QORTI ĊIVILI
PRIM’ AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta’ nhar il-Ħamis
Tlieta u Għoxrin (23) ta’ Ġunju 2022

Rikors Numru 276/2020 FDP

Fl-ismijiet

David Theuma (I.D.674061M)
Tonio Theuma (I.D.417766M)
Marie Louise mart Henry Sultana (I.D. 539452M)

Vs

L-Awtorita` tad-Djar
Anthony Schembri (K.I.378469M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 20 ta’ Novembru 2020, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

   i. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **84, St Helen, Fl U, Triq il-Qasab, Birkirkara**, li r-rikorrenti akkwistaw mill-wirt tal-mejta ommhom Helen Theuma permezz ta’ dikjarazzjoni causa mortis tas-16 ta’ Jannar 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Ann Fenech Adami hawn anness u mmarkat bħala **“Dokument A”**.*

ii. *Illi Helen Theuma mietet fid-**19 ta' Jannar 2013** f'Tal-Qroqq u kellha karta tal-identita nru. 631629M, skond **"Dokument B"** hawn anness u l-wirt tagħha ddevolva skond ċertifikati ta' testmenti **"Dokument C"** u **"Dokument D"** b'żewġ testmenti tat-**12 ta' Mejju 1998** fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt, u testment tas-7 **ta' Lulju 2005** fl-atti tan-Nutar Dottor Ann Fenech Adami.*

iii. *Illi l-mejta Helen Theuma kienet akkwistat l-proprjeta fuq msemmija b'kuntratt ta' diviżjoni tat-**3 ta' Awwissu 2004** fl-atti tan-Nutar Dottor Rachel Mallia mill-wirt tal-mejta ġenituri tagħha Rosario u Antonia Micallef, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument E"**.*

iv. *Illi għandu jingħad illi dan il-wirt inqasam wara deċiżjoni tat-Tribunal Tal-Arbitraġġ dwar il-Qsim tal-Wirt tad-**29 ta' Settembru 2003**.*

v. *Illi dan il-fond li mess lilha mill-wirt tal-mejta ġenituri tagħha kien ilu rekwiżizzjonat mis-snin sebgħin ('70) skond ordni ta' rekwiżizzjoni nru. **43748**, skond **"Dokument F"** hawn anness, versu kera irriżorja.*

vi. *Illi llum l-ġurnata, l-fond għadu okkupat mill-intimat **Anthony Schembri (K.I. 378469M)** u minn persuna oħra li tgħix miegħu fl-istess fond li jisimha Margaret Bellizzi, u l-istess Anthony Schembri qed iħallas kera ta' **€242.25c fis-sena.***

vii. *Illi l-intimat Anthony Schembri, kif diġà ingħad, ingħata l-pussess tal-istess fond mingħand l-intimata Awtorita' tad-Djar bis-saħħa tar-rekwiżizzjoni fuq msemmija u mingħajr il-kunsens u l-approvazzjoni tar-rikorrenti odjerni jew l-antekawża minnhom.*

viii. *Illi r-rikorrenti u l-antekawża minnhom ġew affaċċjati b'din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni b'mod inġust u b'mod abbużiv u wara li l-Awtorita' tad-Djar insistiet u eżiġiet li toħroġ din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, u liema Ordni ta' Rekwiżizzjoni tikser id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom a tenur ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan stante illi l-kera li imponewlhom li jirċievu ma kienx il-kera tas-suq u lanqas proporzjonali għad-drittijiet tagħhom bħala sidien.*

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

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

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

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

xiii. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa' kellha okkażjoni tikkummenta f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li ndividwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjeta' għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża **"Ghigo vs Malta", deċiża fis-26 ta' Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie pprivat mill-proprjeta' tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"**, mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti ukoll sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta.*

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

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

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

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

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

(I) *Tiddikjara u tiddeċiedi illi minħabba ċ-ċirkostanzi u fatti suesposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors u minħabba l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru R.O.43748, teżisti leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-antekawża minnhom 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.

(II) *Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni tal-fond 84, St Helen, Fl U, Triq il-Qasab, Birkirkara, proprjeta tar-rikorrenti, a favur tal-intimat Anthony Schembri (K.I. 378469M) tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk tordna lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju jitterminaw il-lokazzjoni relattiva u jikkanċellaw għall-effetti kollha tal-liġi ir-rekwiżizzjoni relattiva, oltre rimedji oħra li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jiġu rrintegrati fil-pussess u godiment sħiħ u reali ta' ħwejjiġhom, primarjament billi l-istess intimat Anthony Schembri (K.I. 378469M) jiġi żgumbrat mill-fond imsemmi u r-rikorrenti rrintegrati fil-pussess u godiment sħiħ ta' ħwejjiġhom.*

(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 ta' l-inkwilini, stante illi l-kera pagabbli lir-rikorrenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni.*

(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 u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni.

2. Rat illi fis-6 ta' Jannar 2021 l-**Awtorita` tad-Djar** irrispondiet għal dak mitlub billi qajmet is-segwenti difiżi:

Illi t-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

Illi qabel xejn l-atturi jridu jippruvaw it-titolu tagħhom u jippruvaw ukoll li ma hemm ebda sidien oħra tal-fond mertu tal-kawża u jridu jippruvaw li l-atturi kollha indikati huma sidien u f'każ li l-atturi akkwistaw il-fond

b'titolu oneruż, u inter vivos, allura ma hemm ebda leżjoni kostituzzjonali;

Illi drittijiet fundamentali w id-dritt ta' azzjoni għal-leżjoni ta' drittijet fundamentali ma jistgħux jiġu trasferiti la inter vivos u la causa mortis għaliex dawk huma drittijiet mogħtija personalment lil min ikun issibuhom. 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 anka imfittex għal-leżjoni per eżempju ta' arresti illegali li ġraw il-fuq minn mitt sena ilu;

Illi jekk l-atturi ma kinux sidien meta seħħet l-allegata leżjoni kostituzzjonali allura huma ma għandhom ebda locus standi f'din il-kawża u għalhekk ir-rikors huwa null;

Illi il-Qorti Kostituzzjonali ma tistax tintuża bħala Qorti ordinarja biex talloka danni. Dak kollu li huwa ta' indole ċivili ma għandux jiġi travestit bħala ta' indole kostituzzjonali. Dan hu skorrett u anke għalhekk it-talbiet ma jistgħux jintlaqgħu;

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 sindakata ġudizzjarjament id-diskrezzjoni amministrattiva li ttieħdet meta ħarġu l-ordnijiet;

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

Illi tant ma hemm ebda leżjoni u ebda piż żejjed li kien qed jinġarr mill-atturi li din l-azzjoni inbdiet biss ħafna snin wara li kienet ħarġet l-ordni ta' rekwiżizzjoni;

Illi jekk l-akkwist tal-fond de quo sar b'titolu inter vivos meta l-atturi kienu jafu bl-eżistenza tal-ordni ta' rekwiżizzjoni, m'għandha tiġi misjuba ebda leżjoni kostituzzjonali peress li l-akkwist ikun sar bl-għarfien tal-eżistenza tal-ordni ta' rekwiżizzjoni;

Illi ż-żmien li l-atturi ħallew li jgħaddi biex bdew dawn il-proċeduri juru 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 jimmilita kontra l-atturi;

Illi din il-Qorti qed tintalab li tordna l-iżgumbrament tal-konvenut Anthony Schembri – imma f'kawża kostituzzjonali hu l-Istat biss li jista' jkun kundannat bil-ksur għax l-okkupanti kienu biss qed jużufruwixxu mid-diposizzjonijiet tal-liġi fir-rigward. Għalhekk ebda żgumbrament ma għandu jew ma jista' jiġi ordnat;

Illi rigward it-talba tal-iżgumbrament, ir-rikorrenti jiċċitaw il-kawża Joseph Camilleri vs AG et (Rik nru. 77/2015 deċiża fit-3 t' Ottubru 2019) pero` jfallu milli jsemmu li din it-talba għall-iżgumbrament ġiet revokata fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali deċiża fit-8 t' Ottubru 2020;

Illi fil-fatt il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk: "Il-Qorti, irrispettivament hijiex il-Prim'Awla jew din il-Qorti, ma tordnax l-iżgumbrament gia ladarba dak huwa rimedju kontra l-privat."

Din il-Qorti ma għandhiex tagħti u takkorda danni. Fil-fatt anke fejn il-Qorti issib li jkun hemm sproporzjonalita' bejn il-limitazzjonijiet tad-dritt u il-kumpens, l-istess Qorti qatt ma tuża il-valur lokatizzju fis-suq miftuħ biex tillikwida l-kumpens xieraq biex jispurga il-leżjoni kostituzzjonali;

Illi l-atturi ma sofrew xejn u għalhekk it-talbiet kollha għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra l-atturi.

3. Rat illi fil-15 ta' Jannar 2021, l-intimat Anthony Schembri irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

   1. *Illi fl-ewwel lok u preliminarjament l-esponenti jeċċepixxi l-intempestivita' tar-rikors promotur intavolat mir-rikorrenti ġiadarba li r-rikorrenti kellhom rimedji u drittijiet ta' azzjoni oħrajn fil-Qrati Ordinarji li għadhom ma ġewx eżawriti u għalhekk huwa tal-fehma li din l-Onorabbli Qorti jmissha tirrifjuta li teżerċita' is-setgħat tagħha abbażi tal-proviso tas-sub-inċiż tnejn (2) tal-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tas-sub-inċiż tnejn (2) tal-Artikolu 4 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta;*

   2. *Illi fit-tieni lok, ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-esponenti mhux il-leġittimu kontradittur għat-talbiet tar-rikorrenti u għandu merament interess passiv fil-kawża odjerna bħala l-inkwilin leġittimu tal-imsemmi fond fid-destinazzjoni 84, St Helen, Flat U, Triq il-Qasab, Birkirkara ai termini tal-liġijiet u l-kuntratti viġenti;*

      Illi sussidjarjament f'dan ir-rigward l-esponenti m`għandux ikun kkundannat bi ksur tad-drittijiet fundamentali stante li kif jirriżulta mill-ġurisprudenza estensiva tal-Qrati nostrana, kif ukoll dik tal-Qorti

Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ġewwa Strasburgu u kif anke dettat mil-loġika - ċittadin privat ma jistax jinsab responsabbli għal ksur tad-drittijiet fundamentali ta` terzi, u inoltre, l-esponenti dejjem assigura li jottempra ruħu rigorożament ma` dak li tirrikjedi l-liġi;

3. *Illi fit-tielet lok, ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit l-esponenti jeċċepixxi n-nuqqas ta' kompetenza ratione materiae ta' din l-Onorabbli Qorti in kwantu għat-tieni talba tar-rikorrenti – speċifikament dik għat-terminazzjoni tal-kuntratt ta' lokazzjoni relattiv għall-proprjeta' fid-destinazzjoni 84, St Helen, Flat U, Triq il-Qasab, Birkirkara u għall-iżgumbrament tal-esponenti mill-imsemmi fond;*

   Illi f'dan ir-rigward l-esponenti jikkontesta l-istess enfatikament u dan għaliex huwa ormai paċifikament stabbilit fil-ġurisprudenza nostrana li l-Qrati ta` ġurisdizzjoni kostituzzjonali għandhom is-setgħa biss ta' indoli kostituzzjonali u li jiddeċiedu biss ksur ta' drittijiet fondamentali u rimedji għalihom u ma għandhomx il-kompetenza li jordnaw l-iżgumbrament ta' inkwilin, u dan għaliex - fost diversi raġunijiet – l-ordinament ġuridiku nostran ikkonferixxa tali kompetenza lil organu ġuridiku speċjali. Wieħed irid iżomm quddiem għajnejh li l-proċeduri odjerni huma ta` natura straordinarja u b'hekk ma jistgħux iservu biex fihom jintalab dak li seta` jintalab quddiem il-Qrati ordinarji;

   *Illi sussidjarjament f'dan ir-rigward, u minkejja il-massimu ben saput iura novit curia tajjeb li jiġi ssottolineat li s-sentenza ċitata mir-rikorrenti sabiex isostnu din l-istess talba tagħhom – u ċioe ir-***Rikors Nru 77/2015** *fl-ismijiet* **Joseph Camilleri kontra l-Avukat Ġenerali u Sylvia u Dennis konjuġi Fenech, deċiż fit-3 t' Ottubru tas-sena 2019** *- ġiet varjata mill-***Qorti Kostituzzjonali wara appell deċiż fit-tmienja (8) t'Ottubru tas-sena elfejn u għoxrin (2020)** *(vide "Dok. A") inkluż inter alia in kwantu l-istess ordni ta' żgumbrament – liema ordni ġiet imħassra;*

4. *Illi fir-raba' lok, fil-mertu w mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit l-esponenti dejjem aderixxa ruħu rigorożament mad-dettami legali u l-obbligi tiegħu bħala inkwilin tal-fond fid-destinazzjoni 84, St. Helen, Fl. U, Triq il-Qasab, Birkirkara u kull kera dovuta lir-rikorrenti (jew lis-sidien predeċessuri) f'dan ir-rigward, dejjem tħallset b`mod mill-aktar puntwali u bil-modalita` maqbula magħhom; u fil-fatt sad-data tal-preżentata ta' din ir-risposta l-esponenti ġia għandu l-kera mħallsa bil-quddiem sal-aħħar tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021);*

5. *Illi fil-ħames lok, fil-mertu w mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit l-imsemmija kera mħallsa mill-esponenti dejjem ġiet aċċettata mir-rikorrenti (jew mis-sidien predeċessuri) u di piu fl-ebda ħin u fl-ebda mument qatt u ħadd mir-rikorrenti (jew mis-sidien predeċessuri) ma talab xi żieda jew xi awment ai termini tal-Liġijiet ta' Malta, kif kellhom dritt jagħmlu;*

6. *Illi fis-sitt lok u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, r-relazzjoni kuntrattwali bejn l-esponenti u r-rikorrenti ma jikkostitwix teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjeta mertu ta' din il-kawża iżda jikkwalifika minflok bħala kontroll ta' użu ta' proprjeta ai termini tal - Liġijiet ta' Malta li taqa' fil-parametri legali w permessibbli tal-Konvenzjoni Ewropea; u b'hekk l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għall-kawża odjerna;*

   Illi b'mod speċifiku l-miżura lmentata mir-rikorrenti hija kumpatibbli mal-Artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea (li fuqu l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa msejjes) u dan għaliex; għalkemm prima facie jista' jkollha apparenza ta' interferenza mad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, din l-interferenza tissoddisfa il-kriterji senjalati fil-kawża notevoli bin-numru ta' referenza ***33202/96 fl-ismijiet Beyeler vs Italy deċiża fil-ħamsa (5) ta' Jannar tas-sena elfejn (2000) mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem*** *u ċioe; l-interferenza in kwistjoni (i) tikkonformi mal-prinċipju tal-legalita' (ii) issegwi għanijiet leġittimi u (iii) hija raġonevolment proporzjonata għall-għan imfittex;*

   Illi l-proporzjonalita' tal-miżura lmentata mir-rikorrenti hija ampjament iżjed ċara f'każijiet bħal dak odjern fejn l-esponenti huwa persuna b'riżorsi limitati, filwaqt li r-rikorrenti huma kjarament benestanti u huma sidien ta' proprjetajiet immobli diversi - kif evidenzjat mid-dokument anness mar-rikors promotur intavolat minnhom u mmarkat bħala "Dok. A", u ċertament li ma jistax jingħad bi kwalunkwe medda tal-immaġinazzjoni li r-rikorrenti qed jiġu assoġġettati għal piż sproporzjonat, kif qed jallegaw – u dan kif ser jiġi ampjament ipprovat fil-mori tal-kawża;

   Illi sussidjarjament f'dan ir-rigward, sabiex jingħad li kien hemm teħid forzuż jew obbligatorju, jeħtieġ li persuna tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq il-proprjeta, filwaqt li fil-każ odjern l-istat sempliċiment irregola sitwazzjoni soċjali fl-ambitu tal-protezzjoni tal-interess ġenerali tas-soċjeta', mingħajr pero' ma ġew ippreġudikati d-drittijiet proprjetarji tar-rikorrenti sidien fuq il-fond de quo;

Illi inoltre, il-ħsieb tal-Kostituzzjoni jorbot ukoll ma' dak li ngħad mill-Kummissjoni fi Strasbourg fil-każ ***Connie Zammit and Others vs Malta li ġiet deċiża fit-12 ta' Jannar, 1991*** *li stqarret is-segwenti:*

*"The Commission recalls the case-*law *of the Commission and Court which recognises that state intervention in socio-economic matters such as housing is often necessary in security social justice and public benefit. In this area, the margin of appreciation available to a legislature in implementing social and economic policies is necessarily a wide one both with regard to a problem of public concern warranting measures of control and as to the choice of the rules for the implementation of such measures."*

Illi di piu huwa fatt magħruf li l-għan wara d-disposizzjonijiet legali rilevanti hu li kemm jista' jkun kulħadd ikollu fejn joqgħod u li l-użu tal-proprjeta anke privata jgħin biex dan iseħħ. Illi ċertament dan jikkwalifika bħala interess ġenerali għall-fini tal-liġi.

Illi għalhekk f'każ li l-Qorti jkollha tiddeċiedi kontra l-esponenti dan jkun jfisser li ser jkun hemm żbilanċ sproporzjonat bejn l-interessi involuti għad-deteriment tal-esponenti stante li jkun hemm ksur tad-drittijiet umani tiegħu għal akkomadazzjoni alternattivi peress li din il-proprjeta' ingħatat lilu għal-iskop residenzjali u hija l-unika propjeta li qed isservi sabiex dan id-dritt jiġi ssalvagwardjat. Għalhekk il-Qorti għandha tikkunsidra l-bilanċ soċjali fid-deċiżjoni tagħha.

7. *Illi fis-seba' lok, fil-mertu w mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit l-eċċipjenti ma kiser l-ebda liġi, avalla ruħu minn liġijiet fis-seħħ - li inċidentalment għadhom fis-seħħ sa llum - u għalhekk ma għandux għalxiex jirrispondi personalment għall-lanjanzi tar-rikorrenti;*

8. *Illi fit-tmien lok, sussidjarjament u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit isegwi li minħabba li ma kiser l-ebda liġi l-eċċipjent ma għandux jbagħti finanzjarjament ebda spejjeż jew danni in konnessjoni mal-kawża odjerna;*

9. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Provi:

4. Rat illi fis-26 ta' Novembru 2020, il-kawża ġiet appuntata għas-smigħ.

5. Rat l-affidavit ta' **David Theuma** ippreżentat fis-16 ta' Diċembru 2020 (fol 38).

6. Rat illi fit-18 ta’ Jannar 2021, il-Qorti appuntat lill-Perit Marie Louise Caruana Galea filwaqt illi r-rikorrent talab illi l-valur lokatizzju jiġi verifikat mis-sena 1972 ‘il quddiem, data meta seħħet ir-requisition li abbażi tagħha qed issir il-kawża odjerna.

7. Rat illi fit-30 ta’ Marzu 2021, ġie ippreżentat l-affidavit ta’ **Andrew Xuereb**, bħala rappreżentant tal-Awtorita’ tad-Djar (fol 81) flimkien ma’ dokumentazzjoni, inkluż l-Ordni tar-Rekwiżizzjoni Nru 43748 datata 17 ta’ Mejju 1993 (fol 85).

8. Rat ir-rapport tal-**Perit Arikitett Marie Louise Caruana Galea** ippreżentat fil-11 ta’ Mejju 2021 u maħluf fit-18 ta’ Mejju 2021 (fol 92).

9. Rat illi fis-6 ta’ Lulju 2021, ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x’jippreżentaw.

10. Rat illi fis-6 ta’ Lulju 2021, l-Awtorita’ tad-Djar għarrfet lill-Qorti illi ma kellhiex aktar provi x’tippreżenta wkoll.

11. Rat illi fis-6 ta’ Lulju 2021, fl-assenza ta’ l-intimati konjuġi Schembri, il-Qorti ordnat illi jippreżentaw il-provi tagħhom fis-seduta ta’ wara.

12. Rat illi fit-2 ta’ Diċembru 2021, fl-assenza ta’ l-intimati konjuġi Schembri, l-Qorti ddikjarat illi ma kellhom ebda provi x’jippreżentaw u għalhekk il-kawża setgħet titħalla għas-sottomissjonijiet finali.

13. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti ppreżentata fis-7 ta’ Diċembru 2021. (fol 116).

14. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-Awtorita` tad-Djar ippreżentata fis-17 ta’ Marzu 2022.

15. Rat illi l-intimati Schembri ma ppreżentaw ebda sottomissjonijiet.

16. Rat illi fit-28 ta’ April 2022, il-kawża ġiet differita għas-sentenza għallum.

Fatti tal-każ

17. Jirriżulta li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 84, St Helen Fl. U, Triq il-Qasab, Birkirkara.

18. Jirriżulta li oriġinarjament, l-imsemmi fond kien jappartjeni lil omm ir-rikorrenti, Helen Theuma, li mietet, fid-**19 ta’ Jannar 2013**. Il-wirt tagħha ddevolva fuq ir-rikorrenti permezz ta’ testment datat 12 ta’ Mejju 1998, u testment datat 7 ta’ Lulju 2005.

19. Jirriżulta illi dan il-wirt inqasam fit-3 ta’ Awissu 2004 wara deċiżjoni tat-tribunal tal-Arbitraġġ Dwar il-Qsim tal-Wirt tad-29 ta’ Settembru 2003.

20. Jirriżulta, mill-provi prodotti mill-Awtorita' tad-Djar, illi l-imsemmi fond mertu ta' din il-vertenza, kien ilu rekwiżizzjonat, permezz ta' rekwiżizzjoni numru 43748, li inħarġet fit-**<u>3 ta' Frar 1992</u>** mid-Dipartiment għall-Akkomodazzjoni Soċjali Dok AX1A (fol 82).

21. Jirriżulta li sussegwentement il-fond in kwistjoni ġie allokat lil Anthony Schembri kif indikat f'Dok AX2 a fol 85 tal-proċess.

22. In segwitu, jirriżulta li s-sid tal-fond Rosario Micallef kien ġie infurmat permezz ta' ittra datata 17 ta' Mejju 1993, Dok AX3, u kien ġie infurmat li l-kera annwali ta' LM52 kellha titħallas direttament lilu u hekk beda jsir.

23. Jirriżulta wkoll li l-fond in kwistjoni ġie derekwiżizzjonat mid-Dipartiment għall-Akkomodazzjoni Soċjali fl-24 ta' Awissu 2007 u ntbagħtet in-notifika tad-dokumentazzjoni lil Lilian Theuma u lil Anthony Schembri Dok AX1A u AX1B.

24. Jirriżulta li Anthony Schembri għadu qed jokkupa l-fond ma' persuna oħra li tgħix miegħu Margaret Bellizzi versu l-kera ta' €242.25 fis-sena.

25. Jirriżulta wkoll li ġie ppreżentat rapport tal-Perit Marie Louise Caruana Galea fejn il-valur fis-suq tal-fond 84 St. Helen Fl U, Triq il-Qasab Birkirkara, ġie stmat għall-valur ta' €93,000 u l-valur lokatizzju ta' €4,560 fis-sena. Il-Perit Marie Louise Caruana Galea ikkonstatat ukoll il-valur lokatizzju tal-fond matul is-snin u bbażat il-komputazzjonijiet tagħha fuq il-Mudell Numru 2 fir-rapport tagħha. Il-Perit ikkonstatat ukoll il-valur lokatizzju annwali, hija żammet mal-valuri f'mudell numru tnejn (2), li huma:

    Fis-sena 1972 - €207
    Fis-sena 1977 - €354
    Fis-sena 1982 - €590
    Fis-sena 1987 - €767
    Fis-sena 1992 - €885
    Fis-sena 1997 - €1,176
    Fis-sena 2002 - €1,617
    Fis-sena 2007 - €2,058
    Fis-sena 2012 - €2,695
    Fis-sena 2017 - €3,430
    Fis-sena 2020 - €4,560

Ikkunsidrat

26. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti, permezz tal-azzjoni preżenti, qed jilmentaw prinċipalment mill-ordni ta' rekwiżizzjoni numru R.O. 43748, konsegwentement qegħdin jikkontendu li ġew ivvjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

27. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi ż-żewġt intimati fil-proċeduri odjerni, ossija l-inkwilin Anthony Schembri u l-Awtorita' tad-Djar, oġġezzjonaw għal tali talba.

Eċċezzjonijiet tal-inkwilin Anthony Schembri

28. Jirriżulta illi l-intimat Anthony Schembri qajjem, is-segwenti difiżi:

    1. Preliminarjament, l-intempestivita tal-każ odjern għaliex ir-rikorrenti kellhom rimedji u drittijiet ta' azzjoni oħra quddiem il-Qrati ordinarji, b'hekk din il-Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha abbażi tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-artikolu 4(1) tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta.
    2. Preliminarjament, ġie eċċepit li mhuwiex il-leġittimu kontradittur, għaliex huwa ċittadin privat u ma jistax jinsab responsabbli ta' ksur ta' drittijiet fundamentali ta' terzi.
    3. Preliminarjament, in-nuqqas ta' kompetenza *ratione materiae*, in kwantu għat-tieni talba tar-rikorrent għat-terminazzjoni tal-kuntratt ta' lokazzjoni.
    4. Illi huwa dejjem aderixxa ruħu mad-dettami legali u l-obbligu tiegħu bħala inkwilin tal-fond in kwistjoni.
    5. L-imsemmija kera dejjem ġiet aċċettata mir-rikorrent, u qatt ħadd ma talbu xi żieda jew awment fil-kera.
    6. Ir-relazzjoni kuntrattwali bejnu u r-rikorrenti ma tikkostitwix teħid forzuż ta' proprjetà b'hekk mhuwiex jaqa' fil-parametri legali tal-Artikolu 37 u tal-Konvenzjoni Ewropea.
    7. Illi huwa ma kiser l-ebda liġi, għalhekk m'għandux jirrispondi personalment għal-lanjanzi tar-rikorrenti.
    8. Ladarba ma kiser l-ebda liġi, m'għandux ibati l-ispejjeż.

29. **Dwar l-ewwel eċċezzjoni** tal-intimat, ġie eċċepit li r-rikorrenti kellhom rimedji u azzjonijiet oħra quddiem Qrati ordinarji, b'hekk l-azzjoni odjerna hija intempestiva.

30. F'dan il-kuntest, jiġi ikkunsidrat li kemm-il darba r-rikorrenti irrikorrew għall-Bord Li Jirregola l-Kera, sabiex tiġi aġġustata l-kera, kif kellhom kull dritt li jagħmlu, xorta waħda l-kera ma kinitx ser togħla biex tirrifletti l-valuri lokatizzji tal-lum. Minbarra hekk, il-Bord tal-Kera jista' jistħarreġ biss kwistjonijiet bejn is-sid u l-inkwilin, u bl-ebda mod ma jista' jistħarreġ ilmenti Kostituzzjonali b'referenza għall-ksur tad-drittijiet tal-bniedem.

31. Minn qari tal-premessi u tat-talbiet, fil-każ in eżami, jidher evidentement, li r-rikorrenti qed jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali, li jista' jiġi mistħarreġ biss minn din il-Qorti Sede Kostituzzjonali, u mhux mill-Qrati ordinarji.

32. Għalhekk, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat.

33. **Dwar it-tieni eċċezzjoni**, ġie sostnut, li l-intimat Schembri mhuwiex il-leġittimu kontradittur.

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

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

(Ara wkoll **Abela vs il-Prim Ministru et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990 LXXIV.i.261; Joseph **M. Vella et vs Kummissarju tal-Pulizija et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990).

35. Infatti, huwa prinċipalment obbligu tal-Istat u mhux tal-inkwilin li jassigura li d-drittijiet fundamentali taċ-ċittadini ma jinkisrux. Mhux obbligu tal-intimata bħala inkwilin, li tara li l-liġijiet tal-pajjiż ikunu konduċenti għal sistema ġusta ta' kera. (Ara **Gatt vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-5 ta' Lulju 2011). Għalhekk, in vista ta' dawn il-prinċipji enunċjati fil-ġurisprudenza u in vista tal-fatt, li evidentement, il-każ odjern huwa wieħed li jindirizza prinċipalment il-ksur ta' jedd ta' dritt fundamentali, fil-każ odjern, l-Istat huwa responsabbli ta' ksur ta' jedd fondamentali ta' proprjeta`, u mhux l-intimat.

36. Madankollu, l-intimat bħala inkwilin fil-fond *de quo*, għandu dritt jiddefendi ruħu biex jissalvagwardja l-interessi tiegħu, għalhekk, ma jfissirx li l-każ odjern għandu jkun indirizzat biss kontra l-Istat jew kontra l-Awtorita`. Konsegwentement, tiċħad l-eċċezzjoni tal-intimat li mhuwiex il-leġittimu kontradittur.

37. Għaldaqstant, tirrespinġi t-tieni eċċezzjoni tal-intimat Schembri.

38. **Dwar it-tielet eċċezzjoni tal-intimat**, ġie sostnut l-inkompetenza *ratione materiae* ta' din il-Qorti b'referenza għat-tieni talba dwar it-terminazzjoni tal-kuntratt ta' lokazzjoni.

39. Din il-Qorti tosserva li l-ilment prinċipali jikkonċerna l-ksur tad-drittijiet fundamentali. Ulterjorment, ir-rikorrenti ipproċedew b'talbiet oħra tramite t-tieni talba.

40. Din il-Qorti għandha tistħarreġ l-ewwel jekk hemmx ksur tad-drittijiet fundamentali, u sussegwentement, tipproċedi biex tanalizza t-talbiet kollha u dak li mhuwiex fi stadju li jiġi deċiż minn din il-Qorti Sede Kostituzzjonali, ma tingħatax deċiżjoni dwaru. Iżda, dan ma jfissirx li din il-Qorti m'għandhiex il-kompetenza li tiddeċiedi dwar it-talbiet odjerni.

41. Għaldaqstant, tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-intimat Schembri.

42. **Dwar ir-raba' eċċezzjoni** tal-intimat, ġie sostnut li huwa dejjem mexa mad-dettami legali.

43. Jirriżulta li mhuwiex, bl-ebda mod, jiġi kontestat li l-intimat dejjem mexa skont il-liġi. Madankollu, il-fatt innifsu li l-inkwilin mexa mad-dettami mal-liġi, ma jnaqqasx id-dritt tar-rikorrenti li jipproċedu b'dan il-każ fejn qed isostnu li d-drittijiet tagħhom ġew ivvjolati.

44. Għalhekk, tiċħad r-raba' eċċezzjoni tal-intimat Schembri.

45. **Dwar il-ħames eċċezzjoni**, mhuwiex ikkontestat jew kontradett, li r-rikorrenti aċċettaw il-kera u ma talbux awment fil-kera. Il-fatt, li r-rikorrenti baqgħu jaċċetaw il-kera, mhuwiex fatt li jipprekludi lir-rikorrenti milli jipproċedu Kostituzzjonalment.

46. Konsegwentement, tiċħad ukoll il-ħames eċċezzjoni tal-intimat Schembri.

47. **Dwar is-sitt eċċezzjoni**, ġie sostnut, li r-relazzjoni legali bejnu u bejn ir-rikorrenti ma tikkostitwix teħid forzuż ta' proprjeta` għalhekk ma taqax fil-parametri legali tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

48. Abbażi ta' dak li ser jiġi trattat fil-mertu tal-każ, tilqa' limitatament l-eċċezzjoni biss għal dak li jirrigwarda l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, iżda mhux għal dak li jikkonċerna l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

49. Għalhekk, tilqa' limitatament is-sitt eċċezzjoni tal-intimat Schembri referibbilment għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

50. Dwar **is-seba' u t-tmien eċċezzjonijiet**, li huma konnessi, jingħad li l-intimat Schembri ma kiser l-ebda liġi u għalhekk m'għandux ikun soġġett għal ebda rimedju għaliex m'għandux jitqies responsabbli għall-vjolazzjoni ta' drittijiet umani. Dwar l-ispejjeż, filwaqt illi huwa minnu illi, ladarba huwa dejjem mexa skont il-liġi m'għandux jiġi addebitat bl-ispejjeż ta' dan il-każ, il-Qorti ma tistax ma tosservax l-assenza totali ta' l-intimat fil-proċeduri odjerni, fejn ma ressqu ebda provi w lanqas sottomissjonijiet finali, u dana għandu jittieħed in konsiderazzjoni fl-ambitu tal-ispejjeż inkorsi mill-intimati.

51. Għaldaqstant, tilqa' is-seba' u t-tmien eċċezzjonijiet tal-intimat Schembri, għalkemm ta' l-aħħar limitatament għal danni.

Eċċezzjonijiet tal-Awtorita` tad-Djar

52. Jirriżulta illi l-Awtorita` tad-Djar qajmet varji eċċezzjonijiet li huma s-segwenti:

    1. Ir-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu tagħhom.
    2. Id-drittijiet fundamentali ma jistgħux jiġu trasferiti *inter vivos* jew *causa mortis* għaliex dawk huma drittijiet personali.
    3. Jekk ir-rikorrenti ma kinux sidien meta seħħet l-allegata leżjoni Kostituzzjonali, m'għandhomx locus standi, b'hekk ir-rikors huwa null.
    4. Il-Qorti Kostituzzjonali ma tistax tintuża bħala Qorti ordinarja biex talloka danni.
    5. L-ordni tar-rekwiżizzjoni u allokazzjoni ta' fond ma fiha xejn ħażin, tant li ħadd ma eżawrixxa r-rimedji ordinarju u pproċeda sabiex jissindika d-diskrezzjoni amministrattiva.
    6. L-ordni ta' rekwiżizzjoni ma tivvjolax id-drittijiet Kostituzzjonali, u hija intiża biex tara li jkun hemm tqassim ġust fil-pajjiż.
    7. Tant ma hemm l-ebda leżjoni, li dan il-każ beda snin wara li nħarġet l-ordni tar-rekwiżizzjoni.
    8. M'għandha tinstab ebda leżjoni Kostituzzjonali peress li l-akkwist ikun sar bl-għarfien tal-eżistenza tal-ordni ta' rekwiżizzjoni.
    9. Iż-żmien li r-rikorrenti ħallew jgħaddi biex ipproċedew, juri li anke huma ma ħassewx li kien hemm leżjoni ta' drittijiet umani.
    10. F'kawża Kostituzzjonali, huwa l-Istat li jista' jiġi ikkundannat bil-ksur ta' drittijiet fundamentali, għalhekk m'għandux jiġi ordnat l-ebda żgumbrament.
    11. Infatti, rigward it-talba għall-iżgumbrament ir-rikorrenti isemmu l-każ 77/05 Joseph Camilleri vs A.G. deċiż fit-3 ta' Ottubru 2019, iżda ma jsemmux li f'dan il-każ it-talba għall-iżgumbrament ġiet revokata fis-sentenza Kostituzzjonali deċiża fit-8 ta' Ottubru 2020.
    12. Din il-Qorti m'għandhiex tagħti u takkorda danni, fil-fatt il-Qorti ma tużax il-valur lokatizzju fis-suq miftuħ meta takkorda kumpens.
    13. It-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu respinti stante li ma sofrewx leżjoni tad-drittijiet fundamentali.

53. **Dwar l-ewwel eċċezzjoni**, l-Awtorita` tad-Djar sostniet li r-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu tagħhom.

54. Jirriżulta li mar-rikors promotur, ġiet eżebita d-dikjarazzjoni *causa mortis*, Dok A datata 16 ta' Jannar 2014, li permezz tagħha r-rikorrenti wirtu l-fond mingħand ommhom Helen Theuma. Di piu`, ġew eżebiti wkoll, id-dokumenti B, C, D u E li juru kif dan il-fond iddevolva għand ommhom Helen Theuma. In vista tas-suespsot, jirriżulta li r-rikorrenti ippruvaw it-titolu tagħhom għas-sodisfazzjon tal-Qorti.

55. Konsegwentement, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-Awtorita` tad-Djar.

56. **Dwar it-tieni eċċezzjoni**, ġie eċċepit li d-drittijiet fundamentali huma drittijiet personali ma jistgħux jiġu trasferiti *causa mortis* jew *inter vivos*.

57. Din il-Qorti tosserva, li fid-dawl tal-ġurisprudenza reċenti deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali, mhuwiex minnu li wieħed ma jistax jallega dritt fundamentali għal *aventi causa* tiegħu, dan għaliex min jottjeni prorpjeta` b'wirt ikun qed jidħol fiż-żarbun ta' l-*aventi causa* tiegħu. In sostenn għal dan, issir referenza għall-każ **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022.

58. Għaldaqstant, tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-Awtorita` tad-Djar.

59. **Dwar it-tielet eċċezzjoni**, ġie eċċepit, li jekk ir-rikorrenti ma kinux sidien meta seħħet l-allegat leżjoni, m'għandhomx *locus standi*.

60. Jirriżulta li għalkemm ġie premess mir-rikorrenti li l-fond in kwistjoni ġie rekwiżizzjonat fis-snin sebgħin, mill-provi ma jirriżultax li r-rekwiżizzjoni inħarġet fis-snin sebgħin. Iżda, huwa manifestament ċar mid-dokument eżebit li r-rekwiżizzjoni numru 43748 inħarġet fit-3 ta' Frar 1992. Għalhekk, abbażi tal-ġurisprudenza tal-Qorti Kostituzzjonali reċenti fuq kwotata, fis-sena 1992, jirriżulta li r-rikorrenti kienu diġa sidien. Għalhekk, din l-eċċezzjoni ma treġġix.

61. Konsegwentement, tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-Awtorita` tad-Djar.

62. **Dwar ir-raba' eċċezzjoni**, ġie sostnut, li l-Qorti Kostituzzjonali ma tistax tintuża bħala Qorti ordinarja biex talloka danni.

63. Din il-Qorti tosserva li l-kawża odjerna mhijiex waħda għal danni ċivili iżda għal dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem u għar-rimedju leġittimu li jidhrilha ġust u xieraq fiċ-ċirkostanzi. Fil-fatt, huwa ben stabbilit fil-ġurisprudenza ta' dawn il-Qorti li rimedju Kostituzzjonali ma jfissirx neċessarjament rimbors tal-valur sħiħ fuq is-suq lis-sid. (Ara f'dan is-sens **Chemimart Limited vs Avukat Ġenerali et** (1/2017) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru 2018; **Gevimida Limited vs Carmen Fenech et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Novembru 2019.

64. Kif imfisser fil-każ **Josephine Azzopardi pro et noe vs Onor. Prim Ministru et** (80/14), deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' April 2018, il-kumpens li jingħata f'kawża ta' natura Kostituzzjonali mhuwiex l-istess bħal danni ċivili mogħtija mill-Qrati ordinarji. Fil-fatt, ġie ribadit hekk:

> *"Jiġi osservat li l-kalkoli tal-attriċi ma jqisux l-għan leġittimu u soċjali tal-liġi, il-fatt illi l-liġi teħlisha mill-obbligazzjoni tat-tiswijiet, il-fatt li fost ir-rimedji hemm dak li jippermettilha tfittex li tieħu lura l-fond bla ma tinżamm milli tagħmel hekk b'applikazzjoni tal-artikolu 12 A tal-Kap 158, u l-fatti illi l-Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jiggarantix dħul daqs kemm jagħti s-suq ħieles. Qiegħda tassumi wkoll illi kienet sejra issib min jikri l-appartament għaż-żmien kollu mill-2002, u li dan il-kerrej kien sejjer jassumi hu l-obbligazzjoni ta' manutenzjoni u tiswijiet."*

65. Għalhekk, fid-dawl ta' din il-kjarifika mogħtija mill-Qrati tagħna, din l-eċċezzjoni ma treġġix.

66. Għaldaqstant, tiċħad ir-raba' eċċezzjoni tal-Awtorita` tad-Djar.

67. **Dwar il-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet** li huma konnessi, ġie sostnut li l-ordni ta' rekwiżizzjoni ma fiha xejn ħażin tant li ħadd ma ipproċeda biex jissindika din l-ordni matul is-snin, u li l-ordni ta' rekwiżizzjoni hija ntiża għal tqassim ġust fil-pajjiż. Intqal illi l-ordni ta' rekwiżizzjoni ma tkunx leżiva għad-drittijiet fundamentali jekk ikun hemm kumpens adegwat imħallas b'mod proprzjonat.

68. Il-Qorti tibda billi tosserva illi għalkemm ħadd ma pproċeda biex jissindika l-ordni ta' rekwiżizzjoni, li nħarġet fl-1993, li damet sa ma ġiet revokata f'Awissu 2007, dana ma jfissirx li ma kienx hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sidien.

69. Jiġi puntwalizzat ukoll, li għalkemm tista' tinħareġ rekwiżizzjoni għal tqassim ta' ġid fil-pajjiż, iżda jrid jiġi dejjem assikurat, li hemm proporzjonalita` bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin. Fin-nuqqas ta' dan, ikun hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali.

70. Fil-każ in eżami, ir-rekwiżizzjoni jirriżulta li damet mill-1993 sas-sena 2007, għal medda ta' erbatax-il sena, fejn matul dan iż-żmien, is-sidien kienu ipprivati mill-proprjeta` tagħhom, bil-ħlas ta' kera baxxa.

71. Konsegwentement, tiċħad il-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet tal-Awtorita` tad-Djar.

72. **Dwar is-seba' u t-tmien eċċezzjonijiet** li huma konnessi, ġie sostnut li dan il-każ beda snin wara l-ordni tar-rekwiżizzjoni u l-akkwist ikun sar b'għarfien tal-ordni tar-rekwiżizzjoni.

73. Il-Qorti, madanakollu, tirrileva illi l-argument li dan il-każ beda snin wara l-ordni tar-rekwiżizzjoni ma jreġġix. Dan qed jingħad anke fuq skorta ta' dak ritenut fil-ġurisprudenza nostrana f'dan ir-rigward. Fil-każ **Louis Apap Bologna vs Calcedonio Ciantar** deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju 2019, ġie deċiż fil-perjodu sakemm iddum *in vigore* ir-rekwiżizzjoni, tibqa' tissussisti vjolazzjoni kontinwa tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti.

74. Dwar dak eċċepit fit-tmien eċċezzjoni, fejn ingħad illi r-rikorrenti akkwistaw bl-insaputa li kien hemm in vigore l-ordni ta' rekwiżizzjoni wkoll mhuwiex argument validu f'dan il-każ.

75. Jirriżulta illi r-rikorrenti wirtu l-fond *de quo* permezz tal-wirt mingħand ommhom fl-14 ta' Jannar 2014, kif jidher f'Dok A, u l-*aventi causa*, Helen Theuma, tar-rikorrenti, akkwistat b'kuntratt ta' diviżjoni fl-2004, mill-wirt tal-ġenituri tagħha. Dan iffiser li ladarba l-fond ġie akkwistat b'wirt, u mhux b'kuntratt ta' akkwist jew b'donazzjoni, il-fond iddevolva l-ewwel għand id-defunta Helen Theuma u mbagħad sussegwentement għand ir-rikorrenti. Għalhekk, ma jistax jingħad, li l-akkwist sar bl-għarfien tal-ordni tar-rekwiżizzjoni. Dan huwa argument fallaċi, li mhuwiex applikabbli għall-fatti u ċirkostanzi għall-każ in diżamina.

76. Għaldaqstant, tiċħad is-seba' u t-tmien eċċezzjonijiet tal-Awtorita` tad-Djar.

77. Dwar **id-disa' eċċezzjoni**, ġie sostnut, li ż-żmien li r-rikorrenti ħallew jgħaddi juri li anke huma ma ħassewx li kien hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali.

78. Il-Qorti tosserva illi din l-eċċezzjoni mhijiex legalment sostenibbli in vista tal-fatt li l-liġi nostrana ma timponi ebda limitu ta' żmien li fih l-individwu li qed isofri leżjoni ta' dritt fundamentali għandu jaġixxi ġudizzjarjament.

79. F'dan il-kuntest issir referenza għall-każ deċiż mill-Qorti Ewropea **Montanaro Gauci and others vs Malta**, deċiż mill-Qorti Ewropea fil-5 ta' Marzu 2018, fejn ġie osservat;

> *"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 stated 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."*

80. Għaldaqstant, tiċħad id-disa’ eċċezzjoni tal-Awtorita` tad-Djar.

81. **Dwar l-għaxar eċċezzjoni**, ġie sostnut, li f’kawża ta’ indole Kostituzzjonali, huwa l-Istat li jiġi ordnat jagħti kumpens meta jinstab li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali, għalhekk m’għandux jiġi ordnat l-iżgumbrament.

82. Jiġi osservat, li hemm distinzjoni netta bejn ir-rimedju li jingħata lis-sid bħala kumpens għal-leżjoni sofferta, u t-talba għall-iżgumbrament, liema talba għall-iżgumbrament tista’ ssir ukoll quddiem Qorti ordinarja. B’referenza għall-iżgumbrament, din hija kwistjoni, li ser tiġi trattata minn din il-Qorti aktar ‘il quddiem. Madakollu, f’din l-eċċezzjoni, l-Awtorita` intimata qed tħallat ir-rimedju mitlub mir-rikorrenti, billi qed tagħmel ness bejn dawn it-talbiet tar-rikorrenti u min jiġi ordnat iħallas kumpens. Dan l-argument mhuwiex ġustifikat.

83. Għalhekk, ser tiċħad l-għaxar eċċezzjoni tal-Awtorita` tad-Djar.

84. **Dwar il-ħdax-il eċċezzjoni**, ġie sostnut li l-każ ċitat mir-rikorrenti, dwar l-iżgumbrament tal-inkwilin, ossija il-każ numru 77/2015 deċiż fit-3 ta’ Ottubru 2019, li ġie revokat mill-Qorti Kostituzzjonali fit-8 ta’ Ottubru 2020.

85. Din l-Qorti ħadet konjizzjoni ta’ dan u tirrileva li l-kwistjoni tal-iżgumbrament, hija kwistjoni li ma titrattax u mhijiex konnessa mal-fatt li jkun seħħ vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali.

86. Għaldaqstant, tiċħad il-ħdax-il eċċezzjoni tal-Awtorita` tad-Djar.

87. **Dwar it-tnax-il eċċezzjoni**, ġie sostnut li din il-Qorti m’għandhiex takkorda danni, fil-fatt meta jinstab li kien hemm sproporzjonalita` bejn il-limitazzjonijiet ta’ dritt u l-kumpens, l-istess Qorti qatt ma tuża l-valur lokatizzju fis-suq miftuħ biex tillikwida l-kumpens.

88. Din il-Qorti, a skans ta’ ripetizzjoni tirreferi għal dak trattat fir-raba’ eċċezzjoni tal-istess Awtorita` tad-Djar, u tiċċara, li kif hemmhekk spjegat, kemm-il darba jinstab li hemm sproporzjonalita`, din il-Qorti ma takkordax danni. Iżda wara l-evalwazzjonijiet kienx hemm diversi fatturi li ħolqu bilanċ inġust bejn l-għanijiet tal-Istat u d-drittijiet tar-rikorrenti, jinħadem u jingħata kumpens.

89. Għalhekk, tiċħad it-tnax-il eċċezzjoni tal-Awtorita` tad-Djar.

90. **Dwar it-tlettax-il eċċezzjoni**, ingħad li r-rikorrenti ma sofrew xejn.

91. Din il-Qorti, in vista tal-istħarriġ fil-mertu li ser isir u abbażi ta’ dak li ser jiġi deċiż fil-mertu, tiċħad din l-eċċezzjoni.

92. Tiċħad it-tlettax-il eċċezzjoni tal-Awtorita` tad-Djar.

Meritu tal-każ

93. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, wara l-kirja rigward il-fond 84, St. Helen Fl U, Triq il-Qasab Birkirkara, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti meta l-fond de quo ġie rekwiżizzjonat permezz ta' ordni ta' rekwiżizzjoni 43748.

<u>Artikolu 37</u>

94. Fis-sottomissjonijiet tal-Awtorita` tad-Djar, ġie eċċepit li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex huwa inapplikabbli peress illi l-każ in eżami ma jitrattax teħid forzuż ta' proprjeta`.

95. Minn naħa l-oħra, r-rikorrenti issottolineaw ukoll li l-leżjoni prinċipali lamentata hija l-kera irriżorja li ma tikkombaċjax mal-valur lokatizzju offert fis-suq. Ir-rikorrenti qed jilmentaw ukoll li konsegwenza tal-inkwilinat, ma jistgħux jirriprendu l-fond lura, tant li talbu wkoll l-iżgumbrament ta' l-intimat Schembri.

96. Il-Qorti tħoss illi għandu jiġi puntwalizzat li, fil-każ odjern, l-ilment tar-rikorrenti huwa prinċiplament ibbażat fuq ir-rekwiżizzjoni.

97. Hawnhekk, il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti semmew fir-rikors promotur, li l-fond in kwistjoni ilu rekwiżizzjonat mis-snin sebgħin. Fis-sottomissjonijiet tal-Awtorita` tad-Djar sar aċċenn ukoll għar-rekwiżizzjoni li kien ilha mis-sebgħinijiet. Madanakollu, għalkemm jidher li il-partijiet irreferew għall-perjodu ta' żmien b'mod approssimattiv meta ħarġet l-ordni tar-rekwiżizzjoni in kwistjoni b'mod sporadiku, iżda dan ma kienx konfortat bil-provi.

98. Il-Qorti trid toqgħod fuq ir-riżultanzi kif ippruvati, u xejn aktar.

99. Jirriżulta illi r-rappreżentant tal-Awtorita` tad-Djar eżebixxa d-dokumenti relattivi, Dok AX1a u AX1b, (fol 83-84) li juru li l-ordni tar-rekwiżizzjoni 43748 inħarġet fit-**<u>3 ta' Frar 1992</u>** u r-rekwiżizzjoni ġiet revokata fl-24 ta' Awissu 2007. Din il-Qorti trid tistrieħ fuq il-provi miġjuba, b'hekk jirriżulta li r-rekwiżizzjoni damet fis-seħħ minn Frar 1992 sa Awissu 2007.

100. Jirriżulta wkoll illi, minkejja li f'Awissu 2007, il-fond ġie derekwiżizzjonat, jidher li evidentement l-intimat baqa' jirrisjedi fl-imsemmi fond u r-rikorrenti baqgħu jirċievu l-kera, kwindi inħolqot ir-relazzjoni lokatizzja bejn is-sid u l-inkwilin. Iżda, l-inkwilinat, wara li l-fond ġie derekwiżizzjonat, tkompla a tenur tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

101. Fil-fehma ta' din il-Qorti, ir-rekwiżizzjoni ma tistax tintuża sabiex jingħad li dan il-każ ma kienx kopert bil-Kap 69, in segwitu għad-derekwiżizzjoni.

102. Il-Qorti tirrileva li ma jistax jingħad li, la darba ma kienx hemm teħid forzuż, allura m'hemmx leżjoni għad-drittijiet fundamentali ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

103. Il-Qorti, fiċ-ċirkostanzi, trid tqis u tevalwa r-riżultanzi fattwali kollha, u trid tieħu konjizzjoni tan-nuqqas tat-tgawdija tal-proprjeta`, u kif ukoll tal-kera irriżorja li s-sidien kienu qed jipperċepixxu matul is-snin. Iżda, apparti dan, trid tieħu in konsiderazzjoni wkoll, ir-riżultanzi fattwali f'dan il-każ, li taw lok għal relazzjoni lokatizzja bejn is-sid u l-inkwilin, ibbażati fuq il-liġijiet viġenti, u l-Artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li ppermettew lill-inkwilin jibqa' jirrisjedi fl-imsemmi fond sal-lum.

104. Għalkemm, ma saritx referenza għal dan il-fattur dwar l-inkwilinat li baqa' jseħħ abbażi tal-liġijiet tal-kera, ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, anke wara d-derekwiżizzjoni, din il-Qorti xorta waħda trid tikkunsidra, li l-inkwilinat li inħoloq *ex lege* sal-lum mhuwiex konsegwenza tar-rekwiżizzjoni iżda konsegwenza tar-relazzjoni lokatizzja bejn is-sid u l-inkwilin u konsegwenza tal-liġijiet viġenti rigwardanti l-kera.

105. F'dan il-kuntest, relevanti ħafna jiġi ċitat dak ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ **Erika Gollcher et vs L-Avukat tal-Istat** (167/19) deċiż fis-26 ta' Jannar 2022.

> *"Mill-provi jirriżulta li l-inkwilina kienet tħallas il-kera iffissata mill-Awtorita` tad-Djar direttament lis-sidien tal-fond in kwistjoni sa mit-22 ta' Awissu 1983. Jirriżulta li dak iż-żmien is-sidien kienu jaċċettaw il-kera u għalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti dan ħoloq relazzjoni ta' kera bejn l-inkwilina u s-sidien ... Għalhekk, hekk kif is-sidien bdew jaċċettaw il-ħlas tal-kera direttament mingħand l-inkwilin huma effettivament irrikonoxxew lill-inkwilin u nħolqot bejniethom relazzjoni ta' kera. Peress li dan kien qabel is-sena 1995, din ir-relazzjoni hija regolata mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta."*

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

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

> "*Ebda propjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pusses jew akkwist*

> – *(a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq; (b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-propjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u (c) li tiżgura lil kull parti proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta*."

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

> "*Mid-diċitura ta' dan il-provvedimenti kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi propjeta' "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi propjeta' għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jipprova lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-propjeta' tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt, li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjeta huwa eżenti mill-applikazjoni tal-Aritikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi propjeta u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat.*"

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

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

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

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

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

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

113. Fil-każ **Lilian Martinelli et vs l-Avukat Ġenerali et**, ġie deċiż li għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti imsemmija fil-paragrafu (a) sa (d) tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk, ġie deċiż li l-Kap 69 kif emendat ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Dan l-istess prinċipju ġie applikat fil-każ **Josephine Mary sive Joyce Cachia et vs L-Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020.

114. Din il-Qorti ser tadotta dan il-prinċipju hawnhekk enunċjat, u tiddikjara bl-istess mod, li l-Kap 69 ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. F'dan ir-rigward, l-ewwel talba, sa fejn jikkonċerna l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma tistax tintlaqa'.

115. Ladarba l-okkupazzjoni tal-imsemmi fond ma kinitx qed isseħħ biss abbażi tar-rekwiżizzjoni, iżda anke bis-saħħa tal-Kap 69, fir-rigward tal-ewwel talba, għal dak li jikkonċerna l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, din ma tistax tintlaqa'.

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

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

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

> "*Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possediment tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*"

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

> "*Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li: "(1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph. covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. Three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities, **James and others vs the United Kingdom**, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in **Sporrong and Lonnroth vs Sweden**, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also **Broniowski vs Poland** (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). **Hutten Czapska vs Poland** - (App No. 35015/97 -19 June 2006*)."

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

Fil-każ suċitat ingħad:

> *"Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".*

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

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

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

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

122. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li r-rikorrenti qed jirċievu kera ta' €242.25 fis-sena meta fl-2020, il-Perit tal-Qorti stmat il-fond in kwistjoni bl-ammont ta' valur lokatizzju ta' €4,560 fis-sena. Huwa għalhekk li r-rikorrenti jikkontendu li sofrew telf pekunarju konsiderevoli matul is-snin, stante li l-kera li pperċepew kienet irriżorja komparata mal-valuri lokatizzji hemmhekk elenkati, bir-riżultat illi qed jitolbu kumpens għat-telf imġarrab, ossija r-*restitutio in integrum*, u skont il-prospett eżebit minnhom, qed jivvantaw kumpens fl-ammont ta' €65,000.

123. Fil-każ in eżami jirriżulta li l-imsemmi fond 84, St. Helen Fl U, Triq il-Qasab Birkirkara, kien rekwiżizzjonat. Referibbilment għall-ordni ta' rekwiżizzjoni, ir-rikorrenti jsostnu fil-premessi kif ukoll fis-sottomissjonijiet, li r-rekwiżizzjoni inħarġet fis-sebgħinijiet u jirreferu għal dokument minnhom eżebit mar-rikors promotur, liema dokument ma jindika xejn dwar ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni.

124. Jiġi nnutat, li fis-sottomissjonijiet tal-Awtorita` tad-Djar, għal raġunijiet mhux magħrufa, issir ukoll referenza għar-rekwiżizzjoni li nħarġet fis-sebgħinijiet.

125. Madankollu, dak allegat li r-rekwiżizzjoni ħarġet fis-sebgħinijiet mhijiex ikkonfortata bi provi. Jirriżulta, di fatti, fl-affidavit ta' Andrew Xuereb, rappreżentant tal-Awtorita' tad-Djar, eżebixxa d-dokumenti relattivi li juru li l-Ordni tar-rekwiżizzjoni numru 43748 attwalment inħarġet **<u>fit-3 ta' Frar 1992</u>**

(fol 83) u l-fond ingħata b'rekwiżizzjoni favur l-intimat Anthony Schembri. Isegwi, li meta l-fond ġie allokat lil Schembri, l-kera ta' LM52 kellha titħallas direttament lis-sidien. Sussegwentement, fis-6 ta' Ġunju 2007, id-Dipartiment għall-Akkomodazzjoni Soċjali staqsa lill-inkwilin jekk huwiex favur għad-derekwiżizzjoni, fejn huwa wieġeb fin-negattiv. Madankollu, nonostante l-oġġezzjoni tal-inkwilin, il-fond *de quo* ġie derekwiżizzjonat kif jirriżulta minn Dok AX1 B fl-24 ta' Awissu 2007.

126. Il-Qorti tosserva illi, fil-każ odjern, l-ilment tar-rikorrent huwa bbażat prinċipalment fuq l-ordni tar-rekwiżizzjoni. Il-leżjoni prinċipali tar-rikorrenti tirrigwarda l-kera irriżorja u n-nuqqas ta' tgawdija tal-proprjeta`. Iżda l-ilment tar-rikorrenti huwa bbażat ukoll fuq in-nuqqas ta' proporzjoni bejn id-dritt tas-sid u tal-inkwilin, peress li r-rikorrenti għadhom qed jilmentaw li l-intimat Schembri għadu jirrisjedi fl-imsemmi fond.

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

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

128. Di piu, r-rikorrenti komplew jirreferu għar-rapport tal-Perit fejn jidher li r-rikorrenti sofrew telf pekunarji konsiderevoli matul is-snin, stante li l-kera li pperċepew kienet irriżorja komparata mal-valuri lokatizzji hemmhekk elenkati. Fis-sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti, issottolineaw li bis-saħħa tal-liġijiet viġenti l-Kap 69 kif emendat bl-emendi tal-Att X tal-2009, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-proprjeta`, indħil li ma kienx proporzonat, u minħabba fih is-sid intalab jerfa' piż żejjed, meta mqabbel ma' l-għanijiet li għalihom dik il-liġi daħlet fis-seħħ.

129. Din il-Qorti taqbel ma' dan l-argument. Fil-fatt, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta għadu qed jirregola r-relazzjonijiet bejn is-sidien u l-inkwilini bi ksur tad-drittijiet fundamentali, b'mod li l-piż finanzjarju huwa mitfugħ kollu fuq is-sidien, f'dan il-każ, ir-rikorrenti. Relevanti ħafna huwa l-każ deċiż mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fis-27 ta' Frar 2018, **Vella vs Malta**, fejn ingħad, li l-għan aħħari huwa li l-privat waħdu ma jitgħabbiex bil-piż ta' miżuri li huma soċjali u fl-interess pubbliku.

130. L-Awtorita` tad-Djar, fis-sottomissjonijiet tagħha, tirreferi għall-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u sostniet, li l-ordni ta' rekwiżizzjoni hija biss miżura ta' kontroll ta' użu ta' proprjeta` fil-forma ta'

detenzjoni temporanja ta' dik il-proprjeta` fl-interess pubbliku, iżda dan versu ħlas, u għalhekk ladarba hemm pagament, ma jkunx hemm vjolazzjoni. Di piu`, l-Awtorita` tad-Djar sostniet ukoll, li r-rikorrenti għażlu li ma jikkontestawx il-kumpens li kienu qed jirċievu matul is-snin per via ordinarja.

131. Il-Qorti ma tistax taqbel ma' tali sottomissjoni. Dan jingħad għax jidher ċar li inħoloq sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali, meta l-fond ġie rekwiżizzjonat għal medda ta' snin, u dan abbażi ta' dak deċiż f'kawżi simili fosthom fil-każ **Michael D'Amato vs Awtorita` tad-Djar** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' April 2017.

132. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, id-deprivazzjoni u tgawdija ta' proprjetà` tar-rikorrenti twassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti. Iżda, din il-vjolazzjoni saret kemm bir-rekwiżizzjoni, kif ukoll permezz tal-liġijiet viġenti, stante li nħolqot relazzjoni lokatizzja bejn il-partijiet in segwitu għad-derekwiżizzjoni. Madankollu, ir-rikorrenti bbażaw it-talbiet tagħhom biss fuq ir-rekwiżizzjoni.

133. Din il-Qorti ħadet konjizzjoni mhux biss tan-nuqqas ta' tgawdija ta' proprjetà, iżda wkoll tal-kera irriżorja li ġiet ipperċepita mir-rikorrenti matul is-snin, fejn ġie pperċepit biss persentaġġ minimu tal-valur lokatizzju fis-suq. Dan qed jiġi ikkunsidrat fid-dawl ta' dak deċiż fil-ġurisprudenza nostrana, fejn ġie deċiż l-ordni ta' rekwiżizzjoni u l-ħolqien ta' kirja mingħajr il-kunsens tas-sid, kontra r-rieda tiegħu, huma miżuri ta' indħil li ma jħarisx il-bilanċ bejn l-interess pubbliku u dak privat. Fil-fatt, fil-każ, **Carmelo Grech et vs Awtorita` tad-Djar et** (21/2012/1) deċiża fit-12 ta' Frar 2016, ġie ribadit:

> *"Il-Qorti tgħid, illi minħabba nuqqas ta' kumpens xieraq, fil-każ tal-lum ma tħarsitx il-proporzjonalita` bejn l-interessi tas-sid u l-interess pubbliku, u għalhekk kien hemm ksur tal-jedd tas-sidien taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol."*

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

135. Għalhekk, id-difiża sollevata mill-intimat Awtorita` tad-Djar ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

136. Ladarba fil-każ in eżami, it-talbiet odjerni huma ippernjati biss fuq ir-rekwiżizzjoni, f'dan il-każ hija l-Awtorita` intimata, unikament responsabbli għall-ħruġ ta' ordnijiet ta' rekwiżizzjoni.

137. Jiġi puntwalizzat, f'dan il-każ, li r-rikorrenti ipproċedew biss fil-konfront tal-Awtorita` tad-Djar u mhux ukoll kontra l-Avukat tal-Istat għar-raġuni li huma ippernjaw il-każ tagħhom abbażi tal-ordni tar-rekwiżizzjoni. Għalhekk, f'dan il-

każ, jeħtieġ li l-Awtorita` tad-Djar tidher għan-nom tal-Gvern. Fil-fatt, fil-każ **Carmelo Grech et vs Awtorita` tad-Djar et** deċiża fid-29 ta' Jannar 2016 mill-Qorti Kostituzzjonali, ġie ritenut:

> *"Konvenut f'din il-kawża la huwa l-Awtorita` tad-Djar u lanqas l-Avukat Ġenerali; il-konvenut huwa l-Gvern ta' Malta u jekk għandu jingħata rimedju mill-Gvern ta' Malta, kull ma hu meħtieġ hu illi l-Gvern ikun rappreżentat fil-kawża. Il-kwistjoni għalhekk mhijiex jekk għandux ikun imħarrek l-Avukat ġenerali jew l-Awtorita` tad-Djar, iżda min għandu jidher f'isem il-Gvern ta' Malta. Dwar dan, il-liġi fl-artikolu 181B tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, hija ċara; f'isem il-Gvern ta' Malta jidher il-"Kap tad-Dipartiment tal-Gvern li jkun inkarigat fil-materja in kwistjoni"; jidher l-Avukat Ġenerali f'isem il-Gvern ta' Malta biss "f'dawk l-atti u azzjonijiet ġudizzjarji li minħabba n-natura tat-talba ma jkunux jistgħu jiġu diretti kontra xi wieħed jew aktar mill-kapijiet tad-dipartimenti l-oħra tal-Gvern."*

Kumpens

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

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

140. Konsegwentement, din il-Qorti ser tipprovdi għal danni a tenur tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

141. Jirriżulta li fit-talba tar-rikorrenti, talbu għall-ħlas ta' kumpens u danni, li l-Qorti tifhem hija pretensjoni għad-danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal leżjoni sofferta mir-rikorrenti, dan abbażi tal-fatt li l-fond kien qed jinkera b'kera miżera ta' €242.25 fis-sena.

142. Fis-sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti wara li ppreżentaw skeda tal-ġurisprudenza nostrana reċenti, u l-kumpens hemmhekk mogħti, talab li jingħata €65,000 mis-snin sebgħinijiet skont il-prinċipju tar-*restitutio in integrum*.

143. Jingħad fl-ewwel lok, li l-pretensjoni kif redatta mir-rikorrenti li jingħata kumpens mis-snin sebgħin mhijiex ammissibbli għaliex mhijiex korroborata bi provi. Dan għar-raġunijiet diġa spjegati fejn ġie ritenut, li l-provi fl-atti tal-każ juru li l-perjodu ta' rekwiżizzjoni beda fit-3 ta' Frar 1992, u mhux fis-snin sebgħin kif ikkontendew ir-rikorrent, u spiċċa fl-24 ta' Awissu 2007. Għalhekk, il-perjodu ta' rekwiżizzjoni dam għal ħmistax-il sena.

144. Peress li l-każ odjern huwa esklussivament ippernjat, kemm fil-premessi u fuq it-talbiet, fuq ir-rekwiżizzjoni, il-kumpens li għandu jingħata u jinħadem minn din il-Qorti strettament fuq il-perjodu ta’ rekwiżizzjoni.

145. Jirriżulta wkoll, li r-rikorrenti akkwistaw l-imsemmi fond mingħand ommhom Helen Theuma f’Jannar 2014. Oriġinarjament, Helen Theuma wkoll kienet akkwistat b’wirt mingħand il-ġenituri tagħha l-imsemmi fond, u dan fit-3 ta’ Awissu 2004, kif jirriżulta mid-dokumenti eżebiti mar-rikors promotur. Għaldaqstant, ir-rikorrenti daħlu fiż-żarbun ta’ ommhom fis-sena 2014, u Helen Theuma kienet daħlet fiż-żarbun tal-ġenituri tagħha fis-sena 2004.

146. Għalhekk, f’dan il-każ, jista’ jingħata kumpens b’mod retroattiv minn meta inbdiet ir-rekwiżizzjoni, stante li l-fond mertu tal-kawża odjerna, peress li l-fond kien wirt ta’ omm ir-rikorrenti u tal-ġenituri ta’ omm ir-rikorrenti.

147. Jirriżulta, di fatti, illi fis-sena 1992, meta inħarġet ir-rekwiżizzjoni, il-fond kien jappartjeni lill-ġenituri ta’ Helen Theuma, illum defunta. Għalhekk, għandhom dritt jitolbu kumpens għal leżjoni li sofrew l-*aventi causa* tagħhom, fil-perjodu ta’ żmien li kien hemm ir-rekwiżizzjoni *in vigore*, meta ir-rikorrenti kienu għadhom mhumiex sidien.

148. In sostenn għal dan, il-Qorti tagħmel referenza għal deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża reċentement, ossija fit-30 ta’ Marzu 2022, fejn dwar id-dritt għat-talba ta’ kumpens retroattiv, il-Qorti kellha dan xi tgħid:

> *“Jirriżulta li Salvatore Muscat sar proprjetarju tal-fond in kwistjoni f’Ġunju 2009, wara l-mewt ta’ Tereza Muscat u li l-attriċi akkwistat l-istess fond bħala l-eredi universali tal-istess Salvatore Muscat. Għaldaqstant, hija daħlet fiż-żarbun legali tat-testatur, Salvatore Muscat, u kompliet il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f’dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta’ drittijiet fondamentali li huma ta’ natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jiffurmaw il-bażi ta’ ilment 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. Per, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta’ ‘vittma’ fil-ġurisprudenza ta’ dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-Qrai domestiċi. Inoltre` skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni abbażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta’ dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstata mill-Ewwel Qorti naqset il-patrimonju tat-testatur, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-attriċi u li huwa anqas milli seta’ jkun b’effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni.*

Għalhekk, il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-attriċi, qua eredi universali ta' Salvatore Muscat, illi tressaq ilment 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 Salvu Muscat."

149. Madankollu, ladarba r-rikorrenti għażlu li jsejsu it-talbiet tagħhom prinċipalment fuq ir-rekwiżizzjoni, għalhekk il-Qorti tqis illi għandhom dritt jitolbu kumpens limitatament għall-perjodu ta' rekwiżizzjoni. Tant huwa hekk, li r-rikorrenti ippro edew biss fil-konfront tal-Awtorita` tad-Djar bħala l-entita` unikament responsabbli għall-ħruġ tar-rekwiżizzjoni.

150. Għalhekk, il-kumpens li ser jingħata u jiddekorri mit-3 ta' Frar 1992 sal-24 ta' Awissu 2007.

Danni Pekunarji

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

"*Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull każ għandu jiġi trattat hu deċiż fuq il-fattispecie tiegħu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropea ħasset li f'ċerti każijiet kellha tagħti kumpens f'ammont inferjuri għal dak li ingħata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma' jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija tagħhom b'mod li bilfors kumpens li jingħata ikun f'ammont viċin dak li tagħti l-Qorti Ewropea. Fil-każ odjern l-ewwel Qorti ħadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra ir-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li għandha tagħti f'dan il-każ ikun fl-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf euro (EUR 25,000). Hija ikkunsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu il-proċeduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iż-żmien tat-twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-propjeta tagħhom mingħajr ma ngħata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-eżistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma' dawn għandu jiġi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-propjeta tagħhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-bord kompetenti sabiex jiżviluppaw il-fond".*

Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma' jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-

tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu il-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158."

152. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens, din il-Qorti ser issegwi il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn f'dawn il-każijiet isegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbilit fis-sentenza tal-Qorti Ewropea **Cauchi vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea tad-drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza suċitata ta' Rita Falzon.

"Illum il-ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet isegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti ewropea fl-ismijiet Cauchi vs Malta (QEDB 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' circa 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attriċi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attriċi kien irnexxielha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha imbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attriċi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

153. Abbażi ta' tali direzzjoni, għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxielhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma għandha imbagħad titnaqqas l-kera perċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli.

154. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti w il-valuri minnha stabbiliti u indikati f'paragrafu 18 aktar 'il fuq, illi bejn is-sena 1992 sas-sena-2007,

- Fis-sena 1992 €885
- Fis-sena 1997 €1,176
- Fis-sena 2002 €1,617
- Fis-sena 2007 €2,058

155. Il-Qorti tosserva li fil-kostatazzjonijiet tagħha, il-perit tekniku għamlet il-valutazzjonijiet tagħha sas-sena 2020, ossija d-data meta saret il-kawża odjerna.

Madankollu, għar-raġunijiet spjegati u in vista tat-talbiet kif dedotti, kumpens għal vjolazzjoni ser jinħadem mit-3 ta' Frar 1992 sal-24 ta' Awissu 2007, fuq medda ta' ħmistax-il sena.

156. Magħduda l-valutazzjonijiet tal-Perit Tekniku minn Frar 1992 sa Awissu 2007, ossija għal ħmistax-il sena:

a) Il-kumpens fl-interita` tiegħu (meta għas-sena 2007 ser titqies nofs is-sena) jammonta għal €19,419.

b) Minn tali ammont għandha ssir it-tnaqqis ta' tletin fil-mija (30% - li jammonta għal € 5,825.70), li jħalli bilanċ ta' € 13,593.30.

c) Minn tali ammont, għandha ssir it-tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20% - li jammonta għal € 2,718.66) li jħalli bilanċ ta' € 10,874.64.

d) Minn tali ammont, għandu jsir tnaqqis tal-kera miġbura mis-sena 1992 'il quddiem. Jirriżulta minn Dok AX3 eżebit, li oriġinarjament kien jitħallas LM 52 fis-sena ekwivalenti għal €121.12 u sussegwentement, kien jitħallas l-ammont ta' €242.25 fis-sena. Ma ġiex indikat kemm dam jitħallas l-ammont ta' LM52, ossija €121, u għalhekk il-Qorti qiegħda tqis illi għall-periodu ta' ħmistax-il sena fuq imsemmija, ir-renta kienet ta' €121, biex b'hekk f'tali perjodu huma, jew l-aventi causa tagħhom, ipperċepew €1,815 f'kera.

   Għalhekk, il-kera riċevuta li għandha titnaqqas tammonta għal €1,815, li għalhekk iħalli bilanċ finali ta' disgħat elef u sittin Euro (€9,060).

157. Għalhekk, il-kumpens għandu ikun ta' (€10,874.64 – €1,815 = disgħat elef u sittin Euro (€9,060) għall-perjodu bejn Frar 1992 u Awissu 2007.

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

Danni Non-pekunarji

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

160. Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti ser tevalwa d-danni non-pekunarji fl-ammont ta' €500 għal kull sena li r-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali. Tenut kont li l-kumpens beda jingħata mill-1992, sal-

2007 għaddew ħmistax-il sena, għalhekk il-kumpens għandu ikun ta' sebat elef u ħames mitt Euro **(€7,500).**

161. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi l-kumpens li r-rikorrenti għandhom jingħataw għan-nuqqas fil-konfront tagħhom għandu jkun ekwivalenti għal disgħat elef u sittin Euro (€9,060) bħala danni pekunarji u sebat elef u ħames mitt Euro (€7,500) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' sittax-il elf, ħames mija u sittin Euro (€16,560).

Rimedju ulterjuri

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

163. Għalkemm, din il-Qorti ċertament għandha s-setgħa tordna l-iżgumbrament, kif sostnut anke fil-każ (**Av. Cedric Mifsud et noe vs Avukat Ġenerali et** (33/2007) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014, madankollu ma jistax jingħad li l-iżgumbrament huwa meħtieġ sabiex ma jkomplix iseħħ il-ksur ta' jedd fundamentali tar-rikorrenti. F'dan il-każ, il-ħlas ta' kumpens huwa rimedju biżżejjed għall-ksur li seħħ fl-imgħoddi stante li l-fond ilu derekwiżizzjonat mis-sena 2007. Għalhekk, it-talba għall-iżgumbrament mhijiex ser tintlaqa'.

164. Madanakollu, kif premess jirriżulta, li Anthony Schembri għadu qed jirrisjedi fil-fond mertu ta' din il-vertenza flimkien ma' Margaret Bellizzi. Għalhekk, din il-Qorti ser tipprovdi li, fl-eventwalita' li l-intimat Micallef imut, sakemm tali "*wild naturali jew legali*" ta' l-intimat, kif imsejjħa fil-Kodiċi Ċivili, indikati wkoll bħala "*membri tal-familja tal-kerrej*" fil-Kap 69, ikunu qed jgħixu miegħu, tali persuni m'għandhomx dritt jibqgħu jabitaw fil-fond bħala "kerrejja" a tenur tal-Kap 69 u tal-Kodiċi Ċivili. Lanqas ma għandha jkollha protezzjoni Margaret Bellizzi jekk qed tirrisjedi fl-imsemmi fond.

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

166. Għalhekk, għal dak illi jirrigwarda it-tieni talba tar-rikorrenti, għalkemm dina l-Qorti ma hijiex ser tordna l-iżgumbrament ta' l-intimat Anthony Schembri mill-fond, din il-Qorti ser tordna illi l-wild naturali jew legali u membri tal-familja ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kap 69 u fil-Kodiċi Ċivili, dan mingħajr preġudizzju għall-applikabilita` tal-emendi introdotti fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021.

Konklużjoni

Il-Qorti;

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

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

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

Tilqa' l-ewwel, it-tieni, it-tielet, ir-raba', il-ħames eċċezzjonijiet tal-intimat Schembri.

Tilqa' limitatament is-sitt eċċezzjoni tal-intimat Schembri għal dak li jirrigwarda l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-motivi spjegati.

Tilqa' s-seba' u t-tmien eċċezzjonijiet tal-intimat Schembri.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-Awtorita` tad-Djar għar-raġunijiet spjegati.

Tilqa' limitatament l-**<u>Ewwel Talba</u>** tar-rikorrenti , kif ġej billi:

Tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, ġew leżi d-drittijiet fundamentali minħabba l-ordni tar-rekwiżizzjoni numru R.O.43748 u dan a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, iżda mhux abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Tiddikjara illi kwalsiasi wild naturali jew legali u membri tal-familja ta' l-intimat Schembri jew kwalsiasi persuna residenti mal-intimat fil-mument tal-mewt tiegħu ma għandhomx aktar dritt jibbenefikaw mill-protezzjoni lilhom mogħtija a tenur tal-Kap 16 u l-Kap 69 fl-eventwalita` tal-mewt ta' l-intimat, mingħajr preġudizzju għall-emendi introdotti fil-liġi permezz tal-emendi XXIV tal-2021.

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

Tilqa' t-**<u>Tieni Talba</u>** limitatament kif ġej u:

Tiddikjara li l-lokazzjoni tal-fond 84, St. Helen, fl U, Triq il-Qasab Birkirkara, a favur tal-intimat Schembri tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea iżda mhux abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Referibbilment għat-talba sabiex tiġi itterminata il-lokazzjoni relattiva u jiġu kanċellati l-effetti kollha tar-rekwiżizzjoni, jirriżulta, li d-derekwiżizzjoni seħħet. Għalhekk, b'referenza għal dak hawnhekk mitlub, jinsab diġa eżawrit fil-mertu.

Tiddikjara illi kwalsiasi wild naturali jew legali u membri tal-familja ta' l-intimat Schembri jew kwalsiasi persuna residenti mal-intimat fil-mument tal-mewt tiegħu ma għandhomx aktar dritt jibbenefikaw mill-protezzjoni lilhom mogħtija a tenur tal-Kap 16 u

l-Kap 69 fl-eventwalita` tal-mewt ta’ l-intimat, mingħajr preġudizzju għall-emendi introdotti fil-liġi permezz tal-emendi XXIV tal-2021.

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

Tilqa’ t-Tielet Talba kif ġej:

Tiddikjara li l-Awtorita` tad-Djar hija responsabbli għal kumpens fl-ammont disgħat elef u sittin Euro (€9,060) bħala danni pekunarji u sebat elef u ħames mitt Euro (€7,500) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta’ **Sittax-il elf, ħames mija u sittin Euro (€16,560)** mhux abbażi tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, iżda abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta’ Malta), konsegwenza li r-rekwiżizzjoni u l-okkupazzjoni ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilin.

Tilqa’ r-Raba’ Talba kif ġej:

Tillikwida l-ammont ta’ disgħat elef u sittin Euro (€9,060) bħala danni pekunarji u sebat elef u ħames mitt Euro (€7,500) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta’ **Sittax-il elf, ħames mija u sittin Euro (€16,560)** mhux abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni iżda abbażi tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

Tilqa’ l-Ħames Talba kif ġej:

Tordna lill-Awtorita` tad-Djar tħallas l-ammont ta’ disgħat elef u sittin Euro (€9,060) bħala danni pekunarji u sebat elef u ħames mitt Euro (€7,500) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta’ **Sittax-il elf, ħames mija u sittin Euro (€16,560)** bħala kumpens likwidat bl-imgħax legali mid-data ta’ din is-sentenza.

L-ispejjeż għall-proċeduri odjerni għandhom ikunu kollha a kariku tal-Awtorita` tad-Djar għajr għall-ispejjeż tal-intimat Schembri, illi għandhom jibqgħu a kariku tiegħu.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur