PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **441/2021**

JOSEPH BONDIN (KI 336761M)

vs

AWTORITA' TAD-DJAR U
MIRIAM DEBONO (KI 708055M)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 8 ta' Lulju 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 il-ħamsa u għoxrin (25) ta' Ġunju 2021, ir-rikorrent **<u>Joseph Bondin</u>** ippremetta:

    a. Illi huwa l-proprjetarju tal-fond **26, Triq Santa Marija, Luqa**, li huwa akkwista *per via di successione* mill-eredita' tal-mejjet missieru ossia Nicola Bondin, li miet fit-18 t'Awwissu 1979, u skont it-testment *unica charta* tat-30 t'Awwissu 1976 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor Bisazza, fejn huwa ħalla bħala eredi lir-rikorrent u ħutu ossia uliedu bħala l-uniċi eredi tiegħu;

    b. Illi bid-denunzja tiegħu, il-fond in kwestjoni ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, u peress li għaddew aktar minn għaxar snin, dan m'għandux għalfejn jiġi ppreżentat;

    c. Illi b'kuntratt ta' diviżjoni tad-19 t'Awwissu 1988 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino, il-fond in kwistjoni ġie assenjat lir-rikorrenti Joseph Bondin;

    d. Illi l-fond ġie rekwiżizzjonat fit-12 ta' Novembru 1985 li ġġib in-numru ta' rekwiżizzjoni RO/48334, u ġie debitament derekwiżizzjonat fid-29 ta' Marzu 2007;

    e. Illi għalhekk mill-1985, l-imsemmija Debono kienet tgħix fil-fond bil-kera ta' **LM28** fis-sena, pagabbli kull sena bil-quddiem. Il-kera ogħliet ai termini tal-Att X tal-2009 ossia mill-1 ta' Jannar 2010 fejn il-kera dovuta saret €185 fis-sena, u baqgħet togħla kull tliet snin sakemm illum għandha kera ta' **€208**;

    f. Illi bl-ordni ta' rekwiżizzjoni msemmija, l-intimata Debono ġiet mogħtija d-dritt li tibqa' tgħix fil-fond b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas iżżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-

unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skont ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi;

g. Illi għalhekk effettivament ir-rikorrent ġie spossessat mid-dritt ta' użu tal-proprejta' tiegħu wara u għalhekk ġie assoġġettat ukoll għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u ntilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sid;

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

i. Illi l-ordni ta' rekwiżizzjoni in kwistjoni ivvjolat id-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti biex b'hekk ir-rikorrenti sofra danni minħabba din il-leżjoni sa din it-tali ġurnata;

j. Illi r-rikorrenti sa llum għadu qatt ma rċieva din il-kera ġusta fis-suq;

k. Illi r-rikorrenti ġie affaċjat b'din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni b'mod inġust u b'mod abbusiv, tant 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 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan stante illi l-kera li imponewlhom li jirċievu ma kienx il-kera tas-suq u lanqas proporzjonali għad-drittijiet tagħhom bħala sidien;

l. 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;

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

n. Illi għalhekk għad li huwa minnu li r-rikorrenti baqa' titolarju u proprjetarju tal-fond de quo, ġie impost fuqu *'landlord / tenant relationship'* u fil-verita' l-aġir huwa esproprjazzjoni de facto, u dan ikkrea preġudizzju sproporzjonat u eċċessiv fuq ir-rikorrent bi ksur tal-Artikolu Wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kif ġia ġie stabbilit ifl-kawża ***Fleri Soler & Camilleri vs Malta****,* deċiża fis-26 ta' Diċembru 2006, u ***Gerald Montanaro Gauci vs Malta*** deċiża fit-30 ta' Awwissu 2016;

o. 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 tas-soċjeta' in ġenerali, u li b'din l-inġerenza sid ma jkunx assoġġettat għal *disproportionate burden*;

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

q. Illi b'sentenza oħra deċiża mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fis-27 t'Awwissu 2019 (Application no. 55747/16) fl-ismijiet ***Portanier vs Malta****,* l-imsemmija Qorti ammoniet

lill-Qorti Kostituzzjonali Maltija talli qiegħda b'mod kontinwu u sistematika tabdika mir-responsabbilta' tagħha illi tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini f'każijiet simili għal dak odjern, meta fl-istess nifs issib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

r. 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 t'Ottubru 2019 mhux talli ddikjarat li kien hemm leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk ordnat illi r-rikorrent jitħallas is-somma ta' ħmistax-il elf Ewro (€15,000) bħala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju minħabba l-ksur imġarrab minnu, talli laqgħet it-talba tal-istess rikorrenti biex jiġu żgumbrati l-intimati u kwindi jingħata pussess liberu tal-fond lir-rikorrenti, u dan entro sena mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimati li jħallsu lir-rikorrenti kera ta' €300 fix-xahar mis-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti;

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

t. Illi in vista tal-każistika suriferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, ċertament li ma kien hemm ebda dubju li din il-Qorti għandha tiddeċiedi l-kawża odjerna billi ssib illi r-rikorrenti nkisrilhom id-dritt fundamentali tagħhom sanċit bl-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

u. Illi r-rikorrenti għandu jirċievi l-kumpens tul iż-żmien li huwa sofra minħabba l-okkupazzjoni tal-intimata Miriam Debono tul dawn l-aħħar sitta u tletin sena, stante illi huma bl-operazzjonijiet tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-ordni ta' rekwiżizzjoni nnifsu ġew leżi d-drittijiet kostituzzjonali tagħhom sia ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

Ewropea, biex b'hekk huwa qiegħed isofri danni mill-1985 'il quddiem sal-ġurnata tal-lum;

v. Illi huwa għandu jirċievi d-danni kollha sofferti miż-żmien imsemmi, u dan skont sentenza deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali Rikors Nru 161/2019/1 fl-ismijiet ***Sammut Carmel sive Charles vs Dimech Maria Stella et***, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 fejn ġie deċiż illi r-rikorrenti kienu daħlu fiż-żarbun tas-suċċeduti tagħhom fit-titolu, u kellhom dritt jitolbu d-danni mill-bidu tal-leżjoni sofferta;

3. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talab 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 R/O 48334 u minħabba l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, teżisti leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u li l-effetti ta' tali Ordni ta' Rekwiżizzjoni għadhom sa llum jinċidu fuq id-drittijiet patrimonjali, kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti;

ii. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni tal-fond 26, Triq Santa Marija, Luqa, proprjeta' tar-rikorrenti, a favur tal-intimata Miriam Debono 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 it-tnejn (2) ta' Lulju 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smiegħ għas-seduta ta' nhar il-Ġimgħa, erbgħa u għoxrin (24) ta' Settembru 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 datata tnejn u għoxrin (22) t'Ottubru 2021, l-**<u>Awtorita' tad-Djar</u>** eċċepiet:

   a. 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;

   b. Illi ma jista jkun hemm ebda leżjoni tal-Konvenzjoni qabel ma dina daħlet fis-seħħ fl-1987 għalhekk kull kumpens li jista' jingħata jrid jiġi meqjus minn dik id-data;

c. Illi ma kien hemm xejn li huwua leživ tad-drittijiet fundamentali fil-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni. Għalhekk it-talbiet kif impostati ma jistgħux ireġu u għandhom jiġu miċħuda;

d. Illi intant ukoll meta jitqies il-valur tal-fond, attenzjoni trid tingħata għad-denunzja jew għad-dikjarazzjoni *causa mortis* għax hemm indikat il-valur li taw is-sidien stess għall-post. Il-Periti maħtura mill-Qorti jridu jitilqu minn dak il-valur f'dik is-sena u jaraw kemm setgħet apprezzat il-proprjeta' tul iż-żmien. Ma jistax ikun li sid għal skop ta' taxxa jindika valur mod u għal skop ta' kumpens jistenna valur mod ieħor;

e. Illi jiġi rilevat li jekk sa issa kien hemm leżjoni kostituzzjonali minħabba l-kumpens li l-attur qiegħed jallega li kien baxx, minn issa 'l quddiem dan il-fattur ġie korrett bl-emendi li daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 bl-Att XXIV tal-2021. Fil-fatt issa bis-saħħa ta' dawn l-emendi, l-attur jista' jadixxi l-Bord tal-Kera u jitlob li l-kera tiżdied sa 2% tal-valur tal-post fis-suq miftuħ. Għalhekk it-talba għall-iżgumbrament ma tistax u/jew m'għandhiex tiġi milqugħa; ara f'dan is-sens l-Art 11(5) tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta li jittratta kumpens fil-każ ta' okkupazzjoni bis-saħħa ta' ordnijiet ta' rekwiżizzjoni. La minn issa 'l quddiem il-kumpens ser ikun dak xieraq, u la l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni kienet waħda legali intiża għal skop ta' akkomodazzjoni soċjali, allura t-talba għal żgumbrament m'għandhiex tiġi milqugħa;

f. 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;

g. Illi l-attur wiret il-fond allura ma hemm ebda leżjoni li seta' sofra qabel ma wiret 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)**;

h. Illi fit-22 ta' Ġunju 2021 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) iddeċidiet hekk fil-kawża ***Erika Gollcher et vs L-Avukat tal-Istat et*** **(Rik 116/2019 FDP)**:

"Dwar il-ħames eċċezzjoni, ġie eċċepit li r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens għal allegat ksur għal perjodi li setgħu sofrew l-antenati tagħhom.

Il-Qorti tosserva li r-rikorrenti akkwistaw l-imsemmi fond permezz ta' wirt mingħand ommhom defunta Georgette Cauchi. Illi huwa leċitu li l-Qorti tqis biss il-perjodu ta' ħmien minn meta r-rikorrenti akkwistaw it-titolu fuq l-imsemmija proprjeta'.

Għaldaqstant, il-Qorti tilqa' din il-ħames eċċezzjoni tal-Awtorita' tad-Djar."

i. Illi jekk l-attur ma kienx is-sid meta seħħet l-allegata leżjoni kostituzzjonali, allura hu ma għandu ebda *locus standi* f'din il-kawża u għalhekk ir-rikors huwa null;

j. 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;

k. 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;

l. Illi tant ma hemm ebda leżjoni u ebda piż żejjed li kien qed jinġarr mill-attur li din l-azzjoni inbdiet biss ħafna snin wara li kienet ħarġet l-ordni ta' rekwiżizzjoni cioe fit-12 ta' Novembru 1985 – xejn inqas minn 36 sena wara l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni;

m. Illi kien hemm Ordni ta' Derekwiżizzjoni għall-proprjeta' tal-kawża in kwistjoni li ħarġet fid-29 ta' Marzu 2007, allura ma jista jkun hemm ebda leżjoni ta' dritt kostituzzjonali għall-inqas minn dakinhar 'il quddiem, peress li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni lanjat mill-attur ma kinitx għadha teżisti;

n. 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."

o. Illi ż-żmien li l-attur jew l-awturi tiegħu ħallew 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-attur;

p. 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. Il-leżjoni żgur li issa ġiet indirizzata u ma tistax tkompli bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021;

q. Illi jekk il-fond ikun għadu okkupat bħala residenza a bażi ta' ordni ta' rekwiżizzjoni u/jew a bażi ta' kirja li bdiet qabel l-1995, allura s-sid għandu rimedju ieħor li ngħata bl-Att XXIV tal-2021 fejn hu, permezz ta' rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, jista' saħansitra jitlob żieda fil-kumpens jew fil-kera (skont il-każ) sa tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjeta'. Għalhekk kull leżjoni li seta' kien hemm bażata fuq it-tħaddim tal-Kap 158, Kap 69 u Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta għal dak li jirrigwarda l-kkupazzjoni mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem issa ġiet sanata bl-emendi li saru f'dawn il-liġijiet tramite l-Att XXIV tal-2021. Inoltre għandu jingħad li għall-kirjiet residenzjali ta' qabel l-1995, is-sidien jistgħu anke jitolbu żgumbrament fi żmien sentejn jekk l-inkwilini jkollhom mezzi kif indikat mil-liġi;

r. Illi l-attur ma sofra xejn u għalhekk it-talbiet kollha għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra tiegħu;

6. L-intimata **<u>Miriam Debono</u>** wieġbet għar-rikors kostituzzjonali permezz ta' risposta ppreżentata fil-ħmistax (15) ta' Novembru 2021, fejn eċċepiet:

   a. Illi prelimarjament, għal dak illi jirrigwarda l-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, hija l-Awtorita' tad-Djar u/jew l-Istat u mhux l-intimata illi għandha twieġeb għal din l-allegazzjoni, u dan peress illi l-Liġi li qiegħda tiġi attakkata saret mill-Istat, u hi kull ma għamlet kien li osservat il-liġi viġenti;

   b. Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, tenut kont illi l-kirja in kwistjoni hija waħda residenzjali u kwindi protetta bil-liġi, kwalunkwe rimedju li din il-Qorti jogħġobha tagħti lir-rikorrenti m'għandux ikun wieħed li b'xi mod jippreġudika lill-intimata Debono fit-titolu li tgawdi fuq il-fond in kwestjoni. Din il-Qorti kif diversament presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet ***Philip Grech pro et noe vs Direttur ta' l-Akkomodazzjoni Soċjali et*** deċiża fis-26 ta' Novembru 2009 (Rikors Numru 60/2006 RCP) iddikjarat illi t-titolu ta' lokazzjoni illum hija regolata bir-relazzjoni ta' lokazzjoni eżistenti bejniethom;

   c. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, għalkemm is-setgħet ta' din il-Qorti huma wiesgħa, din il-Qorti ma għandhiex mansjoni u setgħa tiddeċiedi jekk għandhiex tintemm lokazzjoni jew jekk għandux inkwilin jiġi żgumbrat jew le. Huma t-tribunali jew qrati ordinarji li għandhom jesprimu ruħhom dwar talbiet ta' din ix-xorta. Fil-każ odjern, l-inkwilina ġabet ruħha skont il-liġijiet viġenti u għalhekk m'għandhiex tirrispondi għall-kostituzzjonalita' ta' kif kienu applikati l-liġijiet li jħarsu l-posizzjoni tagħha. L-unika sanzjoni li tista' tittieħed f'din is-sede hi kontra l-Istat / Awtorita' tad-Djar jekk jinstab li dan ikun illeda xi dritt fundamentali;

   d. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, in kwantu għall-fatt li t-talba tar-rikorrent hija bbażata fuq allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jiġi rilevat li ma hemm ebda ksur ta' dan l-

Artikolu stante illi l-Liġijiet li jirregolaw il-kirja *de quo* ma jipprevedux id-deprivazzjoni totali tal-proprjeta', iżda, se mai, jirrigwardaw il-kontroll jew limitazzjoni tal-użu ta' proprjeta';

e. Illi finalment, l-intimata Debono m'għandhiex tiġi preġudikata finanzjarjament billi hija ma kisret ebda Liġi iżda sempliċiment imxiet mal-Liġi li għadha fis-seħħ;

f. Illi għalhekk it-talbiet tar-rikorrent fil-konfront tal-intimata Debono għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż;

7. Waqt is-seduta tad-dsatax (19) ta' Novembru 2021, ir-rikorrent talab illi jinħatar Perit Tekniku sabiex jistima u jivvaluta l-valur lokatizju tal-fond in kwestjoni fis-suq mit-12 ta' Novembru 1985 sal-25 ta' Ġunju 2021 b'intervalli ta' ħames snin. Il-Qorti laqgħet it-talba kif dedotta u nnominat għal dan l-iskop lill-Perit Michael Lanfranco.

Il-Qorti

8. Reġgħet rat ir-rikors ta' Joseph Bondin datat 25 ta' Ġunju 2021, u d-dokumenti annessi miegħu, inkluż l-affidavit ta' Joseph Bondin stess[1];

9. Reġgħet rat ir-risposta tal-Awtorita' tad-Djar datata 22 t'Ottubru 2021;

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-konvenuta Miriam Debono datata 15 ta' Novembru 2021;

11. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tad-19 ta' Novembru 2021, fejn inħatar il-Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku sabiex jiġi valutat il-valur lokatizju tal-fond 26, Triq Santa Marija, Luqa mit-12 ta' Novembru 1985 sal-25 ta' Ġunju 2021 b'intervalli ta' ħames snin;

[1] **Dok JB1** a fol 6 *et seq* tal-proċess

12. Rat il-provi prodotti mir-rikorrent, u cioe l-affidavit ta' Joseph Bondin a fol 6 tal-proċess, u l-erba' (4) dokumenti oħra annessi mal-istess affidavit;

13. Rat illi, waqt is-seduta tad-19 ta' Novembru 2021, ir-rikorrent iddikjara illi salv dak li jista' jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku, huwa ma kellux provi oħra x'iressaq;

14. Rat il-provi prodotti mill-Awtorita' tad-Djar, u cioe l-affidavit ta' Andrew Xuereb a fol 62 tal-proċess, u l-ħames (5) dokumenti oħra annessi miegħu;

15. Rat il-provi prodotti mill-intimata Miriam Debono, u cioe l-affidavit ta' Miriam Debono a fol 91 tal-proċesss, b'dokument wieħed (1) anness miegħu;

16. Rat ir-rapport tal-espert tekniku l-Perit Michael Lanfranco kif debitament maħluf nhar it-18 ta' Jannar 2022;

17. Rat illi, waqt is-seduta tas-17 ta' Marzu 2022, l-Awtorita' tad-Djar iddikjarat illi ma kienx fadlilha provi xi tressaq;

18. Rat illi, waqt is-seduta tas-17 ta' Marzu 2022, l-intimata Miriam Debono ddikjarat illi ma kienx fadlilha provi xi tressaq;

19. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent datata 22 ta' Marzu 2022, in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Awtorita' tad-Djar datata 20 t'April 2022, u n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata Miriam Debono datata l-1 ta' Ġunju 2022;

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 it-12 ta' Novembru 1985 inħarġet Ordni ta' Rekwiżizzjoni bin-numru RO/48334 fuq il-proprjeta' bin-numru 26, Saint Mary Street, Ħal Luqa. Din l-Ordni kienet indirizzata lil ċertu Ġuża Bondin, bħala l-proprjetarja tal-fond in kwestjoni u lil ċertu Katy Sammut (vide **Dok AX1A u Dok AX1B** rispettivament, annessi mal-affidavit ta' Andrew Xuereb a fol 64 u 65 tal-proċess);

ii. Il-fond ġie allokat lil Miriam Debono (KI 708055M) nhar is-sittax (16) ta' Diċembru 1985 (vide **Dok AX2** anness mal-affidavit ta' Andrew Xuereb, a fol 66 tal-proċess);

iii. Il-kera ġiet stabbilita skont il-Formola ta' Ftehim illi permezz tiegħu l-intimata Debono akkwistat il-fond in kwestjoni fl-ammont ta' LM30 fis-sena (vide **Dok AX2** anness mal-affidavit ta' Andrew Xuereb, a fol 66 tal-proċess). Dan l-ammont baqa' ma żdiedx sa Diċembru 2007;

iv. L-intimata Miriam Debono ħallset il-kera fl-ammont ta' LM30 fis-sena bil-quddiem sas-16 ta' Diċembru 2007, b'dana illi kopriet il-perjodu tal-kirja sas-16 ta' Diċembru 2008. Il-kirja dejjem ġiet aċċettata minn Ġuża Bondin jew Mary Bondin, hekk kif jirriżulta mill-ktieb tal-irċevuti illi kopja tiegħu ġiet annessa mal-affidavit ta' Miriam Debono a fol 92 *et seq* tal-proċess;

v. Ġuża Bondin ġiet notifikata illi l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni bin-numru RO/48334 ġiet imħassra permezz ta' Notifika ta' Derekwiżizzjoni maħruġa nhar id-29 ta' Marzu 2007 (vide **Dok AX4A** anness mal-affidavit ta' Andrew Xuereb, a fol 68 tal-proċess). Miriam Debono ġiet ukoll hekk notifikata bl-istess mod (vide **Dok AX4B** anness mal-affidavit ta' Andrew Xuereb, a fol 69 tal-proċess);

vi. Minn meta ħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni sal-preżent, Miriam Debono ħallset is-segwenti kirjiet[2]:

[2] Vide dokument anness mal-affidavit tal-intimata **Miriam Debono** a fol 91 *et seq* tal-proċess

Perjodu Kopert mill-Kirja	Ammont
16 ta' Diċembru 2008 – 15 ta' Diċembru 2009	€ 70.00
16 ta' Diċembru 2009 – 15 ta' Diċembru 2010	€ 185.00
16 ta' Diċembru 2010 sa 15 ta' Diċembru 2015	€ 185.00 fis-sena
16 ta' Diċembru 2015 sa 15 ta' Diċembru 2016	€ 188.00
16 ta' Diċembru 2016 sa 15 ta' Diċembru 2020	€ 203.13
16 ta' Diċembru 2020 sa 15 ta' Diċembru 2021	€ 207.50
16 ta' Diċembru 2021 sa 15 ta' Diċembru 2022	€230.00

vii. Il-kirja dejjem ġiet aċċettata mill-proprjetarji tal-fond in kwestjoni.

B. <u>Eċċezzjoni tal-Awtorita' tad-Djar dwar il-Leġittimu Kontradittur</u>

22. Fl-ewwel paragrafu tar-risposta tagħha għar-rikors promotur, L-Awtorita' tad-Djar teċċepixxi illi jekk l-attur qed jattakka 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 qiegħed jitlob ir-rikorrent, 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-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni RO/48334, u minħabba 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'"***[3];

b. dikjarazzjoni illi l-lokazzjoni tal-fond lill-intimata Debono 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****, [...]"*[4]*;*

c. dikjarazzjoni illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti *"****b'konsegwenza tar-rekwiżizzjoni u okkupazzjoni in kwestjoni*** *li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien rikorrenti u dawk ta' l-inkwilini [...]*[5]*"*;

24. Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et***[6], 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*

[3] Emfasi miżjud minn din il-Qorti.
[4] Emfasi miżjud minn din il-Qorti.
[5] Emfasi miżjud minn din il-Qorti.
[6] Appell Ċivili Nru 57/2009/1, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Frar 2012

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***[7]:

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

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 kontradittturi għat-talbiet tar-rikorrenti [...]

[7] Rik Nru 10/2011, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 20 t'Ottubru 2016, Onor Imħ Silvio Meli

Minkejja illi minn din is-sentenza ġie intavolat appell, dan il-punt partikolari ġie kkonfermat mill-Qorti Kostituzzjonali[8];

26. Finalment, ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Noell Azzopardi et vs L-Awtorita' tad-Djar et***[9]:

> *Fil-proċediment tal-lum l-Awtorita' tad-Djar hija r-rappreżentant tal-Istat. Mal-medda tas-snin, anke wara interventi leġislattivi ad hoc, is-setgħat li kellu l-Gvern, tramite il-kap tad-dipartiment responsabbli mid-djar u/jew mill-akkomodazzjoni soċjali, għaddew għand l-Awtorita' tad-Djar li llum għandha l-obbligu li twieġeb għall-istanza promossa mir-rikorrenti. Mhuwiex kontestat il-fatt illi l-Awtorita' tad-Djar ma tgħaddix liġijiet, iżda daqstant ieħor m'għandux ikun kontestat il-fatt li fl-applikazzjoni tal-liġijiet li jaqgħu taħt ir-responsabilitajiet tagħha jew bl-eżekuzzjoni tas-setgħat li għandha jew li kellu ħaddieħor u li wara saru responsabilita' tagħha għandha l-obbligu li twieġeb għal istanzi bħal dik tar-rikorrenti.*

27. 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. 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 għadhom jinħassu sal-lum minkejja illi tali Ordni ilha li tħassret sa mis-sena 2007. It-tieni talba tirrigwarda t-terminazzjoni tal-lokazzjoni relattiva, u l-kanċellament għall-effetti kollha tal-liġi tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, 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, <u>hija l-</u>

[8] Rik Nru 10/2011, Qorti Kostituzzjonali, 28 t'April 2017
[9] Rik Nru 144/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 25 ta' Frar 2021

Awtorita' tad-Djar illi hija l-leġittimu kontradittur, bħala l-Awtorita' illi ħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni. Ir-rikorrenti mhux qiegħed jitlob dikjarazzjoni tal-anti-kostituzzjonalita' tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda qiegħed biss jitlob rimedju għal dak illi huwa jallega illi huwa leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu per kawża tal-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni fit-termini tal-Kap 125. Is-sitwazzjoni kienet tkun differenti li kieku l-attur kien qed jattakka 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;

28. 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 dwar il-Leżjoni tad-Drittijiet Fundamentali tar-Rikorrenti qabel wiret il-Proprjeta' in kwestjoni

29. F'dak illi jirrigwarda jekk għandux ir-rikorrenti dritt t'azzjoni għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali qabel ma ġie ammess 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***[10], b'referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[11], 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.*

[10] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[11] Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021

30. Hekk ukoll ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[12] 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 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.*

31. 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***[13], fejn kien ġie osservat illi:

[12] Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021
[13] Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017

> *[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.*

32. L-Awtorita' tad-Djar tagħmel referenza fir-risposta tagħha għas-sentenza mogħtija mill-Prim'Istanza fl-ismijiet ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[14]. Din il-Qorti, iżda, tinnota illi din is-sentenza ġiet appellata, u l-Qorti Kostituzzjonali[15] ma qablitx mal-konklużjoni illi waslet għaliha l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) u li fuqha tistrieħ l-Awtorita tad-Djar fir-risposta tagħha fil-każ oodjern. Il-Qorti Kostituzzjonali tenniet:

> *26. Fir-rigward tal-argument illi d-danni akkordati huma eċċessivi, il-Qorti tibda billi tosserva illi ma taqbilx mal-ewwel Qorti li ż-żmien relevanti beda jiddekorri mill-2001, u cioe' minn meta l-fond in kwistjoni sar proprjeta' tal-atturi. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw dan il-fond bħala l-eredi ta' ommhom, u għalhekk iż-żmien relevanti m'għandux jiġi ristrett għad-data meta l-atturi saru l-proprjetarji, ġaladarba bħala eredi ta' ommhom, huma daħlu fiż-żarbun tagħha. Dan ifisser għalhekk li l-ewwel Qorti ma akkordatx kumpens għal numru ta' snin li għalihom l-atturi kienu ntitolati għal kumpens.*

Dan l-insenjament kif proprju l-insenjament illi fuqu, *inter alia*, strieħet ukoll il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[16];

[14] Rik Nru 116/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 22 ta' Ġunju 2021
[15] Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[16] Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022

33. Jirriżulta għalhekk minn ġurisprudenza kostanti illi m'hemm xejn illi jimpedixxi lir-rikorrent milli jitlob kumpens għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu per konsegwenza tal-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u ż-żamma fis-seħħ tal-istess, saħansitra anke **qabel** illi huwa sar il-padrun assolut tal-proprjeta' in kwestjoni permezz tal-kuntratt ta' diviżjoni pubblikat nhar id-19 t'Awwissu 1988 fl-atti tan-Ntuar Dottor Paul Pullicino. Biss biss, meta ħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni fis-sena 1985, ir-rikorrent diġa kellu drittijiet proprjetarji fuq parti indiviża mill-proprjeta' in kwestjoni illi kienet ġejja mill-wirt ta' missieru, illi ġie nieqes qabel il-ħruġ tal-istess Ordni[17], u għalhekk, fil-punt illi nħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, tali Ordni kienet diġa' effettivament qed tolqot id-drittijiet tar-rikorrent bħala komproprjetarju wkoll. Konsegwentement **qed jiġu miċħuda wkoll l-eċċezzjonijiet sollevati fis-sitt, seba', tmien u disa' paragrafi tar-risposta tal-Awtorita' tad-Djar għar-rikors promotur**.

D. Eċċezzjoni dwar Rimedji Ordinarji

34. 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-rikorrent qatt ma ttenta jikkontesta 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 tiegħu, 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;

35. Jiġi nnotat fl-ewwel lok illi l-Awtorita' tad-Djar ma tindikax b'mod espliċitu r-'rimedji ordinarji' illi hija qed tallega illi r-rikorrent m'eżawrixxiex.

[17] Minn **Dok B** anness mal-affidavit tar-rikorrent a fol 12 *et seq* tal-proċess, jirriżulta konfermat illi missier ir-rikorrent miet nhar it-18 t'Awwissu 1979.

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;

36. 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]:

> *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*

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

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.

37. 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:

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, **m'għandhiex** tiddeklina mis-setgħat tagħha.*

38. 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:

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

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 amministrattiv 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 amministrattiv l-awtorita` konċernata (ara : Qorti tal-Appell – 11 ta` Mejju 2010 – "**Fava vs Supretendent tas-Saħħa Pubblika**").*

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.

39. 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-rikorrent ma kellu l-ebda rimedju ordinarju ieħor disponibbli għalih illi kien xieraq, effettiv u adegwat illi permezz tiegħu setgħu jiġu ndirizzati l-lanjanzi tiegħu;

40. Konsegwentement, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **<u>tiċħad</u>** ukoll l-eċċezzjoni sollevata mill-Awtorita' tad-Djar fl-għaxar (10) paragrafu tar-risposta tagħha għar-rikors promotur.

E. <u>L-Eċċezzjoni tal-Awtorita' tad-Djar rigward it-Trapass taż-Żmien</u>

41. 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-attur. 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-attur;

42. 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;

43. Din il-Qorti hija tal-fehma illi dawn il-prinċipji legali jsibu wkoll applikazzjoni għall-każ odjern;

44. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tiċħad** ukoll l-eċċezzjoni sollevata mill-Awtorita' tad-Djar fit-tnax u l-ħmistax-il paragrafu tar-risposta tagħha għar-rikors promotur.

F. L-Eċċezzjoni dwar l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni

45. Punt illi tqajjem l-Awtorita' tad-Djar fir-risposta tagħha għar-rikors promotur huwa illi, peress illi nħarġet Ordni ta' Derekwiżizzjoni illi permezz tagħha tħassret l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, ma jista jkun hemm l-ebda leżjoni ta' dritt kostituzzjonali għall-inqas minn dakinhar illi ħarġet l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni 'l quddiem;

46. Din il-Qorti tagħmel referenza għal dak illi ġie ritenut fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jeremy Cauchi et vs Avukat Ġenerali et***[20]:

> *16. Il-Qorti tqis illi dan l-aggravju għandu mis-sewwa. Mill-provi jirriżulta illi l-inkwilini kienu jħallsu l-kera ffissata mill-Awtorita' tad-Djar direttament lis-sidien tal-fond in kwistjoni sa mis-sena 1976. 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. Fil-fatt, l-Artikolu 8 tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li sullokazzjoni magħmula taħt dik il-liġi mhijiex sullokazzjoni għal finijiet tal-Artikolu 9 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ħaġa li ma kien ikun hemm l-ebda ħtieġa li tingħad li kieku l-Kapitolu 69 ma kienx japplika għall-kirja li ssir ta' fond rekwiżizzjonat taħt l-Att Dwar id-Djar (Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta). 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. Il-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta huwa applikabbli biss bħala l-leġislazzjoni li tirregola r-relazzjoni tal-partijiet mal-*

[20] Rik Nru 122/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022

Awtorita' tad-Djar, iżda r-relazzjoni ta' bejn is-sid u l-inkwilin hija relazzjoni ta' lokazzjoni regolata mil-liġijiet ta' kera.

[...]

18. Għalhekk fil-fehma tal-Qorti huwa ċar li f'dawn iċ-ċirkostanzi, fejn il-kera kienet ilha tiġi mħallsa direttament mis-sidien u aċċettata minnhom minn qabel l-1995 u fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet legali magħmula, inħolqot relazzjoni ta' lokazzjoni bejn is-sidien u l-intimati Caruana ben qabel il-ħruġ tal-Ordni ta' Derekwiżizzjoni.

Preċiżament bl-istess mod enunċjat ruħha l-Qorti Kostituzzjonali wkoll fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Erika Gollcher et vs L-Avukat tal-Istat et*** suċitata;

47. Hekk ukoll ikkonkludiet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Elvia Scerri et vs Awtorita' tad-Djar et***[21]

38. Il-konvenut jilmenta wkoll illi l-ewwel Qorti naqset milli tikkunsidra l-fatt illi l-atturi baqgħu jaċċettaw il-kera anke wara l-fond ġie derekwiżizzjonat. Iżda din il-Qorti tosserva li dan il-fatt ma jista jkun ta' ebda konfort għat-teżi tagħhom, għaliex ġaladarba l-ħlas tal-kera kienet aċċettata fiż-żmien tar-rekwiżizzjoni, ftit li xejn tista' tinbidel il-pożizzjoni legali wara l-ordni ta' derekwiżizzjoni tal-fond. Għalkemm il-kera baqgħet tiġi aċċettata wara d-derekwiżizzjoni, jibqa' l-fatt li l-atturi xorta waħda kienu ser ikunu kostretti li ikomplu jġorru l-piż sproporzjonat u eċċessiv maħluq b'effett tal-ordni ta' rekwiżizzjoni li ssarrfet f'rabta ta' kirja kummerċjali għal kera irriżorja.

---

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

48. In konsiderazzjoni tal-premess, din il-Qorti tosserva illi, hekk kif diġa' ġie spjegat aktar 'il fuq, mill-irċevuti esebiti mill-intimata Miriam Debono stess[22], per kawża tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni illi ħarġet f'Novembru 1985, ir-rikorrent u l-ante-kawża tiegħu ġew sfurzati jidħlu f'relazzjoni lokatizja mal-intimata Debono, liema relazzjoni lokatizja kienu kostretti jibqgħu fiha (ġialadarba kienu ilhom jaċċettaw il-kirja u jirrikonoxxu lill-intimata Debono bħala inkwilina sa mill-1985) saħansitra anke wara illi ħarġet l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni;

49. Għaldaqstant, din il-Qorti, fuq l-istess prinċipji legali esposti mill-Qorti Kostituzzjonali aktar 'il fuq, sejra tgħaddi sabiex **tiċħad** l-eċċezzjonijiet sollevati mill-Awtorita' tad-Djar fit-tlettax u erbatax-il paragrafi tar-risposta tagħha għar-rikors promotur.

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

50. Ir-rikorrent qiegħed jitlob 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 l-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni RO/48334, u minħabba l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta"*, qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tiegħu 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 -*

[22] Vide irċevuti annessi mal-affidavit tagħha, a fol 92 *et seq* tal-proċess

(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:

[...]

51. Mill-banda l-oħra, l-Awtorita' tad-Djar tilqa' għat-talba tar-rikorrenti billi teċċepixxi illi: (a) ma kien hemm xejn li huwa leżiv tad-drittijiet fundamentali fil-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni; u (b) la kien hemm Ordni ta' Derekwiżizzjoni, ma jista jkun hemm ebda leżjoni ta' dritt kostituzzjonali, għaliex l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni lanjata mill-attur ma kinitx għadha teżisti;

52. Da parti tagħha, l-intimata Miriam Debono, f'dan ir-rigward, teċċepixxi illi m'hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante illi l-Liġijiet li jirregolaw il-kirja *de quo* ma jipprevedux id-deprivazzjoni totali tal-proprjeta, iżda jirrigwgardaw il-kontroll jew limitazzjoni tal-użu tal-proprjeta';

53. Fl-ewwel lok, f'dak illi jirrigwarda l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni, din il-Qorti tagħmel referenza għat-trattazzjoni tagħha tal-istess eċċezzjoni aktar 'il fuq, u tiddikjara illi m'għandhiex x'iżżid ma' dak illi qalet fil-kap relattiv dwar dan il-kuntest;

54. Fit-tieni lok, 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***[23], 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 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-*

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

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.*

55. L-istess ġie wkoll senjalat fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[24]:

> *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 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)"*

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

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.

56. Il-Qorti Kostituzzjonali għamlitha wkoll ċara, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Mary Fatima Vassallo et vs Daniel Spiteri et***[25] 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.

57. Din il-Qorti hija wkoll tal-fehma illi għalkemm ir-rikorrent ma ġiex kompletament żvestit jew spussessat minn kull dritt illi huwa kellu fuq il-proprjeta', bil-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni huwa ġie ipprivat mill-użu u t-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu, saħansitra anke wara illi ħarġet l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni, b'dana illi huwa tilef l-interess u dritt tiegħu qua proprjetarju fuq il-fond in kwestjoni, liema interess u dritt t'użu ngħata lill-intimata Miriam Debono;

58. 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 ikkawżaw leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti** kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

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

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

59. 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.*

60. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[26]:

> *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 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,*

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

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).

61. 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.

62. 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***[27] 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

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

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;

63. 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 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;

64. 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.[28]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[29] 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 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).*

---

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

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[30] 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."*;

65. Dan l-insenjament ġie wkoll enunċjat mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza fl-ismijiet ***Fleri Soler and Camilleri v. Malta***[31], 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*

[30] 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)
[31] Appl Nru 35349/05, 26 ta' Diċembru 2006

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).

66. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[32], 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 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, 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.

[32] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

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.*

67. Il-Qorti tinnota illi fil-każ odjern, bħal fil-każijiet kollha l-oħra msemmija fil-ġurisprudenza suċitata, ir-rikorrent huwa proprjetarju tal-proprjeta' in kwestjoni, iżda sa minn Novembru tas-sena 1985, u cioe kemm issa illi għandu drittijiet proprjetarji fuq l-intier tal-proprjeta', kif ukoll fil-passat meta kellu biss sehem indiviż mill-proprjeta', huwa ma kellu l-ebda kontroll fuq deċiżjonijiet illi kienu jirrigwardaw il-proprejta' illi fuqha kellu drittijiet qua komproprjetarju u eventwalment proprjetarju. L-Ordni ta' Rekwiżizzjoni sforzat lir-rikorrent sabiex jirrikonoxxi inkwilina fi proprejta' tiegħu, b'rata ta' kera illi ma stabbilixxiex hu minn jeddu. In oltre, ir-rikorrent lanqas kellu dritt jiddeċiedi meta (u jekk) tinħareġ Ordni ta' Derekwiżizzjoni, u, ġialadarba ħarġet, lanqas kien konfortat bi proċeduri legali illi kienu jagħtuh il-possibilta' illi jieħu lura pussess tal-proprjeta' illi kienet tiegħu bi dritt. L-unika rimedji illi kienu offerti lilu bl-applikazzjoni tal-Kap 125 huma rimedji illi ma kinux xierqa u adegwati, u l-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 introdott fil-liġi permezz tal-Att X tal-2009 ta l-possibilita' biss illi tiġi awmentata l-kirja 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***[33] 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.*

68. 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-rikorrent bħala proprjetarju. Jirriżulta għalhekk **mhux sodisfatt** it-tielet element, u, konsegwentement, l-imposizzjoni tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u l-effetti tal-istess Ordni illi, sal-preżent, minkejja l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni, ir-rikorrent għadu jsofri minnhom, tikkostitwixxi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent qua proprjetarju;

69. Għaldaqstant, il-Qorti ssib illi r-rikorrent **sofra leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**;

70. Finalment, f'dak illi jirrigwarda l-eċċezzjoni sollevata mill-Awtorita' tad-Djar illi kwalsiasi kumpens illi jingħata għal leżjoni tal-Konvenzjoni għandu jiġi meqjus biss mis-sena 1987, din il-Qorti tagħmel referenza għal dak illi ġie

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

ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Eric Borg et vs Chairman tal-Awtorita tad-Djar et***[34]

> *L-Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni in eżami ħarġu fl-1972 u fl-1973. Madankollu l-eċċezzjoni tal-awtorita' intimata ma treġix stante li kif inhuwa kristalizzat fil-ġurisprudenza, fejn il-ksur ta' drittijiet fundamentali mhuwhiex wieħed istantaneju iżda huwa kontinwat u ċioe li anke jekk jibda qabel l-1987 jibqa' jipperdura wara, allura l-Konvenzjoni tapplika. U fil-każ odjern l-ilment tar-rikorrenti huwa proprju marbut mal-fatt li mill-1972 'il quddiem huma kienu u għadhom qed isofru ksur tad-drittijiet fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta' peress li għadhom qegħdin ibatu l-konsegwenzi tal-ordnijiet ta' rekwiżizzjoni li ħarġu fil-konfront tal-antenati tagħhom.*

71. Din il-Qorti kif diversement presjeduta bbażat il-konklużjonijiet tagħha fuq dak illi kien intqal fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Raymond Cassar Torreggiani et vs Avukat Ġenerali et***[35], fejn kien ġie spjegat:

> *Illi għar-rigward tal-eċċezzjoni dwar jekk il-Qorti tistax tqis ilmenti li jmorru lura aktar mit-30 ta' April tal-1987 jidher li l-intimati jsejsuha fuq dak li jiddisponi l-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta li "Ebda ksur ta' l-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew ta' l-artikoli 1 sa 3 (inklużi) ta' l-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew ta' l-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba' Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5 (inklużi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April*

[34] Rik Kostituzzjonali Nru 5/2016, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Miriam Hayman, 6 ta' Novembru 2020 (in ġudikat)
[35] Rik Kostituzzjonali Nru 1/2012, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph R Micallef, 11 ta' Frar 2015 (Appellata)

2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 ta' dan l-Att";

*Illi l-Qorti tirrileva li l-azzjoni tar-rikorrenti hija msejsa kemm fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kostituzzjoni u kif ukoll fuq dawk tal-Konvenzjoni. Is-silta li ssemmiet qabel tirreferi biss għad-dispożizzjonijiet relattivi tal-Konvenzjoni. Iżda hawnhekk ukoll, in-natura tal-ksur li dwaru jitqajjem l-ilment tieħu siwi ewlieni biex wieħed iqis jekk huwiex il-każ jew le li l-ksur ikun sar qabel dawk id-dati msemmija. 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 **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...."***;

Għalkemm din is-sentenza ġiet appellata[36], il-Qorti Kostituzzjonali riaffermat l-insenjament tal-Qorti tal-Prim'Istanza, b'dana illi qalet:

> *26. Permezz ta' dan l-aggravju, l-intimati Tabone jilmentaw illi ai termini tal-Artitkolu 7 tal-Kap 319, ir-rikorrenti ma setgħux validament jistitwixxu l-odjerni proċeduri in kwantu l-allegat ksur seħħ qabel it-30 ta' April 1987.*
>
> *27. A skans ta' ripetizzjoni, din il-Qorti tagħmel referenza għall-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti in meritu inkluż ir-riferenzi tagħha għall-ġurisprudenza patria u dik Ewropeja, 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 għalhekk bl-aggravju mressaq mill-konjuġi Tabone ma għandu ebda fondament fid-dritt.*

72. Għalkemm il-fatti tal-każ f'***Torreggiani*** kienu diversi minn dawk tal-każ odjern, din l-Qorti tinnota illi l-prinċipji legali stabbiliti fis-sentenza suriferita jsibu applikazzjoni għall-każ odjern. Dan stante illi l-każ odjern huwa wkoll wieħed fejn il-vjolazzjoni tal-jeddijiet tar-rikorrent kif sanċiti mill-Konvenzjoni Ewropea ma kinux instantaneji, iżda, kif ġia spjegat aktar 'il fuq, għadhom evidenti sal-lum;

73. Konsegwentement, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **<u>tiċħad</u>** it-tieni eċċezzjoni sollevata mill-Awtorita' tad-Djar.

I. <u>L-Att XXIV tal-2021</u>

[36] Rik Nru 1/2012 JRM, Qorti Kostituzzjonali, 29 ta' April 2016

74. Fil-paragrafi enumerati ħamsa (5), sittax (16) u sbatax (17) tar-risposta tagħha għar-rikors promotur, l-Awtorita' tad-Djar taċċenna għall-Att XXIV tal-2021, illi introduċa fil-liġi proċeduri maħsuba sabiex proprjetarji illi sabu ruħhom fis-sitwazzjoni illi qiegħed isib ruħu fiha r-rikorrent fil-każ odjern, ikollhom il-possibilta' illi jfittxu rimedju illi permezz tiegħu jieħdu xi forma ta' kontroll fuq il-proprjeta' illi tagħha huma proprjetarji;

75. Fl-ewwel lok, din il-Qorti tfakkar illi l-leżjoni tad-drittijiet fundamentali illi minnhom qiegħed jilmenta r-rikorrent imorru lura sa minn Novembru 1985. L-Att XXIV tal-2021 huwa effettiv biss mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, u la japplika b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jista' jagħti kumpens lir-rikorrent għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tiegħu qabel ma ġie introdott l-istess Att;

76. Fuq dan il-binarju ddeċidiet din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Helen armla minn Nazzareno sive Reno Sammut vs Awtorita' tad-Djar et***[37]

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

77. B'mod simili ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Francis Scicluna et vs Avukat Ġenerali et***[38]:

[37] Rik Kostituzzjonali Nru 110/2020, Qorit Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Miriam Hayman, 8 t'Ottubru 2021 (in ġudikat)
[38] Rik Nru 179/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 15 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Miriam Hayman (in ġudikat)

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 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***[39];

78. Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament. L-Att XXIV tal-2021 sejjer biss jirrimedja l-pożizzjoni tar-rikorrenti mis-sena 2021 'il quddiem, iżda żgur illi mhux sejjer jirrimedja b'xi mod il-pożizzjoni illi sab ruħu fiha r-rikorrent sa minn Novembru 1985;

79. Madanakollu, din il-Qorti tosserva illi l-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġiet indirizzata bil-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021, u għalhekk, għall-fini ta' kumpens, sejra tikkalkula tali kumpens limitament għall-perjodu bejn Novembru 1985 u Mejju 2021;

80. Inoltre, din il-Qorti tinnota wkoll illi, bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021, illi daħal fis-seħħ **qabel** ġiet intavolata l-kawża odjerna, ir-rikorrent issa għandu proċedura illi permezz tagħha jista' jitlob lill-Bord tal-Kera jiddeċiedi dwar ir-ripresa tal-proprjeta' tiegħu. Din il-Qorti sejra għalhekk **tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni talba rikorrenti** għall-iżgumbrament tal-intimata Miriam Debono, stante illi jissusisti rimedju alternattiv quddiem forum illi huwa adattat sabiex jagħti ordnijiet ta' din ix-xorta.

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

J. Likwidazzjoni ta' Kumpens u Danni

81. Skont il-**Perit Tekniku Michael Lanfranco**[40], 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 (€)
1985	1989	€763.00
1990	1994	€1,185.00
1995	1999	€2,018.00
2000	2004	€2,795.00
2005	2009	€4,481.00
2010	2014	€4,990.00
2015	2019	€5,884.00
2020		€7,404.00
2021		€7,200.00
	Valur Totali ta' Kera illi kellu jiġi perċepit mir-Rikorrent	**€125,184.00**

82. 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***[41], 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*

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

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

*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 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>;

83. Mill-banda l-oħra, f'dak illi jirrigwarda l-kera illi effettivament kienet qed titħallas, jirriżulta mill-irċevuti esebiti mill-intimata **Miriam Debono**[42] illi hija kienet qed tħallas il-kirjiet kif elenkati fit-tabella preżentata minn din il-Qorti stess aktar 'il fuq, illi, għal *ease of reference*, sejra tiġi riprodotta hawnhekk:

Perjodu Kopert mill-Kirja	Ammont
16 ta' Diċembru 1985 – 15 ta' Diċembru 2008	LM30.00 fis-sena (illum ekwivalenti għal €70.00 fis-sena)
16 ta' Diċembru 2008 – 15 ta' Diċembru 2009	€ 70.00
16 ta' Diċembru 2009 – 15 ta' Diċembru 2010	€ 185.00
16 ta' Diċembru 2010 sa 15 ta' Diċembru 2015	€ 185.00 fis-sena
16 ta' Diċembru 2015 sa 15 ta' Diċembru 2016	€ 188.00
16 ta' Diċembru 2016 sa 15 ta' Diċembru 2020	€ 203.13 fis-sena
16 ta' Diċembru 2020 sa 15 ta' Diċembru 2021	€ 207.50
16 ta' Diċembru 2021 sa 15 ta' Diċembru 2022	€230.00

Jiġi senjalat illi fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, ir-rikorrent jgħid illil-kera riċevuta tul iż-żmien kienet tammonta għal €6,500[43], filwaqt illi, meta wieħed jikkalkula l-kera perċepita skont it-tabella hawn fuq indikata, il-kera riċevuta tul iż-żmien tammonta għal €4,228. Din il-Qorti hija kostretta tikkonsidra l-provi illi jiġu konfermati quddiemha bil-ġurament, u għalhekk sejra tadotta l-ammont ta' **€4,228** bħala s-somma attwalment riċevuta;

[42] Vide **Dok A** anness mal-affidavit tagħha, a fol 92 *et seq* tal-proċess
[43] Vide paġna 5 tan-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent, a fol 106 *et seq* tal-proċess

84. In kwantu jirrigwarda l-perjodu illi fih ġarrab leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu r-rikorrent kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Qorti hija tal-fehma illi kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jingħata *pro rata* skont is-sehem illi kellu mill-proprjeta' matul is-snin. Għaldaqstant:

   i. 11/128 tal-kumpens totali dovut għall-perjodu ta' bejn Novembru 1985 u Awwissu 1988[44];

   ii. Kumpens totali dovut għall-perjodu ta' bejn Awwissu 1988 u Mejju 2021;

85. 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*

[44] Ir-rikorrent jispjega fl-affidavit tiegħu (**Dok JB1** a fol 6 tal-proċess) illi l-proprjeta' akkwistaha, *"per via di successione mill-eredita' tal-mejjet missieri ossia Nicola sive Nicolas Bondin"*, u, skont it-testment tat-30 t'Awwissu 1976 (**Dok A** a fol 8 tal-proċess), huwa kien wieħed minn 8 eredi, illi minnhom waħda kienet ġiet nieqsa qabel missierha. Il-kwota mill-proprjeta' illi kellu r-rikorrent ma ġietx pruvata, iżda skont il-kuntratt ta' diviżjoni datat 19 t'Awwissu 1988 (**Dok B** a fol 12 tal-proċess), Maria Grazia sive Grace Bondin ġie dikjarat illi kellha *"wieħed minn sittax (1/16) indiviżi tal-immobili kollha"*. Din il-Qorti għalhekk tikkonkludi illi r-rikorrenti kellu l-istess kwota, illi, flimkien mal-kwota lilu spettanti mill-wirt t'oħtu Maria Grazia sive Grace Bondin fit-termini tal-liġi ta' suċċessjoni pre-2004, twassal għal ħdax-il sehem indiviż minn 128, u cioe 11/128.

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)]

86. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi biha għandu jiġi kompensat ir-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***[45]:

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

[45] 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***, 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)

the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the 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."*;

87. In konklużjoni, għalhekk, jiġi kkunsidrat illi:

a. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 1985 sa 2021 fuq il-proprjeta' fl-intier tagħha jidher illi kienet ta' €4,228. Ir-rikorrenti għalhekk ipperċepixxa kera kif isegwi:

1986, 1987 u 1988: 11/128 x (€70 x 3 snin) = € 18.00
1989 sa 2021: €4,228 – (€70 x 3 snin) = € 4,018

Total: € <u>4,018.00</u>

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrent kellu jipperċepixxi kera kif isegwi:

Sena	**Valur Lokatizju Totali**	**Kera illi kellu jipperċepixxi r-Rikorrenti *pro rata***
1986 sa 1988	€2,289.00	€197.00
1989 sa 2021	€122,895.00	€122,895.00
TOTAL		**€123,092**

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€123,092.00 – **30% għall-interess ġenerali** = €86,164.00
€86,164.00 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = €68,931.00
€68,931.00 – **€4,018.00 kera perċepita kif fuq maħdum** = **€64,913.00**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **erbgħa u sittin elf, disa' mija u tlettax-il Ewro (€64,913.00).**

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-Property Prices Index maħruġ mill-Bank Ċentrali ta' Malta għal kull perijodu kif indikati fir-Rapport tal-Perit Tekniku;

88. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **tlett elef Ewro (€3,000)** 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;

89. 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 Debono fir-risposta tagħha għar-rikors promotur, hija ma taħtix għall-fatt illi nħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, b'leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Decide

90. 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 24941/7, 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) **<u>Tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni tat-tieni talba, stante illi din it-talba llum ġiet sorvolata bil-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021, illi daħal fis-seħħ ftit jiem qabel ġiet intavolata din il-kawża;

(iii) **<u>Tilqa' t-tielet talba</u>** 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' tiegħu;

(iv) **<u>Tilqa' r-raba' talba</u>** tar-rikorrenti, u tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **erbgħa u sittin elf, disa' mija u tlettax-il Ewro (€64,913.00),** u danni non-pekunjarji fl-ammont ta' **tlett elef Ewro (€3,000)**;

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

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

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

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

PL Carina Abdilla
Deputat Reġistratur