FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(Sede Kostituzzjonali)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 11 ta' Ottubru 2022

Rikors Nru. 11/2020 GM

Christianne Ramsay Pergola [KI 55712A] u b'digriet tal-14 ta' Frar 2022 l-atti tal-kawża f'isem Christianne Ramsay Pergola ġew trasfużi f'isem Justine Pergalo (KI 0055713A) bħala eredi, stante l-mewt ta' Christianne Ramsay Pergola

vs

L-Awtorita` tad-Djar;

William Carmil Camilleri (K.1. 543381M); u

L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors għal rimedju Kostituzzjonali ta' Christianne Ramsay Pergola li permezz tiegħu wara li ppremettiet illi :

1. Hija proprjetarja tal-fond numru 112, Flat 6, Triq Pietru Pawl Caruana, Bormla, liema fond ġie allokat lilha f'diviżjoni li sar in atti tan-Nutar Dr Tonio Spiteri tas-17 ta' Marzu 2016 estratt ta' liema huwa hawn anness bħala Dokument A;

2. Il-fond premess gie rekwiżizzjonat għall-użu mid-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali b'Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 53721, maħrug fil-25 ta' Novembru tas-sena 1992;

3. In segwitu għall-imsemmija rekwiżizzjoni dan il-fond gie allokat lil Mary Grace Azzopardi u għalhekk is-sid ta' dak iż-żmien (Scicluna's Estates) kienet għażlet li tirrikonoxxi lill-istess bħala inkwilina u sar ftehim f'dan is-sens fis-27 ta' Diċembru 1995 (kopja ta' dan il-ftehim hawn anness u mmarkat bħala Dokument 'B');

4. Minkejja dan ir-rikonoxximent l-Awtorita` baqgħet tqis l-ordni ta' rekwiżizzjoni vigenti u qatt ma neħħiet l-ordni ta' rekwiżizzjoni, u l-istess Awtorita` intimata żammet iċ-ċwievet meta Azzopordi telqet mill-fond, kif jirriżulta mill-ittra datata 24 t'Ottubru 2000 kopja ta' liema hija hawn annessa bħala Dokument 'C');

5. U sussegwentement minkejja talba sabiex iċ-ċwievet jiġu rilaxxati għand is-sid, l-Awtorita` minflok allokat il-fond lill-intimat William Camilleri b'kera ta' Lm 24 (ekwivalenti għal €55.91) fid-9 ta' Jannar 2002 kif jidher mid-dokumentazzjoni hawn annessa bħala Dokument 'D' u l-Ordni esebit bħala dokument 'E';

6. Din l-allokazzjoni tal-fond lill-intimat William Camilleri saret kontra r-rieda u bi preġudizzju għad-dritt tal-proprjeta` tar-rikorrenti u l-predeċessur tagħha u dan billi l-kera ta' Lm24 fis-sena hija waħda għal kollox irriżorja ħdejn il-valur li din il-proprjeta kienet tikseb fis-suq.

7. Minkejja diversi domandi, l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni 53721 għadha ma tneħħietx u għalhekk ir-rikorrenti għada sal-lum imċaħħda mill-użu tal-proprjeta' tagħha u dan apparti li ma hijiex qed tipperċepixxi kirja ġusta għall-okkupazzjoni forzata li ġiet imposta fuqha;

8. Il-fatti fuq esposti jikkostitwixxu vjolazzjoni kontinwata tad-drittijiet tas-soċjeta' esponenti kif protetti taħt mill-Art 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li jipproteġu d-dritt tal-tgadwija tal-proprjeta' privata;

9. Permezz ta' din l-ordni ta' rekwiżizzjoni, kirja li nbdiet fis-sena 2002 hija b'differenza ta' kull kirja oħra li saret f'dik is-sena essenzjalment protetta u meta kirjiet oħra li saru f'dik is-sena saru b'kirja li kienet aċċettata mis-sid u li setgħu ġew terminati malli jiskadi t-terminu patwit, il-kirja preżenti ġiet imposta u m'għandha l-ebda terminu, u b'hekk qed isir ukoll diskriminazzjoni kontra l-esponenti fit-tgawdija tal-proprjeta` tagħha bi ksur tal-Artiklu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

10. Sabiex din il-vjolazzjoni tiġi effettivament rimedjata jeħtieġ l-iżgumbrament tal-intimat William Carmil Camilleri mill-fond fuq imsemmi, kif ukoll kumpens adegwat u xieraq għall-imsemmija vjolazzjonijiet li din il-Qorti jogħġobha tillikwida, liema kumpens għandu jinkludi l-ammont ta' kera ġust li s-soċjeta' esponenti kienet u għadha prekluża bil-Liġi li tirrikava matul is-snin, salv kull rimedju li din il-Qorti jidhrilha xieraq u opportun fiċ-ċirkostanzi;

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li qegħdin jiġu leżi d-dritt fondamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-fond proprjeta' tagħha kif protett taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, u kif ukoll l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319) u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta għar-raġunijiet fuq esposti u dawk kollha li jirriżultaw;

2. Konsegwentement tagħti kull ordni u rimedju li din il-Qorti jidhrilha xieraq jew opportun biex tiġi spurgata l-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tas-soċjeta' rikorrenti hawn lamentata, inkluż li:

a. Tirrevoka l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 53721;

b. Jingħata lura lir-rikorrenti l-pussess effettiv u battal tal-fond numru 112, Flat 6, Triq Pietru Pawl Caruana, Bormla;

ċ. Tillikwida kumpens xieraq għall-okkupazzjoni tal-fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti;

d. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-kumpens hekk likwidat.

Rat ir-Risposta tal-Avukat tal-Istat li permezz tagħha eċċepixxa illi :

1. Ir-rikorrenti trid iġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjeta' in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hi kellha titolu fuq il-proprjeta' in kwistjoni;

2. In kwantu li l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes kontra Ordni ta' Rekwiżizzjoni, dan ifisser illi strettament it-tilwima tagħha hija mal-Awtorita` tad-Djar li skont l-artikolu

24 tal-Att dwar l-Awtorita` tad-Djar (Kap. 261 tal-Liġijiet ta' Malta) l-Awtorita` tad-Djar assorbiet id-drittijiet, obbliġi, funzjonijiet u assi li qabel kienu jappartjenu lid-Direttur Għall-Akkomodazzjoni Soċjali. L-esponent jeċepixxi wkoll illi ġaladarba ir-rikorrenti mhijiex qed tattaka xi dispożizzjoni partikolari tal-liġi u lanqas xi għemil magħmul mill-Avukat tal-Istat, l-Avukat tal-Istat ġie mħarrek bla bżonn f'dawn il-proċeduri a sensu tal-artikolu 181B tal-Kap.12. tal-Liġijiet ta' Malta u għaldaqstant għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju;

3. Mingħajr preġudizzju l-esponent jeċepixxi wkoll illi l-predeċessuri tal-attriċi setgħu ikkontestaw l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni. Għalhekk fid-dawl tan-nuqqas ta' eżawriment tar-rimedji ordinarji, l-esponent qiegħed umilment jistieden lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha ai termini tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta. Jingħad ukoll hawnhekk illi meta r-rikorrenti wirtet il-proprjeta' hija daħlet fil-żarbun tal-predeċessuri tagħha u għaldaqstant hija marbuta b'dak li għamlu huma huma daqs li kieku sar minnha.

4. Fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati ftl-fatt u fid-dritt;

5. Strettament mingħajr preġudizzju, sa fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa mibni fuq l-artikolu 37, l-esponent jeċepixxi li dan huwa għal kollox improponibbli u dan peress illi l-artikolu 37 japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Pero' ċertament li fil-każ odjern tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-ħruġ ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni, ir-rikorrenti ma tilfitx għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni iżda biss il-pussess ta' dik il-proprjeta'. Il-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

6. Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirreleva li skont il-proviso tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strassburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Partikolarment fis-sentenza Edwards vs Malta deċiża fl-24 t'Ottubru 2006, il-Qorti Ewropea tal-Ġustizzja dwar il-liġi tar-rekwiżizzjoni kienet ippronunzjat ruħha b' dan il-mod:

"In the present case, the Court can accept the Government's arguments that the requisition and the rent control were aimed at ensuring the just distribution and use of housing resources in a country where land available for construction could not meet the demand. These measures, implemented with a view to securing the social protection of tenants (see, mutatis mutandis, Hutten - Czapska, cited above paragraph 178, and Ghigo, cited above, paragraph 58), were also aimed at preventing homelessness, as well as at protecting the dignity of poorly off tenants (see paragraphs 43 and 47 above). The Court accepts that the impugned legislation had a legitimate aim in the general interest, as required by the second paragraph of Article 1.

Għalhekk ma hemmx dubju li l-liġi ta' rekwiżizzjoni taqdi għanijiet leġittimi fl-interess ġenerali u mill-aspett legali tagħha r-rikorrenti m' għandhomx raġun jikkontestawha;

7. Stabbilit li l-ordni ta' rekwiżizzjoni in kwistjoni għandha għanijiet leġittimi u hija fl-interess ġenerali, b'dana li m'hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea li l-liġi Maltija tiddisponi li ċertu postijiet jistgħu jiġu meħuda minn idejn is-sidien pro tempore biex jingħataw lil persuni li huma fil-bżonn ta' dar fejn jgħammru allura sa fejn ir-rikorrenti qed jilmentaw mill-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, tali lmenti huma nfondati;

8. Dwar l-ilment tal-proporzjonalita' fil-kumpens mirċievi mir-rikorrenti bħala konsegwenza tal-ordni ta' rekwiżizzjoni, jibda biex jingħad illi huwa prinċipju konvenzjonali milqugħ f'bosta deċizjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

9. Fir-rigward tal-allegazzjoni li qiegħda ssir diskriminazzjoni kontra rrikorrenti bi ksur tal-artikolu 74 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jeċepixxi illi dak li qed tilmenta minnu r-rikorrenti ma jiffiġura mkien fil-parametri ta' protezzjoni minn trattament diskriminatorju kif sanċit mill-Artikolu 14 ta1-Konvenzjoni Ewropea;

10. L-esponent jirreleva wkoll illi ma teżisti ebda diskriminazzjoni u li r-rikorrenti ma ngħatat ebda trattament diskriminatorju;

11. Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kkontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.

12. Isegwi għalhekk illi ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 14 u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti mhumiex mistħoqqa u għandhom jiġu miċħuda minn din l-Onorabbli Qorti.

Rat ir-Risposta tal-Awtorita` tad-Djar li permezz tagħha eċċepiet illi :

1. Ir-rikorrenti tindika li r-risposta tagħha hi rikors għal "rimedju kostituzzjonali u/jew konvenzjonali". L-esponent ma jifhimx dan it-titolu x' ifisser u jitlob spjega mill-attriċi;

2. Ir-rikorrenti tindika li hi soċjeta' - ukoll l-esponent ma jifhimx dan minn fejn jirriżulta; u għalhekk ukoll l-attriċi trid tispjega;

3. In linea preliminari u mingħajr preġudizzju, hija l-umli fehma tal-esponent li din l-Onorabbli Qorti għandha tirrifjuta u teżerċita s-setgħat tagħha skont il-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) in kwantu mir-rikors promutur ma jirriżultax li r-rikorrent eżawrixxa l-mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat li kienu disponibbli favur tiegħu.

4. Dejjem in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għall-premess u għall-eċċezzjonijiet fil-mertu, in kwantu l-azzjoni tar-rikorrenti hija bbażata wkoll fuq l-allegat ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni dwar il-Ħarsien tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, l-azzjoni odjerna hija in parte inammissibbli ratione temporis fit-termini tal-artikolu 7 tal-Kap 319 li jipprovdi li l-ebda allegat ksur tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali mwettaq qabel it-30 ta' April 1987 ma għandu jagħti lok għat-teħid ta' azzjoni taħt l-artikolu 4 ta' dak l-Att u dan in vista tal-fatt li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni mertu tar-rikors promutur jirrisali għal qabel dik id-data.

5. Fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

a. Ir-rikonenti għandha ġġib prova ċara li hija l-unika proprjetarja tal-fond in kwistjoni;

b. Il-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni u l-allokazzjoni tal-fond in kwistjoni sar skont il-liġi u ma jivvjolax id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

c. Ma hemm xejn illegali jew li jikser id-drittijiet fundamentali fil-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni. L-ordni ta' rekwiżizzjoni jinħareġ sabiex il-fond rekwiżizzjonat jiġi mogħti, kontra ħlas ta' kumpens, lil min ikun fi ħtieġa ta' akkomodazzjoni soċjali. L-ordni ta' rekwiżizzjoni taħt l-Att tad-Djar jikkostitwixxi biss miżura ta' kontroll ta' użu tal-proprjeta` fil-forma ta' detenzjoni temporanja ta' dik il-proprjeta` fl-interess pubbliku. Għaldaqstant ir-rekwiżizzjoni tal-fond in kwistjoni, tenut kont ukoll tal-fatt illi l-istess rekwiżizzjoni ssir kontra pagament li s-sid jista' wkoll jikkontesta quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u quddiem il-Qorti tal-Appell, ma jiksrux id-disposizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

d. Il-kumpannija rikorrenti jew l-awturi tagħha ma jidhirx li qatt ikkontestaw l-ammont kera li kienu jirċievu; u intant ukoll il-lanjanza tal-attriċi tirreferi biss għal snin partikolari.

e. Il-fatt li għadda tant żmien minn meta nħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni jimmilita kontra l-attiċi.

f. Id-drittijiet fundamentali mhux trasferibbli la causa mortis u la inter vivos. Għalhekk l-attriċi ma tistax tipproċedi għal ksur ta' drittijiet li seta' issubixxa ħaddieħor anke jekk dak il-ħaddieħor huwa relatat mal-attriċi.

g. Mingħajr preġudizzju għall-paragrafi preċedenti, in ogni caso, il-kumpens xieraq għall-privazzjoni tal-proprjeta` ma għandux ikun il-valur kummerċjali tal-kera tal-fond;

h. Iż-żmien li s-sidien ħallew li jgħaddi biex bdew dawn il-proċeduri juru li fil-verita' anke huma ma ħassewx li kien hemm leżjoni għax min iħoss leżjoni dwar drittijiet tal-bniedem soltu jaġixxi b' mod tempestiv. Għalhekk dan it-trapass ta' żmien għandu jimmilita kontra l-attiċi.

i. Intant għal vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali jista' jaħti biss l-istat u għalhekk ebda effetti ma għandhom jiġu inkorsi minn persuni li setgħu ġew akkomodati fil-fond bis-saħħa tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni. Għalhekk ukoll it-talba għall-iżgumbrament ma tistax tiġi milqugħha.

j. Ukoll il-ftehim ta' kera li għamel is-sid mal-okkupant fis-27 ta' Diċembru 1995 jagħmel l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni innokwa. U jekk l-inkwilin qed jokkupa il-fond, dan issa qed jokkupaħ bis-saħħa tal-liġi tal-kera u mhux bis-saħħa tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni. Għalhekk l-Awtorita` tad-Djar għandha tiġi liberata mill-osservanza ta' ġudizzju.

k. Ukoll fil-valutazzjoni tal-fond dina l-Onorabbli Qorti għandha tħares ukoll lejn il-valur mogħti fid-dikjarazzjoni kawża mortis u, jew fid-denunzja magħmula hekk biex ikollha stampa aktar sħiħa.

Rat ir-Risposta tal-intimat William Carmil Camilleri li permezz tagħha eċċepixxa illi :

1. In linea preliminari, l-esponenti ma huwiex il-leġittimu kontradittur fil-kawża odjerna peress illi l-azzjoni għandha, kif inhuwa kkonfermat minn ġurisprudenza *(Ċit. Nru. 537/1993/1, Arthur Vella et vs Kevin Briffa et (Qorti tal-Appell Ċivili (Superluri), 25 ta' Mejju 2001), Onor Imħallef S.T.O Joseph Said Pullicino, Onor Imħallef Carmel A. Agius, Onor Imħallef Joseph D. Camilleri)* f'dan il-qasam, tkun diretta lejn l-Awtorita` tad-Djar għal kumpens adegwat mill-istess rekwiżizzjonat, u mhux kontra l-inkwilin fl-okkupazzjoni tiegħu tal-post rekwiżizzjonat. *(Huwa semai s-Segretarju tad-Djar li għandu interess ġuridiku biex jipproċedi konka min jokkupa fond rekwiżizzjonat mingħajr ebda titolu validu fil-liġi. Dan propriu għaliex tali okkupazzjoni abbużiva kienet tippreġudika l-pussess legali li hu għandu tal-fond imma ma kienet qatt setgħet tippreġudika lis-sidien li kienu fl-aħħar mill-aħħar garantiti bil-ħlas tal-kumpens stabbilit bil-liġi u lilhom dovut mill-Awtorita` kompetenti.)*

2. Preliminarjament u mingħajr preġudizzju, ir-rikorrenti ma eżawrietx il-miżuri kollha xierqa qabel ma ssottomettiet it-talbiet tagħha quddiem din l-Onorabbli Qorti, u li għal din ir-raġuni l-istess Qorti għandha tirrifjuta milli teżerċita l-poteri tagħha taħt il-proviso tal-Artikoba 4 (2) tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. Ir-rikorrenti għandha ġġib prova ċara ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha taħt l-Artikoli 14, 37 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzioni Ewropea.

4. It-talbiet hekk kif imressqin mir-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt għas-segwenti raġunijiet:

a. Ir-rekwiżizzjoni in kwistjoni hija waħda legali taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwe1 Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u dan kif spjegat fil-kawża Mintoff Domenic et vs. Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et (Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostitizzjonali), 28 ta' Marzu 2008) *(Onor. Imħallef Geoffrey Valenzia Rik. Nru. 32/2007);*

"Diġa' ġie deċiż diversi drabi mill-Qorti Ewropea r-rekwiżizzjoni hija miżura li hija legali għax toħroġ a bażi tal-Housing Act, u għalhekk ma tiksirx l-Artikolu 1, tal-Protokoll 1. Inoltre hu aċċettat ukoll li l-Housing Act hija leġislazzjoni li għandha skop leġittimu fl-interess ġenerali kif rikjest mit-tieni paragrafu tal-artikolu 1 tal-Protokoll. *(ibid. paġna 9).*

b. Subordinatament għas-suespost, l-istess Ordni ta' Rekwiżizzjoni saret kif mitlub mil-liġi u ingħatat akkomodazzjoni lil persuna li kienet fil-bżonn, u għaldaqstant għall-interess ġenerali kif imsemmi fil-kawża sopraċitata.

ċ. Konsegwentement, it-titolu li għandu l-esponenti huwa validu, minkejja li ma huwiex wieħed lokatizju fis-sens tradizzjonali tagħha, imma ftehim bejn l-Awtorita` tad-Djar u l-inkwilin, u hekk kif regolata mill-Housing Act. Dan il-prinċipju kien spjegat fil-kawża fl-ismijiet Markiża Agnese Gera de Petri vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali (Prim Awla tal-Qorti Ċivili, 27 ta' Jannar 2003), il-Qorti spjegat kif:

"..r-rapport li jinħoloq bejn id-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali (fil-passat magħruf bħala s-Segretarju tad-Djar) u l-persuna akkomodata ma huwiex rapport ta' lokazzjoni vera u proprja iżda rapport *sui generis* regolat mill-Housing Act u d-disposizzjonijiet amministrattivi applikabbli".

L-istess Qorti kompliet issemmi kif ir-rikorrenti jistgħu biss jipproċedu kontra l-inkwilin tal-fond rekwiżizzjonat wara li tkun saret id-de-rekwiżizzjoni tal-fond imsemmi, liema de-rekwiżizzjoni fil-kawża odjerna għadha ma saritx fil-kawża odjerna.

d. Żgumbrament mill-unika residenza tal-esponenti ser issarraf f'danni u preġudizzju inġust għalih, minkejja li huwa ma kellu ebda parti fin-negozzjar tar-rekwiżizzjoni u l-lokazzjoni li ingħatat sussegwentement u minkejja wkoll li huwa ma huwiex il-leġittimu kontradittur f' din il-kawża.

e. *Dato ma non concesso* hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, talbiet hekk kif imressqa mir-rikorrenti ma jitressqux madwar tmintax-il sena minn meta sar il-ftehim bejn l-Awtorita` tad-Djar (dak iż- żmien id-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali) u l-esponenti għal kera fuq il-fond 112, Flat 6, Triq Pietru Pawl Caruana, Bormla.

Għalhekk talab lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-esponenti ma huwiex il-leġittimu kontradittur f'din il-kawza u għaldaqstant tilliberaħ mill-osservanza tal-ġudizzju.

2. Tiddikjara li r-rekwiżizzjoni tal-fond 112, Flat 6, Triq Pietru Pawl Caruana, Bormla għadha viġenti u għaldaqstant l-esponenti għad għandu titolu validu fil-liġi fuq l-istess fond, u tiddikjara li ma hemmx ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti in konsegwenza tal-istess.

3. Tiċħad it-talbiet kollha hekk kif imressqa mir-rikorrenti b'mod partikolari biex jiġi riturnat il-pussess effettiv u battal tal-fond 112, Flat 6, Triq Pietru Pawl Caruana, Bormla, u dan għar-ragunijiet suesposti.

F'risposta ma jsirux talbiet purke` ma ssirx kontro-talba u għalhekk il-Qorti mhix sejra tieħu konjizzjoni tagħhom bħala tali iżda sejra tqishom bħala eċċezzjonijiet.

Rat li b'verbal tagħha tat-18 ta' Mejju 2021 u tal-20 ta' Lulju 2021[1] ħatret lill-Perit Marie Louise Caruana Galea sabiex tistabilixxi l-valur lokatizju tal-fond *de quo* fis-suq liberu mis-17 ta' Marzu 2016 u kull ħames snin sussegwenti sal-preżentata tar-rikors u ċjoe` sal-14 ta' Jannar 2020.[2]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit tekniku minnha maħtura ppreżentat fil-21 ta' Jannar 2022.[3]

Rat li fl-14 ta' Frar 2022 mietet ir-rikorrenti u l-atti ġew trasfużi f'isem il-werrieta tagħha.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

Din il-kawża hija dwar il-fond numru 112, Flat 6, Triq Pietru Pawl Caruana, Bormla akkwistat mir-rikorrenti b'att ta' diviżjoni in atti tan-Nutar Dr Tonio Spiteri fis-17 ta' Marzu 2016.[4]

[1] Fol 132.
[2] Fol 117.
[3] Fol 139.

Fil-25 ta' Novembru 1992 dan il-fond ġie rekwiżizzjonat għall-użu mid-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali b'Ordni ta' Rekwisizzjoni numru 53721.[5] Dan il-fond ġie allokat lil Mary Grace Azzopardi fl-20 ta' Diċembru 1995[6] u l-kera kellha titħallas direttament lis-sid.

Mary Grace Azzopardi ġiet rikonoxxuta bħala inkwilina mis-sid tal-fond (Scicluna Estates) permezz ta' ftehim datat 27 ta' Diċembru 1995.[7] Fl-4 ta' Jannar 1996 ħarġet rekwiżizzjoni oħra fuq il-fond in kwistjoni bin-numru 53721.[8]

Meta Azzopardi vvakat il-fond in kwistjoni fis-sena 2000, l-Awtorita` baqgħet tqis l-ordni ta' Rekwiżizzjoni viġenti u qatt ma tneħħiet din l-Ordni u l-istess Awtorita` żammet iċ-ċwievet.[9] Permezz ta' ittra datata 7 ta' Novembru 2000, sid il-post talbet lill-Awtorita` sabiex jiġu rilaxxati ċ-ċwievet[10] iżda minkejja dan, l-Awtorita` allokat il-fond lill-intimat William Camilleri b'kera ta' Lm24 fid-9 ta' Jannar 2002.[11] Scicluna Estates m'aċċettatx il-kera mingħand Camilleri[12] u għalhekk Camilleri kien iħallas l-ammont dovut lil Awtorita` tad-Djar. Fis-17 ta' Jannar 2002 ħarġet rekwiżizzjoni oħra fuq il-fond in kwistjoni bin-numru 53721.[13]

Sal-lum dan il-fond għadu joqgħod fih l-intimat Camilleri bil-kera ta' €180 fis-sena.[14]

Titlu:

[4] Dok A a fol 5.
[5] Dok AX1A a fol 78.
[6] Dok AX8.
[7] Dok B a fol 29.
[8] Dok AX9A a fol 85 u Dok AX9B a fol 86.
[9] Dok C a fol 30.
[10] Dok D a fol 31.
[11] Dok E a fol 36.
[12] Dok AX12 a fol 89.
[13] Dok AX13A a fol 90 u Dok AX13B a fol 91.
[14] Affidavit tal-inkwilin a fol 114.

Mill-provi li r-rikorrenti esebew, juru li tassew għandha dritt ta' proprjeta` fuq il-fond mertu ta' din il-kawża.

Leġittimazzjoni passiva:

Kull intimat f'din il-kawża jsostni li mhux leġittimu kontradittur.

Ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw mill-effetti tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni li minħabba fiha huma u d-dante kawża tagħhom kienu kostretti jiċċaħdu mill-pussess effettiv tal-fond de quo għal snin twal u jaċċettaw kera ta' valur insinifikanti. In kwantu l-Awtorita` (jew il-predeċessur tagħha) hija l-organu tal-Gvern li ħareġ l-Ordni, hija bla dubju leġittimarja passiva idoneja. In kwantu l-Ordni ġiet maħruġa taħt liġi li trażżan l-ammont tal-kera, l-Avukat tal-Istat huwa wkoll leġittimu kontradittur bħala rappreżentant tal-Istat li għadda l-liġi in kwistjoni.

Huwa issa kkonsolidat fil-ġurisprudenza li l-inkwilini huma leġittimarji passivi validi fi proċeduri bħal dawn. Dan iżda ma jfissirx li għandhom ibatu spejjeż.

Rimedju Ordinarju:

L-inkwilin permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu u l-Awtorita` tad-Djar permezz tat-tielet eċċezzjoni tagħha, issollevaw in-nuqqas ta' eżawriment tar-rimedji ordinarji u dan taħt il-liġi ordinarja (l-Art. 8 tal-Kap 125 u l-Art. 12B tal-Kap 158).

Ir-rimedju jrid ikun accessibili, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza l-ksur

lamentat.[15]

Billi l-fond huwa rekwiżizzjonat, japplika l-Artiklu 8 tal-Kap 125. Skontu s-sid seta' jikkontesta quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera jekk deherlu li ma kienx jaqbel mal-kwantum tal-kumpens. Dan ir-rimedju għal snin twal ma kienx wiehed effettiv, kemm ghax sas-sena 2021 il-Bord tal-Kera kien marbut li jiffissa bil-ligi kera li baxx hafna komparat mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq, kif ukoll ghax ir-ripreza tal-pussess tal-fond da parti tar-rikorrenti kienet remota tenut kont tal-kundizzjonijiet li ghandhom jigu sodisfatti qabel il-Bord jilqa' talba f'dan is-sens. Għalhekk il-fatt li r-rikorrenti ma pproċedewx quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, ghar-rimedji ordinarji m'ghandux ikun ta' impediment għal din il-Qorti biex tkompli tezercita l-kompetenza taghha u tisma' dan il-kaz.[16]

Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni:

Skont Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni, l-Art. 37 tagħha ma jistax jiġi applikat għal liġijiet fis-seħħ qabel il-1962. L-Ordni ħarġet bis-saħħa tal-Kap 125 li ġie fis-seħħ qabel l-1962 u għalhekk il-Kap 125 huwa protett mill-effetti tal-Art. 37.[17]

[15] Olena Tretyak v Direttur tac-Cittadinanza u Expatriate Affairs 16.01.2006

[16] Igino Feriol Trapani Galea v Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali, PA Kost 16/07/2019: Ghigo v Malta (Application 31122/05 –para. 66): "It is true that the Government reproached the applicant for his failure to institute proceedings before the Rent Regulation Board to fix a fair rent for the premises. However, it has not been shown by any concrete examples from domestic law and practice that this remedy would not have been an effective one."

[17] Dr Rene Frendo Randon v Kummissarju tal-Art 10.07.2009 Qorti Kostituzzjonali; Melina Micallef v Kummissarju tal-Artijiet 04.10.2016 Prim'Awla; Felice Abela v Kummissarju tal-Artijiet 04.10.2016 Prim'Awla; Carmelo Buttigieg v Direttur tal-Artijiet 04.10.2016 Prim'Awla.

Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:

Il-Kap 125 iżda mhux eżenti mill-effetti tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Huwa minnu li l-Konvenzjoni tagħti marġini t'apprezzament wiesa lill-Istati Membri biex jilleġiżlaw sabiex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` skont l-interess ġenerali, iżda huwa daqstant ieħor stabbilit li dan l-eżerċizzju jrid isir b'mod proporzjonali. L-isproporzjon f'dan il-każ huwa lampanti. Is-sid ġie mġiegħel jikri l-proprjeta` tiegħu għal żmien indefinit, li s'issa diġa` twal għal snin twal, b'ammont ta' kumpens irriżorju.

Dan l-isproporzjon intemm bl-Att XXIV tas-sena 2021 li permezz tiegħu il-kumpens jista' jiġi rivedut fuq talba tas-sid sa massimu ta' 2% (Art. 11(5) tal-Kap 128); l-istess bħal kirjiet ta' fondi li mhumiex rekwiżizzjonati.

Żgumbrament:

Ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarja jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-każ. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-każ li jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-liġi ma tistax tibqa' tingħata effett bejn il-partijiet kemm-il darba u sakemm l-applikazzjoni tagħha tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti.[18]

[18] Ara sentenza Curmi v Avukat Ġenerali 24.06.2016 Qorti Kostituzzjonali; Josephine Azzopardi v Prim Ministru 27.06.2017 (Rik 96/2014).

Din l-Qorti għalhekk mhux ser tipprovdi dan it-tip ta' rimedju.

Diskriminazzjoni:

L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni jgħid li:

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

Mhux kull trattament differenzjali jammonta għal ksur tal-Art. 14; dan l-artiklu m'għandux eżistenza indipendenti; il-ksur irid ikun relatat ma' xi wieħed mid-drittijiet fundamentali sostantivi l-oħrajn elenkati fil-Konvenzjoni.[19] Min jallega diskriminazzjoni jrid ikun f'pożizzjoni li jqabbel lilu nnifsu ma' ħaddieħor fl-istess ċirkostanzi (*in pari condizione*).[20] L-ebda diskriminazzjoni ma sseħħ meta data partikolari tiġi stabbilita għal reġim leġislattiv ġdid[21]. Kieku kien hekk, naslu għall-assurdita` li l-ebda liġi ma tkun tista' tiġi mibdula. Ir-rikorrent ġie ttrattat l-istess bħal sidien oħrajn li krew qabel il-1995. Dan il-jedd fundamentali qajla saret riferenza għalih waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża. Fi kwalunkwe każ il-fattispeċje tal-każ kif esposti mir-rikorrent ma jinkwadraw ruħhom taħt l-ebda wieħed mir-raġunijiet ikkontemplati fl-Art. 14.[22]

Tneħħija tar-Rekwiżizzjoni:

---

[19] Ara Abdullażiż, Cabales and Balkandali 28.05.1985 iċċitata f'Angelo Xuereb v Kummissarju tal-Pulizija Qorti Kostituzzjonali 17.02.1999.
[20] Av. Dr. Louis Galea v Il-Kummissarju tal-Pulizija 22.01.1990 Qorti Kostituzzjonali.
[21] Amato Gauci v Malta 15.12.2012 u s-sentenzi ta' Strasburgu ivi ċċitati.
[22] Ibid.

Tenut kont taż-żmien twil li s-sidien sofrew l-effetti ta' fond rekwiżizzjonat, huwa xieraq li l-fond ma jiġi qatt iktar assoġġettat għal ordni ta' rekwiżizzjoni wara li tintemm l-okkupazzjoni mill-intimat William Carmil Camilleri.

Likwidazzjoni ta' kumpens:

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €150,000. Ir-rikorrenti targumenta illi l-kumpens tal-fond in kwistjoni għandu jingħata mid-9 ta' Jannar 2002 u ċjoe' mid-data meta l-Awtorita` intimata għaddiet il-fond lill-inkwilin Camilleri u mhux minn meta sar l-att ta' diviżjoni fl-2016. Ir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha tgħid illi fis-sena 2002 ġia kienet sidt tal propjeta' iżda b'mod indiviż. Jidher mill-att ta' diviżjoni ppreżentat mir-rikorrenti, li l-porzjonijiet imqassma mhumiex tal-istess valur u għalhekk din il-Qorti ma tistax tasal għal x'sehem kellha r-rikorrenti qabel il-fond in kwistjoni ġie assenjat lilha. Fin-nuqqas ta' din il-prova, il-kumpens se jingħata mis-sena 2016 sas-sena 2020. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 2016 sa 2020 tela' minn €2,390 għal €4,980.

Fid-deċiżjoni riċenti tal-Qorti Ewropea, **Cauchi vs Malta** tal-25 ta' Marzu 2021 intqal li l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjeta` kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu. Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat sentenza tal-Ewwel Qorti[23] fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali. Żiedet tgħid illi m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil:

[23] Fl-istess ismijiet deċiża fid-29.10.2020 PA - JZM

"12. Din il-Qorti kemm-il darba għamlitha ċara 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."[24]

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji. B'applikazzjoni għall-kriterji suesposti, l-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti €9,000 danni pekunjarji.

Id-dannu morali ġej minn ksur tal-jedd ta' proprjetà huwa anqas gravi minn dak ġej minn ksur ta' jeddijiet marbuta mal-ħajja jew mal-personalità, u għalhekk il-Qorti sejra tillikwidahom fis-somma ta' €500.

Decide

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

(1) Tilqa' l-eċċezzjonijiet ta' William Camil Camilleri għal-liberazzjoni mill-osservanza tal-ġudizzju u tilqa' l-eċċezzjonijiet l-oħrajn safejn huma kompatibbli ma' din is-sentenza.

[24] Carmel Sammut v Maria Stella Dimech 26.05.2021 Qorti Kostituzzjonali.

(2) Tilqa’ *in parte* l-ewwel talba u tiddikjara li bl-applikazzjoni tal-Kap 128 u bil-ħruġ tal-Ordni ta’ Rekwiżizzjoni numru 53721 ġew leżi d-dritt fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-fond proprjeta’ tagħha kif protetti taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll bejn is-sena 2016 u s-sena 2020.

(3) Tilqa’ in parte t-tieni talba billi tordna li wara li tintemm l-okkupazzjoni mill-intimat William Carmil Camilleri l-Ordni ta’ Rekwiżizzjoni numru 53721 tiġi revokata u l-fond ma jiġi qatt iktar assoġġettat għal ordni ta’ rekwiżizzjoni filwaqt li tillikwida l-kumpens fis-somma ta’ €9,000 bħala danni pekunjarji u s-somma ta’ €500 bħala danni mhux pekunjarji u tikkundanna lill-intimati l-Awtorita` tad-Djar u l-Avukat tal-Istat iħallsu nofs bin-nofs l-ammont hekk likwidat bl-imgħaxijiet legali ta’ 8% fis-sena mid-data ta’ din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż a kariku tal-Awtorita` tad-Djar u l-Avukat tal-Istat f’ishma ndaqs bejniethom, esklużi l-ispejjeż tar-rapport peritali mis-sena 2002 sas-sena 2015 li huma a karigu tar-rikorrenti.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA