QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Ottubru, 2022.

Numru 28

Rikors numru 182/20/1 LM

Mary Fatima Vassallo u John Edward Vassallo

v.

Awtorita` tad-Djar, Andrew Borg u Christina sive Sina Borg

1. L-attriċi hija s-sid ta' proprjeta` li tinsab f'Ħal Tarxien, liema proprjeta` hija akkwistat mill-wirt tal-ġenituri tagħha. Il-ġenituri tal-attriċi kienu kkonċedew dan il-fond b'titolu ta' enfitewsi lil John Bugeja permezz ta' kuntratt datat 6 ta' Frar, 1968, għal sbatax-il sena. Xi snin qabel ma skadiet il-konċessjoni enfitewtika temporanja, u ċioe` fis-26 ta' Jannar, 1981, inħarġet Ordni ta' Rekwiżizzjoni bin-numru 43706. Fuq suġġeriment u bl-awtorizzazzjoni tal-Housing Secretary, missier l-attriċi

kien daħal f'kuntratt ta' enfitewsi temporanja mal-konvenut Andrew Borg fil-25 ta' Mejju, 1981, għal għoxrin sena u xahar b'effett mix-xoljiment jew l-iskadenza tal-kuntratt ta' enfitewsi ma' John Bugeja, liema kuntratt kien ġie xolt fit-28 ta' Mejju, 1981, peress li Bugeja kien akkwista xi proprjeta` tal-Gvern. Il-fond in kwistjoni eventwalment ġie derekwiżizzjonat fit-22 ta' Marzu, 2008. L-atturi jilmentaw li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwistjoni tilledi d-drittijiet fondamentali tagħhom sanċiti permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea *stante* li l-kera mposta mill-Awtorita` konvenuta ma kinitx il-kera tas-suq, u lanqas ma kienet proporzjonali għad-drittijiet tagħhom bħala sidien.

2. F'dawn il-proċeduri huma talbu għalhekk lil Ewwel Qorti sabiex:

> "(I) Tiddikjara u tiddeċiedi illi minħabba ċ-ċirkostanzi u fatti suesposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors u minħabba l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 43706, teżisti leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-antekawża minnhom 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) Konsegwetement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-lokazzjoni tal-fond 42 gia 5, The Palms, Triq Santa Tereża, Ħal Tarxien, a favur tal-intimati Borg tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk tordna lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju jitterminaw il-lokazzjoni relattiva, oltre rimedji oħra li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jiġu rrintegrati fil-pussess u godiment sħiħ u reali ta' ħwejjiġhom, primarjament billi l-istess intimati Andrew Borg (K.I. 520950M) u Christina sive Sina Borg (K.I. 559749M) jiġu żgumbrati mill-fond imsemmi u r-rikorrenti rrintegrati fil-pussess u godiment sħiħ ta' ħwejjiġhom;
>
> (III) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimata Awtorità tad-Djar hija 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-proprjetà in kwistjoni;

(IV) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Liġi;

(V) Tikkundanna lill-intimata Awtorità tad-Djar tħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

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

3. L-Awtorita` tad-Djar eċċepiet, *inter alia,* li għandu jiġi kjamat in kawża l-Avukat Ġenerali, li l-atturi għandhom iressqu prova dwar it-titolu tagħhom fuq il-proprjeta`, li t-trapass ta' ħafna snin qabel ma ġew intavolati dawn il-proċeduri għandu jaffetwa kull kumpens li jista' jiġi akkordat lill-atturi, li l-proprjeta` in kwistjoni ġiet derekwiżizzjonata fit-22 ta' Marzu 2007 u għalhekk minn dik id-data ma seta' kien hemm l-ebda leżjoni li għaliha tirrispondi l-Awtorita`, li missier l-attriċi u Andrew Borg kienu ffirmaw ftehim li jkopri perjodu sas-sena 2005 u għalhekk għal dak il-perjodu żgur li ma kien hemm l-ebda leżjoni, li l-atturi ma jistgħux jużaw proċeduri kostituzzjonali biex jitolbu danni li jistgħu u għandhom jintalbu biss fil-Qrati ordinarji, li l-kumpens m'għandux ikun ikkalkulat fuq il-valur lokatizju fuq is-suq liberu, li fejn l-atturi aċċettaw il-kera u daħlu f'arranġament ta' kera mal-inkwilin m'hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet, li l-Awtorita` mhijiex responsabbli għall-leġiżlazzjoni tal-pajjiż u għalhekk m'għandhiex tirrispondi għall-ilment relatat mal-leġiżlazzjoni dwar il-kera, li l-okkupanti qatt ma jistgħu jaħtu għal xi leżjoni ta' drittijiet fondamentali,

li l-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni mhuwiex per se leżiv tad-drittijiet fondamentali, u li ma jista' jsir l-ebda ilment għaż-żmien meta l-atturi ma kinux sidien tal-fond in kwistjoni.

4. Il-konvenuti Borg eċċepew, *inter alia,* li l-atturi għandhom iressqu prova konkreta dwar it-titolu tagħhom, li għandu jiġi muri b'liema jedd l-attur qed jamministra l-proprjeta` parafernali ta' martu, li huma mhumiex leġittimi kontraditturi f'din il-kawża, li l-atturi kellhom rimedji ordinarji disponibbli għalihom li huma m'għamlux użu minnhom, li l-ebda talba għall-iżgumbrament ma għandha tiġi milqugħa, li l-awtur tal-atturi ma kienx oġġezzjona li l-proprjeta` mertu ta' dawn il-proċeduri tgħaddi għand il-konvenuti, li l-atturi kienu qed jaċċettaw il-kera li kienet qed tiġi mħallsa lilhom, li m'hemm l-ebda ksur ta' drittijiet fondamentali kif allegat mill-atturi, u li l-ebda danni jew kumpens m'huma dovuti mill-konvenuti.

5. Bis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tad-19 ta' Novembru, 2021, ġie deċiż hekk:

> "Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-intimati, tiddeċiedi illi:
>
> 1) Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara illi huma sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;
>
> 2) Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u tordna lill-intimata Awtorità tad-Djar tħallas is-somma ta' sitta u tletin elf u ħames mitt Euro (€36,500) bħala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju lir-rikorrenti,

bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv;

3) Tiddikjara terminata l-kirja tal-intimati Borg fir-rigward tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u tordnalhom sabiex fi żmien sitt xhur mid-data ta' din id-deċiżjoni jiżgumbraw mill-istess fond u jirrilaxxawh f'idejn ir-rikorrenti;

4) Tordna lill-intimata Awtorità tad-Djar tirrialloka lill-intimati Borg fi żmien ħames xhur minn din id-deċiżjoni, u tipprovdilhom fond residenzjali simili għal dak li kienu jgħixu fih, in vista ta' dak li ġie deċiż f'din is-sentenza.

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onor. Speaker tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Tordna lill-intimata Awtorità tad-Djar tħallas l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri."

6. L-Awtorita` tad-Djar preżentat l-appell tagħha fit-22 ta' Novembru, 2021, permezz ta' liema talbet lil din il-Qorti sabiex tirrevoka s-sentenza appellata u tiċħad it-talbiet attriċi, jew tvarjaha billi (i) tneħħi għal kollox il-parti tas-sentenza li ordnat l-iżgumbrament tal-inkwilin, (ii) tneħħi għal kollox il-parti fejn l-Awtorita` ġiet ordnata tirrialloka l-inkwilin f'post ieħor u (iii) tnaqqas drastikament il-kumpens mogħti lis-sidien, filwaqt li tvarja il-kap tal-ispejjeż billi dawn m'għandhomx jitħallsu minnha jew minnha waħedha.

7. Mary Fatima Vassallo preżentat ir-risposta tal-appell tagħha flimkien ma' appell inċidentali fl-10 ta' Diċembru, 2021, permezz ta' liema ssottomettiet li l-appell tal-Awtorita` tad-Djar għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontra tagħha, filwaqt li talbet lil din il-Qorti sabiex tvarja s-

sentenza appellata billi żżid konsiderevolment il-kumpens pekunarju, u billi tillikwida kumpens pekunarju bir-rata ta' €500 għal kull sena ta' infrazzjoni mill-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni fl-1981 sallum.

8. Il-konvenuti Borg preżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fl-20 ta' Diċembru, 2021, permezz ta' liema ssottomettew li qed jagħmlu tagħhom l-aggravji, l-argument u t-talbiet imressqa fir-rikors tal-appell tal-Awtorita` tad-Djar.

9. L-Awtorita` tad-Djar preżentat ir-risposta tagħha għall-appell inċidentali tal-attriċi fit-22 ta' Diċembru, 2021, permezz ta' liema sottomettiet li l-appell inċidentali għandu jiġi miċħud.

10. L-attriċi preżentat ir-risposta tagħha għall-appell tal-konvenuti Borg fid-19 ta' Jannar, 2022, permezz ta' liema sottomettiet li l-appell għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontra tagħhom.

11. L-Awtorita` tad-Djar preżentat ir-risposta tagħha għall-appell tal-konvenuti Borg fil-25 ta' Jannar, 2022, permezz ta' liema sottomettiet li l-konvenuti Borg qed iżidu konferma li s-sidien oriġinali, u ċioe` l-ġenituri tal-attriċi, kienu kuntenti li l-fond kien qiegħed jiġi okkupat mill-konjuġi Borg tant li qatt ma aġġixxew ġudizzjarjament, u għalhekk l-attriċi ma tistax issa tfittex kumpens għal dak iż-żmien.

Ikkonsidrat;

Il-*quantum* tal-kumpens

12. Permezz tal-ewwel aggravju tagħha l-Awtorita` tad-Djar targumenta li ladarba tkun tneħħiet Ordni ta' Rekwiżizzjoni u peress li Ordni ta' Rekwiżizzjoni mhijiex kirja, allura l-inkwilin ma jkollu l-ebda titolu li jipproteġih meta l-fond jiġi derekwiżizzjonat, u li jfisser li s-sid ikollu dritt jibda proċeduri ta' żgumbrament. Tgħid li għalhekk il-leżjoni tad-dritt għandha titqies li ġiet sanata fit-22 ta' Marzu, 2007, u ċioe` meta ħareġ l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni u għaldaqstant il-kumpens għandu jiġi ridott drastikament. L-Awtorita` targumenta wkoll li l-atturi ma jistgħux jitolbu kumpens għal dak iż-żmien qabel ma saru s-sidien tal-proprjeta` għaliex missier l-attriċi ma kellu l-ebda oġġezzjoni li l-proprjeta` tiegħu tiġi allokata lil min kellu bżonnha, tant li kien hu li għażel l-inkwilin.

13. L-appellati ma ressqu l-ebda argument fir-rigward ta' dan l-aggravju. Fl-appell tagħhom l-atturi jsostnu li d-danni li ġew akkordati mill-Ewwel Qorti huma baxxi wisq, u li m'għandhomx jirċievu kumpens f'somma inqas minn €71,172 għad-danni pekunarji u €500 għal kull sens ta' infrazzjoni bħala danni non-pekunarji. Jgħidu li bejn l-1981 u l-2020 għamlu telf ta' €140,535 u eżami tal-ġurisprudenza juri li ġeneralment il-

Qrati Maltin jakkordaw medja ta' ċirka 52.72% tat-telf bħala kumpens non-pekunarju, li f'dan il-każ iwassal għas-somma ta' €71,172. Jgħidu li oltre il-kumpens pekunarju u non-pekunarju l-Awtorita` konvenuta għandha tiġi ordnata wkoll li tħallas 8% fuq l-ammont likwidat mill-Qorti, mid-data tal-preżentata tal-kawża sad-data tal-pagament effettiv.

14. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet fuq il-kumpens:

> "27. Il-Qorti tqis illi mill-atti jirriżulta li hemm sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrenti, u l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħu jdaħħlu li kieku l-fond tpoġġa għall-kiri fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Mill-provi jirriżulta li r-rikorrenti għal diversi snin irċevew biss l-ammont ta' €223.62, ekwivalenti għal LM96.00, fis-sena bħala kera tal-fond, u huma baqgħu jirċievu dan l-ammont ta' kera għal għoxrin sena sal-2001, meta l-kera żdiedet għal €447.24 fis-sena. Fl-2013 il-kera żdiedet għal €477.64 fis-sena, fl-2016 żdiedet għal €491 fis-sena, filwaqt li fl-2019 il-kera li bdew jirċievu r-rikorrenti għoliet għal €982 fis-sena. Dan ifisser li fuq din il-medda ta' snin, ir-rikorrenti kellhom dħul attwali ta' (€223.62 x 20) + (€447.24 x 3) + (€477.64 x 3) + (€491 x 3) + (€982 x 2), li jammontaw għal total ta' €10,684.04. Dan huwa l-ammont ta' kera attwalment riċevut mir-rikorrenti tul is-snin kollha li l-fond ilu okkupat mill-intimati. Min-naħa l-oħra l-Perit Tekniku Ġudizzjarju stabbiliet li l-valur lokatizju ta' dan il-fond kellu jkun ta' €932 fis-sena bejn l-1981 u l-1986, €1,048 fis-sena bejn l-1987 u l-1991, €1,651 fis-sena bejn l-1992 u l-1996, €2,171 fis-sena bejn l-1997 u l-2001, €2,925 fis-sena bejn l-2002 u l-2006, €3,900 fis-sena bejn l-2007 u l-2011, €4,208 fis-sena bejn l-2012 u l-2016, u €5,032 fis-sena bejn l-2017 u l-2020. Fis-sena 2020 il-kera kellha tkun ta' €7,800 fis-sena. Dan ifisser illi li kieku r-rikorrenti tħallew jikru l-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, id-dħul potenzjali tagħhom minn dan il-fond kien ikun ta' €117,135. Dawn iċ-ċifri juru li l-isproporzjon bejn id-dħul attwali u dak potenzjali fil-fatt jeċċedi l-€100,000, u għal dan it-telf ċertament li għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat.
>
> 28. Fis-sentenza fl-ismijiet Cassar Torregiani vs. Avukat Ġenerali et, il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:
>
> > "Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax

> neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjon relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ....".

29. F'sentenza oħra fl-ismijiet Herbert Brincat et vs. Avukat Ġenerali et, mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, inkiteb illi:

> "... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."

30. Fis-sentenza fl-ismijiet Maria Estella sive Estelle Azzopardi et vs. Avukat Ġenerali et, il-Qorti Kostituzzjonali saħqet illi,

> "... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa."

31. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, il-Qorti kkonsidrat il-fattur tat-telf materjali li dawn ġarrbu tul is-snin, il-fatt li kien konsegwenza tal-interventi leġislattivi tal-Istat Malti li huma sfaw ipprivati mill-użu tal-proprjetà tagħhom għal dawn is-snin kollha, il-piż inordnat li dawn ġarrew tul is-snin sabiex l-intimati Borg seta' jkollhom ir-residenza tagħhom, u l-fatt li l-Istat Malti naqas milli jaħseb għal mezzi adekwati għal min għandu bżonn l-akkomodazzjoni soċjali f'pajjiżna.

32. Il-Qorti ttenni li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex dawn huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna. Għar-rigward tal-quantum tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu. Minkejja dan, hemm numru ta' fatturi li din il-Qorti kkonsidrat qabel waslet għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, fosthom il-fatt li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, id-dħul li kienu jdaħħlu r-rikorrenti kien jeċċedi l-€100,000, u l-fatt li minkejja li

> nħarġet l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni, ir-rikorrenti għadhom imċaħħda mill-proprjetà tagħhom.
>
> 33. Il-Qorti tqis li f'dan il-każ għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, u dan għaliex il-vjolazzjoni sofferta mir-rikorrenti ġejja mill-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jemenda l-qafas legali li jirregola sitwazzjonijiet bħal dik li sabu ruħhom fiha r-rikorrenti bħala sidien tal-proprjetà, u dan minkejja t-titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordnat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dik in kwistjoni.
>
> 34. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fis-somma ta' ħamsa u tletin elf Euro (€35,000) u kumpens non-pekunjarju li jammonta għal elf u ħames mitt Euro (€1,500), għandu jkun kumpens xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimata Awtorità tad-Djar."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

15. Din il-Qorti tibda billi tirrileva li ma taqbilx mal-argument tal-Awtorita` tad-Djar li rekwiżizzjoni qatt ma toħloq kirja bejn l-inkwilin u s-sid tal-proprjeta` u li għalhekk kien possibbli għall-atturi li jiżgombraw lill-inkwilini hekk kif il-proprjeta` ġiet derekwiżizzjonata. Kif intqal minn din il-Qorti fis-sentenza **Erika Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat et** (26/01/2022) jekk is-sid jaċċetta l-kera direttament mingħand l-inkwilin, is-sid ikun qiegħed effettivament jirrikonoxxi l-inkwilin u b'hekk tkun inħolqot bejniethom relazzjoni ta' kera. B'referenza għall-argument magħmul mill-Awtorita` konvenuta dwar l-Artikolu 44 (2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti tosserva li dan l-artikolu jeskludi l-applikabbilita` tal-Artikolu 44 u mhux tal-provvedimenti kollha tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

16. Inoltre, l-Qorti tosserva li meta ħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwistjoni, sid il-proprjeta`, u ċioe` missier l-attriċi l-Avukat Carmelo Caruana, daħal f'kuntratt ta' enfitewsi temporanja għal għoxrin sena u xahar ma' Andrew Borg, ħaġa li skont il-kuntratt ta' enfitewsi saret "b'suġġeriment u approvazzjoni tal-Housing Department." Għalhekk il-Qorti tqis a kuntrarju ta' dak argumentat mill-Awtorita`, hemm prova ċara fil-proċess li dan il-kuntratt ta' enfitewsi temporanju kien sar proprju b'kaġun tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwistjoni, u anke kieku kien minnu li kien is-sid li għażel lill-inwkilin, dan ma jbiddel xejn mill-fatt li l-Awtorita` konvenuta poġġiet lis-sid tal-proprjeta` f'pożizzjoni fejn ħass li kellu jidħol f'kuntratt ta' enfitewsi temporanja *versu kanone* li mill-provi jirriżulta li kien ferm inferjuri għal dak li kien iġib fuq is-suq liberu. Inoltre, l-Qorti tqis li l-fatt li missier l-attriċi ma intavola l-ebda azzjoni matul ħajtu ma tistax twassal għal tnaqqis fil-kumpens akkordat, għaliex il-liġi ma tistabbilixxi l-ebda perjodu ta' preskrizzjoni għal din l-azzjoni u għalhekk id-dritt għadu sħiħ u mhux mittiefes. Din il-passivita` tista' tkun relevanti *semmai* fil-kalkolu tal-kumpens morali, iżda ma twassalx għal tnaqqis fil-kumpens pekunarju.

17. Il-fatt li kien sar dan il-kuntratt ta' enfitewsi temporanja jfisser li a kuntrarju ta' dak argumentat mill-Awtorita` konvenuta, l-atturi ma setgħux jaġixxu għall-iżgumbrament tal-konvenuti Borg hekk kif ħarġet l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni, peress li bis-saħħa tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta

l-konvenuti Borg kellhom titolu ta' lokazzjoni fuq l-istess proprjeta`, bil-konverżjoni tat-titolu ta' enfitewsi temporanja meta dan skada. Għalhekk huwa ċar li dan l-aggravju tal-Awtorita` konvenuta huwa manifestament infondat, u m'hemmx lok li jitnaqqas il-kumpens akkordat mill-Ewwel Qorti.

18. Fir-rigward tal-aggravju tal-atturi, il-Qorti tosserva li l-atturi ma jistgħux jippretendu kumpens sal-2020 meta fl-2018 ġie ntrodott l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta li kien jippermettilhom li jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilini, li jimponu kondizzjonijiet ta' kera ġodda u li tiġi awmentata l-kera, ġaladarba t-titolu tal-inkwilini huwa bbażat fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 minħabba l-ftehim ta' enfitewsi temporanja li kien sar magħhom. Għalhekk il-kumpens akkordat għandu jiġi kkalkolat b'effett sad-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti ma taqbilx lanqas li l-kumpens likwidat għandu jkun tal-ammont sħiħ tat-telf soffert, għaliex l-għan leġittimu fl-interess ġenerali tal-miżura in kwistjoni jfisser li s-sid mhuwiex neċessarjament intitolat għall-valur lokatizju fuq is-suq liberu, partikolament fejn il-miżura tkun intiża sabiex tiżgura li kull persuna fil-pajjiż ikollha saqaf fuq rasha. Inoltre, fir-rigward tal-argument tal-atturi li huma intitolati għal imgħax fuq l-ammont likwidat, il-Qorti tosserva li skont il-ġurisprudenza l-ebda imgħax mhuwa dovut fuq il-kumpens akkordat f'dawn il-kawżi, sabiex

jittieħed in konsiderazzjoni l-fatt li s-sid tal-proprjeta` kien ikollu jħallas parti minn dik is-somma bħala taxxa li kieku kienet tħallset mill-inkwilin.

19. Fir-rigward tal-*quantum* ta' kumpens akkordat, il-Qorti tosserva li l-Ewwel Qorti ma spjegatx ir-raġunament tagħha dwar kif waslet għall-ammont likwidat minnha. Illum il-ġurnata il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

20. Mir-relazzjoni teknika jirriżulta li bejn l-1981 u l-2018 l-atturi kienu jipperċepixxu total ta' ċirka €96,755 kieku l-proprjeta` kienet mikrija fuq is-suq liberu. Hawnhekk il-Qorti tippreċiża li qed tistrieħ fuq l-istima tal-Perit Tekniku indikata f'"Fig. 2" (*fol.* 74) peress li, kif irrelata l-Perit stess, din l-istima hija aktar verosimili u ndikattiva tas-sitwazzjoni fuq is-suq fiż-żminijiet relevanti peress li għamlitha bl-għajnuna ta' riċerka mill-gazzetti

dwar il-valuri ta' proprjeta` u l-valuri lokatizji fiż-żminijiet relevanti ta' proprjetajiet li kienu attwalment fuq is-suq. Din it-tip ta' analiżi ċertament tagħti stampa ferm aktar ċara tal-valur lokatizju veru fuq is-suq liberu kkonsidrat li mhijiex ibbażata fuq xi ipoteżi astratta iżda fuq dak li effettivament huwa *market research* tas-suq relevanti. Kif ġie spjegat fil-paragrafu preċedenti din is-somma trid imbagħad titnaqqas b'30%, li jwassal għall-ammont ta' €67,728.50, u mbagħad b'20%, li jwassal għall-ammont ta' €54,182.80. Minn dan l-ammont trid imbagħad titnaqqas is-somma ta' €8,055.74, li hija l-ammont ta' kera attwalment imħallsa mill-inkwilini. Għaldaqstant il-kumpens xieraq li għalih huma ntitolati l-atturi huwa fis-somma ta' €46,127. Dan ifisser li l-atturi għandhom raġun li l-kumpens pekunarju akkordat mill-Ewwel Qorti huwa baxx wisq, u għalhekk din il-parti tal-aggravju qed tiġi milqugħa.

21. Fir-rigward tal-kumpens non-pekunarju, il-Qorti tqis li għalkemm huwa minnu li l-passivita` tal-atturi u l-awturi tagħhom hija rrelevanti għall-finijiet tal-kalkolazzjoni tal-kumpens pekunarju, mhux l-istess jista' jingħad fir-rigward tal-kumpens non-pekunarju. Fil-fehma ta' din il-Qorti il-passivita` assoluta tal-atturi u l-awtur tagħhom għal kważi erbgħin sena tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal. Inoltre l-individwu għandu obbligu legali li kemm jista jkun inaqqas id-dannu soffert minnu, ħaġa li s-sid ċertament m'għamilx meta baqa' passiv għal tant snin. *Detto* dan il-Qorti

tqis li s-somma ta' €1,500 iffissata mill-Ewwel Qorti hija baxxa wisq, u ma tirriflettix iċ-ċirkostanzi tal-każ. Għaldaqstant il-Qorti tqis li din il-parti tal-aggravju tal-atturi hija wkoll ġustifikata, u qed takkorda s-somma ta' tmint elef ewro (€8,000) bħala d-danni non-pekunarju dovuti lill-atturi, minflok is-somma akkordata mill-Ewwel Qorti.

22. Għaldaqstant il-Qorti tqis li l-appell tal-atturi huwa ġustifikat u l-kumpens dovut lilhom għandu jkun fis-somma ta' erbgħa u ħamsin elf, mija u sebgħa u għoxrin ewro (€54,127), rappreżentanti in kwantu għal sitta u erbgħin elf, mija u sebgħa u għoxrin ewro (€46,127) bħala danni pekunarji u in kwantu għal tmint elef ewro (€8,000) bħala kumpens non-pekunarju.

L-iżgumbrament tal-konvenuti Borg

23. L-Awtorita` konvenuta targumenta li jekk l-Istat jilleġiżla biex il-kera tkun dik ġusta allura r-rimedju drastiku tat-tkeċċija ma jkunx neċessarju. Tgħid li llum il-ġurnata l-Istat fil-fatt introduċa l-emendi leġislattivi neċessarji u kemm sidien li għandhom proprjeta` mikrija bis-saħħa tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u kif ukoll dawk li għandhom proprjeta` mikrija bis-saħħa tal-Kapitolu 69 għandhom rimedju ordinarju disponibbli għalihom quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jitolbu awment fil-kera li jista' jasal sa 2% tal-valur tal-proprjeta` fuq is-suq liberu. Tgħid li dan

ifisser li l-iżgumbrament tal-inkwilini mill-proprjeta` mhuwiex meħtieġ għax is-sidien għandhom rimedju tajjeb biżżejjed.

24. Inoltre, l-Awtorita` konvenuta tilmenta wkoll dwar il-fatt li l-Ewwel Qorti ordnatilha ssib akkomodazzjoni alternattiva lill-inkwilini. Tgħid li hija fl-impossibilita` li twettaq din l-ordni għaliex għalkemm hija x-xewqa tagħha li takkomoda lil kull min hu fil-bżonn, ir-riżorsi tagħha mhumiex infiniti, u dan apparti li tkun qed twettaq inġustizzja ma' dawk li ilhom jistennew snin sabiex jingħataw akkomodazzjoni alternattiva. Issostni li l-Ewwel Qorti rraġunat daqslikieku l-uniku rimedju għall-leżjoni kostituzzjonali sofferta mill-atturi huwa l-iżgumbrament tal-inkwilini, meta dan mhuwiex il-każ issa li l-leġislatur provda mod kif jispurga l-vjolazzjoni sofferta mis-sid. Targumenta li l-Qrati Kostituzzjonali m'għandhomx u ma jistgħux jissostitwixxu d-diskrezzjoni tagħhom għad-diskrezzjoni eżekuttiva, u dan billi l-Qorti m'għandhiex l-għarfien neċessarju sabiex tordna li persuna tingħata akkomodazzjoni alternattiva.

25. L-atturi jargumentaw li r-raġuni għalfejn l-Ewwel Qorti ordnat żgumbrament f'dan il-każ huwa għaliex il-kirja ma kinitx volontarja iżda ġiet preċipitata bir-rekwiżizzjoni ordnata mill-Awtorita` konvenuta. Tgħid li r-raġunament tal-Awtorita` li l-Ewwel Qorti ma kellhiex tordna żgumbrament f'dawn il-proċeduri huwa żbaljat u mhux sostnut mill-ġurisprudenza. Jgħidu li jekk din il-Qorti ma tordnax l-iżgumbrament tal-

inkwilini huma ser jibqgħu jsofru danni li finalment ikollu jagħmel tajjeb it-*taxpayer* Malti.

26. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet dwar dan il-punt:

> "35. Minbarra l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, ladarba dan il-każ jittratta Ordni ta' Rekwiżizzjoni, il-Qorti sejra tirrikorri għar-rimedju tal-iżgumbrament tal-inkwilini intimati Borg mill-fond, filwaqt li tordna lill-intimata Awtorità tad-Djar sabiex tirrialloka lill-intimati Borg f'fond maħsub għall-akkomodazzjoni soċjali. Fl-aħħar snin ta' spiss ġara li l-Qorti Kostituzzjonali qagħdet lura milli tagħti deċiżjonijiet fejn l-inkwilini jiġu żgumbrati mill-fond li huma jkunu ilhom jagħrfu bħala r-residenza tagħhom għal diversi snin, partikolarment issa li s-sidien għandhom rimedji ordinarji għad-dispożizzjoni tagħhom. Il-Qorti mhix daqstant konvinta li kirja li ngħatat b'Ordni ta' Rekwiżizzjoni jistħoqqilha li tiġi ttrattata bl-istess mod, partikolarment meta l-Awtorità tad-Djar hija intimata f'dawn il-proċeduri. Hawn il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni fl-ismijiet Apap Bologna vs. Malta tat-30 ta' Awwissu, 2006, fejn il-fatt li l-Qorti Kostituzzjonali rrifjutat li tagħti rimedju xieraq, ġie meqjus li kien leżiv tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti fil-kawża:
>
>> "Hence, there is no doubt that in law, the courts of constitutional jurisdiction could annul an order and evict a tenant. Such a measure would have prevented the continuation of the violation. Nevertheless, it is clear from the case-law relied on by the domestic court and that submitted by the applicant that in situations such as those of the present case, namely where a lawful requisition has imposed an excessive burden on an applicant leading to a violation, the courts of constitutional jurisdiction, and in particular the Constitutional Court on appeal, do not take such action. Indeed, the Government have not provided one such example, despite having been requested to do so, and despite the fact that thousands of requisition orders have been in place in the past decades. It follows that, despite having the power to do so, in practice, the Constitutional Court has repeatedly failed to take the required action which would bring the violation to an end.
>>
>> The Court observes that such an action would surely cause some distress to the tenant. Nevertheless, it would be for the Government to relocate such a tenant. It is the role of the courts of constitutional jurisdiction to provide the available remedy for convention violations, thereby protecting the victim from a continuing violation irrespective of any Government discomfort. This is particularly so when the Government could avoid any such situations by amending the law in such a way as to provide for a reasonable amount of rent."

36. Il-Qorti għalhekk tqis li parti mir-rimedju li hija għandha tipprovdi lir-rikorrenti, huwa li tordna l-iżgumbrament tal-intimati Borg mill-fond, u dan sabiex ir-rikorrenti jkunu jistgħu jirriprendu pussess tal-proprjetà tagħhom, anki jekk l-intimati Borg m'għandhomx residenza alternattiva. Għandu jkun l-Istat Malti permezz tal-intimata l-Awtorità tad-Djar, li jirrisolvi din il-kwistjoni bir-riallokazzjoni tal-inkwilini b'fond residenzjali simili għal dak li rrisjedew fih, u m'għandux ikun is-sid privat li jkompli jipprovdi s-soluzzjoni bil-proprjetà tiegħu. Il-Qorti hawnhekk tagħmel riferiment għas-sentenza fl-ismijiet Gevimida Limited vs. Carmen Fenech et, mogħtija minn din il-Qorti kif diversament preseduta, fejn ingħad illi: "Il-Qorti tifhem illi minħabba li l-liġi u l-ġurisprudenza Maltija storikament dejjem ipproteġew b'mod ampju mhux biss l-inkwilin iżda wkoll id-dixxendenti tiegħu residenti miegħu fil-fond mikri, iċ-ċittadin Malti – f'dan il-każ Carmen Fenech – illum il-ġurnata għandu sens ta' 'entitlement' għal din il-protezzjoni u għaldaqstant lanqas ma jkun ġust li tali protezzjoni tispiċċa ħesrem minħabba d-dover tal-Qrati Maltin li jagħtu widen għall-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea. Illi għalhekk, u sakemm il-pajjiż jirrisolvi b'mod ġust għal kulħadd permezz ta' leġislazzjoni appożita, il-problemi assoċjati mas-'Social Housing', l-Awtorità tad-Djar għandha tipprovdi għar-riallokazzjoni tal-inkwilin li ġie svestit minn din il-protezzjoni – f'dan il-każ Carmen Fenech – b'allokazzjoni b'fond residenzjali simili għal dak li fih irresjediet minn ċkunitha." Il-Qorti hija tal-fehma li l-istess trattament għandu jingħata lill-inkwilini Borg fil-każ odjern."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

27. Il-Qorti taqbel mal-Awtorita` konvenuta li l-Ewwel Qorti ma kellhiex tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini. L-inkwilini Borg għadhom igawdu titolu ta' kera fuq il-proprjeta` in kwistjoni bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan billi, kif ingħad, missier l-attriċi kien daħal fi ftehim ta' enfitewsi temporanja ma' Andrew Borg. Fl-2018 il-leġiżlatur introduċa l-Artikolu 12B fil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, li jagħti lill-atturi l-possibilita` kemm li jiżgumbraw lill-inkwilini jekk ma jissodisfawx it-test tal-mezzi u l-kapital, u kif ukoll li jawmentaw il-kera pagabbli mill-inkwilini sa 2% mill-valur tal-proprjeta` fuq is-suq liberu u

wkoll li jimponu kondizzjonijiet ta' kera ġodda. Huwa ċar li l-Ewwel Qorti bl-ebda mod ma ħadet in konsiderazzjoni dawn l-emendi leġislattivi. Fil-fehma ta' din il-Qorti, ġaladarba il-validita` kostituzzjonali jew konvenzjonali tal-Artikolu 12B ma ġiet bl-ebda mod impunjata mill-atturi, id-deċiżjoni mogħtija f'dawn il-proċeduri m'għandhiex ikollha l-effett li ġġib fix-xejn dispożizzjonijiet li huma validi u viġenti u li, almenu *prima facie*, jistgħu jindirizzaw l-ilment tal-atturi.

28. Għaldaqstant il-Qorti tqis li dan l-aggravju huwa fondat u qed jiġi milqugħ.

Decide

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

i. Tilqa' limitatament l-appell tal-Awtorita` konvenuta u l-inkwilini u tħassar u tirrevoka t-tielet u r-raba' ordni tas-sentenza appellata permezz ta' liema l-Ewwel Qorti ddikjarat il-kirja tal-konvenuti Borg itterminata u ordnat lill-Awtorita` konvenuta sabiex tirrialloka lill-istess konvenuti, filwaqt li tiċħad il-bqija tal-appell tagħhom;

ii. Tilqa' l-appell tal-atturi u tirriforma l-kumpens akkordat mill-Ewwel Qorti billi tordna lill-Awtorita` konvenuta tħallas lill-atturi s-

somma ta' erbgħa u ħamsin elf, mija u sebgħa u għoxrin ewro (€54,127), rappreżentanti in kwantu għal sitta u erbgħin elf, mija u sebgħa u għoxrin ewro (€46,127) bħala kumpens pekunarju u in kwantu għal tmint elef ewro (€8,000) bħala kumpens non-pekunarju, minflok il-kumpens akkordat mill-Ewwel Qorti.

L-ispejjeż tal-appell inċidentali tal-atturi għandhom jitħallsu mill-Awtorita` tad-Djar, filwaqt li l-ispejjeż tal-appell tal-Awtorita` tad-Djar u tal-konvenuti Borg għandhom jitħallsu in kwantu għal 50% mill-atturi u 50% mill-Awtorita` tad-Djar u l-konvenuti Borg *in solidum.*

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da