QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru: 222/2021MH

Illum, 26 ta' Ottubru 2022

Robert Nicholas Borg (K.I. 532754M)

vs

Awtorita' tad-Djar, Marco Mallia (K.I.197864M) u Lillian Mallia (K.I.58665M)

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali ta' Robert Nicholas Borg tad-9 ta' April 2021** permezz ta' liema ġie premess u mitlub -

"Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond ***67, Triq il-Mensija, San Giljan****, li huwa akkwista per via di divisione b'kuntratt tal-25 ta' Frar 2011 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja, hawn anness u mmarkat bhala '****Dokument A'****, fejn il-fond in kwistjoni gie assenjat lilu.*

I. *Illi ulied Doris Borg u Joseph Pirotta b'kuntratt tat-12 ta' Jannar 1985 fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli kienu ddividew il-fondi komuni u dan il-fond gie assenjat lir-rikorrenti u hutu, kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bhala* ***'Dokument B'****, u gie sussegwentement assenjat lilu skond Dokument A surreferit.*

II. *Illi omm ir-rikorrenti, Doris Borg, mietet fit-8 ta' Awwissu 1980.*

III. *Illi l-fond in kwistjoni gie debitament denunzjat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni rigwardanti l-wirt tal-mejta Doris Borg, pero peress li ghaddew iktar minn ghaxar snin mill-mewt taghha, mhux necessarju li tingab kopja tad-denunzja relattiva.*

IV. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat tant li gie rekwizzizzjonat fl-31 ta' Mejju 1988 u jgib in-numru ta' rekwizzizzjoni* **RO/50166** *u baqa' hekk rekwizzizzjonat sal-gurnata tal-lum u gie allokat lill-intimati Mallia, li kopja tal-ordni ta' derekwizzjoni qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala* ***'Dokument C'.***

V. *Illi sussegwentement dan il-fond gie derekwizzizjonat.*

VI. *Illi dan il-fond gie allokat lill-intimati Mallia bil-kera ta' circa* **Lm60** *fis-sena pagabbli kull tlett xhur u baqa' hekk sal-1 ta' Jannar 2010 meta a tenur tal-Att X tal-2009 il-kera saret* ***€185*** *u gholiet fl-1 ta' Jannar 2013 ghal* ***€197.30c*** *fis-sena u regghet gholiet fl-1 ta' Jannar 2019 ghal* ***€209*** *fis-sena.*

VII. *Illi r-rikorrenti gie affaccjat b'din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni b'mod ingust u b'mod abbusiv tant li l-Awtorita' tad-Djar insistiet u ezigiet li tohrog din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni, u liema Ordni ta' Rekwizizzjoni tikser id-drittijiet kostituzzjonali taghhom a tenur ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan stante illi l-kera li imponewlhu li jircievu ma kienx il-kera tas-suq u lanqas proporzjonali ghad-drittijiet tieghu bhala sid.*

VIII. *Illi l-Gvern arbitrarjament iffissa l-kera pagabbli fis-sena lir-rikorrenti liema somma hija naturalment wahda minima hafna u zgur ma kenitx tirrifletti l-valur kummercjali tal-fond.*

IX. *Illi l-intimati jew min minnhom ghandhom jhallsu d-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba dak impost fuqhom b'din ir-rekwizizzjoni li kisret id-drittijiet taghhom kostituzzjonali taghhom kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.*

X. *Illi ghalhekk ghad li huwa minnu li r-rikorrenti baqgha titolarji u proprjetarju tal-fond de quo, gie impost fuqu 'landlord / tenant relationship' u fil-verita' l-agir huwa esporprjazzjoni de facto u dan ikkrea pregudizzju sproporzjonat u eccessiv fuq l-esponenti bi ksur tal-Ewwel Protokol tal-Artikolu Wiehed tal-Konvenzjoni Ewropea kif gia gie stabbilit fil-kawza **"Fleri Soler & Camilleri vs MALTA" deciza fis-26 ta' Dicembru 2006** u **"Gerald Montanaro Gauci vs MALTA" deciza fit-30 ta' Awissu 2016**.*

XI. *Illi ghad illi l-istat ghandu margini ta' diskrezzjoni wiesgha biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, huwa ghandu pero` jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jilhaq, ikun hemm proporzjon bejn il-piz li jrid ibati s-sid li fuq il-proprjeta` tieghu tohrog l-ordni ta' rekwizizzjoni u l-interess ghas-socjeta` in generali u li b'din l-ingerenza sid ma jkunx assoggettat ghal disproportionate burden.*

XII. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza **"Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fil-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"**, moghtija fl-istess data, l-istess*

Qorti ukoll sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta.

XIII. *Illi b'sentenza ohra deciza mill-**Qorti Ewropea ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fis-27 ta' Awwissu 2019, (Application no. 55747/16)** fl-ismijiet **Portanier vs Malta**, l-imsemmija Qorti ammoniet lill-Qorti Kostituzzjonali Maltija talli qieghda b'mod kontinwu u sistematika tabdika mir-responsabbilta' taghha illi tordna l-izgumbrament tal-inkwilini f'kazijiet simili ghal dak odjern, meta fl-istess nifs ssib illi hemm lezjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.*

XIV. *Illi sussegwentement, il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), f'kaz simili ghal dak odjern **Rikors Nru. 77/2015 fl-ismijiet Joseph Camilleri vs L-Avukat Generali u Sylvia u Dennis konjugi Fenech deciza fit-3 ta' Ottubru 2019** mhux talli iddikjarat li kien hemm lezjoni tal-artikolu 37 ta' Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk ordnat illi r-rikorrent jithallas s-somma ta' hmistax-il elf euro (€15,000) bhala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju minhabba l-ksur imgarrab minnu talli laqghat it-talba tal-istess rikorrenti biex jigu zgumbrati l-intimati u kwindi jinghata pussess liberu tal-fond lir-rikorrenti u dan entro sena mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimati li jhallsu lir-rikorrenti kera ta' €300 fix-xahar mis-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.*

XV. *Illi fil-kaz de quo certament li ma kienx hemm dan il-fair balance jew a reasonable relation of proportionality.*

XVI. *Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, certament li ma hemm ebda dubju li din l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeciedi l-kawza odjerna billi ssib illi r-rikorrenti nkisrulu id-dritt fundamentali tieghu sancit bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

GHALDAQSTANT ir-rikorrenti jitlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, sabiex jghidu l-intimati ighaliex m'ghandhiex:

(I) ***Tiddikjara u tiddeciedi*** *illi minhabba c-cirkostanzi u fatti suesposti u dawk Ii ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors u minhabba il-Kap 125 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll l-Ordni ta' Rekwizizzjoni numru* ***RO 50166****, tezisti lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-antekawza minnhom kif sanciti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoltal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u li l-applikazzjoni tal-Kap 125 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll l-effetti ta' tali Ordni ta' Rekwizizzjoni, ghadhom sa llum jincidu fuq id-drittijiet patrimonjali, kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti.*

(II) ***Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi*** *illi l-lokazzjoni tal-fond* ***67, Triq Mensija, San Giljan*** *proprjeta tar-rikorrenti, a favur tal-intimati Mallia tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju jitterminaw il-lokazzjoni relattiva u jikkancellaw ghall-effetti kollha tal-ligi tar-rekwizizzjoni relattiva, b'mod partikolari l-Kap 125 tal-Ligijiet ta' Malta, oltre rimedji ohra li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jigi rrintegrat fil-pussess u godiment shih u reali ta' hwejgu, primarjament.*

(III) ***Tiddikjara u Tiddeciedi*** *illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tar-rekwizizzjoni u okkupazzjoni in kwistjoni li ma kkreatx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid rikorrenti u dawk tal-inkwilini, stante illi l-kera pagabbli lir-rikorrenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.*

(IV) ***Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Ligi.*

(V) ***Tikkundanna*** *lill-intimati jew min minnhom jhallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ta' l-intimati minn issa ghas-subizzjoni. "

Rat **ir-risposta tal-Awtorita' tad-Djar tal-11 ta' Mejju 2021**[1] permezz ta' liema eċċepiet –

Li biha tesponi bir-rispett:

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

Illi jekk l-attur qieghed jattakka ligijiet li gew legislati allura l-Awtorita` ma tistax tahti ghal tali legislazzjoni u il-legittimu kontradittur huwa haddiehor. Ghalhekk jekk din kienet kirja kontrollata u protetta bil-ligijiet l-antiki tal-kera, allura l-Awtorita` tad-Djar mhijiex il-legittimu kontradittur.

Illi qabel xejn l-attur irid jipprova it-titolu tieghu u jipprova ukoll li ma hemm ebda sidien ohra tal-fond mertu tal-kawza.

Illi f' kaz li l-attur akkwista il-fond b' titolu oneruz, u inter vivos, allura ma hemm ebda lezjoni kostituzzjonali; ma hemm ebda lezjoni kostituzzjonali jekk l-attur wiret il-fond ghall-anqas sakemm l-istess fond gie akkwistat minnu b' wirt;

Illi drittijiet fundamentali u id-dritt ta' azzjoni ghall-lezjoni ta' drittijet fundamentali ma jistghux jigu trasferiti la inter vivos u la causa mortis ghaliex dawk huma drittijiet moghtija personalment lil min ikun issubixxa il-lezjoni. Dawn id-drittijiet huma extra commercium u mhux trasferibbli. Kieku drittijiet fundamentali jistghu jigu trasferiti inter vivos jew causa mortis, peress li tali drittijiet m' humiex preskrivibbli allura jista' jaghti l-kaz li l-Istat jigi anke imfittex ghall-lezjoni per ezempju ta' arresti illegali li graw il-fuq minn mitt sena ilu;

[1] Fol 42 et seq

Illi fil-kaz li l-attur akkwista b' titolu oneruz, u inter vivos, allura ma hemm ebda lezjoni kostituzzjonali – refernza issir ghas-sentenza fl-ismijiet ***81 & 82 Ltd. vs Awtorita` tad-Djar – deciza 14 ta' Gunju 2018 – Rik 14/2017).*** *Skont din id-deczjoni (mhux appellata), peress li meta kienet inxtrat il-propjeta' mertu tal-kawza l-atturi kienu jafu bir-riskju li johloq il-fatt li il-propjeta' kienet okkupata, allura l-istess atturi issa ma kienux intitolati iehdu ebda kumpens.*

U fil-kaz li l-attur wiret il-fond, ma hemm ebda lezjoni li seta' sofra qabel ma wiret u dan hekk kif jinghad fis-sentenza deciza quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-3 ta' Dicembru 2020 **Doreen Grima et. vs Awtorita` tad-Djar et (Rik nru. 167/2019 GM)**.

Illi jekk l-attur ma kienx is-sid meta sehhet l-allegata lezjoni kostituzzjonali allura hu ma ghandu ebda locus standi f' din il-kawza ghat-tul tal-perjodu li fih huwa ma kienx propjetarju;

Illi ma kien hemm xejn hazin fil-hrug tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni u intant anke hawn ma gewx ezawriti ir-rimedji ordinarji ghaliex hadd ma ipproceda biex tigi sindakata gudizzjarjament id-diskrezzjoni amministrattiva li ittiehdet meta hargu l-ordni;

Illi Ordni ta' Rekwizizzjoni ma tledix id-drittijiet kostituzzjonali u hija permessa biex tara li jkun hemm tqassim gust tal-gid fil-pajjiz. Il-kostituzzjoni taghti id-dritt lill-istat li jillimita id-drittijiet tal-propjeta` basta jkun hemm proporzjonalita` bejn il-limitazzjoni fuq id-dritt u il-kumpens imhallas;

Illi tant ma hemm ebda lezjoni u ebda piz zejjed li kien qed jingarr mill-attur li din l-azzjoni inbdiet biss hafna snin wara li kienet harget l-ordni ta' rekwizizzjoni cioe fil-11 ta' Marzu 1987 – xejn inqas minn 34 sena wara l-Ordni ta' Rekwizizzjoni;

Illi la l-attur qieghed jattakka Kapitlu 125 tal-Ligijiet ta' Malta allura it-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni bazata fuq Art 37 tal-Kostituzzjoni ghandha tigi michuda abbazi tar-ragunament tal-istess sentenza citata (cioe ***81 & 82 Ltd. vs Awtorita` tad-Djar – deciza 14 ta' Gunju 2018 – Rik 14/2017)****:*

> *"L-intimata ssostni wkoll li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta invokat mir-rikorrenti mhuwiex applikabbli ghaliex ir-rekwizizzjoni hija mharsa bil-Kap. 125 tal-Ligijiet ta' Malta, li bhala ligi ezistenti qabel l-1962, tinsab protetta bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.*
>
> *Din il-Qorti hija tal-fehma li r-rikorrenti ma setghux javvanzaw l-pretensjoni taghhom a bazi tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Ir-Reqisition Order harget skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 125 li gie fis-sehh qabel l-*

> *1962, ghalhekk skont l-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni, l-art. 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jigi applikat ghall-Kap. 125 (ara* ***Dr Rene Frendo Randon et vs Il-Kummissarju tal-Art et****, Kost 10/07/2009;* ***Melina Micallef vs Kummissarju tal-Artijiet****, PA 04/10/2016;* ***Felice Abela vs Kummissarju tal-Artijiet et****, PA 04/10/2016;* ***Carmelo Buttigieg et vs Direttur tal-Artijiet et****, PA 04/10/2016).*
>
> *Ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi milqugha."*

Illi l-Ordni ta' Derekwizizzjoni ghall-fond 67, Triq il-Mensija, San Giljan, harget fid-29 ta' Lulju 1998;

Illi wara l-hrug tal-Ordni ta' Derekwizizzjoni ghall-propjeta` tal-kawza in kwistjoni, ma' jista' jkun hemm ebda lezjoni ta' dritt kostituzzjonali peress li l-Ordni ta' Rekwizizzjoni lanjat mill-attur ma kinitx ghadha tezisti;

Illi dan il-punt gie emfasizzat iktar bis-sentenza ta' ***Michael Farrugia vs Avukat tal-Istat et. (Rik. 78/16; deciza 04 ta' Mejju 2021)****. Fil-fatt is-sentenza tghid 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 ċioe` 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 provvduti 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-Awtorta` tad-Djar. Jiġi ribadit li l-Awtorita` tad-Djar qatt ma kienet vestita b'ebda fakultà 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."*

Illi iz-zmien li l-attur halla li jghaddi biex beda dawn il-proceduri juri li fil-verita` anke hu ma hassx li kien hemm lezjoni ghax min ihoss lezjoni dwar drittijiet tal-bniedem soltu jagixxi b' mod tempestiv. Ghalhekk dan it-trapass ta' zmien ghandu ukoll jimmilita kontra l-attur;

Illi ta' rilevanza huwa il-fatt li is-sidien kienu qed jaccettaw u jircievu il-kumpens minn ghand l-inkwilini mis-sena 1997 (is-sena li huma dahlu jokkupaw il-fond in kwistjoni);

Illi l-attur fit-tielet, fir-raba' u fil-hames talba ihalltu kumpens ghall-lezjoni ta' drittijiet fundamentali ma' azzjoni ta' danni. Imma dan mhux permess mill-ligi – l-attur ma messu qatt hallat wahda mal-ohra. Hu kien messu ghazel triq wahda. Din il-Qorti ma ghandiex taghti u takkorda danni. Fil-fatt anke fejn il-Qorti issib li jkun hemm sproporzjonalita' bejn il-limitazzjonijiet tad-dritt u il-kumpens li jkun qed jithallas, l-istess Qorti qatt ma tuza il-valur lokatizju fis-suq miftuh biex tillikwida il-kumpens xieraq biex jispurga il-lezjoni kostituzzjonali;

Illi l-attur ma sofra xejn u ghalhekk it-talbiet kollha ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-attur.

Rat **ir-risposta tal-intimati Marco Mallia u Lillian Mallia tal-14 ta' Mejju 2021**[2] permezz ta' liema ressqet dawn l-eċċezzjonijiet –

"1. Illi fl-ewwel lok l-attur ossia r-rikorrenti irid jipprova li hu biss huwa s-sid ta' dan il-fond mertu tal-kawża u hu biss jagħmel minnu.

2. Fit-tieni lok il-fond in kwistjoni ġja ġie stmat fil-kuntratt datat ħamsa u għoxrin ta' Frar tas-sena elfejn u ħdax bil-valur ta' circa ta' tmienja u tmenin elf euros u l-esponenti mhuwhiex il-bogħod mill-kera ġusta li għandu jħallas;

3. Illi di piu' l-attur għandu diversi proprjetajiet li wiret u għalhekk għandu diversi proprjetajiet fejn hu u l-familja tiegħu jgħixu;

4. Illi għalhekk din il-kawża hija frivola u vessatorja u għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

5. Illi r-rikorrenti jrid jimxi skont il-liġi u għalhekk irid imur il-Bord li Jirregola l-Kera."

[2] Fol 47

Rat il-provi mressqa mill-partijiet u n-Noti ta' Sottomissjonijiet skambjati bejniethom.

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrent huwa sid tal-fond numru 67, Triq il-Mensija, San Ġiljan. L-ilment tiegħu huwa li b'riżultat tal-applikazzjoni tal-Kap 125 tal-Liġijiet tal-Malta u bl-effetti legali tal-ħruġ ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni Numru RO 50166 mill-awtoritajiet kompetenti fuq il-proprjeta' msemmija, kemm hu kif ukoll l-antekawża tiegħu sofrew u għadhom qed isofru minn ksur tad-drittijiet fundamentali. L-allegata vjolazzjoni hija marbuta mat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ("il-Kostituzzjoni") u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Huwa qed jitlob rimedju effettiv għal din il-vjolazzjoni inkluż ir-ripresa tal-fond u l-ħlas ta' kumpens adegwat.

L-intimati ssollevaw diversi eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, filwaqt li fil-mertu rrespinġew il-pretensjonijiet tar-rikorrent bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Sintetikament mill-atti jirriżulta li fil-31 ta' Mejju 1988 is-Segretarju tad-Djar kien ħareġ Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 50166 fuq il-fond in kwistjoni[3], liema fond ġie allokat lill-intimati Mallia fid-9 ta' Ġunju 1997[4] fin-nuqqas ta' oġġezzjoni da parti tas-sid tal-fond[5]. Il-kera kellha titħallas direttament lis-sid[6]. Il-fond ġie derekwiżizzjonat fid-29 ta' Lulju 1998[7].

Sadanittant, permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 12 ta' Jannar 1985[8] dan il-fond ġie assenjat lir-rikorrent u ħutu filwaqt li b'kuntratt ieħor ta' diviżjoni datat 25 ta' Frar 2011[9] il-fond ġie assenjat lir-rikorrent odjern.

[3] Fol 57 u fol 58
[4] Fol 60
[5] Fol 59
[6] Fol 60
[7] Fol 71 et seq
[8] Fol 16 et seq
[9] Fol 8 et seq

L-ilment tar-rikorrent huwa li l-familja tiegħu ġiet iffaċjata b'din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni b'mod inġust u abbużiv u li kienu kostretti jaċċettaw lill-intimati Mallia bħala nkwilini. Dan wara li l-Istat ħa l-pussess ta' ħwejjiġhom b'mod furzat u mponilhom mhux biss l-inkwilinat tal-intimati Mallia imma wkoll l-b'mod arbitrarju ammont ta' kera li huma għandhom jirċievu, liema ammont huwa miżeru meta mqabbel maċ-ċifri pagabbli fis-suq ħieles.

Il-Qorti nkarigat lill-perit M'Louise Caruana Galea li ħejjiet rapport[10] permezz ta' liema wara li għamlet aċċess fuq il-post fl-1 ta' Lulju 2021 u elenkat il-konstatazzjonijiet tagħha, elenkat il-valuri lokatizji annwali mill-1988 sal-2021 kif ġej –
1988 - €1,500

1993 - €2,250

1998 - €2,600

2003 - €4,000

2008 - €5,000

2013 - €5,400

2018 - €7,560

2021 - €8,400

Il-partijiet m'għamlux domandi in eskussjoni lill-perit tekniku.

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**[11] -

*"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "**Calleja vs Mifsud**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*

[10] Fol 68 et seq
[11] Rik 988/08

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

*In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-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 kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "**Cauchi vs Mercieca**" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "**Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "**Tabone vs Tabone et**" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "**Calleja noe vs Mifsud**" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `**Attard vs Tedesco et**` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "**Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et**" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).*

*Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata 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)."*

Fid-dawl ta' dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhijiex marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta' rapport peritali redatt fuq inkarigu minnha mogħti, madankollu hija m'għandhiex b'mod leġġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert tekiniku fil-kamp in tematika mqabbad apposta mill-Qorti biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumhiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit tekniku Caruana Galea fir-relazzjoni peritali tagħha li jirriżultawlha bħala li mhumhiex korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

A. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

L-intimati ressqu numru ta' eċċezzjonijiet preliminari.

i. ***<u>Leġittimu kontradittur</u>***

Fit-tieni eċċezzjoni preliminari tal-Awtorita' ntimata, hija tisħaq li jekk ir-rikorrent qiegħed jattakka liġijiet li ġew leġislati allura hija ma tirrispondix għal dan u kwindi mhijiex leġittimu kontradittur.

Fil-ġurisprudenza in materja fosthom fil-każ **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et deċiż fil-15 ta' Diċembru 2017**[12] ingħad hekk -

*"Kif qalet riċentement din il-Qorti stess fil-każ **Joseph Grech et vs Nikka Developments Company Limited et** deċiż fit-3 ta' Novembru 2017 -*

*Dwar l-argument tas-soċjeta' li hija mhijiex legittimu kontradittur, kif qalet din il-Qorti fil-każ **Pauline MacDonald vs Medistar Healthcare Services Limited et deciz fit-28 ta' Settembru 2016**[13] -*

[12] Rik Kost 14/15
[13] Rik Gur 700/14

"Il-kriterji li jirrendu parti f'kawża bħala leġittimu kontradittur jirriżultaw ben ċari mill-ġurisprudenza:

Focal Maritime Services Company Limited vs Top Hat Company Limited *deċiża fid-9 t'April 2008 mill-Qorti tal-Appell**:***

"In linea ta' prinċipju ġenerali huwa, bla dubju, indiskuss illi d-deduzzjoni ta' konvenut f'ġudizzju trid, neċessarjament, titwieled minn rapport ġuridiku, sija jekk dan jemani minn kuntratt, leżjoni ta' dritt minn intervent delittwż jew akwiljan, ope successionis jew minn sitwazzjonijiet strutturalment komuni (ad eżempju, f'kondominju jew il-krejazzjoni ta' ċerti servitujiet). Li jfisser, b'konsegwenza, illi kawża ma tkunx tista' tikkonsegwi l-iskop tagħha jekk mhux fil-konfront ta' dak li miegħu l-attur, għal xi waħda mill-konnessjonijiet aċċennati, għandu relazzjoni ġuridika.

Fil-każ fl-ismijiet ***Edgar Urpani pro et noe vs Continental Meat Co. Ltd deciz fit-23 t'Ottubru 2009***[14] *intqal hekk:*

"Huwa ben risaput illi, u apparti mill-operat tal-liġi, il-kostituzzjoni in ġudizzju ta' parti mħarrka tinsel minn qagħda ta' rapport ġuridiku preċedenti, sija kontrattwali, extra-kontrattwali, delittwuz jew akwiljan. Ara Artikolu 959 Kodiċi Ċivili. Dan neċessarjament ifisser illi l-azzjoni proposta jrid ikollha bejn il-partijiet konnessjoni ma' l-oġġett jew it-titolu tal-kawża."

Illi inoltre l-ġurisprudenza tkompli hekk:

"Għal fini tal-valutazzjoni ta' l-integrita` tal-kontradittorju rigward irid isir b'mod esklussiv għal dak prospettat mill-attur bit-talba tiegħu. Dan għaliex il-kontradittorju hu determinat fuq il-bażi tad-domanda proposta." ***(Avukat Dr Aaron Mifsud Bonnici noe vs European Institute of Education Limited)***[15]**.**

Inoltre fil-każ ***Av. Michael Psaila noe vs Joseph Pace et deciz fit-3 ta' Ottubru 2008***[16] *ingħad li -*

"Min jeċċepixxi li hu mhux il-leġittimu kontradittur jeħtieġ illi jipprova li hu ma kienx il-persuna li kellu jirrispondi għat-talba proposta bl-istanza għaliex hu ma kienx daħal f'ebda rapport mar-rikorrent noe jew li m'għadx għandu tali rapport."

[14] Rik 1758/99 Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri)
[15] (Nru 777/06) Deciz 13 ta' Marzu 2009 mill-Qorti ta' l-Appell
[16] Cit Nru 1236/07

L-artikolu 181B tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, fis-subartikoli (1) u (2) tiegħu jipprovdi hekk -

181B. (1) Il-Gvern għandu jkun rappreżentat fl-atti u fl-azzjonijiet ġudizzjarji mill-kap tad-dipartiment tal-gvern li jkun inkarigat fil-materja in kwistjoni:

Iżda, mingħajr preġudizzju għad-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu:

(a) kawżi għall-ġbir ta' ammonti dovuti lill-Gvern jistgħu f'kull każ isiru mill-Accountant General;

(b) kawżi li jinvolvu kwistjonijiet dwar impieg jew obbligu ta' servizz mal-Gvern jistgħu f'kull każ isiru mis-Segretarju Permanenti Ewlieni;

(ċ) kawżi dwar kuntratti ta' provvista jew ta' appalt mal-Gvern jistgħu f'kull każ isiru mid-Direttur tal-Kuntratti.

(2) L-Avukat Ġenerali jirrappreżenta lill-Gvern f'dawk l-atti u l-azzjonijiet ġudizzjarji li minħabba n-natura tat-talba ma jkunux jistgħu jiġu diretti kontra xi wieħed jew aktar mill-kapijiet tad-dipartimenti l-oħra tal-Gvern.

Għalkemm l-Awtorita' tistrieħ fuq dak li ngħad minn din il-Qorti diversament preseduta fil-każ fl-ismijiet **Michael Farrugia et vs Avukat tal-Istat et** tal-4 ta' Mejju 2021, fejn hemm l-istess Awtorita' ġiet meqjusa li mhijiex leġittimu kontradittur, hija tonqos milli ssemmi li l-Qorti Kosttituzzjonali kienet irrevokat dik il-parti bis-sentenza tagħha **tas-27 t'Ottubru 2021** -

"....din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza tagħha tas-6 t'Ottubru, 2020, fl-ismijiet ***Michael Farrugia et v. l-Avukat Ġenerali et*** *fejn ġie kkonsidrat dan il-punt fir-rigward ta' ċirkostanzi prattikament identiċi, u ġie spjegat illi:*

"...Kienet l-Awtorita` intimata llum appellata li oriġinarjament ħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni fis-26 ta' Frar 1975 u kienet l-istess Awtorita` li sussegwentement allokat il-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera lill-intimata l-oħra Grace Ciantar fit-18 ta' Mejju 1981. Huwa minnu fl-20 ta' Awwissu 2007 l-imsemmija Awtorita` neħħiet ir-rekwizizzjoni u illum l-intimati Grace Ciantar u binha Renald Ciantar għadhom jokkupaw l-istess fond unikament taħt il-protezzjoni tal-Kap. 69. Iżda dan ma jfissirx li l-Awtorita` m'għandiex twieġeb,

għallinqas in parte, għall-ksur lamentat mir-rikorrenti ladarba kienet hi li għabbiet il-fond bl-inkwilinat in kwistjoni.

10. Kuntrarjament għal dak deċiż mill-Ewwel Qorti, m'huwiex minnu li l-ebda talba fir-rikors promotur ma tirreferi għall-Awtorita` intimata. L-ewwel talba tar-rikorrenti hija waħda wiesgħa u tirreferi għall-fatti kollha li wasslu għall-ksur lamentat, inter alia l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġ mill-Awtorita` intimata. Mhuwiex għalhekk eskluż, f'każ ta' sejbien ta' vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, li l-istess Awtorita` tiġi kundannata tħallashom danni pekunarji u/jew non-pekunarji, kif mitlub fil-ħames talba."

20. Il-Qorti taqbel ma' dan ir-raġunament u tagħmlu tagħha f'din il-kawża wkoll. Is-sentenza msemmija titratta proprju l-istess atturi u l-istess ċirkostanzi fattwali, ħlief għall-identita` tal-inkwilina konvenuta, u l-fond mertu tal-kawża. Għaldaqstant il-Qorti ma tqisx illi teżisti raġuni valida sabiex tiddipartixxi mill-insenjament hawn fuq ċitat, u lanqas ma għandha xi żżid ma' dak li ngħad."

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti ssib li l-eċċezzjoni tal-Awtorita' ntimata mhijiex ġustifikata. Il-pern tal-lanjanzi kostituzzjonali tar-rikorrent huma r-riperkussjonijiet legali tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni RO/50166 maħruġa mill-predeċessuri tal-Awtorita' u li hi llum daħlet fiż-żarbun tagħhom, għalhekk ma tistax tifhem bl liema tiġbid l-Awtorita' tippretendi li m'għandhiex tirrispondi għal din il-lanjanza.

Kompla jingħad hekk mill-Qorti fil-każ **Joseph Bondin vs Awtorita' tad-Djar et deċiż fit-8 ta' Lulju 2022** fejn tressqu talbiet identiċi għal dawk imressqa fil-każ odjern -

"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"';

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, [...]" ;

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 [...] ";

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

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

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

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 iddikjarazzjoni 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 kontradditturi għat-talbiet tar-rikorrenti [...]

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

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

Fil-proċediment tal-lum l-Awtorita' tad-Djar hija rrappreżentant 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 lAwtorita' 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, hija l-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."

Għar-raġunijiet suesposti, l-eċċezzjoni hija għalhekk miċħuda.

ii. Prova tat-titolu

Fit-tielet eċċezzjoni tal-Awtorita' ntimata intalbet il-prova tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u fuq l-istess linji **fl-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Mallia** huma jgħidu li r-rikorrent għandu jġib prova li huwa l-uniku sid tal-fond.

Kif ġie ripetutament asserit mill-Qrati, f'kawżi ta' natura kostituzzjonali mhuwhiex imperattiv li r-rikorrenti jressqu prova tat-titolu assolut fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża.

Fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk :-

*"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Jirriżulta mill-atti li r-rikorrent odjern ressaq il-prova tal-provenjenza tat-titolu tiegħu fuq il-fond in kwistjoni kemm permezz tal-kuntratt ta' diviżjoni tat-12 ta' Jannar 1985 permezz ta' liema l-fond ġie assenjat lir-rikorrent u ħutu kif ukoll permezz ta' kuntratt ieħor ta' diviżjoni tal-25 ta' Frar 2011 fejn il-fond ġie

assenjat lir-rikorrent odjern. Dan l-aħħar kuntratt juri wkoll li r-rikorrent huwa l-uniku sid tal-fond.

Il-Qorti hija għalhekk sodisfatta bil-prova tat-titolu mressqa mir-rikorrenti u kwindi sejra **tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjoniijiet tal-intimati msemmija fir-rigward.**

iii.Drittijiet Fundamentali mhumhiex trasferibbli

Fl-eċċezzjoni numri erbgħa sa tmienja l-Awtorita' ntimata targumenta li d-drittijiet fundamentali huma personali ma jistgħux jiġu trasferiti. U jekk ir-rikorrent wiret il-fond, huwa ma jistax jilmenta dwar ksur ta' drittijiet fundamentali għal perjodi preċedenti meta huwa ma kienx proprjetarju.

Il-Qorti tirrileva fl-ewwel lok li kif irriżulta mill-provi, il-fond għadda għand ir-rikorrent bis-saħħa ta' diviżjoni wara li l-proprjeta' kienet provenjenti minn wirt.

Il-Qorti hija konsapevoli tal-fatt li l-ġurisprudenza in materja mhijiex uniformi.

Hemm każijiet li fihom il-Qorti qieset li risarċiment huwa dovut biss mid-data li fiha r-rikorrent ikun wiret il-proprjeta'[17] u każijiet oħrajn fejn il-Qrati qiesu li r-rikorrent jidħol fiż-żarbun tal-predeċessuri tiegħu u kwalunkwe riżarċiment għandu jkopri l-perjodu anteċedenti u ċioe' minn żmien l-antekawża tar-rikorrenti[18].

Din il-Qorti sejra ssegwi l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-proċeduri fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et deċiż fis-26 ta' Mejju 2021** fejn ingħad hekk -

"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

[17] **Camenzuli George et v Avukat tal-Istat et** – 15.07.2021RM, **Farrugia Paul v Avukat tal-Istat et** - 30.06.2021RM, **Dottor Mifsud Mario v Avukat tal-Istat et** – 22.09.2021LM, **Pintley Maria v Avukat tal-Istat et** – 16.06.2021LM

[18] **Laspina Joseph et v Avukat tal-Istat et** – 16.09.2020TA, **Dr Debono Edward noe v Avukat Ġenerali et** – 30.01.2020JRM, **Attard George Olaf v Avukat Ġenerali et** – 21.11.2019FD

minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid."

Dan ir-raġunament reġa' ġie konfermat riċentament fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Av. Dr Mallia et vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta' Mejju 2022** fejn ingħad hekk –

"Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u 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. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta' lment 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. Pero`, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom."

Għalhekk, fil-każ odjern, għalkemm il-proprjeta' saret tar-rikorrent fis-sena 2011 il-Qorti sejra tqis l-lanjanzi tiegħu b'effett mill-1988 meta nħarġet l-ordni ta' rekwiżizzjoni in kwistjoni.

Dawn l-eċċezzjonijiet ser jiġu respinti.

iv. <u>Rimedji ordinarji</u>

Fid-disa' eċċezzjoni tal-Awtorita' ntimata ġie argumentat li r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji ordinarji disponibbli għalih peress li seta' pproċeda biex tiġi sindakata ġudizzjarjament id-diskrezzjoni amminstrattiva li ttieħdet meta ħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwistjoni. **Fil-ħames eċċezzjoni tal-intimati Mallia** huma wkoll jgħidu li r-rikorrent irid jimxi skont il-liġi u jrid imur quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

L-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li:

"(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda mid-disposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:

Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra."

L-istess prinċipju japplika a tenur tal-artikolu 4 (2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et** deċiża fid-29 t'April 2013[19] u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 -

*"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "**Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine**" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:*

"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:

a. Meta hu ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;

[19] Rik Nru 68/11

b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni;

c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;

e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;

f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

*Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet **"Philip Spiteri vs Sammy Meilaq"** (deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:*

"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx, rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'.

……

*Fil-kawża fl-ismijiet **"Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et"** (deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:*

"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.

Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment

tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-meżżi, qabel ma jirrikorri għar-rimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-meżżi jew wara li jidher li dawk il-meżżi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."

*Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **"Joseph Fenech vs Awtorita' tal-Ippjanar et"** deċiża fid-9 ta' Novembru 2012….*

Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm meżżi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha."

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et** deċiż fis-27 ta' Frar 2006[20] b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

"*Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli.*"[21]

"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"[22]

"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali taghha."[23]

[20] Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005
[21] **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deciza 7 ta' Marzu 1994
[22] **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deciza 6 t'April 1995.
[23] **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deciza 14 ta' Frar 2002

"Il-Prim Awla tal-Qorti Civili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."[24]

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern ir-rikorrent kellux a dispożizzjoni tiegħu rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnu u fil-każ affermattiv jekk tali rimedji setgħux jakkordaw rimedju sħiħ għall-lanjanzi kollha tiegħu.

Madankollu tispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li - fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni – **tagħżel HI** jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli.

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et** deċiż fil-25 ta' Mejju 2016[25]:

"*….d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"*

Fl-isfond tal-prinċipji ġurisprudenzjali elenkati l-Qorti hija tal-fehma li din l-eċċezzjoni mhijiex akkoljibbli. Dan għaliex il-proċeduri ordinarji ndikati mill-Awtorita' ma kinux ser ikopru l-lanjanzi ta' ksur ta' dritt għat-tgawdija ta' proprjeta' kif imressqa fil-proċeduri odjerni. Filwaqt li l-intimati Mallia ma taw ebda ħjiel dwar liema rimedju ordinarju kienu qegħdin jalludu għalih fl-eċċezzjoni tagħhom.

Il-Qorti hija tal-fehma li l-każ **Saviour Paul Portelli vs Avukat Ġenerali et deċiż fis-16 ta' Lulju 2019** jirrispekja ampjament il-prinċipji applikabbli in materja -

"*Madanakollu bħala prinċipju ġie ribadit fil-każ "***Tonio Vella vs Kummissarju tal-Pulizija et***" (Q.K. – 5 ta' April 1991) jidher ċar li l-leġislatur Malti ma riedx li jistabbilixxi bħala prinċipju assolut fil-liġi Kostituzzjonali tagħna li qabel ma*

[24] **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deciza 31 ta' Mejju 2000
[25] Rik 40/10

persuna tadixxi lil din il-Qorti fil-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha, għandha dejjem u tassattivament teżawrixxi r-rimedji kollha disponibbli taħt il-liġi ordinarja, inklużi dawk ir-rimedji li ma jkunux raġonevolment mistennija li jipprovdu rimedju effettiv. Il-Qorti għandha diskrezzjoni wiesgħa ħafna dwar l-eżerċizzju o meno tal-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha. Ovvjament, tali diskrezzjoni għandha tintuża ġustament u raġonevolment.

Illi l-Awtorita' issemmi li r-rikorrent seta' jimpunja l-allokazzjoni skont l-artikolu 8 tal-Kap 125 - L-Att dwar id-Djar.

Illi qieset li ċ-ċirkostanzi li l-liġi imsemmija tippermetti kontestazzjoni huma estremi tant li r-rekwiżizzjonat irid juri li bir-rekwiżizzjoni ser ibagħti "konsegwenzi ħorox" u li l-fatt li hu jixtieq il-pussess tal-bini għall-użu tiegħu nnifsu jew ta' xi ħadd tal-familja tiegħu fiha innifsha ma titqiesx bħala tbatija ta' konsegwenza ħarxa.

Ikkonsidrat li fl-aħħar mill-aħħar, il-Qrati ordinarji mhumiex aditi bil-ġurisdizzjoni oriġinali f'materja ta' leżjoni ta' drittijiet l-aktar fondamentali. Dan jispetta lill-Qrati fil-kompetenza kostituzzjonali tagħhom. Din il-Qorti tifhem ukoll li ċ-ċittadin li qiegħed isofri ksur tad-drittijiet fondamentali tiegħu jew ta' theddida ta' ksur, mhuwiex tenut li jfittex rimedju quddiem il-Qrati ordinarji meta dan ikun ineffettiv. F'din iċ-ċirkostanza, l-applikazzjoni hażina tal-artikolu 46(2) u 4(2) tissarraf bħala mezz ta' prolungament inutili ta' sofferenza għal min hu vittma ta' ksur ta' drittijiet fondamentali.

Fattispecie simili ġiet ikkonsidrata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ***Ian Peter Ellis et. v Avukat Generali et.*** *- deċiża fis-27 ta' Marzu 2015 fejn ġie ribadit:-*

"Jigi osservat fir-rigward li, għalkemm il-Kaptan Ellis seta' legalment attakka l-ordni tar-rekwiżizzjoni meta ħarġet, il-fatt li hu kien kostrett li jagħżel bejn, jew li jibqa' bir-riskju tat-telf tal-pussess tal-fond riżultat tal-effett ta' dik l-ordni, jew inkella jidhol fi ftehim dirett mal-inkwilin impost fuqu, m'għandux iwassal neċessarjament għall-konklużjoni li allura, imputet sibi, bir-riżultat li la hu u lanqas is-suċċessuri tiegħu ma jistgħu qatt iressqu b'suċċess pretensjoni ta' leżjoni tad-drittijiet proprjetarji tagħhom. Fi kliem ieħor, il-fatt li l-ordni ma kinitx ġiet attakkata m'għandux ikun ta' xkiel jew impediment leġittimu għar-rikorrenti sabiex dawn jipproċedu bi proċeduri kostituzzjonali biex tiġi indirizzata l-lanjanza tagħhom konsistenti fil-fatt li huma kostretti bil-liġi li jibqgħu jaċċettaw kera miftiehma ħafna snin ilu, liema fatt, skont huma, huwa leżiva tad-dritt tagħhom ta' proprjeta`, u anke tad-dritt kontra d-diskriminazzjoni. Din il-konsiderazzjoni tassumi aktar qawwa fid-dawl tad-

diskrepanza enormi eżistenti bejn il-kera li qed jirċievu r-rikorrenti u l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq ħieles."

Illi anke l-aċċenn għall-aċċettazzjoni tal-kera ma timpedix li din il-qorti tkompli tikkonsidra l-kwistjoni . Dan ser jiġi trattat il quddiem iżda f'dan l-istadju għandu jingħad li bejn ir-rikorrent u l-intimat hemm relazzjoni ġuridika ta' kera fejn, allura, r-rimedju aċċessibbli għar-rikorrent huwa provvdut skont id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Iżda anke f'dan il-kuntest, din il-Qorti tqis li l-fatt li r-rikorrent ma rrikorriex quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, għar-rimedji ordinarji li, fl-essenza tagħhom jirrigwardaw awment fil-kera, jew għar-ripreża tal-pussess tal-fond għar-ragunijiet strettament imfissra fil-liġi ordinarja, m'għandux ikun ta' impediment li tkompli teżerċita l-kompetenza tagħha u tisma' dan il-każ.

Ir-rimedji fuq imsemmija m'humiex effettivi billi fiż-żewġ ċirkostanzi, kemm il-Prim'Awla tal-qorti Ċivili (fil każ tal-Kap 125), kemm il-Bord tal-Kera (fil-każ tal-Kap 69) huma marbutin li japplikaw il-liġi ordinarja li ma tindirizzax l-ilmenti b'mod effikaci.

Hekk ad eżempju dwar il-materja ta' awment fil-kera u n-nuqqas tal-applikanti li jirrikorru quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, il-Qorti Ewropea fil-kawża Ghigo v. Malta [Appl.31122/05 –para.66] osservat:

"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."

Inoltre kif ġie ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ fuq ċitat Ian Peter Ellis et.: "

40. Apparti dan, din il-Qorti tosserva li l-anqas l-emendi għal Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att 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 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond tagħhom.

41. Fid-dawl tal-premess din il-Qorti hija tal-fehma li, kunsidrati l-fattispeċi tal-każ, ma jistax validament jingħad li r-rikorrenti kellhom rimedju potenzjalment effettiv u adegwat għal-lanjanzi tagħhom, u fiċ-ċirkostanzi tal-każ il-lanjanzi kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom jimmeritaw li jiġu eżaminati u deċiżi mill-qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali. Din il-konkluħżjoni ssib sostenn legali

fil-ġurisprudenza interpretattiva li titratta dwar l-eżercizzju tad-diskrezzjoni kontemplata fl-Artikolu 46[2] tal-Kostituzzjoni u 4[2] tal-Konvenzjoni."

Il-Qorti taqbel ma' din il-linja ġurisprudenzjali.

Illi fic-cirkostanzi din l-eċċezzjoni ser tigi respinta."

Il-Qorti ma tarax li hemm lok li żżid aktar mal-prinċipji suesposti li tabbraċċja u tagħmilhom tagħha.

L-eċċezzjonijiet dwar ir-rimedju ordinarju sejrin għalhekk jiġu miċħuda.

vi. <u>Artiklu 47 (9) tal-Kostituzzjoni</u>

Fit-tnax -il eċċezzjoni l-Awtorita' ntimata jingħad li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli minħabba dak li jippovdi l-**Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**.

L-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni -

"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta` din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-hdim ta` xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta` Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f`dan is-subartikolu) u li ma –

(a) iżżidx max-xorta ta` proprjetà li jista` jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;

(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista` jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

(c) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-artikolu 37(1) ta` din il-Kostituzzjoni."

Ingħad hekk mill-Qorti fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-30 ta' Ġunju 2020** fejn tressqu eċċezzjonijiet simili għal dawk in eżami –

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

Ir-rikorrenti jagħmlu l-argument illi la darba l-kirja bdiet ghaddejja wara t-3 ta` Marzu 1962, l-applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tista` tikkostitwixxi vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Iżidu jgħidu li anke jekk jirriżulta li l-Kap 69 kien saved bl-applikazzjoni tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, f`dan il-każ partikolari dan il-principju xorta waħda ma jistax isib applikazzjoni peress illi skont ir-rikorrenti l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 jinkwadraw ruhhom taħt l-eċċezzjonijiet kontemplati fil-paragrafi (b) u (c) tal-Art 47(9). Għalhekk bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet talKap 69 u bl-emendi tal-2009 baqgħet tiġi mposta relazzjoni forzuza bejn is-sid u l-inkwilin bi dritt ta` rilokazzjoni ope legis.

Il-Qorti rat il-ġurisprudenza dwar l-Art 37 u l-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni fil-kuntest tal-Kap 88 tal-Liġijiet ta` Malta.

Fil-kawża fl-ismijiet ***Lawrence Fenech Limited v. Kummissarju tal-Artijiet et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta` Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Art 47(9). L-aggravju kien milqugħ propju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta` Marzu 1962.*

Fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-4 ta` Ottubru 2016 fil-kawża fl-ismijiet ***Melina Micallef v. Il-Kummissarju tal-Artijiet*** *(hekk kif riformata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` Novembru 2017) kien riaffermat illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 88 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk ma tistax tiġi nvokata vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni.*

Similment fis-sentenza ta` din il-Qorti tat-3 ta` Ottubru 2014 fil-kawża fl-ismijiet Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet et (konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` April 2015) ingħad hekk :-

"L-intimati jikkontendu li l-Art 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-każ tal-lum in vista tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Il-Qorti terġa` tagħmel riferenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża "Bezzina Wettinger et vs Il-Prim` Ministru et" (op. cit.)

Fis-sentenza tagħha, il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat dak li qalet l-Ewwel Qorti:-

Illi għalhekk din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni tal-Ewwel Qorti illi l-Kapitolu 88 – bħala liġi li kienet fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962 – huwa salvagwardjat bl-istess Kostituzzjoni ai termini tal-Artikolu 47(9), u konsegwentement dan l-aggravju qed jiġi respint.

Illi dwar dan il-punt, din il-Qorti tagħmel riferenza wkoll għas-sentenza ta` din il-Qorti (PA/RCP) tat-22 ta` Marzu 2002 fil-kawża "Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet" fejn ingħad hekk:-

Illi kif ingħad f`Pawlu Cachia vs Avukat Ġenerali et (9/4/99 Rik. Nru. 586/97/VDG), il-ħdim ta` xi liġi fis-seħħ minnufih qabel id-data msemmija ma tistax tkun antikostituzzjonali fis-sens li tippekka kontra l-artikolu 37. L-istess jingħad għal xi amending act jew substituting act magħmula f`dik id-data jew wara dik id-data purche` li tali att li hekk jemenda jew jissostitwixxi dik il-liġi ma jkunx jagħmel xi waħda mill-affarijiet imsemmi fil-paragrafi (a) sa (d) tal-imsemmi artikolu 47(9).

Illi kif kompliet tgħid dik il-Qorti, ma hemmx dubbju li l-Kap. 88 kien fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962. Ma hemmx dubju wkoll li l-imsemmija liġi ġiet emendata wara dik id-data, iżda r-rikorrent f`ebda ħin ma ndika xi emenda li b`xi mod taqa` taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-artikolu 47(9). Illi ħafna mill-emendi magħmula wara t-3 ta` Marzu 1962 kienu ta` natura formali bħas-sostituzzjoni tal-Gvernatur Ġenerali bil-President ta` Malta. Illi din il-Qorti b`hekk eżaminat jekk fir-rigward tad-dikjarazzjonijiet ta` esproprjazzjoni meritu ta` din il-kawża u fir-rigward tal-proċeduri għall-kumpens ġewx imħaddma xi amending provisions li jaqgħu taħt l-imsemmija paragrafi (a) sa (d). Din il-Qorti ma tarax li dan huwa l-każ, fis-sens li d-dispożizzjonijiet imħaddma fir-rigward tal-ordnijiet ta` esproprjazzjoni de quo huma kollha salvati bl-Artikolu 47(9) milli jiksru l-Artikolu 37 illikwida kumpens li, skond ir-rikorrenti, ma kienx xieraq u adegwat.

Il-Qorti tirrileva li l-kumpens li l-Bord kien u għadu jillikwida jsegwi l-kriterji li huma stabbiliti fid-disposizzjonijiet tal-Kap 88. Għalhekk billi l-Kap 88 huwa liġi li ġiet saved ai termini tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, din l-Qorti mhijiex sejra tqis ix-xorta ta` ilment li għandhom ir-rikorrenti skond l-Art 37 tal-Kostituzzjoni fejn dan l-ilment jolqot it-twettieq tal-Kap 88."

Riferibbilment għall-kaz tal-lum, ma hemmx dubju illi l-liġijiet relattivi għall-kirja mertu tal-kawża saru qabel it-3 ta` Marzu 1962. Dawk il-liġijiet ġew emendati matul is-snin.

Il-Qorti m`għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed mill-eċċezzjonijiet ravvizati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Tgħid dan għaliex bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531B il-leġislatur għamilha ċara illi għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995 għandha tibqa` tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995. Madanakollu bl-emendi li daħlu fis-seħħ bis-saħħa tal-Att X tal-2009 il-leġislatur ħaseb illi jipprovdi għal skaletta ta` żidiet fil-quantum tal-kirja waqt li ġie ffissat ammont bħala l-anqas rata ta` kera permissibbli. Żgur għalhekk illi bl-introduzzjoni ta` dawn l-emendi il-leġislatur ma poġġiex fis-seħħ kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens b`mod anqas favorevoli għas-sidien. Ma tirriżultax għalhekk l-eċċezzjoni ravvizata taħt il-paragrafu (c) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Lanqas ma jista` jingħad illi l-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009 jaqgħu taħt l-eċċezzjoni maħsuba fil-paragrafu (b) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni għaliex l-Art 1531F jagħmel elenku specifiku tal-persuni li f`determinati ċirkostanzi tista` tiġi tramandata l-kirja favur tagħhom. Għalhekk mhux talli dawn l-emendi ma jżidux mal-finijiet jew ċirkostanzi li fihom jista` jinkiseb lura l-pussess battal tal-proprjeta` talli jservu sabiex jistabilixxu cut off date u determinati ċirkostanzi li taħthom biss tista` tiġi mġedda l-kirja favur qraba tal-inkwilin. Jekk l-inkwilin ma jkollux jgħixu miegħu persuni li jissoddisfaw il-kriterji partikolari ndikati fl-Artikolu 1531F, is-sid jaf b`ċertezza li mal-mewt tal-inkwilin huwa sejjer jikseb lura l-pussess battal. Il-Qorti hija tal-fehma illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 ma jżidux aktar piż fuq is-sidien ma` dak li kien diġa` mpost bil-Kap 69.

Fid-dawl tal-premess, il-Qorti tqis illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk ma tistax tiġi avvanzata mir-rikorrenti pretensjoni ta` vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Fiċ-ċirkostanzi ma hemmx il-ħtieġa li tistħarreġ il-parti (b) tal-eċċezzjoni, kif ukoll l-eċċezzjonijiet bin-nru ħamsa (5) u sitta (6) li tressaq l-Avukat tal-Istat li huma relatati.

L-ewwel talba limitatament u safejn tirreferi għal vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni qegħda tkun respinta."

Il-Qorti tagħmel tagħha dawn il-konklużjonijiet.

A skans ta' dilungar inutli dwar dan il-punt, fuq skorta ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali li japplikaw ukoll għall-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta, **sejrin jiġu respinti t-talbiet tar-rikorrent limitatament safejn dawn huma bażati fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.**

Għalhekk l-eċċezzjoni numru tnax tal-Awtorita' ser tintlaqa'.

B. MERTU

Fl-ewwel talba tiegħu r-rikorrent jitlob lill-Qorti tiddikjara li minħabba l-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru RO 50166 huwa sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu bħala sid tal-fond in kwistjoni kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk –

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha.

Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

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 tal-proprjeta` skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.".

Fil-każ **Gevimida Limited vs Carmen Fenech et deċiż fis-16 ta' Novembru 2017 u konfermat mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Novembru 2019** ingħad hekk -

*"L-Artikolu 1 tal-Protokol 1 huwa ċertament applikabbli f'dan il-każ għaliex kif ingħad fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014:*

"...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bħala riżultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arranġamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu għal ammont ta' kera allegatament inadegwat, ġew ritenuti li jammontaw għal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-użu tal-proprjeta` u, inkwantu tali, jaqgħu sabiex jiġu kkunsidrati taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bħal din trid tkun kompatibbli mal-prinċipji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) bilanċ ġust."

L-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol fih tliet regoli. L-ewwel regola tistabilixxi d-dritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku, bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni. B'mod partikolari, fil-ħarsien tal-jedd imsemmi f'dak l-artikolu, irid jintwera li jkun inżamm u tħares il-bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-komunita' u dawk tal-individwu li ġidu jkun intlaqat mill-għemil tal-Istat.

Illi, fuq kollox, l-imsemmija tliet regoli tal-Artikolu 1 huma msejsin waħda mal-oħra u għandhom jinftehmu b'qari ma' xulxin. Għalhekk, filwaqt li l-liġijiet li jagħtu s-setgħa lill-Istat li jieħu ġid f'idejh għal għanijiet pubbliċi huma meqjusa bħala meħtieġa f'soċjeta' demokratika, dawn ma jagħtux jedd assolut jew insindakabbli lill-Istat, għaliex tali jedd għandu jitqies bħala eċċezzjoni jew limitazzjoni għall-jedd tal-individwu li jgawdi ħwejġu u ġidu bil-kwiet, u għalhekk l-Istat irid juri, kif imiss, li l-jedd tiegħu wettqu bil-qies u filparametri permessi mil-liġi.

Dan l-Artikolu jirreferi għall-interess pubbliku jew ġenerali, u mhux għas-skop pubbliku, u huwa dan il-kriterju tal-interess li huwa l-qofol li jħoll u jorbot jekk għemil jiksirx dak lartikolu konvenzjonali. Il-kejl ghal tali interess pubbliku jew ġenerali hu jekk f'għemil partikolari joħroġx il:

"fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1."

Rigward l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet ***Michael D'amato vs L-Awtorita tad-Djar et****, ċitata aktar il-fuq:*

"[h]u stabbilit mill-ġurisprudenza illi l-artikolu wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Kap. 319 jitratta l-istess prinċipju meħud fis-sens wiesa kif qed jiġi interpretat l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u jinkorpora tlett elementi distinti ċioe l-legalita' tal-fatt, il-leġittimita' tal-iskop u l-proporzjonalita' bejn id-dritt tal-istat u dak taċ-ċittadin. Ara f'dan is-sens ***Walter Delia et vs Chairman Awtorita tad-Djar****, Kost 18/02/2016."*

Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun ġustifikat fl-interess ġenerali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux sempliċi ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess ġenerali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-ġid tal-persuna.

F'dak li jirrigwarda l-qasam ta' proprjeta residenzjali, huwa magħruf illi l-marġini ta' apprezzament tal-iStat huma wiesgħa peress illi deċiżjonijiet f'dan il-qasam jirrikjedu konsiderazzjoni ta' kwistjonijiet soċjali, ekonomiċi u politiċi, u għalhekk ġie ritenut illi l-ġudizzju tal-Leġislatur dwar x'inhu fl-interess pubbliku għandu jiġi rispettat sakemm ma jkunx manifestament bla bażi ragonevoli, u dejjem jekk tinżamm proprozjon raġonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan mixtieq li jinkiseb bil-mezzi użati mill-iStat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` tal-individwu, u ċioe bilanċ xieraq bejn l-interess pubbliku ġenerali u l-ħarsien tad-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet ***Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim'Ministru et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 2012:*

"[h]ekk kif il-Gvern għandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens ġust għal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, iħoss li jrid jintervjeni fl-użu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li ċ-ċittadin privat ma jiġix ippreġjudikat, u li jingħata kumpens xieraq għall-użu impost. L-aspett soċjali ta' liġi trid tiġi evalwata mill-Gvern, u sta għall-Gvern jara li liġi, applikabbli ergo omnes, twassal għal konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jiġu aġevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi oħra ta' ċittadini, u hawn il-ħtieġa ta' bilanċ ġust."

Il-Qorti tagħmel referenza wkoll għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-31 ta' Jannar 2014 fl-ismijiet ***AIC Joseph Barbara vs L-Onorevoli Prim'Ministru et*** *fejn intqal illi:*

"[h]uwa minnu li fejn si tratta ta' użu ta' proprjeta` fl-interess ġenerali fil-kuntest ta' social housing il-valur li jista' jkollu jitħallas jista' jimporta riduzzjoni konsiderevoli fl-ammont tal-kera pagabbli iżda wiesgħa kemm hu wiesgħa l-marġini ta' diskrezzjoni li għandu l-iStat f'dan il-qasam din id-diskrezzjoni ma hix bla limitu u l-eżerċizzju taghha ma jistax igib konsegwenzi li jikkozzaw mal-esigenzi minimi tal-Konvenzjoni."

(....)

Kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet ***Fleri Soler v Malta*** *deċiża mill-Qorti ta' Strasbourg fis-26 ta' Settembru 2006: "...the measures taken by the authorities were aimed at subjecting the applicants' property to a continued tenancy rather than at taking it away from them permanently. Therefore, the interference complained of cannot be considered as a formal or even de facto expropriation, but constitutes a means of State control of the use of property. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1..."*

Għalhekk din il-Qorti trid tagħmel eżami ta' tliet elementi biex tkun tista' tiddetermina jekk kienx hemm leżjoni tad-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti jew le:

1. Legalita' tal-azzjoni tal-iStat

2. Jekk l-azzjoni kellhiex skop leġitttimu fl-interess pubbliku

3. Jekk intlaħaqx bilanċ ġust bejn l-interess pubbliku u d-dritt fondamentali tas-soċjeta' rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta tagħha.

Fir-rigward tal-legalita' tal-azzjoni, il-Qorti tirrileva illi m'huwiex kontestat illi l-ordni ta' rekwiżizzjoni kien ħareġ skont il-liġi, u għalhekk tqis illi l-interferenza mertu tal-kawża kienet legali.

Fir-rigward tal-element ta' skop leġittimu fl-interess pubbliku, il-Qorti tagħmel referenza għal dak irrilevat mill-Qorti ta' Strasbourg fis-sentenza **Ghigo v. Malta** *deċiża mill-Qorti ta' Strasbourg fis-26 ta' Settembru 2006 illi:*

"In the present case, the Court can accept the Government`s argument 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, § 178), were also aimed at preventing homelessness, as well as at protecting the dignity of poorly-off tenants."

Il-Qorti tagħraf illi fl-azzjoni de quo ma ġiet prodotta l-ebda prova fis-sens illi meta l-ġenituri tal-intimata Fenech ġew allokati l-appartament in kwistjoni ma kienux intitolati għal tali għajnuna mill-iStat. Il-Qorti tagħraf illi l-liġi in kwistjoni kienet maħsuba għal skopijiet leġittimi u ġusti, u dan billi kienet intiża sabiex tissalvagwardja id-dritt għar-residenza għal kullħadd u għal protezzjoni tal-inkwilini. Għalhekk tqis illi l-għan tal-interferenza in kwistjoni kien leġittimu u saret fl-interess pubbliku.

Fir-rigward ta' jekk intlaħaqx bilanċ ġust bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti, il-Qorti tagħraf mill-provi jirriżulta wkoll illi sal-1 ta'

Jannar 2010 il-kera dovuta anwalment għall-okkupazzjoni ta' dan l-appartament kienet ta' €225.95, liema ammont żdied wara din id-data għas-somma annwali ta' €241.28. Dan ifisser illi preżentement, is-soċjeta' rikorrenti qed tirċievi is-somma mensili ta' €20.10 għal kera ta' dan l-appartament bi tliet kmamar tas-sodda fil-Gżira. Pero', skont ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Alan Saliba, bħalissa dan l-appartament għandu valur lokatizzju ta' €7,862.50 fis-sena, u ċioe €655.20 fix-xahar.

Il-Qorti għalhekk tirreferi għal dak konkluż mill-Qorti ta' Strasbourg fis-sentenza ***Montanaro Gauci and others v. Malta*** *deċiża mill-Qorti ta' Strasbourg fit-30 ta' Awissu 2016 fejn intqal illi:*

"Having regard to the meagre amount of rent received by the applicants, which persists to date despite the relevant amendments, the Court finds that a disproportionate and excessive burden continues to be imposed on the applicants, who have been ordered to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to C.C. It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property (ibid; see also, mutatis mutandis, in connection with the above-mentioned amendments, Anthony Aquilina v. Malta, §§ 63 and 67, no. 3851/12, 11 December 2014)."

Inoltre, fis-sentenza ***Fleri Soler v. Malta*** *intqal fuq dan il-punt illi:*

"The prolongation of the requisition over a period of decades, coupled with the low level of rent and the absence of sufficient procedural safeguards has, after a certain lapse of time, upset the reasonable relation of proportionality which should subsist between the means employed and the aim sought to be achieved."

Il-Qorti tqis illi ma hemmx raġuni xierqa għalfejn għandha tiddipartixxi minn dawn il-kostatazzjonijiet tal-Qorti ta' Strasbourg.
(....)

Il-Qorti hija tal-fehma għalhekk illi s-soċjeta' rikorrenti soffriet leżjoni tad-dritt għat-tgawdija tal-proprjeta' hekk kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni."

Fid-dawl tal-prinċipji ġurisprudenzjali suesposti, li l-Qorti tabbraċċja u tagħmel tagħha, sejra telenka s-segwenti kunsiderazzjonijiet għall-fini tal-każ odjern –

Bħala prinċipju ġenerali huwa paċifiku li l-Istat għandu d-dritt u l-obbligu li jippromulga l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Infatti l-Istat għandu f'idejh diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Madankollu, fit-tħaddim ta' din id-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi kategorija ta' persuni (utilisti ta' fondi għal fini tal-każ tal-lum) huwa xorta m'għandux il-*mano libera* li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' persuni oħra (sidien ta' dawk il-fondi għal fini tal-każ tal-lum). Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija.

Fid-dawl anke tal-ġurisprudenza suċċitata, r-rekwiżizzjoni tal-fond in kwistjoni, anke jekk mhux meqjusa esproprazzjoni formali jew *de facto* xorta waħda tikkostitwixxi kontroll ta' użu tagħha da parti tal-Istat u għalhekk taqa' fl-ambitu tal-protezzjoni kostituzzjonali kif indikat fis-suespost.

Mill-provi mressqa fil-kawża odjerna l-Qorti hija sodisfatta li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġa mill-predeċessur tal-Awtorita' ntimata saret skont il-liġi u għalhekk l-interferenza fid-dritt għat-tgawdija tal-proprjeta' tar-rikorrent hija meqjusa ġustifikata.

Inoltre ma tressqet ebda prova konkreta li turi li meta l-inkwilini ntimati Mallia ġew mogħtija l-fond in kwistjoni mill-Istat huma ma kinux eliġibbli għall-assistenza mill-Gvern fejn jidħol *housing*. Kwindi kwalunkwe nterferenza mill-Istat hija meqjusa li kienet leġittima u li saret fl-interess pubbliku.

Madankollu huwa fir-rigward tal-kriterju tal-propozjonalita' li l-aġir tal-Istat ifalli t-test stante li ma jirriżultax li ntlaħaq bilanċ ġust bejn l-interess pubbliku li u d-dritt fondamentali tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjeta tiegħu. Jiġi sottolineat li anke jekk il-valur tal-kera stabbilit mill-liġi mhux bilfors ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles xorta waħda meta tiġi mqabbla l-kera baxxa li effettivament kienet qed titħallas mill-inkwilini ma' dik li r-rikorrent seta' jkun intitolat għaliha skont ir-rati tas-suq ħieles kif indikati mill-perit tal-Qorti M'Louise Caruana Galea. Kwindi l-Qorti ma tistax ħlief tikkonkludi li l-piż li kellu jinġarr mis-sid huwa ferm eċċessiv u sproporzjonat.

Fil-każ **Domenic Mintoff et vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et deċiż fit-28 t'April 2011** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk –

"Huwa rikonoxxjut li l-Istat għandu d-dritt u s-setgħa li jirregola l-użu tal-propjeta` fl-interess ġenerali. F`dan l-eserċizzju l-Istat għandu jgawdi marġini wiesgħa ta` diskrezzjoni, għad illi l-eserċizzju ta` diskrezzjoni għandu jibqa` dejjem f`limiti li jassiguraw li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop persegwit ikun

hemm proporzjon fis-sens li min ikun sofra l-inġerenza jew privazzjoni tal-propjeta` tiegħu ma jkunx assoġġettat għal sagrifiċċju partikolari.

Anke fil-każ tal-lum din il-Qorti trid tassikura li billi ordni ta` rekwiżizzjoni timponi implikazzjonijiet legali fuq is-sid in relazzjoni mal-persuna li lilu jkun ġie allokat il-fond de quo, is-sid ma jinkorrix a disproportionate and excessive burden.

Fil-każ tal-lum, din il-Qorti ssib li r-rikorrenti ġarrbu dan id-disproportionate and excessive burden.

Irriżulta minn naħa waħda li r-rikorrenti kellhom jissokkombu kontra r-rieda tagħhom għal ordni ta` rekwżiizzjoni ta` fond propjeta` tagħhom, u fl-istess waqt kien pretiz minnhom li jitħallsu l-ammont ta` kera li kien jitħallas fiż-żmien li ħarġet l-ordni ta` rekwiżizzjoni u dak l ammont jibqa` nvarjat għal erba` u għoxrin (24) sena sħaħ u ċioe` sal-2010 meta ħarġet d-derequisition order.

Fil-każ tal-lum, ir-rikorrenti ġarrbu a disproportionate and excessive burden għaliex kienu mistennija to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation bl-Istat Malti jonqos milli jfittex u jsib the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property.

Fis-sentenza tas-26 ta` Settembru 2006 fil-kawża "***Ghigo vs Malta***", il-Qorti ta` Strasbourg (op. cit.) kompliet tgħid hekk –

67. As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting

measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, § 45).

68. Moreover, in situations where the operation of the 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, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, § 223).

69. In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant`s premises have been requisitioned for more than twenty two years, as well as to the above-mentioned restrictions of the landlord`s rights, the Court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr G. and his family (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, § 225). It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property."

70. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No. 1."

Għal dawn ir-raġunijiet kollha l-Qorti tilqa' l-ewwel talba limitatament safejn jirrigwarda l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Fit-tieni talba tiegħu r-rikorrent qed jitlob rimedji speċifiċi għall-leżjoni sofferta b'mod partikolari t-terminazzjoni tal-lokazzjoni tal-fond u l-kanċellament tal-effetti kollha tal-liġi ta' rekwiżizzjoni relattiva partikolarment il-Kap 125.

Din it-talba mhijiex sejra tintlaqa'.

Fl-ewwel lok il-Qorti tqis li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum fejn talba għall-iżgumbrament għandha tiġi ventilata. Din il-materja għandha *se mai* titressaq quddiem il-forum kompetenti ordinarju.

Fil-każ **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017** (Rik 96/2014) il-Qorti qalet hekk -

*Illi 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 ordinarji 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 (ara sentenza **Curmi vs Avukat Ġenerali**, Kost 24/06/2016).*

*Fl-istess sens is-sentenza **Portelli vs Avukat Ġenerali**, 45/2014 – deċiża fil-25 ta' Novembru 2016 fejn il-Qorti qalet hekk:*

*"Dan ma jfissirx illi din il-qorti sejra tordna l-iżgumbrament tal-konvenut; dan ma huwiex kompitu ta' din il-qorti u lanqas ma huwa meritu ta' kawza kostituzzjonali illi l-qorti tara jekk il-konvenut għandux xi titolu ieħor li jagħtih jedd ikompli jżomm il-fond: dak ikun il-meritu ta' kawza ad hoc quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti. Li qiegħdha tgħid din il-qorti huwa biss illi f'kawża li jistgħu jiftħu l-atturi għall-iżgumbrament tal-konvenut quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti, il-konvenut ma jkunx jista' jinqeda bl-art. 12(2) tal-Kap. 158 għad-difiza tieghu billi dak l-artikolu huwa, fir-relazzjoni bejn l-atturi u l-konvenut, bla effett". [Ara s-sentenza mogħtija fid-29 ta' April 2016 fl-ismijiet **Victor Portanier et v. Avukat Ġenerali et**]."*

Il-Qorti tikkondividi ma' dawn il-konklużjonijiet appena ċitati u sejra tagħmilhom tagħha.

Inoltre jiġi sottolineat ukoll li bis-saħħa tal-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 fil-mori tal-proċeduri odjerni r-rikorrent issa għandu rimedju ordinarju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat li permezz tiegħu jista' tadixxi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera għal rimedji opportuni skont kif provdut fil-Kap 69. Kwindi mhuwhiex il-każ li l-Qorti tagħti r-rimedju estremi pretiżi mir-rikorrent f'din it-tieni talba.

It-tieni talba sejra għalhekk tiġi miċħuda.

Fit-tielet, ir-raba' u l-ħames talba r-rikorrent qiegħed jitlob il-likwidazzjoni u l-ħlas ta' kumpens sabiex jagħmel tajjeb għall- leżjoni sofferta minnu.

Il-Qorti hija tal-fehma li r-rikorrent għandu żgur jirċievi kumpens kemm pekunarju u anke non-pekunarju.

Fil-każ **Domenic Mintoff et vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 t'April 2014** ingħad hekk –

"20. [a] Dwar just satisfaction, ir-regola hi li meta l-Qorti ssib li hemm vjolazzjoni, sa fejn hu possibbli, l-Istat għandu jipprovdi ***restitutio in integrum****. Meta dan ma jkunx possibbli jew inkella jkun biss parzjalment possibbli l-Qorti għandha tagħti just satisfaction. Id-deċiżjoni li d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni waħedha tkun biżżejjed hija l-eċċezzjoni u għandha tkun riservata għal każijiet fejn hemm rimedju jew il-konsegwenzi huma żgħar. Fil-każijiet l-oħra fejn il-lezjoni hija aktar serja l-Qorti għandha tagħti kumpens pekunjarju għal dik il-vjolazzjoni. Hu biss riċentement li l-Qorti ta' Strasbourg bdiet tindika f'ċerti każijiet forom speċifiċi ta' riparazzjoni bħal bdil fil-liġijiet.[ara*

*Q.Kos.55/2009/1 – **Victor Gatt et v. Avukat Ġenerali et, deċiż-** 5 Lulju 2001; Q.Kos 57/2009 **Louis Apap Bologna v. Calcidon Ciantar et**, deċiż 24 Frar 2012].*

*21. [b] "Under Art.41 of the Convention the purpose of awarding sums by way of just satisfaction is to provide reparation solely for damage suffered by those concerned to the extent that such events constitute a consequence of the violation that cannot otherwise be remedied. It is therefore not for the court to quantify the amount of rent due in the future." [**Amato Gauci v. Malta,** deċiż, 15 Settembru 2009, para.80]*

*22. [c] Il-kompitu ta' din il-Qorti hu, li meta ssib leżjoni tordna li jitħallas kumpens xieraq, u għall-vjolazzjoni tad-dritt fundametali riskontrat. Din il-Qorti tirribadixxi li l-kumpens f'kawża ta' natura kostituzzjonali mhux ekwivalenti għal danni ċivili li huma rikuperabbli quddiem il-qrati ordinarji [ara **P. Grech pro et noe v. Direttur Akkomodazzjoni Socjali**, deċiż 7 Dicembru 2010; Mifsud v Bonnici, deċiż 18 Settembru 2009].*

*23. [d] Kumpens xieraq għandu jieħu in konsiderazzjoni l-għan leġittimu li mmotiva l-miżura tar-rekwizizzjoni, u li l-kumpens jista' jkun anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-kriterji tas-suq. F'materja ta' kumpens il-Qorti Ewropea osservat, inter alia, hekk: "It has further considered the legitimate purpose of the restricion imposed, reiterating 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 [see James and Others, cited above, para.54, and Jahn and Others v Germany [GC] nos. 46720/99, 72203/01 and 72552/01, para.94]". [**Amato Gauci v. Malta**, deciza 15 Dicembru 2009, para.77]*

24. Fil-mertu din il-Qorti tosserva fit-tielet talba tagħhom, ir-rikorrenti qed jitolbu kumpens "b'riżultat tal-okkupazzjoni tal-fond fuq imsemmi u b'konsegwenza tal-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom..". L-ewwel Qorti laqgħet din it-talba u llikwidat il-kumpens fuq il-kriterji dwar ir-revizjoni tal-kera kull ħmistax-il sena stabbiliti fil-Kap.158, u waslet għall-figura ta' €7,535. Fil-fehma ta' din il-Qorti, jidher li, mill-mod kif waslet għall-imsemmi ammont, l-ewwel Qorti llikwidat il-kumpens għall-okkupazzjoni, iżda mhux għall-vjolazzjoni konvenzjonali. Hija kkumpensat lir-rikorrenti b'ammont li kien dovut lilhom bil-liġi li kieku l-post kien soġġett għal-lokazzjoni f'ċirkostanzi normali. Mill-banda l-oħra, stante li l-ewwel Qorti m'għamlitx distinzjoni dwar in-natura tal-kumpens likwidat minnha, anke jekk jiġi argumentat li dak l-ammont jirrappreżenta kumpens kemm għall-okkupazzjoni kif ukoll għall-vjolazzjoni konvenzjonali, fil-fehma ta' din il-Qorti l-ammont huwa baxx.

Għaldaqstant din il-Qorti hi tal-fehma li, fil-limiti ta' din il-konsiderazzjoni, l-aggravju huwa ġustifikat fis-sens li l-intimat għandu jħallas ammont ulterjuri li jirrappreżenta kumpens mhux pekunjarju għal-lezjoni sofferta. Fil-komputazzjoni ta' dan l-ammont, għandu jittieħed in konsiderazzjoni, minn naħa waħda l-għan soċjali tal-miżura u l-fatt li l-okkupazzjoni tal-fond saret versu korrispettiv ta' kera li għalkemm baxx hu skont il-liġi, u min-naħa l-oħra l-fatt li għal ċirca 24 sena r-rikorrenti kienu ġew privati mill-pussess u kontroll tal-proprjeta' tagħhom soġġetta għal kera baxxa tenut kont tal-valur lokatizzju tagħha fuq is-suq miftuħ."

Fl-isfond ta' dan l-insenjament il-Qorti sejra żżid is-segwenti kunsiderazzjonijiet għall-fini ta' kumpens skont iċ-ċirkustanzi tal-każ odjern –

1. Anke jekk il-kumpens mhux neċessarjament ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles, huwa sostanzjali l-isproporzjon fid-differenza bejn il-kera li jħallsu l-

inkwilini u dik li seta' jirċievi skont is-suq ħieles ir-rikorrent li kieku l-fond ma kienx suġġett għall-Ordni ta' Rekwiżizzjoni;

2. L-istat ta' nċertezza li r-rikorrent u l-awturi tiegħu damu fih matul is-snin u l-perjodu ta' snin fejn seħħet sproporzjonalita' fid-drittijiet fundamentali tiegħu;

4. L-inerzja da parti tal-Istat, li matul is-snin baqa' passiv għall-ħtieġa ta' ntervent effettiv sabiex joħloq bilanċ aktar proporzjonat bejn il-piżijiet u d-drittijiet ta' persuni fil-qagħda tar-rikorrenti;

Il-Qorti tirreferi għal dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ **Av. Dr Mallia et vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta' Mejju 2022** dwar il-komputazzjoni tal-kumpens –

*"Illum-il ġurnata l-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 mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu 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."*

Madankollu f'sentenzi aktar riċenti qed isir tnaqqis ta' 35% flok 30% b'rabta mal-għan leġittimu tal-liġi, kif ingħad minn din il-Qorti diversament preseduta fil-każ **Carmel Mangion et vs Avukat tal-Istat et deċiż fil-15 ta' Lulju 2022** -

*"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[26] fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali. Żiedet tgħid illi m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li*

[26] **Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et** deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021

l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil; semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju.

(Fost sentenzi oħra li segwew l-istess linja – **Rita Falzon vs Joseph Spiteri et deċiża fl-14 ta' Lulju 2022** u **Joseph Grech et vs Avukat tal-Istat et deċiża fl-14 ta' Lulju 2022**)

Applikat għal każ odjern, jirriżulta skont ir-rapport tal-Perit tekniku tal-Qorti M'Louise Caruana Galea li t-total tal-kera li r-rikorrent seta' jirċievi skont is-suq ħieles mill-1988 sal-2021 huwa –

€1,500 x 5 = €7,500

€2,250 x 5 = €11,250

€2,600 x 5 = €13,000

€4,000 x 5 = €20,000

€5,000 x 5 = €25,000

€5,400 x 5 = €27,000

€7,560 x 3 = €22,680

€8,400 x 1 = €8,400

TOTAL: €134,830

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ser isir tnaqqis ta' 35% li tagħmel tajjeb għall-għan leġittimu wara l-protezzjoni u ċioe tnaqqis ta' €47,190.50. Mela s-somma issa hija ta' €87,639.50. Minn din is-somma ser jerġa jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrent kien jirnexxilu jżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta' €87,639.50 huwa €17,527.90. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €70,111.60.

Din il-Qorti tqis ukoll li għandu jitnaqqas persentaġġ ulterjuri ta' 10% (€7,011.16) li jkopri l-*maintenance*/tiswijiet li inevitabilment huwa meqjus li saru fil-fond mill-inkwilini matul is-snin bejn l-1988 u l-2021. Għalhekk is-somma issa hija ta' €63,100.44.

Minn din is-somma ta' €63,100.44 għandha titnaqqas dik li r-rikorrent u l-awturi tiegħu rċevew bħala ħlas ta' kera matul is-snin imsemmija.

Fl-atti ma ġewx preżentati l-kopji tal-irċevuti tal-kera. Pero' mill-provi mressqa mir-rikorrent[27] jirriżulta li l-kera mħallsa kienet hekk –

1988 sa 2009 – €139.76 (Lm 60) fis-sena x 21 = €2934.96

2010 sa 2012 - €185 fis-sena x 3 = €555

2013 sa 2018 - €197.30 fis-sena x 6 = €1,183.80

2019 sa 2021 - €209 fis-sena x 3 = €627

TOTAL ta' kera mħallsa : €5,300.76

Meta allura jsir it-tnaqqis tal-ammont ta' kera mħallsa mill-inkwilini Mallia għall-perjodu msemmi, jirriżulta li s-somma li għandu jitħallas ir-rikorrent bħala danni pekunarji hija €57,799.68.

Il-Qorti tqis li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €2,000 bħala kumpens non-pekunarju.

Dan il-kumpens għandha tagħmel tajjeb għalih l-Awtorita' ntimata.

Fiċ-ċirkustanzi l-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati sejrin jiġu respinti.

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

1. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet eċċezzjoni tal-Awtorita' tad-Djar, tilqa' t-tnax -il eċċezzjoni u tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħha;**

[27] Affidavit tar-rikorrent a fol 6

2. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Marco u Lilian Mallia u tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħhom;**

3. **Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-rikorrent u tiddikjara illi l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru RO 50166 maħruġa ai termini tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta tikser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u li l-effetti ta' tali Ordni ta' Rekwiżizzjoni għadhom sal-lum jinċidu fuq id-drittijiet patrimonjali u konvenzjonali tar-rikorrent;**

4. **Tiċħad it-tieni talba tar-rikorrent;**

5. **Tilqa' t-tielet talba tar-rikorrent, u tiddikjara li l-Awtorita' tad-Djar hija unikament responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tar-rekwiżizzjoni u okkupazzjoni tal-fond li tiegħhu huwa s-sid;**

6. Tilqa' l-bqija tat-talbiet billi tillikwida s-somma globali ta' disgħa u ħamsin elf seba' mija u disgħa u disgħin Ewro u tmienja u sittin ċenteżmu (€59,799.68) in kwantu għal sebgħa u ħamsin elf seba' mija u disgħa u disgħin Ewro u tmienja u sittin ċenteżmu (€57,799.68) bħala danni pekunarji u in kwantu għal elfejn Ewro (€2,000) bħala danni morali. Dan il-kumpens għandha tagħmel tajjeb għalih l-Awtorita' ntimata;

7. L-ispejjeż tal-kawża għandhom ikunu a karigu tal-Awtorita' tad-Djar bl-imgħaxijiet jibdew jiddekorru mill-lum sad-data tal-pagament effettiv.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Victor Deguara
Dep. Reġ.