PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAS-27 TA' OTTUBRU, 2022

Kawża Numru:

Rik. Kost. nru. 152/2021 RGM

Mary Pulo, Spiridione Pulo u Joseph Pulo

vs.

L-Awtorità tad-Djar

u

Anthony Debono u Grace Debono

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors kostituzzjonali ta' Mary Pulo et.** ippreżentat fil-15 ta' Marzu, 2021 li permezz tiegħu ppremettew u talbu is-segwenti:

i. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **11, Alley 1, Triq il-Kullegg, ir-Rabat, Malta**, li huma wirtu minghand il-genituri taghhom Paolo Pulo u Giuseppa Pulo nee Zammit, li mietu rispettivament fit-22 ta' Gunju 1997 u fit-23 ta' Marzu 1991.

ii. Illi peress li ghaddew aktar minn 20 sena mill-mewt ta' Giuseppa Pulo, mhux mehtieg li tingieb kopja tad-denunzja taghha rigwardanti l-proprjeta' in kwistjoni li gie debitament notifikat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

iii. Illi ghar-rigward l-eredita' ta' Paolo Pulo, dan miet fit-22 ta' Gunju 1997 kif fuq inghad u l-wirt tieghu gie debitament dikjarat *causa mortis* lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'kuntratt tal-25 ta' Novembru 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Sandra Valentino, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala *"Dokument A"*.

iv. Illi l-fond in kwistjoni gie rekwizizzjonat fit-2 ta' Marzu 1979 b'requisition order 41524/79 u b'requisition order ohra fis-17 ta' Novembru 1987, u gie derekwizizzjonat fit-3 ta' Novembru 2006, skond dokumenti hawn annessi u mmarkati bhala *"Dokument B u C"*.

v. Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimati Debono qed jhallsu ghall-fond *de quo* jammonta ghal €213.00c fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Ligi, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

vi. Illi r-rikorrenti gew affaccjati b'din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni b'mod ingust u b'mod abbusiv u wara 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 imponewlhom li jircievu ma kienx il-kera tas-suq u lanqas proporzjonali ghad-drittijiet taghhom bhala sidien.

vii. 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.

viii. 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.

ix. Illi ghalhekk ghad li huwa minnu li r-rikorrenti baqghu titolarji u proprjetarji tal-fond *de quo*, gie impost fuqhom '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.

- Omissis -
-

Ghaldaqstant, ir-rikorrrenti talbu lill-Qorti:-

(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 l-Ordni ta' Rekwizizzjoni 41524/79 u requisition order ohra tas-17 ta' Novembru 1987, tezisti lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti 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' Rekwizizzjoni ghadhom sa llum jincidu fuq id-drittijiet patrimonjali, kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti.

(II) Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond 11, Alley 1, Triq il-Kullegg, ir-Rabat, Malta, proprjeta tar-rikorrenti, a favur tal-intimati Anthony Debono (K.I. 451156M) u Grace Debono (K.I. 707658M) 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 ir-rekwizizzjoni relattiva, oltre rimedji ohra li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jigu rrintegrati fil-pussess u godiment shih u reali ta' hwejjighom, primarjament billi l-istess intimat Raymond Galea jigi zgumbrat mill-fond imsemmi u r-rikorrenti rrintegrati fil-pussess u godiment shih ta' hwejjighom.

(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-sidien rikorrenti u dawk ta' l-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.

Rat ir-**risposta tal-Awtorità tad-Djar** ippreżentata fil-5 ta' Mejju, 2021 fejn jingħad kif ġej:

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

Illi jekk l-atturi qieghdin jattakkaw ligijiet li gew legislati 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 l-atturi qed jattakkaw il-hrug tal-Ordnijiet ta' Rekwizizzjoni per se imma mhux qed jattakkaw il-ligi ossia il-Kap 125 li tahtha hargu dawk l-Ordnijiet – intant ma kien hemm xejn li huwa leziv tad-drittijiet fundamentali fil-hrug tal-istess Ordnijiet. Ghalhekk it-talbiet kif impostati ma jistghux iregu u ghandhom jigi michuda.

- Omissis -
-

Illi qabel xejn l-atturi iridu jipprovaw it-titolu taghhom u jipprovaw ukoll li ma hemm ebda sidien ohra tal-fond mertu tal-kawza. Huwa evidenti li f' dan il—kaz din il-prova ghadha ma saritx. Il-premessi indikati fir-rikors ma humiex prova bizzejjed li il-fond jappartjeni lill-atturi u, jew lill-atturi biss.

Illi f' kaz li l-atturi akkwistaw il-fond b' titolu oneruz, u inter vivos, allura ma hemm ebda lezjoni kostituzzjonali; ma hemm ebda lezjoni kostituzzjonali jekk l-atturi wirtu il-fond ghall-anqas sakemm l-istess fond gie akkwistat minnhom 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;

Illi fil-kaz li l-atturi akkwistaw b'titolu oneruz, u inter vivos, allura ma hemm ebda lezjoni kostituzzjonali; u fil-kaz li wirtu il-fond ma hemm ebda lezjoni li setghu sofrew qabel ma wirtu 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-atturi ma kienux is-sidien meta sehhet l-allegata lezjoni kostituzzjonali allura huma ma ghandhom ebda locus standi f' din il-kawza u ghalhekk ir-rikors huwa null;

Illi ma kien hemm xejn hazin fil-hrug tal-Ordnijiet 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-ordnijiet;

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-atturi li din l-azzjoni inbdiet biss hafna snin wara li kienet harget l-ewwel ordni ta' rekwizizzjoni cioe fit-2 ta' Marzu 1979 – xejn inqas minn 45 sena wara l-Ordni ta' Rekwizizzjoni;

Illi iz-zmien li l-atturi hallew li jghaddi biex bdew dawn il-proceduri juri li fil-verita` anke huma ma hassewx 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-atturi;

Illi l-atturi 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-atturi ma messhom qatt halltu wahda mal-ohra. Huma kien messhom ghazlu 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-atturi ma sofrew xejn u ghalhekk it-talbiet kollha ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-atturi.

Rat ir-**risposta ta' l-intimati Anthony u Grace konjuġi Debono** ppreżentata fl-10 ta' Mejju, 2021 fejn jingħad kif ġej:

1. **ILLI** in linea preliminari l-ġudizzju ma jistax ikun wieħed integru mingħajr il-parteiċpazzjoni f' dawn il-proċeduri ta' l-Avukat ta' l-Istat.

2. **ILLI** ukoll in linea preliminari r-rikorrenti iridu jġibu prova li huma titolari tan-nofs indivis l-ieħor tal-fond mertu tal-kawża.

3. **ILLI** t-talbiet kif kontenuti fir-rikors promotur, kwantu diretti lejn l-esponenti ma jistgħux jiġu kkunsidrati stante illi r-rikorrenti ma eżawrixiex ir-rimedji ordinarji lilu spettanti, qabel ma ġiet esperita l-istanza odjerna. Dana stante li la fir-rikors promotur l-istess rikorrenti qed jirrikonoxxu u jikkonċedu li hemm rabta kontrattwali, ta' sid u lokatur bejniethom, ir-rikorrenti setgħu dejjem aġixxew quddiem il-Bord kompetenti sabiex jitolbu awment fil-kera u / jew l-iżgumbrament;

4. **ILLI** mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk ir-rikorrenti sofra xi lezjoni għad-dritt fondamentali tiegħu dan sikurament ma jistax jiġi imputat lill-esponenti peress li dawn għandhom titolu validu fil-liġi, u dana in forza ta' leġislazzjoni viġenti;

5. **ILLI** ukoll fil-mertu, una volta huwa paċifiku illi l-esponenti qed jokkupaw b' titolu validu fil-liġi, għandhom id-dritt jistrieħu fuq il-prinċipju ta' aspettattiva leġittima li japplika għal kull individwu li mill-kondotta ta' l-amministrazzjoni jiddeduċi aspettattiva raġionevoli[1], liema aspettattiva, fil-każ odjen, temani mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta – att legali li jeffettwa drittijiet ta' propjeta'[2]

6. **ILLI** finalment, l-esponenti huma anzjani, u għalhekk ma għandhomx jiġu soġġetti għal tbatija żejda u mhux ġustifikata fiċ-ċirkostanzi, fattur li għandu jiġi kkonsidrat minn din l-Onorabbli Qorti fl-eventwalita' li jingħata xi rimedju kif mitlub.

Eżaminat il-provi mressqa mill-partijiet.

Rat l-atti tal-kawża;

[1] Mavridis Vs European Parliament 289/81 Deċ 19-05-83)
[2] Ara -Kopecky Vs Slovakia 44912/98 Grand Chamber 28/09/04)

Rat illi fis-26 ta' Mejju 2021 fuq talba tar-rikorrenti l-Qorti nnominat lil **Perit Mario Axisa** sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond de quo għall-perjodu mit-2 ta' Marzu 1979 sal-15 ta' Marzu 2021 id-data tal-preżentata tar-rikors promotur.

Rat ir-**rapport tal-Perit Tekniku Mario Axisa ppreżentat fis-26 ta' Jannar 2022** u maħluf fit-2 ta' Frar 2022;[3]

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ppreżentata fit-18 ta' Mejju 2022[4], in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Awtorità tad-Djar ippreżentata fil-15 ta' Lulju 2022[5] kif ukoll tal-intimati Debono ppreżentata fis-7 ta' Lulju 2022[6];

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat

Fatti.

Fis-17 ta' Novembru 1978 is-Segretarju tad-Djar ta' dak iż-żmien ħareġ ordni ta' rekwiżizzjoni numru 41524 fuq il-fond 11, Sqaq 1, Triq il-Kulleġġ, Rabat (Malta).[7] Jirriżulta illi s-sidien ta' dak iż-żmien ottemperaw ruħhom mal-Ordni tas-Segretarju tad-Djar u kkonsenjaw iċ-ċwievet lill-awtorità ta' dak iż-żmien għaliex skond ftehim datat 23 ta' Lulju 1981 is-Segretarju tad-Djar ta lill-intimat Debono il-pussess tal-fond imsemmi b'titolu ta' kera fejn il-kera ġiet iffissata fis-somma ta' Lm14 fis-sena u titħallas direttament lis-sid, dak iż-żmien Saviour Pulo.[8] Fit-23 t'Ottubru 2006, Debono informa lill-Awtorità intimata li m'għandux oġġezzjoni għal derekwiżizzjoni diment li "l-affarijiet jibqgħu kif inhuma."[9] Sussegwentament fit-3 ta' Novembru 2006, l-Awtorità tad-Djar ħarġet l-ordni ta' derekwiżizzjoni.[10]

Il-fond de quo iddevolva fuq ir-rikorrenti minn wirt tal-ġenituri tagħhom Paolo Pulo li miet fit-22 ta' Ġunju 1997 u Giuseppa Pulo li mietet fit-23 ta'

[3] Paġna 36 et seq tal-proċess.
[4] Paġna 85 et seq tal-proċess.
[5] Paġna 94 et seq tal-proċess.
[6] Paġna 104 et seq tal-proċess.
[7] Paġna 70 tal-proċess.
[8] Paġna 71 tal-proċess.
[9] Paġna 72 tal-proċess.
[10] Paġna 74 tal-proċess.

Marzu 1991. Mid-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-25 ta' Novembru 1997 fl-atti tan-Nutar Sandra Valentino jirriżulta li l-fond de quo kellu kirja annwali ta' Lm27 fis-sena. Jidher mill-atti li fis-sena 2000 il-kirja kienet telgħet għal Lm30 fis-sena. Mill-premessi jidher li bis-saħħa tal-Att X tal-2009, il-kirja mħallsa minn Debono meta ġiet intavolata l-azzjoni odjerna kienet fis-somma ta' €213 fis-sena.

Ikkunsidrat;

L-azzjoni tar-rikorrenti

Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu li l-Qorti tiddikjara li sofrew leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom protett bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni:

a) Minħabba l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni nru 41524 maħruġa ai termini tal-Kapitolu 125; u
b) Minħabba il-lokazzjoni tal-fond de quo b'konsegwenza ta' dik l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni.

Jitolbu għalhekk danni b'konsegwenza tal-ordni ta' rekwiżizzjoni u tal-okkupazzjoni minħabba l-kirja imposta fuqhom. Jilmentaw ir-rikorrenti illi l-kera pagabbli lir-rikorrenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni u li għalhekk inkisru d-drittijiet fundamentali tagħhom.

Ikkunsidrat

Eċċezzjonijiet tal-intimati

A. <u>L-Awtorità tad-Djar ma hix leġittimu kontradittur</u>

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tagħha l-Awtorità tad-Djar teċċepixxi illi jekk ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw il-liġi li permezz tagħha inħarget l-ordni ta' rekwiżizzjoni li waslet għal-lokazzjoni tal-fond de quo lill-intimati Debono, allura l-awtorità intimata ma hiex il-leġittimu kontradittur.

Qari tar-rikors promotur juri illi mhux il-liġi qed tiġi attakkata iżda l-ordni ta' rekwiżizzjoni u l-effetti tagħha li hi l-lokazzjoni lill-intimati Debono liema kirja għadha viġenti sallum filwaqt li l-ordni ta' rekwiżizzjoni ġiet revokata fis-sena 2006.

Tenut kont li r-rikorrenti qegħdin jattakkaw l-ordni ta' rekwiżizzjoni, il-leġittimu kontradittur hija l-Awtorità tad-Djar ta' lanqas għall-perjodu sakemm kienet għadha in vigore tali ordni.

In tema legali ssir referenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-6 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet **Michael Farrugia et vs. L-Avukat Ġenerali et** (Rik Kost 29/2016) 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, għall-inqas 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."

Din il-Qorti taqbel ma' dan ir-raġunament u tagħmlu tagħha. Għalhekk l-ewwel eċċezzjoni tal-Awtorità tad-Djar li ma hix illeġittimu kontradittur qed tiġi miċħuda.

B. <u>L-Eċċezzjoni tal-Awtorita' intimata illi ladarba mhux qed jiġi attakkat il-Kapitolu 125, l-ordni ta' rekwiżizzjoni ma tistax tiġi misjuba leżiva tad-drittijiet tar-rikorrenti</u>

Permezz tat-tieni eċċezzjoni tagħha l-awtorità intimata teċċepixxi illi in kwantu r-rikorrenti qegħdin jattakkaw il-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u mhux qegħdin jattakkaw il-Kapitolu 125 li taħtu ħarġet ir-rekwiżizzjoni, ma kien hemm xejn leżiv tad-drittijiet fundamentali bil-ħruġ tal-ordni ta' rekwiżizzjoni. In sostenn jiċċitaw is-sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fit-30 ta' Marzu 2021 fl-ismijiet **Mary Azzopardi pro et noe et v Awtorità tad-Djar et**.

Bħala punt tat-tluq fid-deliberazzjoni ta' din l-eċċezzjoni tajjeb tinġibed l-attenzjoni illi s-sentenza iċċitata mill-awtorità in sostenn ta' din l-eċċezzjoni,

mogħtija mill-prim'istanza fit-30 ta' Marzu 2021 ġiet revokata b'sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-31 ta' Awissu 2021.

F'dik il-kawża l-Ewwel Qorti irriteniet illi ma setgħatx titratta talba għal dikjarazzjoni ta' anti-kostituzzjonalità ta' ordni ta' rekwiżizzjoni ġialadarba r-rikorrenti f'dik il-kawża ma talbux ukoll l-istess dikjarazzjoni fir-rigward tal-liġi li bis-saħħa tagħha inħarġet dik l-ordni ta' rekwiżizzjoni.

Pero' l-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha tal-31 ta' Awwissu 2021 irrevokat dik is-sentenza u sabet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-proprjetarji b'konsegwenza tal-ħruġ tal-ordni ta' rekwiżizzjoni nonostante li kienet ġiet attakkata l-ordni ta' rekwiżizzjoni u l-kirja u mhux il-liġi li tagħti s-setgħa lill-eżekuttiv li joħroġ ordni ta' rekwiżizzjoni fuq proprjetà.

Għalhekk it-tieni eċċezzjoni tal-awtorità intimata qed tiġi miċħuda wkoll.

Ċ. Prova tat-titolu

Permezz tat-tielet eċċezzjoni tal-awtorità intimata ġie eċċepiet illi r-rikorrenti għandhom qabel xejn iġibu l-prova tat-titolu tagħhom dwar il-fond mertu tal-kawża u li m'hemm ebda sidien oħra. L-intimati Debono wkoll issollevaw l-eċċezzjoni tat-titolu, fejn eċċepew li r-rikorrenti għandhom juru titolu fuq in-nofs indiviż l-ieħor.

Hija ġurisprudenza kostanti illi f'kawżi ta' indoli kostituzzjonali mhux meħtieġa l-prova tat-titolu fil-livell li hi rikjesta per eżempju fl-*actio rei vendicatoria*[11]. Intqal illi huwa biżżejjed għall-finijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor filwaqt li għall-finijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa biżżejjed li wieħed juri li għandu l-pussess tal-ħaġa li tkun[12].

Mill-atti jirriżulta sodisfaċentement illi l-fond mertu tal-kawża kien proprjetà tal-ġenituri tar-rikorrenti lura fis-snin disgħin. In oltre d-dikjarazzjoni *causa mortis* tagħmel referenza speċifika għal fond mertu tal-kawża. Il-Qorti temmen li kieku kien hemm xi diffikulta bit-titolu, in-Nutar ma kinitx tmexxi sabiex tagħmel id-dikjarazzjoni *causa mortis* fuq dak il-fond ukoll.

---

[11] Ara fost oħrajn **Louise Xerri et vs. Kummissarju tal-Artijiet** (Rik Kost 23/2014) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Mejju 2016 u **Ian Peter Ellis et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Kost 39/2010) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Marzu 2015.

[12] Ara **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et** (Rik. Kost. 50/2015) deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fis-7 ta' Frar 2017.

Għalhekk il-Qorti qed tiddisponi minn dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet sollevati separatament mill-intimati billi tiddikjara illi r-rikorrenti seħħilhom jippruvaw li għandhom titolu validu ta' proprjetà fuq il-fond de quo li jagħtihom id-dritt li jistitwixxu l-kawża odjerna.

D. Iż-żmien rilevanti fil-komputazzjoni tad-danni

L-awtorità intimata teċċepixxi illi d-dritt ta' azzjoni għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali ma humiex trasferibbli la *inter vivos* u lanqas *causa mortis*. Teċċepixxi għalhekk illi fi kwalunkwe każ ir-rikorrenti ma jistgħux ifittxu għal dikjarazzjoni ta' ksur ta' dritt fundamentali referibbli għal żmien qabel ma wirtu l-fond *de quo*.

In sostenn ta' din l-eċċezzjoni l-awtorità iċċitat is-sentenza **Doreen Grima et vs. Awtorità tad-Djar et** deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-3 ta' Diċembru 2020.

Huwa minnu illi dik is-sentenza tikkonforta din l-eċċezzjoni; u huwa minnu wkoll li ma kienx ġie intavolat appell minn dik is-sentenza u allura għaddiet in ġudikat.

Pero', għalkemm is-sentenza ċitata mill-awtorità intimata ma kinitx unika fil-linja ta' ħsieb fir-rigward, illum il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti Kostituzzjonali tmur dijametrikament kontra u tqis illi vittma ta' leżjoni ta' dritt fundamentali taħt l-ewwel artikolu ta' l-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni għandhom dritt li jitolbu danni mhux biss fir-rigward taż-żmien li l-proprjeta' kienet tagħhom iżda wkoll għaż-żmien tal-leżjoni meta l-vittma kien l-ante kawża tal-werrieta rikorrenti fil-kawża. A propożitu intqal kif ġej mill-Qorti Kostituzzjnali fis-sentenza **Nutar Dr Pierre Cassar vs. Avukat tal-Istat** (Rik Kost 202/2020) mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022:

> "Huwa minnu li l-appellant wiret nofs is-sehem ta' missieru mill-fond in kwistjoni fil-21 ta' Marzu 2010 u nofs is-sehem l-ieħor li kien jappartjeni lil ommu fl-14 ta' Marzu 2017. Iżda dan ma jfissirx li għall-perjodu preċedenti għall-14 ta' Marzu 2017 m'għandux jedd jippretendi kumpens. Dan peress li r-rikorrent hu werriet universali tal-ġenituri tiegħu."

Għalhekk ir-rikorrenti għandhom dritt ifittxu danni anke għaż-żmien meta l-leżjoni tad-dritt fundamentali kienet sofferta mill-ante kawża tagħhom. Konsegwentement tiċħad l-eċċezzjoni tal-awtorità intimata fejn eċċepiet li r-rikorrenti jistgħu jfittxu biss għad-danni li seħħew fiż-żmien kemm ilhom sidien.

E. <u>L-Eċċezzjoni tal-Awtorità intimata li t-trapass taż-żmien bejn minn meta bdiet il-leżjoni u l-bidu tal-kawża odjerna għandu jimmilita kontra r-rikorrenti</u>

Fir-rigward ta' din l-eċċezzjoni l-Qorti tqis illi fejn jirrigwarda azzjonijiet dwar allegat ksur tal-jeddijiet fundamentali, id-dewmien sabiex rikorrent jadixxi lill-qrati ta' kompetenza kostituzzjonali m'għandux fil-prinċipju jnaqqas il-gravità tal-leżjoni, wisq anqas m'għandu jitqies bħala raġuni sabiex min hu ħati ta' ksur tal-kostituzzjoni jieħu xi benefiċċju mill-fatt illi l-vittma setgħat aġixxit qabel.

Min hu responsabbli għal-leżjoni ta' jeddijiet fundamentali protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni m'għandux jiġi ppremjat għaliex il-vittma setgħat aġixxiet qabel. Il-gravità ta' leżjoni ta' dritt fundamentali ma tistax tekwiparaha ma' jedd ordinarju. Hu proprju għalhekk illi azzjonijiet ta' indoli kostituzzjonali ma jaqgħux b'termini ta' preskrizzjoni, irrispettivament kemm ikun iddekorra żmien bejn id-data tal-leżjoni u d-data li fiha jiġu istitwiti l-proċeduri ġudizzjarji

Huwa xi ftit jew wisq kontradittorju illi l-azzjonijiet ta' indoli kostituzzjonali u konvenzjonali ma jaqgħux bil-preskrizzjoni u fl-istess ħin jinżamm illi vittma ta' tali leżjoni jiġi penalizzat għaliex ma aġixxiex qabel. Ir-raġunijiet għaliex vittma ta' leżjoni ta' dritt fundamentali iddum ma tieħu azzjoni dwar tali leżjoni m'għandux fil-fehma tal-Qorti fl-ebda ċirkostanza ma jagħti xi vantaġġ lil min hu responsabbli għal tali leżjoni sakemm id-dewmien ma jkunx ippreġudika serjament u irrimedjabbilment lil min hu responsabbli.

Il-Qorti għalhekk tqis illi din l-eċċezzjoni hija infondata, u filwaqt li tiddikjara li mhux ser tqis bħala nuqqas iż-żmien li r-rikorrenti ħadu sabiex aġixxew, tiċħad l-istess eċċezzjoni.

F. <u>Parteċipazzjoni tal-Avukat tal-Istat</u>

L-intimati Debono jeċċepixxu li l-ġudizzju jkun integru jekk jipparteċipa l-Avukat tal-Istat f'dawn il-proċeduri.

Il-Qorti ma taqbilx.

Il-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni taqa' fil-kompetenza tal-Awtorità tad-Djar u huwa għalhekk li r-rappreżentanza tal-Gvern tispetta lill-istess Awtorità.

L-**Artikolu 181B tal-Kapitolu 12** jipprovdi li

> "(2) L-Avukat tal-Istat 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."

Mill-atti jidher ferm ċar li l-pedament tal-kawża odjerna huwa r-riperkussjonijiet legali tal-ordni ta' rekwiżizzjoni maħruġa mill-Gvern tramite d-Dipartiment responsabbli mid-Djar. Il-proċedura odjerna m'hijiex intiża sabiex tattakka l-validità tal-Kapitolu 125, Att dwar id-Djar, li a bażi tagħha inħarġet l-ordni ta' rekwiżizzjoni in diżamina u lanqas biex l-imsemmija liġi tiġi dikjarara li qiegħda tikser il-Kostituzzjoni jew il-Konvenzjoni.

Mill-**Artikolu 3 tal-Kapitolu 125** jidher ċar li l-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni taqa' fir-responsabbiltà tad-Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali u huwa hu biss li jista' joħroġ tali ordnijiet: "Jekk id-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali jidhirlu li hu meħtieġ jew xieraq li jagħmel hekk fl-interess pubbliku [...] huwa jista' joħroġ rekwiżizzjoni għal kull bini, u jista, jagħti struzzjonijiet li jidhirlu li huma meħtieġa jew xierqa sabiex ir-rekwiżizzjoni tista' jkollha effett u tkun tista' sseħħ.".

In tema legali din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Grech et vs. Awtorità tad-Djar et** (Rik Kost 21/2012) deċiża fit-12 ta' Frar 2016 mill-Qorti Kostituzzjonali:

> "5. Konvenut f'din il-kawża la huwa l-Awtorità Intimata u lanqas l-Avukat Ġenerali; il-konvenut huwa l-Gvern ta' Malta u, jekk għandu jingħata rimedju mill-Gvern ta' Malta, kull ma hu meħtieġ hu illi l-gvern ikun rappreżentat fil-kawża. Il-kwistjoni għalhekk ma hijiex jekk għandux ikun imħarrek l-Avukat Ġenerali jew l-Awtorità Intimata, iżda min għandu jidher f'isem il-Gvern ta' Malta. Dwar dan, il-liġi, fl-art. 181B tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, hija ċara: f'isem il-Gvern ta' Malta jidher il-"kap tad-dipartiment tal-gvern li jkun inkarigat fil-materja in kwistjoni"; jidher l-Avukat Ġenerali f'isem il-Gvern ta' Malta biss "f'dawk l-atti u l-azzjonijiet ġudizzjarji li minħabba n-natura tat-talba ma jkunux jistgħu jiġu diretti kontra xi wieħed jew aktar mill-kapijiet tad-dipartimenti loħra tal-Gvern".
>
> 6. Fil-każ tal-lum l-ilment tal-atturi huwa dwar il-konsegwenzi tal-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni, materja llum fil-kompetenza tal-Awtorità Intimata li, għalkemm mhix dipartiment tal-gvern, għandha r-responsabilità ta' setgħat governattivi u għalhekk tintlaqat bl-art. 181B fuq imsemmi.
>
> 7. Għalhekk ma kien hemm ebda ħtieġa li jkun imħarrek ukoll bħala parti l-Avukat Ġenerali; kull ma kien meħtieġ kienet biss in-notifika tiegħu."

Fid-dawl ta' dak li tipprovdi l-liġi kif ukoll il-ġurisprudenza, din il-Qorti tikkonkludi li m'hemmx il-ħtieġa li jipparteċipa l-Avukat tal-Istat u għalhekk tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Debono.

Ġ. Eżawriment tar-rimedji ordinarji

L-intimati Debono eċċipew in-nuqqas ta' eżawriment tar-rimedji ordinarji ai termini tal-liġi li kien disponibbli għar-rikorrenti u għalhekk talbu lil din il-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat tagħha.

Din l-eċċezzjoni hija msejsa fuq l-**Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni** u fuq l-**Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319**. Dan l-aħħar artikolu jipprovdi hekk:

> "Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċiedi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1), u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq,jew tiżgura t-twettiq tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali li għat-tgawdija 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 ordinarja oħra."

Tajjeb jiġi puntwalizzat illi jaqa' fuq il-parti li teċċepixxi n-nuqqas ta' eżawriment mir-rikorrenti tar-rimedji ordinarji allegatament disponibbli l-oneru li turi fl-ewwel lok għal-liema rimedji ordinarji qegħdin jirreferu u fit-tieni lok li tali rimedji ordinarji verament jindirizzaw l-ilmenti tar-rikorrenti.

L-intimati Debono naqsu kompletament milli jissostanzjaw l-eċċezzjoni tagħhom. Il-Qorti tosserva wkoll li la waqt il-prosegwiment tas-smigħ tal-kawża u lanqas fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, l-intimati ma jagħmlu referenza għal-liema rimedji ordinarji r-rikorrenti allegatament naqsu milli jeżawrixxu qabel istitwixxew il-kawża odjerna.

Kif ġie ikkunsidrat fis-sentenza **Tonio Vella vs. Kummissarju tal-Pulizija et** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-5 ta' April 1991, jidher ċar li l-leġislatur ma ridx li jistabbilixxi bħala prinċipju assolut fil-liġi Kostituzzjonali tagħna li qabel ma persuna tadixxi lil din il-Qorti fil-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha, għandha dejjem u tassattivament teżegwixxi 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.

Il-Qorti Kostituzzjonali f'diversi okkażżjonijiet daħlet fil-fond tal-prinċipji applikabbli sabiex jiġi determinat jekk hemmx rimedju ordinarju. (ara **Olena Tretjak vs. Direttur tac-Cittadinanza u Expatriates Affairs** (Rik Kost 22/2005) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-16 ta' Jannar 2006; u **Tonio Vella vs. Kummissarju tal-Pulizija et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-5 ta' April 1991.)

L-għan ewlieni ta' proċedimenti ta' natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali huwa li l-persuna illi tkun qiegħda iġġarrab jew tkun ġarrbet ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha tingħata rimedju tajjeb, effettiv u mingħajr dewmien. Għalkemm huwa minnu li r-rimedju kostituzzjonali u konvenzjonali huwa wieħed straordinarju u meqjus bħala "*a measure of last resort*", huwa wkoll stabbilit illi ċittadin li jilmenta minn ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu m'għandux ikun obbligat ifittex rimedju ordinarju, jekk ir-rimedju li jista' jingħata ma jkunx effettiv sabiex jindirizza l-ilment tiegħu.

Fin-nuqqas tal-intimati Debono li jindikaw l-allegat rimedju disponibbli għar-rikorrenti, din il-Qorti m'għandhiex il-kompitu li tvara eżerċizzju sabiex tipprova ssib x'seta' kellhom f'moħħhom l-intimati Debono.

Il-Qorti, wara li qieset li ma tresqet l-ebda raġuni sabiex tqis li tinqeda bid-diskrezzjoni tagħha li ma tismax il-kawża fil-mertu fit-termini tal-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni u fit-termini tal-Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319, tiddikjara tali eċċezzjoni bħala totalment infondata u tgħaddi sabiex tiċħad l-istess.

Ikkunsidrat

Mertu

Deċiżi l-eċċezzjonijiet preliminari tal-intimati imiss issa l-konsiderazzjonijiet dwar il-qofol tal-mertu tal-kawża.

Il-pretensjoni tar-rikorrenti hi illi l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 41524 li inħarġet fis-17 ta' Novembru 1978 li damet in vigore sat-3 ta' Novembru 2006; kif ukoll il-kirja mill-ewwel jum tagħha forzata fuq is-sid konsegwenza ta' dik l-ordni kisru d-dritt fundamentali tar-rikorrenti protett sew mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Bejn is-sena 1978 u s-sena 2006 Debono kienu qegħdin jiddetjenu l-fond de quo bis-saħħa tal-ordni ta' rekwiżizzjoni. Ifisser illi hawn non si tratta ta' kirja volontarjament konċessa mis-sid li sab ruħu b'kirja indefinita bis-saħħa tal-Kapitolu 69. Hawn si tratta ta' kirja li fl-ebda mument tagħha ma kien hemm il-volonta tas-sid la fl-għażla tal-inkwilin u wisq anqas il-*quantum* tal-kera pagabbli.

Mill-mument li tneħħiet l-ordni ta' rekwiżizzjoni, wara li s-sidien bdew jirċevu l-kera mingħand l-okkupant tal-fond, beda jirregola r-relazzjoni ta' bejn ir-rikorrenti u l-intimati Debono il-Kapitolu 69. Hekk kif l-ordni ta' rekwiżizzjoni tneħħiet minn fuq il-fond, l-Att dwar id-Djar ma baqax japplika.[13]

Tenut kont li r-rikorrenti qegħdin jattakkaw sew l-ordni ta' rekwiżizzjoni kif ukoll il-kirja konsegwenti għal dik l-ordni, il-Qorti tqis illi għalkemm il-kirja llum viġenti hija regolata bil-Kapitolu 69, xorta waħda hija prolungament tal-ordni ta' rekwiżizzjoni. Kapitolu 69 ma imponiex lill-intimati Debono mill-ewwel jum tal-okkupazzjoni tagħhom fil-fond tar-rikorrenti; kienet l-ordni ta' rekwiżizzjoni li għamlet dan.

Ngħaddu issa sabiex nikkonsidraw jekk l-ilment konvenzjonali tar-rikorrenti hux fondat.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja

Tlieta huma r-rekwiżiti li għandhom jiġu sodisfatti sabiex interferenza mill-Istat bħalma hi ordni ta' rekwiżizzjoni tkun waħda permissibli ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u cioe:

(a) Il-miżura meħuda mill-Istat tkun saret taħt qafas legali;
(b) L-iskop tal-miżura jkun wieħed għal għan leġittimu; u
(ċ) Il-miżura meħuda żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.[14]

L-ordni ta' rekwiżizzjoni u l-kirja forzata konsegwenti għal dik l-ordni jistgħu jitqiesu bħala miżura meħuda mill-Istat taħt qafas legali u dan peress li kif rajna l-ordni ta' rekwiżizzjoni inħarġet bis-saħħa tal-Kapitolu 125.

[13] Ara **Joseph Camilleri vs. Avukat tal-Istat et** (Rik Kost 77/2015) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-8 ta' Ottubru 2020.
[14] Ara **Joseph Darmanin vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Kost 54/2017) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019.

Dwar l-għan leġittimu, ir-rikorrenti fil-kawża odjerna m'humiex qegħdin jattakkaw il-Kapitolu 125 iżda l-ordni ta' rekwiżizzjoni numru 41524/79 maħruġa mis-Segretarju tad-Djar ta' dak iż-żmien sabiex akkomoda lill-intimati Debono fil-fond kolpit b'dik l-ordni.

Ordnijiet ta' rekwiżizzjoni huma intiżi sabiex jassiguraw illi kull persuna jkollha akkomodazzjoni xierqa, u ċioe` sabiex jipproteġu nies vulnerabbli minn *homelessness* u jissalvagwardjaw id-dinjità ta' inkwilini b'mezzi limitati. Għalhekk, bħala miżuri meħuda fl-ambitu ta' akkomodazzjoni soċjali, ordnijiet ta' rekwiżizzjonijiet bħala regola ġenerali jitqiesu li għandhom għan leġittimu. Fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea ġie espressament ikkonfermat illi ordnijiet ta' rekwiżizzjoni u kontroll tal-kera kellhom għan leġittimu fl-interess ġenerali.[15]

Huwa minnu li l-Istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa fejn tidħol leġislazzjoni b'għan soċjali bħalma hi l-akkomodazzjoni soċjali għal min jeħtieġ tali għajnuna. Aktar ma d-diskrezzjoni tal-Istat hija wiesgħa, aktar jiżdied l-obbligu fuq l-Istat illi fl-użu tad-diskrezzjoni wiesgħa l-organi tal-Istat jeżerċitawha f'rispett tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin privat.

Il-valur lokatizju tal-fond de quo fis-sena 2021 kien ta' €660 fix-xahar mentri l-kera li kienu qegħdin iħalsu Debono kien ta' €213 fis-sena. Huwa evidenti illi hemm sproporzjon enormi bejn dak li s-sidien potenzjalment setgħu jiġġeneraw bħala dħul annwali minn dan il-fond u d-dħul li effettivament kien perċepit jew perċepibbli.

Il-Qorti ssib illi l-ordni ta' rekwiżizzjoni u l-kirja forzata fuq ir-rikorrenti u l-ante kawża tagħhom b'effett tal-ordni ta' rekwiżizzjoni illedew id-dritt fundamentali tar-rikorrenti u l-ante kawża tagħhom kif sanċit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għal-liema leżjoni hija responsabbli l-intimata Awtorità tad-Djar għaliex kienet hi jew l-ante kawża tagħha illi ħarġu tali ordni u imponew il-kirja ta' Debono fuq is-sid.

<u>Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

Dwar l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni invokat ukoll mir-rikorrenti intqal mill-Qorti Kostituzzjonali illi f'kawża li titratta leżjoni ta' dritt fundamentali konsegwenza ta' kirja forzata b'effett ta' ordni ta' rekwiżizzjoni il-perijodu rilevanti jibda mill-1987 għaliex l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'huwiex applikabbli f'dawn il-proċeduri peress li l-operazzjoni tal-Kapitolu 125 hija

[15] Ara fost oħrajn **Edwards v. Malta** (Appl Nru 17647/04) deċiża mill-QEDB fl-24 ta' Ottubru 2006 kif ukoll **Mary Azzopardi vs. Awtorità tad-Djar** (Rik Kost 207/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Awissu 2021.

mħarsa mill-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni. Huwa miżmum illi għalkemm huwa minnu li Kapitolu 125 ġie emendat diversi drabi, jekk ir-rikorrenti f'kawża kostituzzjonali ma jippruvawx illi xi emenda relativa taqa' taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-istess sub-inċiż tal-Artikolu 47 (9), allura l-ilment ma jistax jiġi trattat taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni iżda biss taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Il-Qorti għalhekk marbuta illi titratta l-ilment tar-rikorrenti fit-termini tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwenement b'effett mis-sena 1987 u mhux qabel. Konsegwentement it-talba tar-rikorrenti fir-rigward tal-perjodu mis-sena 1978 sas-sena 1986 ma hiex fondata.

Għalhekk issib illi l-ewwel talba u t-tieni talba tar-rikorrenti huma fondati in kwantu msejsa fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea iżda mhux in kwantu msejsa fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Ikkunsidrat

Għalkemm huwa ritenut illi d-danni likwidati f'kawża kostituzzjonali ma humiex ekwivalenti għal danni ċivili; fl-istess ħin hija ġurisprudenza kostanti li l-Qorti adita minn ilment kostituzzjonali u konvenzjonali għandha s-setgħa li meta ssib leżjoni tordna bħala parti mir-rimedju danni maħsuba sabiex jagħmlu tajjeb għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'riżultat tal-ksur tad-dritt fundamentali. X'jiswa altrimenti li vittma ta' leżjoni ta' dritt fundamentali jottjeni dikjarazzjoni ġudizzjarja dwar tali leżjoni imbagħad ma jingħatax kumpens sabiex jagħmel tajjeb għad-danni pekunjarji u non pekunjarji? L-iskop tal-ħlas tad-danni huwa sabiex safejn possibbli l-effetti negativi b'riżultat tal-leżjoni jiġu newtralizzati. Għalhekk il-Qorti ser takkorda kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji.

Dwar it-talba tar-rikorrenti għax-xoljiment tal-kirja u għall-iżgumbrament tal-intimati Debono l-Qorti tirrileva illi **bl-Att XXIV tas-sena 2021** daħlu diversi emendi li taw lil min hu fil-pożizzjoni tar-rikorrenti d-dritt li jitolbu reviżjoni tal-kera quddiem it-tribunal kompetenti liema talba tista' twassal għall-fissazzjoni ta' rata ta' kera li tista' tlaħħaq l-ekwivalenti ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjetà fis-suq liberu. Isir ukoll it-test tal-mezzi li jista' jwassal għat-tmiem eventwali tal-kirja. Jekk dawn l-emendi joħolqux il-bilanċ ġust bejn id-dritt tas-sid u l-interess ġenerali ma hux il-mertu tal-kawża odjerna. Una volta l-Qorti ser takkorda sew danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji a favur ir-rikorrenti u tenut kont li r-rikorrenti issa għandhom għad-disposizzjoni tagħhom rimedju ordinarju sabiex jirċevu kera f'ammont mhux traskurabbli bil-possibilità li jirriprendu l-fond jekk l-inkwilini ma jissodisfawx il-kriterji stabbiliti fil-liġi, il-Qorti tqis illi fiċ-ċirkostanzi, fuq l-iskorta tas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali **Mary Azzopardi vs Awtorita'**

tad-Djar, tiddikjara illi ma jkunx għaqli li f'dan l-istadju tordna t-tħassir tal-kirja u lanqas li tordna li l-inkwilini ma jistgħux iserħu fuq id-disposizzjonijiet attwali tal-Kapitolu 69.

Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji

Il-Qorti ser tikkonsidra għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji l-perijodu mill-1987 sal-2021.

L-insenjament mogħti mill-QEDB fis-sentenza **Cauchi v. Malta** fil-25 ta' Marzu 2021 japplikaw ukoll f'dawn l-istanzi u dan kif tagħallimna l-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Benjamin Testa et vs. L-Awtorita tad-Djar et** (Rik Kost 68/2018) deċiża fit-30 ta' Ġunju 2021.

F'sentenza reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Professur Ian Refalo nomine vs. Nicholas Ciantar et** (Rik Kost 103/2019) mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022 ġie riaffermat is-segwenti:

> "Il-Qorti tirrileva li llum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet isegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi 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-attur 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-attur kien jirnexxilu jżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attur, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

Għaldaqstant skont il-linji gwida tal-QEDB sabiex jiġi ffissat kumpens pekunarju ġust għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ għandha titnaqqas:

a. bejn wieħed u ieħor b'30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;
b. b'20% ġialadarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami; u
c. bil-valur tal-kera mħallsa mill-inkwilin jew fin-nuqqas bil-kera perċepibbli skond il-liġi.

Il-Qorti ħatret bħala espert tekniku lill-**Perit Mario Axisa** sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mertu tal-kawża b'effett mill-1987 sal-2021 u ċioe sas-sena li giet intavolata l-azzjoni. Il-Qorti applikat il-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku sabiex tiddetermina u tillikwida l-kumpens

pekunjarju xieraq dovut lir-rikorrenti skont il-kriterji fuq delineati. Il-Qorti ħadet kont ukoll tal-kera pagabbli skont il-liġi.

It-tabella ta' hawn taħt hija xiehda ta' l-isproporzjon qawwi bejn il-kera forzata fuq is-sid u l-kera li potenzjalment seta l-fond jiġġenera lis-sid fis-suq liberu.

Sena	**Stima tal-Perit annwali (€)**	**Kera mħallsa jew li kellha titħallas (€)**	**Differenza (€)**
1987	900.00	32.61	867.39
1988	900.00	32.61	867.39
1989	1,200.00	32.61	1,167.39
1990	1,200.00	32.61	1,167.39
1991	1,200.00	32.61	1,167.39
1992	1,200.00	32.61	1,167.39
1993	1,200.00	32.61	1,167.39
1994	2,100.00	32.61	2,067.39
1995	2,100.00	32.61	2,067.39
1996	2,100.00	32.61	2,067.39
1997	2,100.00	62.89	2,037.11
1998	2,100.00	62.89	2,037.11
1999	2,820.00	62.89	2,757.11
2000	2,820.00	69.88	2,750.12
2001	2,820.00	259.00	2,561.00
2002	2,820.00	259.00	2,561.00
2003	2,820.00	259.00	2,561.00
2004	4,740.00	259.00	4,481.00
2005	4,740.00	259.00	4,481.00
2006	4,740.00	259.00	4,481.00
2007	4,740.00	259.00	4,481.00
2008	4,740.00	259.00	4,481.00
2009	5,220.00	259.00	4,961.00
2010	5,220.00	185	5,035.00
2011	5,220.00	185	5,035.00
2012	5,220.00	185	5,035.00
2013	5,220.00	198	5,022.00
2014	6,240.00	198	6,042.00
2015	6,240.00	198	6,042.00
2016	6,240.00	203.14	6,036.86

2017	6,240.00	203.14	6,036.86
2018	6,240.00	203.14	6,036.86
2019	8,340.00	213.00	8,127.00
2020	8,340.00	213.00	8,127.00
2021	1,650.00[16]	44.36	1,605.64
Total	**131,730.00**	**5,144.43**	**126,585.57**

Is-somma ta' €131,730 stabbilita mill-Perit Tekniku bħala l-valur lokatizzju tal-fond de quo għall-perijodu rilevanti għandha l-ewwel tonqos bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tinżel għal €92,211. Minn din is-somma jrid jonqos 20% peress li r-rikorrenti ma taw l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami u għalhekk is-somma tinżel ulterjorment għal €73,768.80 li minnha finalment jrid jitnaqqas il-kera attwalment imħallas fl-istess perjodu u ċioe €5,144.43.

Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrent qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' tmienja u sittin elf u sitt mija u erbgħa u għoxrin Ewro (€68,624).

In kwantu għad-danni non-pekunjarji l-Qorti tqis, in linea mal-ġurisprudenza l-aktar riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, dan id-dannu beda jidekorri minn meta r-rikorrenti wirtu fi sħiħ il-fond u dan stante li "il-jedd tal-awturi fit-titolu għall-kumpens non-pekunjarju ma jintiritx. Dak hu personali għall-persuna li tkun batiet dik it-tbatija."[17] Għaldaqstant il-Qorti qiegħda tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' erbat elef u ħames mitt Ewro (€4,500).

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta u tiddeċiedi l-kawża billi tiddisponi mill-eċċezzjonijiet tal-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż,

1. **Tilqa' in parte l-ewwel talba,** tiddikjara u tiddeċiedi illi minħabba l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 41524/79 ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan mis-sena 1987 sa 2021 u tiċħadha fir-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

[16] 01/01/2021 - 15/03/2021

[17] **Maria Concetta Camilleri et vs. Avukat tal-Istat et** (Rik Kost 292/2020) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022. Ara wkoll **Anthony Bezzina vs. Avukat tal-Istat et** (Rik Kost 150/2021) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022.

2. Tilqa' in parte t-tieni talba, tiddikjara u tiddeċedi illi matul il-perjodu mill-1987 sa l-2021 il-lokazzjoni a favur l-intimati Debono tal-fond 11, Sqaq 1, Triq il-Kulleġġ, Rabat (Malta), forzata fuq ir-rikorrenti proprjetarji tal-istess fond, kisret id-drittijiet fundamentali u konvenzjonali tar-rikorrenti kif sanciti bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tiċħadha fir-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

3. Tilqa' t-tielet talba, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimata Awtorità tad-Djar hija responsabbli għad-danni pekunjarji u non pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-dritt konvenzjonali tagħhom kif deċiż aktar qabel bil-ħruġ tal-ordni ta' rekwiżizzjoni u bil-kuntratt ta' kera forzat marbut miegħu;

4. Tilqa' r-raba' talba, tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' tmienja u sittin elf u sitt mija u erbgħa u għoxrin Ewro (€68,624) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' erbat elef u ħames mitt Ewro (€4,500), **b'kollox tlieta u sebgħin elf, mija u erbgħa u għoxrin Ewro (€73,124).**

5. Tilqa' l-ħames talba, tikkundanna lill-Awtorità tad-Djar tħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' €73,124 rappreżentanti d-danni pekunjarji u non pekunjarji hawn likwidati, bl-imgħax legali millum sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata Awtorità tad-Djar

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
27 ta'Ottubru 2022

Deputat Registratur