FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(Sede Kostituzzjonali)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 15 ta' Diċembru 2022

Rikors Nru. 135/2021 GM

Anthony Camilleri (K.I. 243550M)

Marco sive Mark Camilleri (K.I. 88964M)

vs

Awtorità tad-Djar

Costanza Sciberras (K.I. 432535M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali ta' Anthony Camilleri et li permezz tiegħu wara li jippremettew illi :

> 1. Huma l-uniċi eredi u sidien tal-fond 89 ġja` 59, Madonna tal-Ħerba, Triq Brared, Birkirkara, li huma akkwistaw per via di successione mill-ereditàjiet tal-mejta ġenituri tagħhom Carmelo u Marianna Camilleri, li mietu rispettivament fid-29 ta' Ottubru 2009 u fit-23 ta' Novembru 2003, u liema wirt ġie debitament dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skont dikjarazzjoni tat-13 ta' April 2010 fl-atti tan-Nutar Dottor John Debono u tal-

20 ta' Mejju 2004 fl-atti tan-Nutar Marthese Felice, li kopji tagħhom huma hawn annessi u mmarkati bħala "Dokument A" u "Dokument B".

2. Missierhom kien akkwista l-fond b'kuntratt tat-28 ta' Diċembru 1950 fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala "Dokument C".

3. Il-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta mid-"Dokument D" hawn anness.

4. Il-fond in kwistjoni ġie rekwiżizzjonat fis-6 ta' Ġunju 1975 b'requisition order 34515 u ġie derekwiżizzjonat fit-12 ta' Novembru 2007, skont dokument hawn anness u mmarkat bħala "Dokument E".

5. L-imsemmi fond ġie allokat lil żewġ l-intimata Costanza Sciberras, ossia l-mejjet Paul Sciberras, bil-kera miżera ta' **Lm13.00ċ** fis-sena, wara li kien ġie hekk allokat mill-Awtorita` tad-Djar u llum bil-kera ta' **€209.00ċ** fis-sena għal kull appartament ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tliet snin skont l-ogħli tal-ħajja.

6. Kif fuq ingħad, il-kera li l-intimata qed tħallas in kwantu għall-fond de quo jammonta għal €209.00ċ fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Liġi, liema disposizzjonijet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

7. Ir-rikorrenti u l-antekawża minnhom ġew affaċċjati b'din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni b'mod inġust u b'mod abbużiv u wara li l-Awtorita' tad-Djar insistiet u eżiġiet li toħroġ din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, u liema Ordni ta' Rekwiżizzjoni tikser id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom a tenur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan stante illi l-kera li imponewlhom li jirċievu ma kienx il-kera tas-suq u lanqas proporzjonali għad-drittijiet tagħhom bħala sidien.

8. Il-Gvern arbitrarjament iffissa l-kera pagabbli fis-sena lir-rikorrenti liema somma hija naturalment waħda minima ħafna u żgur ma kenitx tirrifletti l-valur kummerċjali tal-fond.

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

10. Għalhekk għad li huwa minnu li r-rikorrenti baqgħu titolari u proprjetarji tal-fond *de quo*, ġie impost fuqhom 'landlord / tenant relationship' u fil-verita' l-aġir huwa esporprjazzjoni de facto u dan ikkrea preġudizzju sproporzjonat u eċċessiv fuq l-esponenti

bi ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Artikolu Wieħed tal-Konvenzjoni Ewropea kif ġia ġie stabbilit fil-kawża **“Fleri Soler & Camilleri vs MALTA” deċiża fis-26 ta’ Diċembru 2006** u **“Gerald Montanaro Gauci vs MALTA” deċiża fit-30 ta’ Awwissu 2016**.

11. Għad illi l-istat għandu marġini ta’ diskrezzjoni wiesgħa biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, huwa għandu pero` jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jilħaq, ikun hemm proporzjon bejn il-piż li jrid ibati s-sid li fuq il-proprjeta` tiegħu toħroġ l-ordni ta’ rekwiżizzjoni u l-interess għas-soċjeta` in ġenerali u li b’din l-inġerenza sid ma jkunx assoġġettat għal disproportionate burden.

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

13. B’sentenza oħra deċiża mill-**Qorti Ewropea għad-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 qiegħda b’mod kontinwu u sistematika tabdika mir-responsabbilta’ tagħha illi tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini f’każijiet simili għal dak odjern, meta fl-istess nifs ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

14. Sussegwentement, il-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), f’każ simili għal dak odjern **Rikors Nru. 77/2015 fl-ismijiet Joseph Camilleri vs L-Avukat Ġenerali u Sylvia u Dennis konjuġi Fenech deċiża fit-3 ta’ Ottubru 2019** mhux talli iddikjarat li kien hemm leżjoni tal-artikolu 37 ta’ Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u b’hekk ordnat illi r-rikorrent jitħallas s-somma ta’ ħmistax-il elf ewro (€15,000) bħala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju minħabba l-ksur imġarrab minnu talli laqgħat it-talba tal-istess rikorrenti biex jiġu żgumbrati l-intimati u kwindi jingħata pussess liberu tal-fond lir-rikorrenti u dan entro sena mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimati li jħallsu lir-rikorrenti kera ta’ €300 fix-xahar mis-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.

15. Fil-każ de quo ċertament li ma kienx hemm dan il-fair balance jew a reasonable relation of proportionality.

16. In vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, ċertament li ma hemm ebda dubju li din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeċiedi

l-kawża odjerna billi ssib illi r-rikorrenti nkisrilhom id-dritt fundamentali tagħhom sanċit bl-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

17. Id-danni mir-rikorrenti huma mis-6 ta' Ġunju 1975 ossia mid-data tal-ħruġ tal-ordni ta' rekwiżizzjoni sal-ġurnata tal-lum.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

I. Tiddikjara u tiddeċiedi illi minħabba ċ-ċirkostanzi u fatti suesposti u dawk Ii ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors u minħabba l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 34515, teżisti leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-antekawża minnhom kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u li l-effetti ta' tali Ordni ta' Rekwiżizzjoni għadhom sal-lum jinċidu fuq id-drittijiet patrimonjali, kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti.

II. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni tal-fond 89 ġja 59, Madonna tal-Ħerba, Triq Brared, Birkirkara, proprjeta' tar-rikorrenti, a favur tal-intimata Costanza Sciberras (K.I. 432535M) tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk tordna lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju jitterminaw il-lokazzjoni relattiva u jikkanċellaw għall-effetti kollha tal-liġi r-rekwiżizzjoni relattiva, oltre rimedji oħra li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa sabiex tassiġura illi r-rikorrenti jiġu rrintegrati fil-pussess u godiment sħiħ u reali ta' ħwejjiġhom, primarjament billi l-istess intimata **Costanza Sciberras (K.I. 432535M)** tiġi żgumbrata mill-fond imsemmi u r-rikorrenti rrintegrati fil-pussess u godiment sħiħ ta' ħwejjiġhom.

III. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tar-rekwiżizzjoni u okkupazzjoni in kwistjoni li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien rikorrenti u dawk tal-inkwilini, stante illi l-kera pagabbli lir-rikorrenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.

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

V. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom jħallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.

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

Qabel xejn l-atturi jridu jipprovaw it-titolu tagħhom u jipprovaw ukoll li ma hemm ebda sidien oħra tal-fond mertu tal-kawża u f' każ li l-atturi akkwistaw il-fond b' titolu oneruż, u inter vivos, allura ma hemm ebda leżjoni kostituzzjonali; ma hemm ebda leżjoni kostituzzjonali jekk l-atturi wirtu l-fond għall-anqas sakemm l-istess fond ġie akkwistat minnhom b' wirt.

Drittijiet fundamentali u d-dritt ta' azzjoni għall-leżjoni ta' drittijet fundamentali ma jistgħux jiġu trasferiti la inter vivos u la causa mortis għaliex dawk huma drittijiet mogħtija personalment lil min ikun issubixxa l-leżjoni. Dawn id-drittijiet huma extra commercium u mhux trasferibbli. Kieku drittijiet fundamentali jistgħu jiġu trasferiti inter vivos jew causa mortis, peress li tali drittijiet m'humiex preskrivibbli allura jista' jagħti l-każ li l-Istat jiġi anke imfittex għal-leżjoni per eżempju ta' arresti illegali li ġraw 'il fuq minn mitt sena ilu;

Fil-każ li l-atturi akkwistaw b'titolu oneruż, u inter vivos, allura ma hemm ebda leżjoni kostituzzjonali; u fil-każ li wirtu il-fond ma hemm ebda leżjoni li setgħu sofrew qabel ma wirtu u dan hekk kif jingħad fis-sentenza deċiża quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-3 ta' Diċembru 2020 ***Doreen Grima et. vs Awtorita` tad-Djar et* (Rik nru. 167/2019 GM)**;

Jekk l-atturi ma kienux is-sidien meta seħħet l-allegata leżjoni kostituzzjonali allura huma ma għandhom ebda locus standi f'din il-kawża u għalhekk ir-rikors huwa null;

Ma kien hemm xejn ħażin fil-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u intant anke hawn ma ġewx eżawriti r-rimedji ordinarji għaliex ħadd ma ipproċeda biex tiġi sindakata ġudizzjarjament id-diskrezzjoni amministrattiva li ttieħdet meta ħarġu l-ordnijiet;

Ordni ta' Rekwiżizzjoni ma tledix id-drittijiet kostituzzjonali u hija permessa biex tara li jkun hemm tqassim ġust tal-ġid fil-pajjiż. Il-kostituzzjoni tagħti d-dritt lill-istat li jillimita d-drittijiet tal-proprjeta` basta jkun hemm proporzjonalita` bejn il-limitazzjoni fuq id-dritt u l-kumpens imħallas;

Tant ma hemm ebda leżjoni u ebda piż żejjed li kien qed jinġarr mill-atturi li din l-azzjoni inbdiet biss ħafna snin wara li kienet ħarġet l-ordni ta' rekwiżizzjoni – xejn inqas minn 46 sena wara l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni;

L-atturi stess jgħidu li l-fond mertu tal-kawża għadda għandhom permezz ta' żewġ wirtijiet wieħed fl-2003 u l-ieħor fl-2009 mingħand is-sidien oriġinali. Allura l-antekawżi stess ma ħassewx xi leżjoni ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem u intant l-atturi kienu jafu li ġewwa l-fond jirrisjedu l-inkwilini konvenuti u dan għandu jimmilita kontra l-atturi. Mela ma kien hemm ebda leżjoni fil-konfront tal-atturi qabel l-2009.

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

Inoltre l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni tneħħiet fit-12 ta' Novembru 2007 u għalhekk minn dakinhar 'il quddiem żgur li ma seta' kien hemm ebda leżjoni kif qed jiġi allegat mill-atturi;

Din il-Qorti qed tintalab li tordna l-iżgumbrament tal-okkupanti tal-fond mertu tal-kawża – imma f'kawża kostituzzjonali hu l-istat biss li jista' jkun il-leġittimu kontradittur għax l-okkupanti kienu biss qed jużufruwixxu mid-dipożizzjonijiet tal-liġi fir-rigward. Għalhekk ebda żgumbrament ma għandu jew ma jista' jiġi ordnat;

L-atturi fit-tielet, fir-raba' u fil-ħames talba jħalltu kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali ma' azzjoni ta' danni. Imma dan mhux permess mil-liġi – l-atturi ma messhom qatt ħalltu waħda mal-oħra. Huma kien messhom għażlu triq waħda. Din il-Qorti ma għandhiex tagħti u takkorda danni. Fil-fatt anke fejn il-Qorti ssib li jkun hemm sproporzjonalita' bejn il-limitazzjonijiet tad-dritt u l-kumpens li jkun qed jitħallas, l-istess Qorti qatt ma tuża l-valur lokatizju fis-suq miftuħ biex tillikwida l-kumpens xieraq biex jispurga l-leżjoni Kostituzzjonali.

Rat ir-Risposta ta' Costanza Sciberras li permezz tagħha eċċepiet illi :

1. L-eċċipjenti kienet ingħatat l-kirja tal-fond numru 89 ġia 59 'Madonna tal-Ħerba' Triq Brared Birkirkara fid-19 ta' Ottubru 1983 u dana wara ordni ta' rekwiżizzjoni minn l-intimati l-Awtorita' tad-Djar. Illi l-fond kien ġia rekwiżizzjonat qabel ma' kien konċess b'titolu ta' kera lill-esponenti. Illi l-eċċipjenti kienu anke jaċċettaw il-ħlas tal-kera diretament mingħand l-esponenti u joħorġu riċevuta għal dan il-ħlas. L-eċċipjenti qatt ma kisret xi kundizzjoni tal kera;

2. Isegwi li kuntrarjament għal dak li qed jgħid u jikkontendi s-sid, bil-kirja lill-esponenti, l-istess rikorrenti ma' sofra ebda leżjoni ta' dritt u dana kontra dak stipulat fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzjoni ta' Malta kif qed jiġi allegat;

3. Isegwi għalhekk li t-talbiet kollha tar-rikorrenti, b'mod speċjali iżda mhux biss dik tal-iżgumbrament tal-esponenti mill-fond imsemmi għandhom jiġu miċħuda.

Rat li b'verbal tagħha tal-24 ta' Mejju 2021, ħatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jikkonstata l-valur lokatizju tal-fond *de quo* għall-perjodu bejn is-6 ta' Ġunju 1975 sad-data tal-preżentata tar-rikors b'intervalli ta ħames snin.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku ppreżentat fil-15 ta' Ġunju 2021.[2]

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

Din il-kawża hija dwar il-fond 89 ġja` 59, Madonna tal-Ħerba, Triq Brared, Birkirkara liema fond wirtuh ir-rikorrenti mingħand il-ġenituri tagħhom Carmelo u Marianna Camilleri, li mietu fid-29 ta' Ottubru 2009 u fit-23 ta' Novembru 2003 rispettivament.[3] Missier ir-rikorrenti kien akkwista l-fond in kwistjoni b'kuntratt tat-28 ta' Diċembru 1950 fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut.[4]

Il-fond in kwistjoni ġie rekwiżizzjonat fis-6 ta' Ġunju 1975 b'*requisition order* numru 34515.[5] Fid-19 t'Ottubru 1983 il-fond ġie allokat lir-raġel tal-intimata Costanza Sciberras ossia l-mejjet Paul Sciberras bil-kera ta' Lm13 fis-sena[6] u llum bil-kera ta' €209 fis-sena. Il-kera kienet tiġi depożitata l-Qorti għaliex is-sid ma

[1] Fol 37.
[2] Fol 46.
[3] Vide dikjarazzjoni *causa mortis* Dok A a fol 9 u Dok B a fol 11.
[4] Dok C a fol 13.
[5] Dok AX1.
[6] Dok AX2 a fol 64.

kienx irrikonoxxa lill-inkwilin.[7] Bejn id-19 ta' Ottubru 1983 u t-18 ta' Ottubru 1986 d-Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali kien ħareg pagament ta' Lm35.83 tal-kirja tal-fond.[8]

Fl-1 ta' Frar 2007, Anthony Camilleri kiteb f'isem missieru Carmelo Camilleri sabiex jinforma lid-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali li qiegħed jirrikonoxxi lill-inkwilina u qed jitlob id-derekwiżiżżjoni.[9]

Fit-12 ta' Novembru 2007 il-fond in kwistjoni ġie derekwiżizzjonat.[10]

Il-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat.[11]

Titlu:

Jirriżulta li r-rikorrenti tassew għandhom dritt ta' proprjeta` fuq il-fond mertu ta' din il-kawża. Jgħodd ukoll il-perjodu rilevanti li matulu l-ante-kawża tar-rikorrenti kienu proprjetarji tal-fond *de quo* u dan skont is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali **Nutar Dottor Pierre Cassar v Avukat tal-Istat** tal-4 ta' Mejju 2022. Dan sa mhux qabel it-30 ta' April 1987 meta daħal fis-seħħ il-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta u sas-27 ta' Mejju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV.2021 li kif se jiġi muri aktar 'il quddiem, dan ġab bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

Rimedju Ordinarju:

[7] Dok AX3 a fol 65.
[8] Dok AX4 a fol 66.
[9] Dok AX5 a fol 61.
[10] Dok Ax6A a fol 68 u Dok Ax6B a fol 69.
[11] Dok D a fol 20.

L-intimata Awtorita' tad-Djar issollevat in-nuqqas ta' eżawriment tar-rimedji ordinarji u dan taħt il-liġi ordinarja (l-Art. 8 tal-Kap 125 u l-Art. 12B tal-Kap 158). L-artikolu 8 tal-Kap 125 - L-Att dwar id-Djar - jippermetti kontestazzjoni f'ċirkostanzi estremi tant li r-rekwizizzjonat irid juri li bir-rekwiżizzjoni ser ibati konsegwenzi ħorox u li l-fatt li hu jixtieq il-pussess tal-bini għall-użu tiegħu nnifsu jew; il-bżonn minn xi ħadd tal-familja tiegħu fiha nnifsha ma titqiesx bħala tbatija ta' konsegwenza ħarxa. Fl-aħħar mill-aħħar, il-Qrati ordinarji mhumiex aditi bil-ġurisdizzjoni oriġinali 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.

Din l-eċċezzjoni għalhekk għandha mis-sewwa tul il-perjodu li fih il-fond dam rekwiżizzjonat.

Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:

Huwa minnu li l-Konvenzjoni tagħti marġini t'apprezzament wiesa' lill-Istati Membri biex jilleġiżlaw sabiex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` skont l-interess ġenerali, iżda huwa daqstant ieħor stabbilit li dan l-eżerċizzju jrid isir b'mod proporzjonali. L-isproporzjon f'dan il-każ huwa lampanti u dan jidher mir-rapport tal-perit tekniku.

Kif ingħad, il-lanjanza tar-rikorrenti hija illi ġie leż id-dritt tagħhom tal-proprjeta', kif protett mill-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea fuq ċitat. Ġie ritenut illi dan l-artikolu jikkomprendi tliet regoli distinti, kif ġew espressi fil-kawża **Sporrong and Loenroth v Sweden** (1982) deċiża mill-Qorti Ewropea fl-1982. Din is-sentenza, fost affarijiet oħra tgħid illi:

> "That article comprises three distinct rules. The first rule, which is of a general nature, announces the principle of peaceful enjoyment of property. It is set out in the first sentence of the first paragraph. The second rule covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; it appears in the second sentence of the same paragraph. The third rule recognises that States are entitled, amongst other things to control the use of property in accordance with the general interest, by enforcing such laws as they deem necessary for the purpose; it is contained in the second paragraph."

M'hemmx dubju li l-att innifsu ta' rekwiżizzjoni ta' proprjeta` u l-ordni tal-Istat biex is-sid jikri dik l-istess proprjeta' lil persuna partikolari u b'ammont ta' kera speċifiku (fil-każ tagħna skont il-liġijiet tal-kera viġenti li huma ntenzjonati li jipproteġu lill-kerrej) hija limitazzjoni fuq dak id-dritt ta' proprjeta'. Għalhekk il-Qorti trid tara jekk dik id-deprivazzjoni allegata mir-rikorrenti, jew ċertament dik il-limitazzjoni tal-użu tal-proprjeta' hijiex permissibbli skont l-artikolu in kwistjoni:

> The Court must determine whether a fair balance was struck between the demands of the general interests of the comunity and the requirments of the protection of the individual human rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1. (Sporrong et v Sweden, supra).

Fl-istess sentenza l-Qorti qalet li hija trid tara jekk ir-rikorrent ikunx ġie mġiegħel iġorr dik li ssejħet "*an individual and excessive burden*". L-awtriċi Monica Carss-Frisk tgħid illi oltre dan, "*an interference with property is also subject to the requirement of legal certainty or legality ... legal certainty requires the existence of*

and compliance with adequately accessible and sufficiently precise legal domestic provisions."[12]

F'dan il-każ ma hemmx dubju li r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond in kwistjoni allura m'hemmx wisq diffikolta` biex wieħed jasal għall-konklużjoni li l-ewwel regola ndikata mis-sentenza ta' Sporrong hija sodisfatta.

Fir-rigward tat-tieni regola msemmija, l-istess sentenza qalet illi:

> "In the absence of formal expropriation, that is to say a transfer of ownership the Court considers that it must look behind the appearances and investigate the realities of the situation complained of... Since the Convention is intended to gurantee rights that are 'practical and effecitve' it has to be ascertained whether the situation amounted to a de facto expropriation as was argued by the applicants".

It-tielet regola tapplika meta "*an interference with property is intended or is part of a legislative scheme whose purpose is to control the use of property*."[13] Dan jinkludi każi bħal dak li għandha quddiemha l-Qorti, u ċjoe` l-kontroll tal-kiri tal-proprjeta`. Fil-każ in eżami dan il-fatt ma jistax jiġi maqtugħ mill-ordni ta' rekwiżizzjoni *ut sic*). Fil-każ **Mellacher v Austria** (1989) ġie deċiż mill-Qorti Ewopea illi l-kontroll simili jammonta għall-esproprjazzjoni *de facto*.

Għandu jingħad wkoll li l-istess Qorti ddeċidiet illi d-dritt sanċit permezz ta' dan l-artikolu mhux ristrett biss għall-relazzjoni ġuridika diretta bejn stat u ndividwu iżda ukoll meta l-istat idaħħal miżuri li jeffetwa l-istess dritt billi jittrasferixxi l-pussess jew jibbenefika b'xi mod, individwu jew individwi oħra jew b'xi mod jirregola l-proprjeta' in kwistjoni[14]. Fl-ewwel każ il-Qorti qalet in fatti illi "*a deprivation of property for no reason other than to confer a private benefit on a*

[12] A guide to the implementation of Article 1 of Protocol 1 to the ECHR – pg 9
[13] Carss-Frisk, supra, paġna 24
[14] James v United Kingdom" – 1986 u Bramelid et v Sweden – 1979

private property cannot be in the public interest." Dan allura japplika għall-kawża odjerna.

Stabbilit dan allura l-Qorti trid tiddeċiedi jekk hemmx ġustifikazzjoni għall-att tal-intimat, u ċjoe' jekk l-azzjoni ta' teħid ta' pussess ta' proprjeta' biex tinkera skont il-liġijiet viġenti, hijiex ġustifikata.[15]

Il-Qorti Ewropea diġa` kellha okkażjoni tikkummenta f'każijiet li rrigwardjaw lil Malta li, għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, jekk sid jiġi mċaħħad mill-użu ħieles ta' ġidu għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, ibati ksur tad-dritt in kwistjoni.

Ghaldaqstant, il-Qorti ssib ksur t'Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Għalkemm l-Istat Malti ħa miżuri taħt il-liġijiet tal-kera msemmija huma legali u meħtieġa għall-interess pubbliku, b'danakollu jiksru l-prinċipju tal-proporzjonalita`.

Żgumbrament:

Ingħad fil-każ **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et** deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017 (Rik 96/2014):

> "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 ordinarja jew lill-Bord li

---

[15] A guide to the implementation of Article 1 of Protocol 1 to the ECHR - Monica Carss-Frisk – pg 31

> 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)".

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

Likwidazzjoni ta' kumpens:

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €240,000. Jidher li fil-kawża odjerna, kien hemm żewġ fażijiet fejn is-sitwazzjoni possibilment ġiet regolata minn żewġ reġimi differenti u mhux minn wieħed. Bejn 1975 – meta l-fond ġie rekwiżizzjonat sal-2007 – meta s-sidien irrokonexxew lill-intimata bħala inkwilina, minn Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta u b'effett minn 2008 sas-sena 2021 minn Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Sewwa tgħid l-Awtorita' tad-Djar fin-nota ta' Sottomissjonijiet tagħha li l-permanenza fil-post wara li ġie derekwiżizzjonat ġejja mil-ligi u mhux minn Ordni ta' rekwiżizzjoni u għalhekk m'għandhiex tbati l-imsemmija Awtorita`, li hija l-unika intimata apparti l-inkwilini. Kif intqal aktar 'il fuq kumpens għal-leżjoni tar-rikorrenti jista' jingħata biss mis-sena 1987. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1987 sa 2007 tela' minn €762 għal €2,683.

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[16] fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali. Żiedet tgħid illi m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil:

> "12. Din il-Qorti kemm-il darba għamlitha ċara li l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza John Pace v. Avukat tal-Istat et tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."[17]

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Awtorita` intimata kisret id-drittijiet tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropea, għandha tħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju ta' €16,000. Dan l-ammont inħadem skont il-prinċipji suesposti kif ġej:

MIS-SENA	SAS-SENA	VALUR LOKATIZZJU	KERA MĦALLSA
1987	1989	(€762 x 3) **€2,286**	(Lm13 - €30.28 x 3) = **€90.84**
1990	1994	(€1,043 x 5) **€5,215**	(Lm13 - €30.28 x 5) = **€151.40**
1995	1999	(€1,430 x 5) **€7,150**	(Lm13 - €30.28 x 5) = **€151.40**
2000	2004	(€1,959 x 5) **€9,795**	(Lm13 - €30.28 x 5) = **€151.40**
2005	2007	(€2,683 x 3) **€8,049**	(Lm13 - €30.28 x 3) = **€90.84**

[16] Fl-istess ismijiet deċiża fid-29.10.2020 PA – JZM
[17] Sammut Carmel sive Charles et v Dimech Maria Stella et – 26.05.2021 – QK

TOTAL		**€32,495**	**€635.88**

€32,495 - €635.88 = €31,859.12

€31,859.12– 35% = €20,708.43

€20,708.43– 20% = €16,566.74 = **€16,000.**

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

Decide:

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

(1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati safejn m'humiex kompatibbli ma' din is-sentenza.

(2) Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi minħabba ċ-ċirkostanzi u fatti suesposti u minħabba l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 34515, skont il-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta, teżisti leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-antekawża minnhom kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u li l-effetti ta' tali Ordni ta' Rekwiżizzjoni jinċidu fuq id-drittijiet patrimonjali, kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti u dan għall-perjodu bejn s-sena 1987 u s-sena 2007.

(3) Tilqa' limitatament it-tieni talba u tiddikjara illi r-rekwiżizzjoni tal-fond **89 ġja` 59, Madonna tal-Ħerba, Triq Brared, Birkirkara**, proprjeta` tar-rikorrenti, a favur tal-intimata **Costanza Sciberras (K.I. 432535M)** kisret id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bejn s-sena 1987 u s-sena 2007.

(4) Tilqa' it-tielet talba u tiddikjara illi l-intimata Awtorita' Tad-Djar hija responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tar-rekwiżizzjoni u okkupazzjoni in kwistjoni li ma żammitx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien rikorrenti u dawk tal-okkupanti, stante illi l-kera pagabbli lir-rikorrenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni u dan għall-perjodu bejn s-sena 1987 u s-sena 2007.

(5) Tilqa' r-raba' u l-ħames talba u tillikwida fis-somma ta' €16,000 bħala danni pekunjarji u s-somma ta' €500 bħala danni mhux pekunjarji u tikkundanna lill-Awtorita' tad-Djar tħallas l-ammont hekk likwidat bl-imgħaxijiet legali ta' 8% fis-sena mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-intimata Costanza Sciberras a kariku tal-Awtorita' tad-Djar.

Moqrija.

ONOR IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA