PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAL-31 TA' JANNAR, 2023

Kawza Numru: 6K

Rik. Kost. 34/2021 RGM

Joseph Camilleri u Grace Camilleri

vs.

L-Avukat tal-Istat;

L-Awtorita` tad-Djar;

u

Anthony Mercieca u Maria Rosaria Mercieca

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors ta' Joseph Camilleri u Grace Camilleri** ipprezentat fl-4 t'Ottubru, 2021 li permezz tieghu ppremettew u talbu is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 77, gia 45, Dock Street, Msida, liema fond huma akkwistaw permezz tal-kuntratt tal-10 ta' Ottubru 2006 fl-Atti tan-Nutar Malcolm Mangion li kopja tieghu qeghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok A liema fond jinsab mikri lill-intimati Anthony u Maria Rosaria konjugi Mercieca u dan versu l-kera ta' €356.76 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

2. Illi din il-proprjeta' kienet giet rekwizizzjonata b'mod sfurzat mill-Awtorita tad-Djar skond rekwizizzjoni numru 34448 tal- 24 ta' Frar 1988 li permezz taghha l-Awtorita intimata kienet tat il-fond b'titolu ta' lokazzjoni lill-intimati Mercieca.

3. Illi din ir-rekwizizzjoni tnehhiet fil-21 ta' Jannar 2002 u l-fond gie derekwizizzjonat skond kif jirrizulta mid-Derequisition Order li kopja taghha qeghda tigi hawn annessa u mamrkata Dok B, imma minkejja dan l-intimati Mercieca baqghu fil-pussess tal-fond in kwistjoni taht titolu ta' kera u dan b'kirja forzata fuq l-esponenti.

4. Illi effetivament mal-hrug ta' l-ordni ta' rekwisizzjoni, l-Istat kien ha f'idejh fond liberu u frank, imma minkejja dan, wara li kienet harget l-ordni ta' direkwisizzjoni, il-fond ma inghatax lura lill-epsonenti battal, imma giet sfurzata fuq l-esponenti relazzjoni ta' kera gdida ma l-imsemmija konjugi Mercieca b'kundizzjonijist ghall-ahhar lezivi tad-drittijiet fundamentali ta' l-esponenti, b'kera sproporzjonata meta kkumparata mal-valur lokatizzju tal-fond.

5. Illi l-esponenti u l-ante-kawza tieghu kienu vittma mhux ta' wahda imma ta' zewg kirjiet sfurzati fuqu u mhux mihftiehma, ossija il-kirja sfurzata ma l-Istat meta harget l-Ordni ta' rekwisizzjoni, u

sussegwentament kirja sfurzata mal-konjugi Mercieca gia la darba il-fond ma inghatax lura lilu bil-pussess battal.

6. Illi kif jirrizulta mid-dikjarazzjoni mahruga minn Identity Malta hawn annessa u mmarkata Dok C, qatt ma harget ordni ta' dekontroll fuq dan il-fond.

7. Illi ghalhekk id-dritt fundamentali ta' l-esponenti ghat-tgawdija tal-proprjeta tieghu kif protett bl-Artikolu 1 tal-Protocol 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja ghad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni gie palezament lez u dan minhabba numru ta' fatturi inkluz li giet imposta fuqu relazzjoni ta' inkwilin/ lokatur li huwa qatt jew l-ante kawza tieghu qatt ma kkuntrattaw, meta l-fond ma regax inghata lilu vakanti u fl-istess hin tali kirja imposta tikkrea an unfair and excessive burden fuqu.

8. Illi b'kawza ta' din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni r-rikorrenti kellhom jaccettaw lill-intimati Mercieca bhala inkwilini taghhom wara li l-istess fond gie derekwisizzjonat u dan bil-protezzjoni moghtija lill-inkwilin ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta

9. Illi l-kera li l-intimati qeghdin ihallsu hija mizera u irrizorja meta kkumparata mal-valur lokatizzju tal-proprjeta fuq is-suq. Illi l-esponenti huma pprojbiti ai termini tal- artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta milli jirriprendu lura l-pussess tal-fond kif ukoll milli jibdew jircievu kera gusta, xierqa u ta l-anqas tirrispekkja il-valur tal-proprjeta

10. Illi anki bl-emendi maghmula fil-ligi bl-Att X tal-2009, senjatament ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ai termini tal-istess ligi, r-rata tal-kera ghandha tizdied kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-ahhar awment ikun fl-1 ta' Jannar 2019, u ghalhekk anki il-kirja kif awmentata bl-emendi hija irrizorja u mimima u ma tirrispekjax il-valur lokatizzju tal-fond.

11. Illi qabel l-emenda ai termini tal-Att X tal-2009, kien japplika l-*'fair rent'* a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance' tal-1944 fejn kien jistabbilixxi l-fair rent a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema *'fair rent'* a tenur tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma seta' qatt jeccedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-ligi jekk il-fond kien inkera f'kull zmien qabel l-4 ta' Awissu 1914.

12. Illi dan ifisser illi r-rikorrenti ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jircievu kera gusta stante li bil-ligi dak li kienu jircievu kien kera kif stipulat fil-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aggustamenti rrizorji tal-Att X tal-2009.

13. Illi billi l-kera hija fissa fil-ligi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem joghlew, llum il-gurnata tesisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond jista igib f'suq hieles, b'konsegwenza illi tali diskrepanza tlledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u l-bzonn socjali li ghalih giet kreata l-ligi.

14. Illi ghalkemm xi snin ilu dahal fis-sehh l-Att X tal-2009 sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-ingustizzji li l-ligi specjali tal-kera kienu joholqu versu s-sidien ta' proprjeta', din l-istess ligi bl-ebda mod ma tghin lill-esponenti peress li ghada tezisti diskrepanza u ghalhekk *an unfair and excessive burden* bejn id-dritt ta l-istat li jillegizla ghall-bzonnijiet socjali u d-drittijiet proprjetarji tas-sidien li qeghdin jigu imcahda mit-tgawdija ta' hwejjighom.

15. Illi effettivament bl-istat li tikkreja l-ligi, r-rikorrenti m'ghandhomx speranza reali li qatt jiksbu il-pussess effettiv tal-fond jew redditu reali tal-istess fond tul hajjithom.

16. Illi ghalkemm l-esponenti jew l-ante-kawza taghhom qatt ma ftiehmu kirja, din l-istess kirja baqghet tiggedded minn sitt xhur ghal sitt xhur u r-rikorrenti m'ghandhom l-ebda dritt jirrifjutaw li jgeddu din il-kirja u wisq anqas m'ghandhom dritt illi jitolbu zieda xierqa fil-kera li qeghda tithallas gia la darba dan huwa pprojbit bl-Artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema pregudizzju huma ghadhom issofru minkejja l-emebdi tal-Att X tal-2009.

17. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti qeghdin jigu mcahda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom minghajr ma qed jinghataw kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond u dan peress illi l-kera li jithallsu bl-ebda mod ma huwa qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

18. Illi l-privazzjoni tal-proprjeta' tar-rikorrenti tammonta ghal lezjoni tad-dritt tal-proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni skond l-Artikolu 37 u l-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem skond l-Artikolu 1 tal-Protocol 1.

19. Illi r-rikorrenti m'ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistghux izidu il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum jew jiehdu l-pussess lura tal-fond ai termini tal-Artikoli 3 u 4 Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u stante illi dak li effettivament huma jistghu jircievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li kkumparat mal-valur lokatizzju fuq is-suq huwa ammont irrizorju.

20. Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015

kif ukoll aktar ricentament fil-kawza Anthony Debono et vs Aukat Generali, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-8 ta' Mejju 2019.

21. Illi r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta' *"fair balance"* bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b' Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.

22. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta taghhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108).

23. Illi inoltre, il-ligi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 ghal kirjiet li dahlu fis-sehh wara l-1 ta' Gunju 1995.

24. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandhom jircievu b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, senjatament l-Artikolu 3 u 4, jilledi d-drittijiet kostituzzjonali ta' l-espnenti gia la darba icahhad lill-esponenti mit-tgawdija tal-proprjeta taghhom u jikkreja sproporzjon u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif ukoll l-applikazzjoni tal-Kap 69 hija diskriminatorja kontra l-esponenti gia la

darba bl-amendi bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 giet diskrepanza enormi f'dawk li huma d-drittijiet tas-sid ghall- kirjiet li dahlu fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju 1995 u wara u dan bi skur tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja, kif del resto diga gie deciz mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs. Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

25. Illi l-privazzjoni hija ferm iktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien ohra li ma krewx il-proprjeta' taghhom qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal- 1995, ghandhom id-dritt li jirrifjutaw li jgeddu l-kuntratt lokatizzju meta z-zmien patwit tal-kirja tigi fit-tmiem taghha, u jistghu anke jassoggettaw il-kunsens taghhom ghal kundizzjoni li l-kirja tizdied, haga reza impossibbli bl-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta f'kirjiet li dahlu fis-sehh qabel l-emendi,. .

26. Illi ghalhekk l-esponenti jhossu li fir-rigward taghhom qed jigi miksur l-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal istess Konvenzjoni u dan billi huma b'mod diskriminatorju qed jigu privati u mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom minghajr ma jinghataw kumpens gust ghal dan.

.

27. Illi l-Awtorita' tad-Djar flimkien mal-Avukat ta' l-Istat ghandhom ihallsu id-danni ossija kumpens xieraq sofferti mir-rikorrenti minhabba l-kirja imposta fuqhom b'din ir-rekwizizzjoni li kisret id-drittijiet taghhom kostituzzjonali kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

28. Illi fil-kaz de quo certament li ma kienx hemm dan il-*fair balance* jew *a reasonable relation of proportionality* u dan anki kkunsidrata il-kirja irrizorja li qeghda tithallas mill-inkwilini li hija biss frazzjon zghira tal-

valur lokatizzju tal-fond fuq is-suq u dan ghad-dannu u detriment ta' l-esponenti u dan minghajr ebda prospett ragonevoli li l-esponenti jerga jiehu lura l-fond in kwistjoni, kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

GHALDAQSTANT ir-rikorrenti qieghed jitlob lill-din l-Onorabbli Qorti sabiex prevja kwalsijasi dikjarazzjoni li jidrilha xierqa u opportuna taqta u tiddeciedi l-kawza;

I. Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-opra tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta inkluz imma mhux limitat ghall-Artikoli 3 u 4 ta' l-istess Kap, bl-ordni tar-rekwisizzjoni 24448/1988 u bl-opra tal-Ligijiet vigenti li qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Anthony u Maria Rosaria konjugi Mercieca tal-fond 77, gia 45, Dock Street, Msida, u li qeghdin icahdu lill-esponenti milli jircievu kirja gusta, wasslu u/jew qeghdin iwasslu ghall-vjolazjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u 45 tal-Kostituzzjoni.

II. Tordna u Taghti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkuz li jigi dikjarat illi l-intimati konjugi Mercieca ma jistghux juzufruwixxu mill-protezzjoni tal-ligi kif ukoll billi tordna l-izgumbrament tal-intimati konjugi Mercieca mill-fond de quo.

III. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-vjolazjoni minnhom sofferta ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

IV. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

V. Tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Bl-ispejjez, kontra l-intimati li minn issa ingunti ghas-subizzjoni

Rat ir-**Risposta tal-Avukat tal-Istat** ipprezentata fiz-17 ta' Marzu, 2021 u jinghad kif gej:

1. Illi qabel xejn huwa xieraq illi r-rikorrenti ġġibu prova li:

i) huma tassew is-sidien tal-fond numru 77, ġia 45, Dock Street, Msida;

ii) ġġbu prova tal-allegat ftehim tal-kirja li r-rikorrenti qegħdin jilmentaw fuqhu u skont huma ġiet sfurzata fuqhom;

2. Illi in linea preliminari, biex ir-rikorrenti jissoktaw b'din il-kawża jeħtieġilhom juru li l-intimati Anthony Mercieca u Maria Rosaria Mercieca tabilħaqq igawdu minn kirja li tiġġedded skont il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. **Għallinqas mill-kitba tar-rikors konvenzjonali ma jirriżultax li saret kirja qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u għaldaqstant la jgħoddu d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas japplika l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta**;

3. Illi f'dan il-kuntest, **iż-żmien kollu li l-intimati Anthony Mercieca u Maria Rosaria Mercieca damu jokkupaw il-fond bis-saħħa tal-ordni tar- rekwiżizzjoni mhuwiex meqjus bħala kirja skont l-artikolu 44(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet** ta' Malta. Għalhekk **jekk wara t-tneħħija tar-rekwiżizzjoni fl-2002, Anthony Mercieca u Maria Rosaria Mercieca baqgħu jgħammru fid-dar b'titolu ta' kirja, <u>dik il-kirja</u>**

bħala waħda <u>li saret wara l-1 ta' Ġunju 1995 ma tistax titqies li hija waħda li tinsab regolata bl-artikoli 3 sa 15 tal-Kapitolu 69 tal- Liġijiet ta' Malta u/jew bl-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta</u>. Jekk dan hu hekk, l-azzjoni konvenzjonali tar-rikorrenti kontra t-tħaddim ta' dawn l-artikoli tal-liġi, ma tistax tirnexxi;

4. Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-ilmenti tar-rikorrenti sa fejn għandhom x'jaqsmu mal-ħruġ u maż-żamma ta' xi ordnijiet ta' rekwiżizzjoni ma jistgħux jiġu mressqa kontra l-Avukat tal-Istat u dan għaliex hija l-Awtorità tad-Djar, li skont l-**artikolu 24** tal-***Att dwar l-Awtorità tad-Djar (Kap 261 tal-Liġijiet ta' Malta***) assorbiet l-obbligi li qabel kienu jappartjenu lid-Direttur Għall-Akkomodazzjoni Soċjali u qablu lis-Segretarju tad-Djar;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta' in kwistjoni u di piu' ma jidhirx li l-ilmenti mqanqla minnhom fir-rigward tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni huma mistħoqqa għaliex minn dak mislut mir-rikors jidher li diġa kienet saret id-derekwiżizzjoni meta r-rikorrenti akkwistaw il-fond permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fl- 2006;

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

7. Illi sa fejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-

interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

8. Illi l-Kapitolu 69 u l-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom: i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

9. Illi dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera jingħad li l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi mekkaniżmu xieraq ta' kumpens;

10. Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, b'dana li kull talba marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex mistħoqqa;

11. Illi ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Inoltre, fir-rigward ta' dawn l-artikoli, ir-rikorrenti ma ssodisfawx element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilità ta' tali provvedimenti. Dawn l-artikoli jissottolinjaw li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet għandhom jiġu assigurati mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu msemmi.Illi sabiex ir-rikorrenti jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom ai termini tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, jridu jipprovaw ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' *'like with like'* u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

12. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant fid-dawl ta' dawn ir-raġunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Rat ir-**Risposta tal-Awtorita` tad-Djar** ipprezentata fis-26 ta' Marzu, 2021 u jinghad kif gej:

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

Illi qabel xejn l-atturi iridu jippruvaw it-titolu taghhom u jippruvaw ukoll li ma hemm ebda sidien ohra tal-fond mertu tal-kawza u 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 ghal-lezjoni ta' drittijiet fundamentali ma jistghux jigu trasferiti la inter vivos u la causa mortis ghaliex dawk huma drittijet moghtija personalment lil min ikun issubixxa il-lezjoni. Dawn id-drittijet huma extra commercium u mhux trasferibbli. Kieku drittijet fundamentali jistghu jigu trasferiti inter vivos jew causa mortis, peress li tali drittijet 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 min 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-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-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 tant li din l-azzjoni inbdiet biss hafna snin wara li kienet harget l-ordni ta' rekwizizzjoni – xejn inqas minn 33 sena wara l-Ordni ta' Rekwizizzjoni;

Illi l-atturi stess jghidu li il-fond mertu tal-kawza ghadda ghandhom permezz ta' kuntratt ta' bejgh fl-10 t' Ottubru fis-sena 2006 minghand is-sidien originali. Allura l-antekawzi stess ma hassewx xi lezjoni ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem u intant l-atturi kienu jafu li gewwa l-fond jirrisjedu l-inkwilini konvenuti u dan ghandu jimmilita kontra l-atturi. Mela ma kien hemm ebda lezjoni fil-konfront tal-atturi qabel l-2006. Huwa evidenti li meta xtraw il-fatt li il-propjeta' kenet soggetta ghal-Ordni ta' Rekwizizzjoni kien rifless fil-prezz imhallas minnhom.

Illi allura l-atturi fl-2006 kienu jafu bir-riskju u ghalhekk kellhom il-fakolta` kollha li jaghzlu li ma jakkwistawx il-fond mertu tal-kawza – in fatti wiehed ghandu jara' s-sentenza li tat il-Qorti Civili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-kawza ***81 & 82 Ltd. Vs Awtorita` tad-Djar*** **(deciza 14 ta' Gunju 2018 – Rik 14/2017)**;

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 inoltre l-atturi stess jghidu fir-rikors taghhom li l-Ordni ta’ Rekwizizzjoni tnehhiet fil-21 ta’ Jannar 2002 u ghalhekk minn dakinhar il-quddiem zgur li ma seta kien hemm ebda lezjoni kif qed jigi allegat mill-atturi;

Illi rigward l-ilment dwar l-artikolu 45, huwa car li l-atturi ma ghandhom l-ebda bazi legali sabiex jitolbu lill-din l-Onorabbli Qorti sabiex tiddikjara lezjoni. Dan hu sottolineat b’ mod car fis-subartikolu 3 tal-istess artikolu 45 fejn il-ligi tistipula hekk:

“F’dan l-artikolu, il-kelma "diskriminatorju" tfisser għoti ta’ trattament differenti lil persuni differenti attribwibbli għal kollox jew prinċipalment għad-deskrizzjoni tagħhom rispettiva **skont ir-razza, post ta’ oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru** li minħabba fihom persuni ta’ deskrizzjoni waħda bħal dawn ikunu suġġetti għal inkapaċitajiet jew restrizzjonijiet li persuni ta’ deskrizzjoni oħra bħal dawn ma jkunux suġġetti għalihom jew ikunu mogħtija privileġġi jew vantaġġi li ma jkunux mogħtija lil persuni ta’ deskrizzjoni oħra bħal dawn.”;

L-atturi ovvjament ma jindikawx taht liema minn dawn il-possibiltajiet unici stipulati fil-ligi jaqa’ l-allegat att diskriminatorju. U dan ghax ma hemm ebda hjiel ta’ xi diskriminazzjoni kif riskjesta mill-ligi. Illi ghalhekk fuq dan l-ahhar punt, l-atturi juru bic-car li qieghdin jittentaw li jaghmlu minn kollox sabiex jizgwidaw lil din l-Onorabbli Qorti u b’hekk minghalihom juru li qedin isofru lezjoni kbira tad-drittijiet fundamentali taghhom.

Illi l-atturi fit-tielet u ir-raba’ 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 fil-verita` ma sofrew xejn u ghalhekk it-talbiet kollha ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-atturi.

Rat il-provi miġjuba mill-partijiet.

Rat ir-relazzjoni peritali tal-Perit Tekniku Mario Cassar ippreżentata fit-28 ta' Ġunju 2021 u maħlufa fid-19 ta' Ottubru 2021.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-atturi tas-16 ta' Awissu 2022, in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat tas-6 ta' Settembru 2022 u n-nota ta' sottomissjonijiet tal-Awtorita' tad-Djar tal-4 ta' Ottubru 2022.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Fatti.

1. Bis-saħħa ta' kuntratt ta' xiri/bejgħ ippubblikat min-Nutar Dr Malcolm Mangion fl-10 ta' Ottubru 2006 l-atturi, l-konjuġi Joseph u Grace Camilleri (l-atturi, xtraw mingħand ċertu Marie Bernardette Cassar il-fond mertu tal-kawża numru 77, dak iż-żmien kien iġib in-numru 45, Dock Street, Msida, "fl-istat li jinsab fih illum, hekk kif rawh u accettawh il-kumpraturi , …….. 'tale quale', liema fond huwa suggett ghal dritt ta' inkwilinat, liema kera hi wahda vigenti qabel is-sena elf disa mija disgha u sebghin (1979), altrimenti liberu u frank……..(1) Versu l-prezz ta' tmint elef liri maltin (Lm8,000)……(5) L-imsemmija proprjeta qeghda tigi trasferita kif soggetta ghall-kirja hawn fuq imsemmija."[1] Fuq dak il-kuntratt deheret ukoll Juanita Sultana, oħt Marie Bernardette Cassar, li għal kull buon fini tat il-kunsens tagħha għal dak il-bejgh.

[1] Fotokopja ta' parti mill-kuntratt a fol. 10 et seq (jidher li l-kopja għandha partijiet tal-kuntratt nieqsa).

2. L-inkwilinat imsemmi fil-kuntratt tal-10 ta' Ottubru 2006 hija l-kirja a favur il-konvenuti konjuġi Anthony u Maria Rosaria Mercieca (il-konvenuti Mercieca).

3. Il-kirja favur il-konvenuti Mercieca taf il-bidu tagħha lura fis-snin tmenin.

4. Fl-24 ta' Frar 1988 is-Segretgarju tad-Djar (Housing Secretary) ta' dak iż-żmien kien ħareġ ordni ta' rekwiżizzjoni dwar dan il-fond kontra ċertu Nina Pace (omm il-venditriċi Mari Bernardette Cassar) li tidher li kienet is-sid tal-fond dak iż-żmien, u ordnalha sabiex titlaq il-pussess tal-fond u tikkunsina ċ-ċwievet tiegħu lid-dipartiment tad-djar "malli joħroġ min qed jokkupah". Jirriżulta wkoll illi qabel ma ħarġet dik l-ordni ta' rekwiżizzjoni is-Segretarju tad-Djar kien diġa iffirma ftehim mal-konvenut Anthony Mercieca fejn allokalu l-fond in kwistjoni. Jingħad f'dak il-ftehim illi l-konvenut Mercieca kien qed jokkupa l-fond bis-saħħa ta' rekwiżizzjoni u li "3. I also accept to pay rent direct to the landlord Mrs NINA PACE…."

5. Fil-21 ta' Jannar 2002 id-Dipartiment għall-Akkomodazzjoni Soċjali ħareġ <u>Notifika ta' Derekwizizzjoni</u> tar-rekwizizzjoni numru 24448 liema derekwizizzjoni ġiet notifikata sew lill-konvenut Anthony Mercieca qua inkwilin kif ukoll lil Marie Cassar u lil Juanito (recte. Juanita) Sultana presumibilment is-sidien tal-fond dak iż-żmien.

6. Il-kera pagabbli f'dawk is-snin kienet ta' ħamsin liri Maltin (Lm50) fis-sena.

7. Una volta l-atturi xtraw il-fond fl-10 ta' Ottubru 2006 il-kera bdiet titħallas lilhom. Fis-sena 2021 il-kera li kienet qed titħallas kienet ta' €356.76 fis-sena.

8. Permezz tal-kawża odjerna l-atturi qed jitolbu li l-Qorti ssib illi l-kirja imsemmija tilledilhom id-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom kif spjegat fir-rikors promotur.

Konsiderazzjonijiet.

9. L-atturi qed jilmentaw illi id-drittijiet konvenzjonali u kostituzzjonali tagħhom ġew miksura (i) bl-opra tal-Kap. 69; (ii) bl-ordni ta' rekwiżizzjoni 24448/1998; u (iii) bl-opra ta' liġijiet viġenti li qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-konvenuti Mercieca.

10. Jinvokaw artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni u artikolu 14 u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni.

L-Eċċezzjoni Preliminari tal-Avukat tal-Istat.

11. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-atturi kellhom iġibu l-prova sew tat-titolu tagħhom fuq il-fond 77 gia 45, Dock Street, Msida, kif ukoll tal-kirja mertu tal-kawża. Filwaqt li permezz tat-tieni eċċezzjoni jeċċepixxi illi mir-rikors promotur ma kienx jirriżulta li kienet saret kirja qabel l-1 ta' Ġunju 1995.

12. Mill-atti jirriżulta sodisfaċentement illi l-atturi xtraw il-fond de quo b'kuntratt tal-10 ta' Ottubru 2006 kif ukoll illi mal-assenjazzjoni tal-fond mis-Segretarju tad-Djar lill-konvenuti Mercieca fis-sena 1987 il-konvenuti bdew iħallsu l-kera lis-sid ta' dak iż-żmien fis-somma ta' ħamsin liri Maltin (Lm50) fis-sena.[2]

13. Għalhekk l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat huma sorvolati. Għall-istess raġunijiet it-tielet eċċezzjoni hija miċħuda in

[2] Ara kopja ta' riċevuti a fol. 58

kwantu msejsa fuq il-premessa skorretta fattwalment illi l-kirja saret wara l-1 ta' Ġunju 1995.

14. Permezz tar-raba' eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi safejn l-ilment tal-atturi jirrigward l-ħruġ u ż-żamma ta' ordni ta' rekwiżizzjoni, tali ilmenti ma jirrispondiex għalihom l-Avuakt tal-Istat iżda l-Awtorita' tad-Djar. Dan huwa minnu. Pero' jirriżulta illi l-atturi intavolaw dawn il-proċeduri ukoll fil-konfront tal-Awtorita' tad-Djar u dan minħabba li l-ilmenti tagħhom ma jieqfux biss fir-rigward tal-liġijiet impunjati li jirregolaw il-kera iżda wkoll fil-konfront tal-ordni ta' rekwiżizzjoni.[3]

15. Il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat ser jiġu trattati mal-mertu bl-istess mod kif ser jiġu trattati l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita' tad-Djar.

16. L-Awtorita' tad-Djar teċċepixxi illi d-drittijiet fundamentali u d-dritt ta' azzjoni għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali ma jistgħux jiġu trasferiti la *inter vivos* u lanqas *causa mortis.* Tkompli l-Awtorita' teċċepixxi illi jekk l-atturi ma kienux is-sidien meta seħħet l-allegata leżjoni kostituzzjonali allura ma għandhomx *locus standi* f'din il-kawża.

17. Fuq l-istess vena hija l-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat fejn jeċċepixxi illi l-atturi ma jistgħux jilmentaw dwar perijodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta' mertu tal-kawża. Isostni wkoll illi kwalunkwe ilment fir-rigward tar-rekwiżizzjoni ma hux mistħoqq peress illi meta l-atturi xtraw il-fond fis-sena 2006 ir-rekwizizzjoni kienet ilha li tneħħiet mis-sena 2002.

18. Il-Qorti tqis illi l-eċċezzjonijiet imsemmija fl-aħħar żewġ paragrafi huma fondati.

[3] Ara **Charles Bugeja et. vs. Awtorita' tad-Djar** - Appell Superjuri - 22 ta' Ġunju, 2022

19. L-atturi ma wirtux il-fond iżda xtraw b'titolu oneruż b'kuntratt tal-10 ta' Ottubru 2006 konxji li l-fond kien mikri lill-konvenuti Mercieca. Ma rriżulta xejn mill-atti li l-atturi kienu sfurzati jixtru dan il-fond. Jekk xejn dan l-argument aktar setgħu jagħmluh is-sidien preċedenti; iżda mhux l-atturi. Li jista' jingħad huwa li potenzjalment lura fis-sena 2006 l-atturi spekulaw u ħadu vantaġġ minn sitwazzjoni li kienet qed tolqot lis-sidien preċedenti iżda mhux lilhom. La fl-10 ta' Ottubru 2006 u lanqas preċedentement l-ebda dritt fundamentali tal-atturi ma nkiser. Għall-atturi dan kien negozju spekulattiv, xejn aktar u xejn anqas, li wara kollox kellhom kull dritt jagħmlu.

20. Li qabel is-sena 2006 l-ebda dritt fundamentali tal-atturi ma nkiser huwa wkoll aċċettat mill-atturi għaliex id-danni minnhom reklamati b'riżultat tal-leżjoni minnhom allegata jirreferu għall-perijodu mis-sena 2006 'il quddiem.

21. Għalhekk il-Qorti ser tikkonsidra il-perijodu rilevanti mis-sena 2006 'il quddiem.

22. Dwar il-mertu, bħal kull kawża kostituzzjonli u konvenzjonali, min jipromwovi tali azzjoni jeħtieġu qabel xejn li juri li għandu "victim status" u dan qabel kull konsiderazzjoni oħra tal-mertu. Għaliex mankanti l-istatus ta' vittma il-kawża tieqaf hemm.

23. Huwa minnu li l-kirja a favur il-konvenuti Mercieca taf il-bidu tagħha rekwiżizzjoni li ħarġet fis-sena 1988. Iżda wara li l-ordni ta' rekwiżizzjoni tneħħiet l-inkwilini bdew iħallsu l-kera direttament lis-sid liema kirja kienet regolata bil-Kap. 69 anke għaliex il-fond ma kienx dekontrollat.[4]

24. L-atturi qed jilmentaw illi d-drittijet fundamentali tagħhom ġew leżi b'effett mis-sena 2006 peress li wara li xtraw il-fond soġġett għall-

[4] Ara ittra ta' Identity Malta a fol. 14

kirja, ma setgħux jgħollu tali kirja u lanqas setgħu jieħdu pussess tal-fond.

25. **Il-Qorti ma tqisx illi l-atturi għandhom raġun meta** jallegaw illi huma sofrew leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom appena xtraw il-fond.

26. Apparti l-konsiderazzjonijiet ġia magħula supra; jirriżulta mill-istess provi mressqa mill-atturi illi meta xtraw il-fond huma mhux biss kienu jafu li l-fond huwa soggett għall-kirja favur il-konvenuti Mercieca iżda wkoll fin-negozjati mas-sidien dwar il-prezz tal-fond dan il-fattur manifestament ittieħed in konsiderazzjoni.

27. Dan qed jingħad għaliex filwaqt li skond il-kuntratt tal-10 ta' Ottubru 2006 l-atturi xtraw il-fond għall-prezz ta' tmint elef lira Maltija (Lm8,000)[5] ekwivalenti għal €18,600; skond ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Mario Cassar fis-sena 2006 il-valur fis-suq liberu tal-fond kien ta' xejn anqas minn €82,000, aktar minn erba' darbiet aktar il-prezz li bih l-atturi xtraw il-fond.

28. Il-Qorti ma taqbel assolutament xejn ma l-allegazzjoni tal-atturi illi mill-ewwel jum li xtraw il-fond bi prezz miżeru ta' €18,600 huma saru vittmi ta' leżjoni ta' dritt fundamentali tagħhom.

29. Fil-fehma tal-Qorti, għalkemm l-atturi kellhom kull dritt bħal ħaddieħor li jispekulaw fil-proprjeta' fil-limiti li tippermetti l-liġi; fl-istess ħin mhux mogħti lilhom id-dritt li jispekulaw dwar leżjoni potenzjali ta' dritt fundamentali tas-sid preċedenti.

30. F'dan is-sens allura, sabiex jiġi deliberat jekk effettivament l-atturi sofrewx ksur tad-dritt fundamentali tagħhom mill-ewwel jum tax-xiri tal-fond, l-eżerċizzju jrid isir fl-isfond tal-fatt li huma xtraw il-fond bil-preżż ta' €18,600 u mhux daqs li kieku xtrawh bil-prezz ta' €82,290 skond l-istima tal-Perit Tekniku.

[5] Ara fol. 11

31. Fis-sena 2006 l-atturi minn jheddhom investew is-somma ta' €18,600 fi proprjeta' li kienet mikrija lill-konvenuti Mercieca bil-kera ta' €356.76. Irriżulta mill-provi mressqa mill-istess atturi illi proprju minħabba l-istess liġijiet tal-kera li llum qed jimpunjaw huma ħadu vantaġġ u proprjeta' li kellha valur ta' aktar minn €80,000 xtrawha bil-prezz ta' €18,600. Permezz tal-kawża odjerna qed jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li appena xtraw dan il-fond inkisru d-drittijiet fundamentali u konvenzjonali tagħhom peress li ma bdewx idaħħlu kera ammontanti għal €2,880 fis-sena fl-ewwel ħames snin, oltre kirjiet annwi akbar fis-snin sussegwenti.

32. Il-Qorti ssib il-pretensjoni tal-atturi li huma vittmi ta' leżjoni ta' dritt fundamentali mill-mument li xtraw il-fond bħala infondata almenu fir-rigward tal-ewwel snin wara li xtraw il-fond in kwistjoni. Mill-banda l-oħra, dan ma jfissirx illi għaliex xtraw il-fond bi prezz irħis ħafna meta komparat mal-valur tiegħu fis-suq, allura jgħaddi kemm jgħaddi żmien ma setgħu qatt jinvokaw id-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija xierqa tal-possedimenti tagħhom.

33. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza **Alexander Caruana et. vs. Doris Zarb et.** mogħtija mill-**Qorti Kostituzzjonali** fit-**28 ta' April, 2021** fejn dwar fattispecie xi ftit jew wisq jixxiebhu għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> 14. Fil-fehma ta' din il-qorti l-atturi, għall-inqas għall-ewwel snin wara li xtraw il-fond mikri bi prezz relativament baxx, ma jistgħux jitqiesu li ma kellhomx dħul raġonevoli fuq l-investiment tagħhom. Wara kollox, il-prezz li ħallsu kien konsegwenza tal-fatt illi l-fond kien mikri, u għalhekk huma wkoll ħadu vantaġġ mil-liġijiet tal-kera kif kienu dak iż-żmien. Dan il-vantaġġ iżda progressivament naqas aktar ma għadda ż-żmien u, meta tqis illi issa għaddew aktar minn għaxar snin li l-atturi xtraw il-fond, ma jistax jingħad li fil-

> preżent – meta tqis li qegħdin idaħħlu kera ta' mitejn u tmien euro (€208) fis-sena meta l-fond jista' llum jinkera b'erbat elef erba' mija u erbgħin euro (€4,440) fis-sena – l-atturi għad għandhom dħul xieraq u proporzjonat mill-proprjetà tagħhom
>
> 15. Għalhekk, għalkemm huwa minnu illi l-prezz li ħallsu l-atturi biex xtraw il-proprjetà huwa fattur relevanti li għandu jitqies għall-għanijiet tal-likwidazzjoni tad-danni, xorta fil-preżent qegħdin iġarrbu ndħil mhux xieraq fit-tgawdija ta' ħwejjiġhom u, konsegwentement, ksur tal-jedd għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom.

34. L-atturi intavolaw il-kawża odjerna fil-21 ta' Jannar 2021. Skond ir-relazzjoni peritali il-valur lokatizju tal-fond fis-sena 2020 kien ta' €4,988.00 fis-sena mentri l-atturi kienu qed jirċevu kera ta' €356.76 fis-sena; erbatax-il sena wara li kienu xtraw il-fond. Id-diskrepanza hija kbira u bl-ebda mod ma tista' titqies li tirrispetta d-dritt konvenzjonali tal-atturi li jgawdu l-possedimenti tagħhom kif protett bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

35. Kif rajna irriżulta illi snin qabel ma l-atturi xtraw il-fond, ir-rekwizizzjoni kienet ġiet revokata u r-relazzjoni ta' bejn is-sid preċedenti u l-inkwilini Mercieca bdiet tiġi regolata unikament bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta senjatament artikoli 3 u 4. Għalhekk l-ilment tal-atturi fir-rigward tal-ordni ta' rekwiżizzjoni ma hux fondat għaliex meta l-atturi xtraw il-fond, il-konvenuti Mercieca ma kienux qed jiddetjenu l-fond bis-saħħa tal-ordni ta' rekwizizzjoni iżda bis-saħħa ta' kirja protetta bil-Kap. 69.

36. Fl-istess ħin issib leżjoni tad-dritt fundamentali tal-atturi protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea bil-fatt illi snin wara li l-atturi xtraw il-fond il-kera pagabbli baqgħet €356.76 fis-sena mentri l-valur lokatizzju tal-fond baqa' jawmenta ruħu kif jirriżulta mir-relazzjoni peritali.

37. Huwa minnu li kif jeċċepixxi l-Avukat tal-Istat il-liġi impunjata għandha għan soċjali sabiex ma tħalliex persuni jispiċċaw mingħajr saqaf fuq rashom; għandu raġun ukoll illi l-Istat igawdi minn marġni wiesgħa ta' diskrezzjoni fejn jidħol il-poter tiegħu li jilleġisla fl-interess tas-soċjeta' in ġenerali. Pero' huwa daqstant ieħor minnu li l-prinċipji tal-għan soċjali u tal-marġni wiesgħa ta' diskrezzjoni ma jġibux fix-xejn il-prinċipju daqstant ieħor importanti tal-ħtieġa li l-liġijiet iżommu bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tas-soċjeta' in ġenerali.

38. Kif rajna, bl-operazzjoni tal-artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 kif viġenti qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tas-sena 2021 dan il-bilanċ ma nżammx sal-aħħar ta' Mejju tas-sena 2021 u għalhekk il-Qorti ssib leżjoni tad-dritt fundamentali tal-atturi kif protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li ġie fi tmiemu bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 illi biddel il-posizzjoni tal-atturi b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021.

39. Dwar it-talbiet attriċi fir-rigward tal-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 14 il-Qorti ssib li t-talbiet attriċi in kwantu msejsa fuqhom ma humiex fondati għar-raġunijiet segwenti.

40. **Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni** jipprovdi illi:

> "(9) Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim 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 issubartikolu) 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 ilproprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

(ċ) 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 filparagrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."

41. Għalkemm id-disposizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kap. 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjon ċitat u għalhekk il-mertu tal-kawża odjerna ma jintlaqatx bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

42. Dwar l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni li jipprovdu dwar id-dritt fundamentali li persuna ma tiġiex diskriminata, l-atturi ma resqu l-ebda prova li turi illi bit-tħaddim tal-liġi minnhom impunjata persuni oħra fl-istess sitwazzjoni bħal tagħhom ġew trattati differenti minnhom.

43. **Għalhekk issib illi l-ewwel talba tal-atturi hija fondata limitatament kif fuq spjegat in kwantu msejsa fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea iżda mhux in kwantu msejsa fuq l-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni u fuq l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.**

Rimedju.

44. Tenut kont li l-Qorti qed issib leżjoni tad-dritt konvenzjonali tal-atturi, l-atturi għandhom dritt għal rimedju konsistenti f'kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji.

45. 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.

46. Qabel tillikwida d-danni imsemmija l-Qorti qed tieħu in konsiderazzjoni s-segwenti:

a) l-għan soċjali tal-liġi impunjata;

b) li meta l-atturi intavolaw il-kawża odjerna kienu qed jiġu mċaħħda milli jdaħħlu dħul xieraq u proporzjonat mill-proprjeta' tagħhom;

c) li l-atturi ġew mċaħħda milli jieħdu lura l-proprjeta' tagħhom;

d) li l-atturi ħadu benefiċċju mill-istess liġijiet li qed jimpunjaw meta xtraw il-fond bi prezz vataġġjuz ħafna;

e) li l-leżjoni tad-dritt konvenzjonali hawn rikonoxxuta ma seħħitx mill-ewwel mument li l-atturi saru sidien;

f) li ż-żmien li matulu seħħ il-ksur fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ ma kienx xi wieħed twil ħafna; u

g) li meta tqis l-ammont li ħallsu l-atturi sabiex xtraw il-fond, l-ammont ta' kera pagabbli mill-inkwilin lill-atturi ma kienx daqstant sproporzjonat meta mqabbel mal-investiment li kienu għamlu;

47. Fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmula l-Qorti tqis li jkun ġust li d-danni pekunjarji jiġu likwidati fis-somma ta' għaxart elef ewro (€10,000) filwaqt li d-danni non pekunjarji jiġu likwidati fis-somma ta' elfejn ewro (€2,000).

48. L-atturi talbu mhux biss rimedju bil-mezz ta' ħlas ta' kumpens iżda wkoll talbu dikjarazzjnoi ġudizzjarja li l-konvenuti Mercieca ma jistgħux aktar jużufruwixxu ruħhom qua inkwilini mill-protezzjoni lilhom mogħtija mil-liġi kif ukoll li l-Qorti tordna l-iżgumbrament tagħhom.

49. Permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 li emendaw il-liġi hawn impunjata mill-atturi, b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021 l-atturi jistgħu jadixxu lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-konvenuti Mercieca isirilhom it-test tal-mezzi u jekk jinstab li jikwalifikaw il-kera pagabbli lill-atturi tiġi awmentata fil-parametri tal-emendi. Hemm ukoll il-possibilita' li l-Bord jordna l-iżgumbrament.

50. Il-Qorti tinnota illi għalkemm l-Att XXIV tas-sena 2021 ġie promulgat u daħal fis-seħħ fil-mori tal-kawża odjerna, l-atturi ma talbux emenda/korrezzjoni/żieda fl-att promotur sabiex id-determinazzjoni li trid issir f'dawn il-proċeduri tiġi estiza wkoll għall-emendi introdotti bl-imsemmi Att.

51. Għalhekk il-Qorti ma tqisx illi għandha tiddikjara li l-konvenuti Mercieca ma jistgħux aktar jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 kif qed jitolbu l-atturi.

52. Dwar it-talba għall-ordni ta' żgumbrament, hija ġurisprudenza kostanti illi qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali ma għandhomx jordnaw f'ċirkostanzi simili żgumbrament tal-inkwilin sew għaliex għal tali rimedju hemm imwaqqaf tribunal speċjalizzat kif ukol peress illi llum il-ġurnata l-atturi għandhom għad-disposizzjoni tagħhom il-fakolta' li jitolbu sew awment tal-kera kif ukoll l-iżgumbrament tal-inkwilin jekk jirriżultaw iċ-ċirkostanzi kontemplati fl-emendi introdotti bl-Att XXIV tas-sena 2021.

Decide.

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenuti konformement ma' dawk hawn fuq deċiż,

1. Tilqa' parzjalment l-ewwel talba safejn hija msejsa fuq l-artikoli 3 u 4 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta fiż-żmien rilevanti kif ukoll safejn imsejsa fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tiċħadha in kwantu msejsa fuq l-ordni ta' rekwiżizzjoni numru 24448/1988 u fuq Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fuq Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

2. Tilqa' parzjalment it-tieni talba safejn qed jintalab rimedju, filwaqt li tiċħadha safejn qed jintalab dikjarazzjoni li l-konvenuti Mercieca ma jistgħux jużufruwixxu mill-protezzjoni tal-liġi rilevanti filwaqt li tiċħadha wkoll safejn qed jintalab ordni ta' żgumbrament kontra l-konvenuti Mercieca.

3. Tilqa' parzjalment it-tielet talba, tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mill-atturi b'konsegwenza tal-vjolazzjoni tad-dritt konvenzjonali

tal-atturi; b'dan illi tali rimedju qed jingħata mhux ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea kif talbu l-atturi iżda bis-saħħa tal-artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319 u dan peress li artikolu 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex inkorporat fil-Kap. 319.

4. Tilqa' r-raba' talba, tillikwida d-danni pekunjarji sofferti mill-atturi fis-somma ta' għaxart elef ewro (€10,000) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' elfejn ewro (€2,000).

5. Tilqa' parzjalment il-ħames talba, tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lill-atturi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji hawn likwidati u dan bis-saħħa tal-artikolu 4 (2) tal-Kap 319 u mhux bis-saħħa tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni kif talbu l-atturi.

Bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
31 ta' Jannar, 2023

Lydia Ellul
Deputat Registratur