FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

IMĦALLEF

ONOR. IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum it-Tnejn, 27 ta' Frar, 2023

Kawża Nru. 2

Rik. Nru. 707/2021 ISB

Salvina Ebejer (K.I. 248146M)

Margaret Ebejer (K.I. 509841M)

Vs.

Awtorità tad-Djar

Avukat tal-Istat

Luiga sive Louise Mcpherson (K.I. 714950M)

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** tar-rikorrenti **Salvina Ebejer et**, li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

> ***(I)*** *Tiddikjara u tiddeciedi illi minhabba c-cirkostanzi u fatti suesposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, kif wkoll minhabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 125 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u minhabba l-Ordni ta' Rekwizizzjoni Nº 40332/78, 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 183 gja 84 u gja 86, Triq Annibale Preca, Hal-Lija, proprjeta tar-rikorrenti, a favur tal-intimata Luiga sive Louise Mcpherson (K.I. 714950M) 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, oltre rimedji ohra li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa.*

(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.*

U dan wara illi ppermettew:

i. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **183 gja 84 u gja 86, Triq Annibale Preca, Hal-Lija**, li huma akkwistaw per via di successione mill-eredità tal-mejta ommhom Ludgarda Ebejer li mietet fid-19 ta' Ottubru 1969 u li minn naha taghha kienet akkwistat l-istess proprjeta' b'kuntratt ta' divizjoni tat-23 ta' April 1960 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument A"**.*

ii. *Illi Ludgarda Ebejer kellha tlett ulied, ossia r-rikorrenti odjerni u l-mejta Rose Ebejer, li mietet fl-14 ta' Ottubru 2001, u l-wirt taghha ddevolva b'testment tad-9 ta' Lulju 2001 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument B"**, fejn hija innominat bhala eredi universali taghha lill-ohtha Salvina Ebejer.*

iii. *Illi b'dikjarazzjoni causa mortis tas-6 ta' Dicembru 2001 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt, hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument C",** ir-rikorrenti Salvina Ebejer iddikjarat l-istess proprjeta lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.*

iv. *Illi konsegwentement, Salvina Ebejer ghandha zewg terzi indivizi mill-istess post, waqt li Margaret Ebejer ghandha terz indiviz mill-istess fond.*

v. *Illi l-fond in kwistjoni gie rekwizizzjonat mill-intimata Awtorità tad-Djar fl-1 ta' Frar 1978 skond requsition nru. 40332/78, u gie derekwizizzjonat fil-31 ta' Awwissu 2004, skond **"Dokument D"** hawn anness.*

vi. *Illi ghalhekk mill-1 ta' Settembru 2004, l-imsemmija l-inkwilina intimata baqghet tghix fil-fond in kwistjoni bil-protezzjoni tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta minkejja din it-tali rekwizizzjoni, u ghalhekk l-okkupazzjoni tal-intimata hija konsegwenzjali ghall-ordni ta' rekwizizzjoni mahruga mill-Awtorità tad-Djar kif fuq indikat.*

vii. *Illi u bl-ordni ta' rekwizizzjoni msemmija, l-intimata Mcpherson, giet moghtija d-dritt li tibqa' tghix fil-fond b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.*

viii. *Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti gew spossessati mid-dritt ta' uzu tal-proprjetà taghhom.*

ix. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat tant li kien gie rekwizizzjonat.*

x. *Illi l-awmenti fil-kera li kien intitolat għalihom ir-rikorrenti huma miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali legislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta id-drittijiet fundamentali tas-sid.*

xi. *Illi l-Kap. 125 tal-Ligijiet ta' Malta u l-ordni ta' rekwizizzjoni u l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta vvjolaw d-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti biex b'hekk ir-rikorrenti sofriet danni minhabba din il-lezjoni sa din it-tali ġurnata.*

xii. *Illi r-rikorrenti sa llum ghadhom qatt ma rcievew din il-kera gusta fis-suq.*

xiii. *Illi r-rikorrenti ma kellhox rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea ghax huwa ma setax jżid l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq ta' llum, minhabba li dak li effettivament huwa seta jircievi huwa dak kif limitat bil-Kap. 158 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

xiv. *Illi dan kollu digà ġie determinat fil-kawżi **'Amato Gauci Vs Malta'**, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; **'Lindheim and others Vs Norway'** deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u **'Zammit and Attard Cassar vs Malta'**, kawża nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.*

xv. *Illi ġialadarba r-rikorrent sofra minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f' **'Beyeler vs Italy'** (Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż inter alia f'**'Almeida Ferreira et vs Portugal'** tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sid qua rikorrenti gew leżi bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*

xvi. *Illi r-reġolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurżata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide **'Hutten-Czapska vs Poland'** 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) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.*

xvii. *Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrent ghandhom jirċievu sia danni pekunjarji u non-pekunjarji minghand l-intimat Avukat tal-Istat kawza tal-leżjoni li huma sofrew minħabba legislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanċ gust bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sid.*

Rat id-dokumenti esebiti mar-Rikors promotur (fol 5 sa 29);

Rat id-digriet tagħha tal-15 ta' Novembru 2021 li permezz tiegħu il-kawża ġiet appuntata għas-26 ta' Jannar 2022 fid-9:30 a.m.

Rat ir-**risposta** tal-intimata **Awtorita tad-Djar** intavolata fis-7 ta' Diċembru 2021 (fol 32) li permezz tagħha eċċeppixxiet:

1. *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.*

2. *Illi ma jista jkun hemm ebda lezjoni tal-Konvenzjoni qabel ma dina dahlet fis-sehh fl-1987 ghalhekk kull kumpens li jista jinghata irid jigi meqjus minn dik id-data.*

3. *Illi ma kien hemm xejn li huwa leziv tad-drittijiet fundamentali fil-hrug tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni. Ghalhekk it-talbiet kif impostati ma jistghux iregu u ghandhom jigi michuda;*

4. *Illi intant ukoll meta jitqies il-valur tal-fond, attenzjoni trid tinghata ghad-denunzja jew ghad-dikjarazzjoni causa mortis ghax hemm indikat il-valur li taw is-sidien stess ghall-post. Il-periti mahtura mill-Qorti iridu jitilqu minn dak il-valur f' dik is-sena u jaraw kemm setghet apprezzat il-propjeta` tul iz-zmien. Ma jistax ikun li sid ghal skop ta' taxxa jindika valur mod u ghal skop ta' kumpens jistenna valur mod iehor;*

5. *Illi jigi rilevat li jekk sa issa kien hemm lezjoni kostituzzjonali minhabba il-kumpens li l-attur qieghed jallega li kien baxx, minn issa l-quddiem dan il-fattur gie korrett bl-emendi li dahlu fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021 bl-Att XXIV tal-2021. Fil-fatt issa bis-sahha ta' dawn l-emendi, l-attur jista' jadixxi il-Bord tal-Kera u jitolbu li il-kera tizdied sa 2% tal-valur tal-post fis-suq miftuh. Ghalhekk it-talba ghall-izgumbrament ma tistax u, jew ma ghandiex tigi milqughha; ara f' dan is-sens l-Art 11 (5) tal-Kap 125 tal-Ligijiet ta' Malta li jittratta kumpens fil-kaz ta' okkupazzjoni bis-sahha ta' ordnijiet ta' rekwizizzjoni. U la minn issa il-quddiem il-kumpens ser ikun dak xieraq, u la l-Ordni ta' Rekwizizzjni kienet wahda legali intiza ghal skop ta' akkomodazzjoni socjali, allura it-talba ghall-izgumbrament ma ghandiex tigi milqughha.*

6. *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;*

7. *Illi la l-atturi wirtu il-fond allura 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)****;*

8. *Illi fit-22 ta' Gunju 2021 Il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) iddecidiet hekk fil-kawza* ***Erika Gollcher et vs L-Avukat tal-Istat et. (Rik 116/2019 FDP)****:*

   "Dwar il-ħames eċċezzjoni, ġie eċċepit li r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens għal allegat ksur għal perjodi li setgħu sofrew l-antenati tagħhom.

   Il-Qorti tosserva li r-rikorrenti akkwistaw l-imsemmi fond permezz ta' wirt mingħand ommhom defunta Gerogette Cauchi. Illi huwa leċitu, li l-Qorti tqis biss il-perjodu ta' żmien minn meta r-rikorrenti akkwistaw it-titolu fuq l-imsemmija proprjeta`.

   Għaldaqstant, il-Qorti tilqa' din il-ħames eċċezzjoni tal-Awtorita` tad-Djar.

9. *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 it-talbiet fir-rikors ma jistghux jigi milqugha. Referenza ssir ghal dak li qalet il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza* ***Maria Gialanze` vs Carmen Mizzi et. (deciza 02/12/2021; Rik nru. 79/2020)****:*

   *"Biżżejjed jingħad għall-fini ta' din il-kawża li d-drittijiet umani huma kkunsidrati inerenti għall-persuna umana. Min-natura tagħhom huma marbutin mal-persuna tal-vittma. Huma drittijiet personali, u mhux drittijiet in rem. Anke fil-każ li dritt fundamentali jikkonsisti fil-vjolazzjoni tat-tgawdija tal-proprjeta`, u l-vittma tkun intitolata għal kumpens,* ***dak il-kumpens huwa marbut mal-persuna tal-vittma u mhux mal-proprjeta`****. Jekk il-proprjeta` tiġi ttrasferita lil terza persuna, kemm b'titlu gratuwitu kif ukoll b'titlu oneruż, id-dritt tal-kumpens ma jistax jiġi ttrasferit flimkien mal-proprjeta`."*

   l-istess ghalhekk jista' jinghad ghal-propjetajiet li gew akkwistati permezz ta' wirt;

10. *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;*

11. *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;*

12. *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-ordni ta' rekwizizzjoni cioe fl-1 ta' Frar 1978 – xejn inqas minn 43 sena wara l-Ordni ta' Rekwizizzjoni;*

13. *Illi kien hemm Ordni ta' Derekwizizzjoni ghall-propjeta` tal-kawza in kwistjoni li harget fil-31 ta' Awwissu 2004 allura ma' jista' jkun hemm ebda lezjoni ta' dritt kostituzzjonali ghall anqas minn dakinhar il-quddiem, peress li l-Ordni ta' Rekwizizzjoni lanjat mill-attur ma kinitx ghadha tezisti;*

14. *Illi dan il-punt gie emfasizzat iktar bis-sentenza ta'* ***Michael Farrugia vs Avukat tal-Istat et. (Rik. 78/16; deciza 04 ta' Mejju 2021)****. Fil-fatt is-sentenza tghid hekk:*

   "36. Fl-ewwel lok, jiġi puntwalizzat, li l-ilment prinċipali tar-rikorrenti huwa dwar il-fatt li l-intimata Ciantar baqgħet tokkupa l-imsemmi fond, abbażi tal-effetti tal-liġi u ċioe` tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, billi r-relazzjoni bejn is-sid u l-inkwilin f'każijiet bħal dan hija regolata mil-liġi tal-Istat. Għalhekk, il-kontestazzjoni prinċipali da parti tar-rikorrenti mhijiex ir-rekwiżizzjoni per se, maħruġa fl-1975 u mneħħija fl-20 ta' Awissu 2007. Infatti, r-rekwiżizzjoni tneħħiet fl-2007, u kif tajjeb sottomess fis-sottomissjonijiet tal-Awtorita` tad-Djar, ir-rikorrenti qatt ma kkontestaw l-ordni ta' rekwiżizzjoni tramite l-mezzi ordinarji provvduti fil-liġi.

37. Inoltre`, l-intimata Ciantar baqgħet tokkupa u tirrisjedi fil-fond de quo abbażi tal-liġijiet viġenti u mhux abbażi tar-rekwiżizzjoni stante li l-fond ilu derekwiżizzjonat minn Awissu 2007. Ir-rikorrenti qed jilmentaw minn liġi li qed iċċaħdilhom id-dritt li jieħdu lura l-proprjeta` tagħhom, u li jibqgħu jipperċepixxu kera baxxa.

38. Għaldaqstant, għal dan l-ilment żgur m'għandhiex tirrispondi l-Awtorta` tad-Djar. Jiġi ribadit li l-Awtorita` tad-Djar qatt ma kienet vestita b'ebda fakultà leġislattiva, kwindi ma tistax tiġi tenuta responsabbli għat-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti. In vista tas-suespost, l-Awtorita` tad-Djar qed tiġi dikjarata li mhijiex il-leġittimu kontradittur. Konsegwentement, qed tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju."

15. *Illi iz-zmien li l-atturi jew l-awturi taghhom 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;*

16. *Illi f' kaz li tirrizulta lezjoni tad-dritt fundamentali tal-propjeta`, li kienet u ghadha qed issehh, allura il-Qorti ghandha tiddeciedi dwar il-lezjoni u taghti kumpens ghall-lezjoni sofferta sad-data tal-prezentata tal-kawza jew sal-1 ta' Gunju 2021(data li fiha dahlet fis-sehh illogic Att XXIV tall-2021) jew liema minnhom tigi l-ewwel, u tieqaf hemm. Il-lezjoni zgur li issa giet indirizzata u ma tistax tkompli bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021;*

17. *Illi jekk il-fond ikun ghadu okkupat bhala residenza a bazi ta' ordni ta' rekwizizzjoni u jew a bazi ta' kirja li bdiet qabel l-1995 allura is-sid ghandu rimedju iehor li inghata bl-att XXIV tal-2021 fejn hu, permezz ta' rikors quddiem il-Bord li Jirregola il-Kera jista sahansitra jitlob zieda fil-kumpens jew fil-kera (skont il-kaz) sa tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-propjeta`. Ghalhekk kull lezjoni li seta kien hemm bazata fuq it-thaddim tal-Kap 158, Kap 69 u Kap 125 tal-ligijiet ta' Malta ghal dak li jirrigwarda l-okkupazzjoni mill- 1 ta' Gunju 2021 il-quddiem issa giet sanata bl-emendi li saru f' dawn il-ligijiet tramite l-Att XXIV tal-2021. Inoltre ghandu jinghad li ghall-kirjiet residenzjali ta' qabel l-1995 is-sidien jistghu anke jitolbu zgumbrament fi zmien sentejn jekk l-inkwilini ikollhom mezzi kif indikat mill-ligi;*

18. *Illi fuq dawn l-ahhar punti referenza ssir ghas-sentenza moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali bl-ismijiet* ***Georgina Grima et. vs Awtorita` tad-Djar et (deciza 01/12/2021; rik nru. 216/19/1)*** *fejn l-istess Qorti ikkummentat fuq l-okkupazzjoni tal-inkwilina vis-à-vis l-emendi li dahlu fis-sehh b' permezz tal-Att XXIV ta' 2021:*

"Fir-rigward imbagħad tad-dikjarazzjoni li qed tiġi mitluba relattiva għall-Ordni ta' Rekwiżizzjoni mertu ta' dawn il-proċeduri, il-Qorti tirrileva illi fis-sentenza appellata ma saret l-ebda determinazzjoni dwar il-validita` konvenzjonali jew kostituzzjonali tal-emendi tal-2021, għaliex tali determinazzjoni qatt ma ġiet mitluba minn xi ħadd mill-partijiet. Għalhekk il-Qorti tqis li l-ewwel Qorti ma kellhiex tiddikjara li Janice Schembri ma tistax tibqa' tibbenefika mill-protezzjoni tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwistjoni, ġaladarba din id-dikjarazzjoni ġġib fix-xejn l-emendi msemmija minkejja li dawn ma ġewx dikjarati invalidi mill-Qorti. Il-Qorti tosserva li skont l-Artikolu 11(5) tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat fl-

2021 il-ħlas dovut għall-okkupazzjoni tal-fond jista' jiġi awmentat għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond liberu u frank fuq is-suq liberu. Dan ifisser li għalkemm fl-imgħoddi din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni kienet leżiva kif korrettement sabet l-ewwel Qorti, illum-il ġurnata bl-emendi introdotti fl-2021, għad irid jiġi aċċertat jekk din il-leżjoni għadhiex preżenti jew ġietx indirizzata b'mod effikaċi.

Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi milqugħ kif provdut fil-paragrafu preċedenti.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' in parti l-appell tal-Awtorita` tad-Djar, tħassar l-ordni tal-ewwel Qorti li l-intimata Schembri m'għandhiex tibqa' tgawdi mill-protezzjoni tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni mertu ta' din il-kawża u tiddikjara li din is-sentenza hija bla ħsara għall-applikabilita` tal-emendi li ġew introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021.

19. *Illi fis-sentenza moghtija fit-2 ta' Diċembru 2021 bl-ismijiet **Simon Mercieca vs Avukat Generali, illum Avukat tal-Istat; Awtorita` tad-Djar; Mary Mugliett**, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk ukoll:*

"Tifdal il-kwistjoni jekk il-kerrejja Mugliett tistax tkompli tinqeda biddispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"] kif issa emendata.

Ċertament l-emendi mdaħħla fil-Kap. 69 bl-Att XXIV ta-2021 ma jħassrux it-telf li ġarrab l-attur qabel daħlu fis-seħħ, u għalhekk dawk l-emendi ma jolqtux il-likwidazzjoni tad-danni. Min-naħa l-oħra l-ewwel qorti sabet li ddispożizzjonijiet tal-Kap. 69 li jiksru l-jeddijiet tal-attur kienu dawk fis-seħħ meta nfetħet il-kawża, u mhux dawk li daħlu fis-seħħ wara. Barra minn hekk, l-attur ma għandu ebda jedd miksub ta' żgumbrament tal-konvenuta Mugliett, billi l-ewwel qorti, għar-raġunijiet tajba mogħtija fis-sentenza, ma ordnatx l-iżgumbrament. Għalhekk ma hemmx raġuni għala l-konvenuta Mugliett ma għandhiex tinqeda bil-Kap. 69 kif issa emendat.

Dik il-parti tas-sentenza li żżomm lill-konvenuta Mugliett milli tinqeda bilKap. 69 għandha għalhekk titħassar.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tipprovdi dwar l-appell billi tirriforma ssentenza appellata:

i. tħassarha fejn illikwidat kumpens ta' tmienja u għoxrin elf euro (€28,000) u, minflok, tillikwida d-danni pekunjarji u morali li ġarrab l-attur fis-somma ta' erbatax-il elf, tliet mija u tliet euro (€14,303), u tikkundanna lill-Awtorità konvenuta tħallas lill-attur id-danni hekk likwidati;

ii. tħassarha fejn iddikjarat illi "tidderiġi lill-intimata Mary Mugliett sabiex ma tibqax tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 talLiġijiet ta' Malta" billi s-sejbien illi l-Kap. 69 kien bi ksur taljeddijiet tal-attur jolqot id-dispożizzjonijiet ta' dik l-Ordinanza kif kienu qabel l-emendi magħmula bl-Att XXIV ta-2021, u għalhekk il-konvenuta Mugliett ma għandhiex tinżamm milli tinqeda b'dik l-Ordinanza kif issa fis-seħħ."

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

Rat ir-**risposta** tal-intimat **Avukat tal-Istat** intavolata fl-20 ta' Diċembru 2021 (fol 37) li permezz tagħha eċċeppixxa:

1. *Illi qabel xejn huwa xieraq illi r-rikorrenti jġibu prova sodisfaċenti li huma tassew is-sidien tal-fond, mertu tal-kawża, fis-sħieħ;*

2. *Illi in linea premliminari, r-rikorrenti ma jistawx jinvokaw l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** biex jilmentaw dwar għemil magħmul taħt il-**Kap 69** u **125 tal-Liġijiet ta' Malta** ġialadarba dawn il-liġijiet kienu fis-seħħ qabel l-1962 u jinsabu mħarsa bl-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni;***

3. *Illi in <u>linea preliminari</u> 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-esponent 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. Dan tenut kont ukoll illi ż-żmien li l-intimata Mcpherson damet tokkupa l-fond bis-saħħa tal-ordni tar-rekwiżizzjoni mhuwiex meqjus bħala kirja soġġetta għall-**artikolu 44(2)** tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;***

4. *Illi in <u>linea preliminari</u> wkoll sabiex ir-rikorrenti jissoktaw b'din il-kawża fil-konfront tal-esponent, jeħtieġ li juru li l-intimata Mcpherson tabilħaqq tgawdi minn kirja li tiġġedded skont il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Kif jirriżulta diġa, l-fond de quo kien ġie derekwiżizzjonat fis-sena 2004 u magħdud ma' dan, għall-inqas mill-kitba tar-rikors promotur, ma jirriżultax li saret kirja qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Għalhekk jekk wara t-tneħħija tar-rekwiżizzjoni, l-inkwilina baqgħet tgħammar fil-fond b'titolu ta' kirja, dik il-kirja bħala waħda 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 b'hekk, l-azzjoni konvenzjonali tar-rikorrenti kontra t-tħaddim ta' dawn l-artikoli tal-liġi ma tistax tirnexxi;*

5. *Illi **<u>fil-mertu, bla ħsara għall-premess</u>** u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimata qed tokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponent iwieġeb li l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Il-Kap 69 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;*

6. *Illi għalhekk ma jistax jingħad li ġew miksura d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti kemm mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, aktar u aktar bl-Att XXIV tal-2021;*

7. *Illi ġialadarba m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, isegwi illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom;*

8. *Illi mingħajr preġudizzju għall-dan,, ormai ġie stabbilit fil-ġurisprudenza li Qrati ta` ġurisdizzjoni Kostituzzjonali ma għandhomx il-kompetenza li*

jordnaw l-iżgumbrament tal-inkwilin, u dan għaliex l-ordinament ġuridiku nostran ikkonferixxa tali kompetenza lil organi ġuridiċi oħra, kif sr jiġi trattar aħjar ukoll aktar il-quddiem;

9. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri*

Rat id-digriet mogħti minn din il-Qorti fl-udjenza tas-26 ta' Jannar 2022 (fol 41) u li permezz tiegħu, ġie nominat bħala perit tekniku, a spejjeż provviżorjament għar-rikorrenti, il-**Perit Michael Lanfrnaco** sabiex jaċċedi fil-fond mertu tal-kawża u jistabilixxi l-valur lokatizju ta' dan il-fond għaż-żmien mis-sena 1987 sal-preżentata tar-rikors promotur, b'intervalli ta' 5 snin matul il-perjodu kollu.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku nominat mill-Qorit maħluf fis-16 ta' Marzu 2022 (fol 46 et seq).

Rat in-nota tal-intimata Awtorita tad-Djar intavolata fis-17 ta' Marzu 2022 (fol 62), li permezz tagħha ppreżentat affidavit ta' **Andrew Xuereb** b'dokumenti annessi (fol 63 sa fol 69).

Rat illi fl-udjenza tal-21 ta' Marzu 2021, id-difensur tar-rikorrenti iddikjara li qiegħed jirrimetti ruħu għar-rapport tal-Perit Tekniku, kif ukoll li m'għandux aktar provi x'jipproduċi.

Rat illi fl-udjenza tal-11 ta' Mejju 2022, id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li qed jistrieħu fuq ir-rapport tal-Perit Tekniku, kif ukoll li m'għandhomx aktar provi x'jipproduċu.

Rat illi fl-udjenza tal-24 ta' Ġunju 2022 il-Qorti innotat li l-intimata Luiga Mcpherson kienet notifikata bir-rikors promotur fl-1 ta' Diċembru 2021 u la ppreżentat risposta u lanqas ma qatt dehret quddiem il-Qorti u għalhekk il-Qorti qieset lill-istess Luiga Mcpherson fi stat ta' kontumaċja.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali estensivi tal-partijiet.

Rat illi fl-udjenza tal-14 ta' Novembru 2022, il-partijiet qabblu li l-kawża setgħet titħalla għal-llum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **fatti**:

Illi r-rikorrenti **Salvina Ebejer** spjegat fl-affidavit tagħha spjegat il-provenjenza tat-titolu tal-fond mertu ta' din il-vertenza u ċioe` il-fond 183, ġja 84 u ġja 86, Triq Annibale Preca Hal Lija, li kien oriġinarjament jappartjeni lil ommha Ludgarda Ebejer.

L-imsemmija Ludgarda Ebejer kienet akkwistat l-istess propjeta` b'kuntratt ta' diviżjoni tat-23 ta' April 1960 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona. Hi mietet fid-19 ta' Ottubru 1969 u l-wirt tagħha ddevolva fuq it-tliet uliedha Salvina, Margaret u Rose Ebejer.

Sussegwentement, Rose Ebejer mietet fl-14 t'Ottubru 2001 u l-wirt tagħha ddevolva ai termini tat-testment tad-9 ta' Lulju 2001 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt favur ir-rikorrenti Salvina Ebejer. Is-suċċessjoni tagħha ġiet iddikjarata permezz ta' att *causa mortis* datat 6 ta' Diċembru 2001 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt.

Tispjega li l-fond mertu ta' din il-vertenza kien rekwiżizzjonat mill-Awtorita` tad-Djar fl-1 ta' Frar 1978 skont requisition nru. 40332/78 u ġie de-rekwiżizzjonat fil-31 ta' Awwissu 2004.

Tgħid li mill-1 ta' Settembru 2004, l-inkwilina baqgħet tgħix fil-fond taħt il-protezzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u li l-okkupazzjoni tagħha hija konsegwenza diretta tal-ordni ta' rekwiżizzjoni.

Tgħid li permezz tal-istess ordni, l-intimata Mcpherson ġiet mogħtija d-dritt li tibqa' tgħix fil-fond b'kera irriżorja li ma tirriflettix l-valur tas-suq u lanqas ma żżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini.

Tispjega li b'konsegwenza ta' dan ġew mneżżgħin mid-dritt ta' użu tal-propjeta tagħhom u b'kera li ġiet iffissatha mill-Gvern u li bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur reali tas-suq, u lanqas ma ġew kumpensati tul is-snin tal-okkupazzjoni tal-istess fond.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi fl-affidavit tiegħu **Andrew Xuereb,** in rappreżentanza tal-Awtorita tad-Djar, jgħid illi l-fond bin-numru 84 fi Triq Annibale Preca Ħal Lija ġie rekwiżizzjonat fl-1 ta' Frar 1978 permezz ta' ordni ta' rekwiżizzjoni numru 40332 u sussegwentament ġie allokat lil Louise McPherson fl-20 ta' Diċembru 1978, bil-kera ta' erbatax -il Lira Maltin (Lm 14) fis-sena.

Jispjega li s-sidien kienu jaċċettaw il-kera mingħand l-istess inkwilina u għalhekk inħolqot relazzjoni bejniethom. Jgħid ukoll illi fil-31 ta' Awwissu 2004 inħarġet ordni ta' de-rekwiżizzjoni fuq il-fond fejn ġew notifikati Margaret Ebejer u Louise McPherson.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Michael Lanfranco,** b'rapport maħluf fis-16 ta' Marzu 2022 (fol 46 et seq), irrelata li l-<u>valur tal-fond</u> in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' tliet mija u ħamsa u sittin elf Ewro (€365,000).

Bħala <u>valur lokatizzju</u> tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tieghu kif mitlub, mis-sena 1987 sas-sena 2021, u jirriżulta illi l-kera ġusta tal-valur tal-prorpjeta' fuq is-suq kellha tkun:

1987 sa 1991	€1,178 fis-sena	€5,890 ta' ħames snin
1992 sa 1996	€1,931 fis-sena	€9,655 ta' ħames snin
1997 sa 2001	€3,449 fis-sena	€17,245 ta' ħames snin
2002 sa 2006	€4,477 fis-sena	€22,385 ta' ħames snin

2007 sa 2011	€6,958 fis-sena	€34,790 ta' ħames snin
2012 sa 2016	€6,978 fis-sena	€34,890 ta' ħames snin
2017 sa 2020	€9,237 fis-sena	€36,948 ta' erba' snin
2021	€11,680 fis-sena	€11,680 ta' sena

għal total ta' kera komplessiva ta' mija u tlieta u sebgħin elf, erba' mija u ħamsa u tmenin Ewro (€173,485) mis-sena 1987 sal-aħħar tas-sena 2021, bħala intorjtu ta' kera illi kien ikun giust u ekwu skond il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Il-Qorti ma tħossx illi hemm raġunijiet sabiex tvarja dak stabbilit mill-Perit minnha mqabbad u sejra tagħmel tagħha il-konklużjonijiet tagħha kif magħmula fir-rapport tagħha.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**<u>sottomissjonijiet</u>** magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħhom, in vista tal-każistika stabbilita f'dawn it-tip ta' każijiet illimitaw ruħom għal sottomissjonijiet dwar kumpens li għandhom jirċievu l-istess rikorrenti.

Jissottomettu li skont ir-relazzjoni tal-Perit Michael Lanfranco, fuq is-suq miftuħ, ir-rikorrenti kellhom jirċievu kera ta' ċirka mija u erbgħa u sittin elf, mitejn u sitta u erbgħin Ewro (€164,246) mentri għall-istess perjodu (bejn l-1987 u l-2021) irċievew kera fl-ammont ta' erbat elef, disa' mija u ħamsin Ewro (€4,950) u ċioe` diskrepanza ta' mija u disgħa u ħamsin, mitejn u sitta u disgħin Ewro (€159,296).

B'referenza estensiva għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Cauchi vs Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021, li llum ġiet applikata kemm -il darba mill-Qrati nostrani, jgħid li l-ammont ta' kera mitluf għandu jitnaqqas bi tletin fil-mija (30%) u sussegwentament b'għoxrin fil-mija (20%) sabiex iwassal għall-ammont ta' disgħa u sebgħin elf, sitt mija u tmienja u erbgħin Ewro (€79,648) dovut bħala danni pekunjarji.

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut vs Maria Stella Dimech et** jgħidu li ż-żmien li jkunu għadda sabiex wieħed jitlob rimedju quddiem din il-Qorti m'għandhux ikollu mpatt fuq id-danni pekunjarju.

B'referenza għad-deċiżjonijiet fl-ismijiet **Radmilli vs Malta** jissottomettu li jekk kemm -il darba l-propjeta ġejja minn wirt wieħed għandu jieħu kumpens taż-żmien kollu li fih seħħet il-leżjoni u mhux biss minn meta ikun sar sid.

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Anna Galea et v Avukat Ġenerali et** deċiża fl-24 ta' Ottubru 2019, isostnu li l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jiġu sapportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Minn naħa tiegħu **l-Avukat tal-Istat**, jissottometti li fil-każ preżenti trid issir distinzjoni bejn żewġ perjodi fir-rigward tal-parametri tal-azzjoni.

Jissottometti li l-ewwel perjodu huwa bejn l-1 ta' Frar 1978 u l-31 t'Awwissu 2004 meta l-fond kien protett bir-rekwiżizzjoni u għalhekk ma kinitx teżisti relazzjoni ta' kirja bejn ir-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom u l-intimata Mcpharson u għalhekk ċertament li l-Kap 69 ma jsib l-ebda applikazzjoni f'dan il-perjodu. In sostenn ta' dan jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **L-Avukat Dottor Umberto Cardona vs L-Avukat tal-Istat et,** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-18 ta' Novembru 2020.

Jgħid li t-tieni perjodu huwa mill-1 ta' Settembru 2004 sa llum u b'referenza għas-sentenza fuq ċitata kif ukoll għas-sentenza tal-istess Qorti fl-ismijiet **Alexander Xuereb et vs Vincent Kiomall et** deċiża fis-17 ta' Frar 2022 jissottometti li matul il-perjodu fejn ikun hemm rekwiżizzjoni fis-seħħ ma hemmx kirja fis-sens tal-Kap 69. Jispjega li l-Qorti fl-istess sentenza kompliet tispjega kif jista jagħti l-każ li wara li fond ikun ġie rekwiżizzjonat u mbagħad derekwiżizzjonat tista' tipperdura l-protezzjoni tal-Kap 69 iżda dan iseħħ biss meta s-sid ikun irrikonoxxa lil-kerrej skont id-dettami tal-artikolu 8 tal-Kap 125 jew għax wara d-derekwiżizzjoni l-okkupant ikun baqa' jirrisjedi fil-fond u s-sid baqa jaċċetta l-kera u għalhekk titqies li nħolqot kirja f'dik id-data u jsegwi għalhekk li fil-każ odjern ma nġiebet l-ebda prova li seħħet il-proċedura taħt l-artikolu 8 tal-Kap 125 u għalhekk il-kirja bdiet fl-1 ta' Settembru 2004 u għalhekk mhijiex protetta mill-Kap 69.

Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, jekk kemm -il darba dina l-Qorti jidhrilha illi l-kirja hija waħda ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jgħid li m'għandux jinsab ksur. In sosten ta' dan isostni li t-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll fuq l-ammont tal-kera jistgħu jikkostitwixxu forma ta' interferenza fl-użu tal-propjeta` fil-parametri tat-tieni paragrafu tal-ewwel artikolu u għalhekk irid jiġi eżaminat jekk tali kontroll hux ġustifikat taħt il-Konvenzjoni Ewropea. B'referenza għal **Hutten-Czapska v. Il-Polonja** isostni li interfernza mill-istat hija permessibli jekk kemm il-darba:

1. Il-miżura meħuda mill-istat tkun saret taħt qafas legali
2. L-iskop tal-miżura kien wieħed għal għan leġittimu
3. Li l-miżura żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Isostni li l-ewwel element jinsab pjenament sodisfatt u dana stante li huwa rikonoxxut li l-Istat jista jinterferixxi għal skopijiet favur l-inkwilini. Fir-rigward tat-tieni element jgħid li ġie bosta drabi mtenni kemm mill-qrati lokali u kemm mill-organi tal-Kunsill tal-Ewropea li l-Istat huwa fil-liberta li jekk ikun meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrolla l-użu tal-propjeta għall-interess ġenerali u huwa ben akkolt il-kontrol tal-propjeta fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali huwa permessibbli u ma jirriżultax mill-atti tal-kawza li l-intimata Pace ma jistħoqqilhiex din il-protezzjoni mogħtija lilha mil-liġi. Fir-rigward tat-tielet rekwiżit isostni li r-rikorrenti ma wrewx li ġarrbu xi piż eċċessiv u sproporzjonat minħabba l-liġijiet tal-kera. B'żieda ma dan, isostni li l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ipoġġi lir-rikorrenti f'posizzjoni fejn ma tistax iżjed tilmenta dwar il-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat u oltre minn hekk sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja jekk kemm -il darba l-inkwilini ma ħaqqhomx il-protezzjoni tal-istat.

Jgħid illi fir-rigward tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw dan l-artikolu ġialadarba kemm il-Kap 69 u kemm il-Kap 125 kienu fis-seħħ qabel l-1962 u għalhekk jinsabu mħarsa mill-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Jgħid li huwa ben stabbilit fil-ġurisprudenza li l-Qrate ta' ġurisdizzjoni Kostituzzjonali ma għandhomx il-kompetenza li jordnaw l-iżgumbrament tal-inkwilin.

Fir-rigward tal-kumpens b'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Josephine Mifsud Saydon vs l-Avukat tal-Istat et** deċiża fit-30 ta' Marzu 2022, jgħid li l-kunċett ta' danni non-pekunjarju huwa li jingħata kumpens għat-telf li ma jistax ikun ikkomputat għaliex dak li jkun qiegħed jiġi kkumpensat mhux għal telf materjali iżda għat-tbatija morali li jkun sofra.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Minn tagħhom l-intimata **Awtorita tad-Djar** issostni li Ordni ta' rekwiżizzjoni mhix fiha nnifhisha leżiva tad-drittijiet fundamentali u dana stante li tammonta biss għal miżura li tikkontrolla l-propjeta' permezz ta' detenzjoni temporanja fl-interess pubbliku u mhux ta' teħid u dan b'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Carmelo sive Charles u Josephine konjuġi Massa vs Id-Direttur għall-akkomodazzjoni soċjali et** deċiża minn din il-Qorti, diversament preseduta fis-27 ta' Ottubru 2011.

Issostni b'referenza għas-sentenza **Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta' Frar 2012 li d-dritt fundamentali tal-propjeta jinkiser fejn hemm sproporzjonalita bejn ir-restrizzjoni fuq l-użu tal-propjeta u l-kumpens li jkun qed jitħallas.

Tgħid li kawża kostituzzjonali mhix kawża għad-danni iżda waħda għal *just satisaction* u għalhekk il-kumpens m'għandux ikun wieħed ekwivalenti jew intiż biex jiġu risarċiti danni li setgħu kienu sofferti.

Tgħid li l-Qorti trid tieħu konsiderazzjoni taż-żmien li damet biex infetħet il-kawża u ċioe il-fatt li għaddew għexieren ta' snin qabel ma s-sidien hassewhom li hemm leżżjoni tad-drittijiet tagħhom. Barra minn hekk, tgħid li s-sidien preżenti ma jistgħux, fin-nuqqas ta' prova li l-antekawża tagħhom li ma kinux kuntenti bis-sitwazzjoni, jippretendu l-kumpens għall-istess.

Issostni li l-Awtorita tad-Djar ma tista bl-ebda mod tinżamm responsabbli dwar il-fatt li l-propjeta baqgħet okkupata mill-intimata Mcpherson wara li ġiet irtirata l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni. Isewgi li la darba r-rikorrenti qatt ma kienu kkontestaw l-ordni meta kienet in vigore, allura kienu aċċettaw dan l-istat ta' fatt. Iżda l-lanjanza tar-rikorrenti tikkonċerna l-fatt li l-liġi ffriżat il-kera u r-relazzjoni bejn il-partijiet u dan ċertament li ma jistax jiġi attribwit lill-istess Awtorita u għalhekk tissottometti li mhix il-leġittimu kontradittur f'din il-vertenza.

Oltre minn hekk, l-irwol tal-Awtorita tad-Djar ġiet konkluż la darba ħarġet l-ordni ta' Derekwiżizzjoni. In sosten ta' dan tagħeml referenza għas-sentenza **Michael Farrugia vs Avukat tal-Istat et** deċiża fl-4 ta' Mejju 2021.

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **81 & 82 Ltd. vs Awtorita tad-Djar** deċiża fl-14 ta' Ġunju 2018, tgħid li l-artikolu 37 ma jistax jiġi applikat għal-Kap 125 stante l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Issostni b'referenza għal numru ta' deċiżjonijiet li bl-emendi introdottu bl-Att XXIV tal-2021 il-kirjiet bħal dik mertu ta' din il-vertenza m'għandhomx leżivi tad-drittijiet fundamentali u dana stante li jipprovdu għall-awment fil-kera kif ukoll sabiex wieħed jivvaka l-propjeta kompletament.

Issotni b'referenza għal numru ta' deċiżjonijiet li d-drittijiet fundamental mhumiex trasferibbli la *causa mortis* u lanqas *inter vivos* u tgħid li kienu jkunu trasferibbli jekk kemm -il darba ssir il-prova li l-antekawża tar-rikorrenti ma kienux kuntenti bl-ordni tar-rekwiżizzjoni jew bil-kera baxxa.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi stabbiliti l-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżamina u tiddeċiedi l-ewwel dwar l-eċċezzjonijiet preliminari imqajjma mill-intimati fir-risposti tagħhom.

<u>Eċċezzjoni rigward il-Prova tat-Titolu tar-Rikorrent</u>

L-intimati Avukat tal-Istat, fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu eċċepixxa li r-Rikorrenti għandhom jipprovaw t-titolu tagħhom;

Rigward l-eċċezzjoni li tirrigwarda t-titolu tar-rikorrenti, fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk :-

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

Il-Qorti fliet bir-reqqa l-provi u d-dokumenti ppreżentati mir-rikorrenti sabiex jipprovaw it-titolu tagħhom vis-a-vis il-propjeta' in kwistjoni. Il-Qorti hija sodisfatta li l-propjeta' kienet tappartjeni lil Ludgarda Ebejer, u ċioe omm ir-rikorrenti, li kienet akkwistat il-propjeta' b'kuntratt ta' diviżjoni (fol 7). Il-Qorti hija sodisfatta wkoll fir-rigward tat-terz indiviż tal-propjeta' li r-rikorrenti Salvina Cassar wirtet mingħand oħtha Rose Ebejer u dan kif speċifikat fid-dikjarazzjoni *causa mortis* a fol 25 tal-proċess.

Kien ikun ferm għaqli da parti tar-rikorrenti li kieku ppreżentaw id-denunzja ta' Ludgarda Ebejer jew kwalunkwe dokument li juri li l-eredita` tal-istess iddevolviet

fuq it-tliet uliedha Salvina, Rose u Margaret. Minkejja dan, il-Qorti tosserva li d-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Rose Ebejer tagħmel referenza għall-fatt li Rose Ebejer kellha sehem ta' terz fil-propjeta\` li ddevolva mill-wirt ta' ommha u li Salvina kienet oħtha. Jirriżulta wkoll li Margaret Ebejer kienet rikonoxxuta mill-Awtorita\` tad-Djar bħala sid tal-fond meta ġie derekwiżizzjonat.

Għalhekk a bażi ta' dan il-Qorti ser tqis li t-titolu tar-rikorrenti huwa wieħed sodisfaċenti.

Il-Qorti qieset ukoll il-fatt li filwaqt li l-propjeta\` de quo llum ġġib in-numru mija u tlieta u tmenin (183), il-propjeta deskritta fid-diviżjoni ġġib in-numru sitta u tmenin (86) filwaqt li fl-ordni tad-dekontrol (2004) u fil-*causa mortis* ta' Rose Ebejer (2001) iġġib in-numru erbgħa u tmenin (84). Kien ikun ideali għal fini tal-prova tat-titolu li jiġi ppreżentat id-dokument uffiċjali li juri li kien hemm renumerar tal-propjeta\`. Iżda fl-assenza ta' dan id-dokument, il-Qorti qiegħda tistrieħ fuq id-dikjarazzjoni ġuramentata ta' Salvina Ebejer f'dan ir-rigward li filfatt kien hemm tibdil fin-numri u li d-dokumenti kollha ppreżentati jirreferu għall-istess propjeta.

Għalhekk din il-Qorti tqis ruħha sodisfatta bil-prova tat-titolu mressqa mir-rikorrenti u kwindi ser tghaddi biex tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

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

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta mhuwiex applikabbli għal dawn l-proċeduri peress l-liġijiet in kwistjoni daħħlu qabel l-1962 u għalhekk huma protetti bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Issa l-Artikolu 47(9) jgħid testwalment hekk:

> *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 fisseħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –*
>
> *(a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;*
>
> *(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*
>
> *(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 fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.*

Illi din l-eċċezzjoni diġa\` tressqet f'numru ta' kawżi ta' din x-xorta u l-Qrati tagħna diversament preseduti ġja kellhom diversi opportunitajiet jistabilixxu il-pożizzjoni

prelevanti fir-rigward. Issir referenza partikolari għal sentenza li ngħatat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **Anthony Muscat f'ismu personali u bhala mandatarju ta' Giovanna sive Joan Mifsud u Marie Scicluna vs Elizabeth Farrugia u l-Avukat tal-Istat**.[1]

> *Dwar dan l-aggravju din il-Qorti diġa` għamlet il-pożizzjoni tagħha ċara f'numru ta' sentenzi fosthom* ***Charles Bonello v. il-Kummissarju tal-Pulizija*** *et tat-23 ta' Novembru 2020:*
>
> *"Il-Qorti tosserva:-*
>
> i. *"L-Art. 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` li kull xorta li tkun" ma jista' jittieħed jekk mhux inter alia bi ħlas ta' kumpens xieraq. Id-dritt ta' sid li jkollu l-pussess materjali u mhux biss pussess legali huwa interess fuq proprjeta`. B'hekk hu imħares taħt l-art. 37 minkejja li s-sid ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjeta`.*
> ii. *"Il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 li pero` ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 47(9).*
> iii. *"L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li, "Ebda ħaġa flartikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fisseħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu).....". It-tiġdid tal-kirja seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, ċioe` L-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fis-seħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għaldaqstant mhuwiex milqut minn Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*
> iv. *"Għalkemm hu minnu li l-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, pero` ma kellhomx l-effetti li jissemmew filparagrafi (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni".*
>
> *9. L-istess intqal fis-sentenzi* ***Anthony Debono v. Avukat Ġenerali et*** *tat-8 ta' Ottubru 2020 u* ***Michael Farrugia et v. Avukat Ġenerali*** *tas-6 ta' Ottubru 2020.*

It-tiġdid tal-kirja seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel s-sena 1962, ċioe` l-Ordinanza Li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fis-seħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk mhux milqut mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Għalkemm huwa veru li l-Kapitolu 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara s-sena 1962, xorta ma kellhomx l-effetti li jissemmew fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47(9) tal-kostituzzjoni.

L-istess ingħad dwar il-Kapitolu 125 fis-sentenza **Pulo Mary et vs l-Awtorita tad-Djar et** deċiża minn din il-Qorti (diversament preseduta) fit-27 t'Ottubru 2022 fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

[1] 26 ta' Mejju 2021

> *"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."*

Għaldaqstant il-Qorti ser tghaddi biex tilqa` l-eċċezzjoni kif dedotta mill-Avukat tal-Istat u tiddikjara li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-proċeduri odjerni għar-raġunijiet fuq esposti.

<u>Eċċezzjoni dwar il-leġittimu kontradittur</u>

L-Avukat tal-Istat fit-tielet eċċezzjoni tiegħu jeċeppixxi li sa fejn għandhom x'jaqsmu mal-ħruġ u maż-żamma ta' xi ordinijiet ta' rekwiżizzjoni ma jistgħux jiġu mressqa ilmenti kontra l-istess minħabba li kienet l-Awtorita tad-Djar li assorbiet l-obbligi li qabel kienu jappartjenu lid-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali.

Mill-banda l-oħra l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel eċċezzjoni tagħha teċeppixxi li mhix il-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri minħabba li r-rikorrenti qeghdin jattakkaw il-liġijiet u hi mhix il-leġislatur.

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-intimata Mcpherson liema kirja għadha viġenti sallum filwaqt li l-ordni ta' rekwiżizzjoni ġiet revokata fis-sena 2004.

Isegwi li la 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. F'dan ir-rigward ssir referenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-6 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet **Michael Farrugia et vs. L-Avukat Ġenerali et** fejn ġie kkonsidrat dan il-punt fir-rigward ta' ċirkostanzi prattikament identiċi, u ġie spjegat illi:

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

La darba l-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni taqa' fil-kompetenza tal-Awtorità tad-Djar, isegwi 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 l-Qorti m'għandha l-ebda dubju 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 irrekwiżizzjoni tista' jkollha effett u tkun tista' sseħħ."

Din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Grech et vs. Awtorità tad-Djar et** 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 tilqa t-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Għalhekk l-ewwel eċċezzjoni tal-Awtorità tad-Djar li mhiex il-leġittimu kontradittur ser tiġi miċħuda, filwaqt li t-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat li mhuwiex il-leġittimu kontradittur ser tiġi milqugħa limitatament sa fejn huwa kkonċernat l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti permezz tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwistjoni.

<u>Iż-żmien rilevanti fil-komputazzjoni tad-danni</u>

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.

Il-Qorti f'dan ir-rigward tagħmel referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjnali fis-sentenza **Nutar Dr Pierre Cassar vs. Avukat tal-Istat** deċiża fl-4 ta' Mejju 2022 fejn il-Qorti kkonkludiet:

> *"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.

Ghalhekk, il-Qorti ser tghaddi biex tiċħad l-eċċezzjoni tal-Awtorità intimata fejn eċċepiet li r-rikorrenti jistgħu jfittxu biss għad-danni li seħħew fiż-żmien kemm ilhom sidien.

<u>L-inapplikabbilita tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili</u>

L-Avukat tal-Istat eċċepixxa illi l-intimata Mcpherson ma tgawdix minn kirja li tiġġedded skont il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta għaliex ma jirriżultax li saret kirja qabel l-1 ta' Gunju 1995 u għalhekk il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-artikolu

1531C tal-Kodici Civili ma japplikawx, u dan fid-dawl tal-artikolu 44(2) tal-Kapitolu 69.

Il-Qorti rat li mix-xhieda ta' Andrew Xuereb jirriżulta illi l-fond in kwistjoni kien ilu rekwizizzjonat mill-1978 (fol. 65) u illi l-intimata Mcpherson bdiet tirrisjedi fil-fond in kwistjoni wara li dan ġie allokat lilha mill-Awtorita tad-Djar u sar ftehim relattiv bejna u bejn l-Awtorita f'dak iż-żmien (fol. 66).

Jirriżulta wkoll illi fir-rigward tal-istess fond kien inħarġet Ordni ta' Derekwizizzjoni fil-31 t'Awwissu 2004 (fol. 69), u illi l-intimata Mcpherson baqghet tirrisjedi fl-istess fond u tħallas kera lis-sid, u dan skont ma jirriżulta mill-affidavit tar-rikorrenti Salvina Ebejer.

Il-Qorti tagħmel referenza għad-deċiżjoni tagħha diversament preseduta fil-kawża fl-ismijiet **Borg Cardona Umberto L-Avukat Dottor vs l-Avukat Ġenerali et** deċiża fit-18 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

> *It-terminu "kirja" ghall-finijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta jinsab definit fl-artikolu 44 ta' din il-ligi. It-tieni sub-inciz ta' dan l-artikolu imbaghad jipprovdi illi:*
>
> *"Id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu ma jgħoddux għat-tqegħid ta' nies mill-Gvern f'fondi rekwiżizzjonati."*
>
> *Għalhekk huwa car li l-artikolu 44(2) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta espressament jeskludi l-possibilita` li l-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni mill-intimata Farrugia titqies bħala kirja. Minn dan ghandu jsegwi ghalhekk illi din l-okkupazzjoni ma kienitx regolata permezz tad-dettami tal-Kapitolu 69 ta' Ligijiet ta' Malta.*
>
> *Filfatt, inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Maggur Charles Vella vs Henry Brincat** (App., 23/05/1969) illi: "...li jinholoq rapport bejn id-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali u l-persuna akkomodata mhuwiex rapport ta' lokazzjoni vera u proprja izda rapport sui generis regolat mill-Housing Act." [ara wkoll Stanley Parker vs Francis Xavier sive Franco Borg et, (PA, 25/02/2016); Janice Baldacchino vs Mary Grace Ellul (PA, 31/10/2017)]*
>
> *Ghalhekk, almenu sad-data ta' meta gie derekwizizzjonat il-fond mertu ta' din il-kawza, u cioe` sad-29 ta' Settembru 2006 ma kien hemm l-ebda kirja bejn is-sid tal-fond u l-konvenuta Farrugia. Ir-relazzjoni guridika ta' Farrugia kienet mal-Awtorita tad-Djar u kienet regolata bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 125 tal-Ligijiet ta' Malta (Att Dwar id-Djar) u mhux bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69. Dan ifisser ukoll illi kif sewwa eccepixxa l-Avukat tal-Istat, l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili ma jghoddx ghall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni mill-konvenuta Farrugia, peress illi ma jirrizultax illi kien hemm kirja favur Farrugia qabel l-1 ta' Gunju 1995. Ghaldaqstant il-Qorti tqis li din l-eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat ghandha mis-sewwa, u konsegwentement qed tigi milqugha.*

Din il-Qorti m'għandha xejn xi żżid ma dan l-insenjament ħlief li tagħmlu tagħha.

Għaldaqstant, ser tgħaddi biex tilqa` l-eċċezzjoni kif dedotta mill-Avukat tal-Istat u tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet relatati mal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

L-ewwel talba tar-rikorrenti hija sabiex din il-Qorti tiddikjara li l-fatti premessi jagħtu lok għal vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem.

Illi għal dak li jirrigwarda l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, kif ukoll dak li jirrigwarda l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif diġa` ġie kkonsiderat hawn fuq, dan ma japplikawx f'dawn ċ-ċirkostanzi.

Għalhekk din il-Qorti sejra issa tikkonsidra jekk seħħitx vjolazzjoni ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni sa fejn huma kkonċernati d-disposizzjonijiet tal-Kap 125 u l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni nru 40332/78. Dan l-Artikolu jipprovdi testwalment hekk:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.*
>
> *Ħadd ma għandu jigi pprivat mill-possedimenti tiegħu hlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*
>
> *Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta skond l-interess generali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

Dan l-Artikolu huwa artikolat fuq tlett principji:

i) Kull persuna, sew dik naturali kif ukoll dik morali, ghandha dritt ghat-tgawdija tal-proprjeta b'mod pacifiku;

ii) Tnaqqis fit-tgawdija tal-proprjeta jista` jkun biss gustifikat jekk jintwera li jkun sar fl-interess pubbliku. Dan mhuwiex dritt assolut u huwa soggett ghal kondizzjonijiet mahsuba fil-ligi u ghall-principji ta' dritt internazzjonali. Min ikun imcahhad huwa ntitolat ghal kumpens xieraq

iii) L-Istat ghandu d-dritt li jghaddi ligijiet sabiex b'mod xieraq jikkontrolla l-użu tal-ġid fil-interess pubbliku.

F'dan ir-rigward intqal fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et**[2]

> *"...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament*

[2] Qorti Kostituzzjonali deciza fil-31/01/2014

> *inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta` u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll.*
>
> *Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta'*
>
> *(i) legalita` (lawfulness),*
> *(ii) ghan legittimu fl-interess generali, u*
> *(iii) bilanc gust. "*

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi "*rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1"*.[3]

L-Istat għandu għalhekk marġini ta' apprezament wiesa` meta jiġi biex idaħħal leġislazzjoni li tkun intiża sabiex tipprova ttaffi problema ta' akkomodazzjoni residenzjali. Iżda l-interferenza tal-Istat għandha tkun waħda legali, motivata bi skop legittimu fl-interess ġenerali u għandha toħloq bilanc ġust.

Fuq l-element tal-interess ġenerali intqal minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**[4]

> *Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux semplici ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.*[5]

It-terminu interess pubbliku jew ġenerali għandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli għandhom diskrezzjoni wiesa' f'dan il-kuntest li m'għandhiex tiġi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirriżultax li tkun irraġonevoli. (Grgić et al., The Right to Property under the European Convention of Human Rights (CoE, 2017)

Din id-diskrezzjoni mhix waħda llimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun entro l-eżiġenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[6]

F'dan l-każ r-rikorrenti mhux qed jikkontesta il-legalita tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwistjoni u lanqas il-leġittimita` tal-iskop tal-liġi (l-iskop soċjali) - imma n-nuqqas ta' proprozjonalita` fil-valur lokatizju tal-fond meta kkomparat mal-kera pagabbli skont il-liġi u wkoll minħabba l-inċertezza dwar meta tista tieħu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni. Ma huwiex kontestat illi l-istat għandu s-seta` li jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta fl-interess pubbliku, u ma huwiex kontestat ukoll illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 125 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Ordnijiet ta'

[3] **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII
[4] deciza 11/05/2017

[5] **Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet** (Qorti Kostituzzjonali, deciza 10 t'Ottubru 2003)
[6] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**

Rekwiżizzjoni, safejn huma maħsuba illi jiżguraw li n-nies ikollhom saqaf fuq rashom, huma fl-interess pubbliku.

Iżda l-istat irid jissodisfa lill-Qrati li fil-konkret ikun inżamm dak l-element ta' bilanċ jew proporzjonalita` bejn l-għan li jkun irid jintlahaq fl-interess pubbliku min-naħa l-waħda u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali ta' l-individwu min-naħa l-oħra. Il-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għaliex altrimenti ma jiġix sodisfatt l-element ta' proporzjonalita`.

Fir-rigward tal-element tal-proprozjonalita`, ġie deċiż illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ma tkunx tissarraf f'leżjoni tal-istess drittijiet, għandu jirriżulta illi l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun żammet *"[a] fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1"*.[7]

Fuq dan il-punt, gie deciz illi:[8]

> *Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu agevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust. Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc giust u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq...*

Illi din il-kwistjoni ġiet evalwata mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem f'numru ta' kawżi, fosthom **Amato Gauci vs Malta** deċiża fil-15 ta' Settembru 2009; **Saliba et vs Malta** deċiża fit-22 ta' Novembru 2011; **Zammit & Attard Cassar vs Malta** deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 u **Buttigieg and others vs Malta** li ġiet deċiża fil-11 ta' Dicembru 2018, fejn il-Qorti sostniet hekk:

> *41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs*

---

[7] **Sporrong and Lönnroth v Sweden** (QEDB, 12/12/1984**), Brumarescu v. Romania** (QEDB, 28/10/1999), **Beyeler v. Italy** (QEDB, 05/01/2000); **Saliba v. Malta** (QEDB, 08/11/2005), **Edwards v. Malta** (QEDB, 24/10/2006), **Bistrovic v. Croatia** (QEDB, 1/05/2007), **Scerri v. Malta** (QEDB, 07/07/2020)

[8] **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (Qorti Kostituzzjonali, deciza 7/12/2012)

> *of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases, the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.*
>
> *42. Having regard to the facts of the case and the parties` observations, the same considerations apply in the present case.*
>
> *There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.*

Illi bl-istess mod kien hemm evoluzzjoni tal-ħsieb mill-Qorti Kostituzzjonali għal dak li jirrigwarda vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll f'dawn s-sitwazzjonijiet. F'dan s-sens, ssir referenza fost l-oħrajn għal **Maria Ludgarda sive Mary Borg vs Rosario Mifsud et.**[9] **, Rose Borg vs Avukat Generali et**[10] **u Emanuel u Dorothy mizzewgin Bezzina vs L-Avukat Generali llum Avukat tal-Istat u Madeliene Bezzina**[11].

Wara li l-Qorti qieset dawn l-insenjamenti ġurisprudenzjali, tikkonsidra li d-disposizzjonijiet dwar t-tiġdid awtomatiku tal-kera u l-kontroll fl-ammont ta' kera huma miżuri maħsuba biex jikkontrollaw l-uzu u t-tgawdija tal-proprjeta`. Fil-każ tal-llum jirriżulta illi l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ħarġet fl-1978, meta l-antekawża tar-rikorrenti ma kellhom ebda għażla ħlief li jċedu l-pussess tal-propjeta` tagħhom lis-Segretarju tad-Djar bil-konsegwenza li l-propjeta` ġiet mikrija lil terzi, mhux tal-għażla tagħhom u bi prezz stabbilit mill-istess Segretarju.

Dan l-istat (*state of affairs*) ta' nuqqas ta' għażla kienet realta` f'pajjiżna li baqghet tippersisti sa żmienijiet riċenti. L-iżvolta waslet wara numru ta' sentenzi kemm tal-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll tal-Qorti Ewropeja ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn ġie ddikjarat li l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera kienu jivvjolaw d-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Irid jingħad illi hawnekk mhux in diskussjoni d-dritt tal-Istat li permezz ta' leġislazzjoni jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` meta dan ikun fil-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qed jinżammu bilanċ u proporzjonalita` bejn l-interess ġenerali u l-interess privat.

Issa, jirriżulta li tul il-perjodu li l-propjeta` de quo kienet rekwiżizzjonata, ir-rikorrenti kienu jirċievu l-kera ta' tmienja u għoxrin Lira Maltin (Lm 28) fis-sena. Mir-rapport tal-perit tekniku jirriżulta mingħajr dubju li din l-kera li kienet titħallas mill-intimata Mcpherson sakemm il-propjeta` kienet rekwiżizzjonata hija ħafna inferjuri għal kera fis-suq. Il-perit tekniku stima li l-valur lokatizzju tal-fondi fis-sena 2004, ċioe` meta ħarġet l-ordni ta' derikwiżizzjoni, kien ta' erbat elef, erba' mija u sebgħa u sebgħin Ewro fis-sena (€4,477).

---

[9] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016
[10] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016
[11] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021

Huwa għalhekk ċar għal din il-Qorti li l-piż li kellhom iġorru r-rikorrenti kien spoporzjonat u eċċessiv u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tal-atturi sanċiti permezz tal-Artikolu wiehed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew ampjament leżi. Ir-rikorrenti kienu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom bla ma ngħataw kumpens xieraq.

Għaldaqstant, l-ewwel talba tar-rikorrenti, fejn din tirrigwarda dikjarazzjoni li kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom sa fejn huma kkonċernati d-disposizzjonijiet tal-Kap 125 u l-Ordni ta' Rekwizizzjoni, u partikolarment, kif stabbilit, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ser jiġu milqugħa minn din il-Qorti.

RIMEDJI

Ir-rikorrenti talbu li jingħataw ir-rimedji kollha li din il-Qorti jidhrilha xierqa.

F'dan ir-rigward, la darba nħarġet l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni fl-2004 (fol 69) u la darba din il-Qorti hija tal-fehma li għar-raġunijiet fuq esposti, il-kirja de quo mhix waħda li taqa' fil-parametri tal-Kap 69, din il-Qorti hi tal-fehma li l-ebda rimedju li jirrilaxxa l-propjeta` mhu neċessarju fiċ-ċirkostanzi minħabba li l-propjeta` mhix soġġetta għall-kirja protetta la taħt Ordni ta' Rekwiżizzjoni jew il-Kap 125 u/jew il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

<u>Il-likwidazzjoni tal-kumpens</u>

Illi rigward il-kumpens, ingħad li "*r-rimedju li taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita mitlufa*".[12]

Il-Qorti Kostituzzjonali daħħlet fid-dettal fuq dan l-punt fil-kawza[13]:

> *Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti* ***Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et V Kummissarju tal-Artijiet et*** *deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f`materja ta` komputazzjoni ta` kumpens ghal lezjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:*
>
> *Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f'certi kazijiet kellha taghti kumpens f'ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b`mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f'ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja.*
>
> *Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f`dan il-kaz ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li*

[12] **Maria Stella s. Estelle Azzopardi et vs Avukat Generali et** - deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016
[13] **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et**, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016

jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghajr ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond.

Issa ghalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum.

Dawn huma (1) it-tul ta` zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proceduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali taghhom, (2) il-grad ta` sproporzjon relatat mal-introjtu li qed jigi percepit ma` dak li jista` jigi percepit fis-suq hieles, konsidrat ukoll l-ghan socjali tal-mizura, (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjez sostanzjali li ghamlu l-intimati Tabone ssabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f`dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158.

Din il-Qorti ser tagħmel tagħha ukoll dak li ġja rriteniet f'okkażjonijiet oħra l-istess Qorti diversament preseduta[14], cioe`:

*Il-Qorti tibda billi taghmel referenza ghal dak deciz fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et vs Avukat Generali et** (PA 27/062019) fis-sens li*

"…l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi."

Fir-rigward tal-kumpens li ghandu jigi likwidat favur individwu li jkun sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu, gie deciz illi

*"The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley v. the United Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020).*

[14] 223/2019MC **Zammit vs Avukat tal-Istat et** (deciza 15/04/2021)

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:

*"…the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020)*

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:

*"…the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020)*

Tenut kont ta' din il-ġurisprudenza għalhekk, meta l-Qorti tiġi biex tillikwida l-kumpens, hija m'għandhiex toqgħod biss fuq id-diskrepanza bejn l-kera perċepita u l-valur lokatizzju tal-fond fuq is-suq ħieles. Fatturi oħra li jiddeterminaw l-entita` tal-kumpens huma:

i) Il-interess ġenerali li jilleġittimizza l-intervent leġislattiv;
ii) Il-isproporzjon tal-kera attwalment mħallsa lir-rikorrenti u dak li seta' ipperċepixxew fis-suq ħieles;
iii) Iż-żmien li r-rikorrenti damu jġarrbu l-istat ta' sproporzjon;
iv) Il-fatt li r-rikorrenti baqgħu jaċċettaw l-ħlas tal-kera
v) Iż-żmien li fih r-rikorrenti baqgħu passiv bla ma ħadu azzjoni.
vi) Il-inerzja tal-istat meta baqa passiv għal snin twal sabiex jipprova jirrimedja s-sitwazzjoni;

Minħabba l-fatt li kull każ għandu ċ-ċirkostanzi u l-isfond tiegħu, huwa naturali li ma hemmx uniformita` fil-quantum tal-kumpens li jiġi likwidat mill-qrati tagħna minn każ

għal każ. Din il-Qorti tikkonsidra li l-leżjoni fil-konfront tar-rikorrenti bdiet mill-1987 u spiċċat fil-31 t'Awwissu 2004.

Flimkien ma' dak li hawn fuq jingħad, din il-Qorti ser tagħmel tagħha l-insenjament u d-direzzjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Benjamin Testa et vs l-Awtorita' tad-Djar et**[15], fejn intqal hekk:

> *Fil-każ ta'* ***Cauchi v. Malta****, deċiż mill-QEDB fil-25 ta' Marzu, 2021 ingħad li:*
>
> *'102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).*
>
> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*
>
> *104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.*
>
> *105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.*

[15] 68/18/1AF deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Gunju 2021

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted'.

33. Il-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali saret ezegwibbli u parti mil-liġi Maltija bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319). Skont ir-rapport tal-perit tekniku nkarigat mill-ewwel Qorti, il-valur lokatizju tal-proprjeta` in kwistjoni mill-1987 sal-2018 kalkolat fuq qligħ ta' bejn 2% u 3.5% jammonta għal €63,090. Ir-rikorrenti stess jikkonċedu li minn din is-somma għandhom jitnaqqsu 30% rappreżentanti l-valur tal-għamara fl-ammont ta' €18,927. Dan iħalli l-figura ta' €44,163.

34. Fuq l-insenjamenti tal-QEDB, sabiex jiġi ffissat kumpens ġust, minn din is-somma għandhom: - jitnaqqsu madwar 30% minħabba l-interess ġenerali; jitnaqqsu madwar 20% oħra għaliex il-fond mhux neċessarjament ser jinkera għall-perjodu kollu fis-suq ħieles; - titnaqqas il-kera pagabbli skont il-liġi (mhux kemm effettivament aċċettat Carmela Testa) fis-somma ta' madwar €5,341;

35. Bażat fuq dan il-kalkolu l-kumpens ġust dovut lir-rikorrenti għad-danni pekunarji kellu jkun bejn wieħed u ieħor ta' €20,000. Ma' dan għandu jiżdied ukoll kumpens non-pekunarju. Ikkunsidrat illi kien biss fis-sena 2018 li saret il-kawża, kumpens non-pekunarju ta' €5,000 hu suffiċjenti.

36. Hu minnu li fis-sentenza Cauchi v. Malta intqal ukoll:

"107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64)".

37. Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti mhijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti mhijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi l-kera b'rata tas-suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sidien ser jirċievu kumpens għallħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma mhijiex taxxabbli. B'hekk ser ikunu qegħdin igawdu minn benefiċċju sostanzjali.

Issa, il-valur lokatizzju li ngħata mill-Perit Tekniku tal-fond fil-perjodu minn Jannar tas-sena 1987 sa Awwissu 2004, meta ħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni kien ta':

- 1987 – 1991 : ħamest elef, tmien mija u disgħin Ewro (€5,890)
- 1992 – 1996 : disat elef, sitt mija u ħamsa u ħamsin Ewro (€9,655)
- 1997 – 2001 : sbatax -il elf, mitejn u ħamsa u erbgħin Ewro (€17,245)

- 2002 – 2004 (sa Awwissu): ħdax -il elf, disa' mija u disgħa u tletin Ewro (€ 11,939)

Isegwi għalhekk li mis-sena 1987 sas-sena 2004, il-kera globali giusta kienet tkun fis-somma ta' erbgħa u erbgħin elf, seba' mija u disgħa u għoxrin Ewro (€44,229).

Effettivament ir-rikorrent rċievew is-somma ta' elf, mija u sebgħin Ewro (€1,170)[16], li turi l-iżbilanc u sproporzjon evidenti.

Fid-dawl ta' dan kollu, u b'referenza wkoll għall-insenjament hawn fuq riprodott, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens pekunarju għandu jkun ta' **tlieta u għoxrin elf, ħames mija u tmienja u disgħin Ewro (€23,598)** u li l-kumpens non-pekunarju għandu jkun ta' **ħamest elef Ewro (€5,000)**.

Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

€44,229 - €13,269 (30% għall-interess ġenerali) = €30,960

€30,960 - €6,192 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €24,768

€24,768 - €1,170 (kera perċepita kif fuq maħdum) = €23,598

DECIDE

GĦALDAQSTANT, għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta` u tiddeċiedi din l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformament ma' dak hawn fuq deċiż, tghaddi biex tilqa` t-talbiet tar-rikorrenti bil-mod segwenti:

1. **Tiddikjara u tiddeċiedi** li l-fatti suesposti u l-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta u partikolarment l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni Nru 40332/78 jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. **Tiddikjara u tiddeciedi** illi l-intimata Awtorita` tad-Djar hija responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċioe` danni pekunarji u non pekunarji sofferti mir-rikorrenti.

3. **Tillikwida** d-danni pekunarji fis-somma ta' **tlieta u għoxrin elf, ħames mija u tmienja u disgħin Ewro (€23,598)** u d-danni non-pekunarji fis-somma ta' **ħamest elef Ewro (€5,000)**.

4. **Tikkundanna** lill-intimata Awtorita` tad-Djar tħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **tmienja u għoxrin elf, ħames mija u tmienja u disgħin Ewro (€28,598)** rappreżentanti danni pekunarji u non-pekunarju kif deċiż hawn fuq.

[16] Maħduma bir-rata ta' Lm28 fis-sena

Bl-ispejjeż kontra l-intimata Awtorita tad-Djar, salv għall-ispejjeż tar-Rapport tal-Perit Tekniku nominat mill-Qorti li għandhom jiġu sopportati indaqs bejn l-Awtorita` tad-Djar u r-rikorrenti.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imhallef

Marisa Bugeja
Deputat Registratur