FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Illum it-Tnejn, 29 ta' Mejju, 2023

Kawża Nru. 1

Rik. Nru. 215/2020 ISB

Gevimida Limited (C3558)

vs

1. **Maryanne Camilleri (ID Nru. 0766954(M))**
2. **Avukat tal-Istat**
3. **Awtorita' tad-Djar**

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** tas-soċjeta' **Gevimida Limited**, intavolat fit-30 ta' Settembru 2020, li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

(i) *tiddikjara li bil-fatti hawn esposti gew vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghall-proprjeta` taghha kif protetti kemm mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u kif ukoll mill-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta rispettivament, u konsegwentement*

(ii) *tiddikjara, in vista tas-surreferit, bhala nulli jew inapplikabbli fil-kaz in ezami l-effetti kollha tal-ordni ta' rekwizizzjoni, li tiddikjara r-rilaxx tal-fond surreferit u tordna l-izgumbrament tal-intimata Camilleri u/jew tillikwida u tordna l-hlas tal-kumpens jew 'just satisfaction' dovut mill-intimati jew min minnhom lir-rikorrenti bhala konsegwenza tal-fatti kollha surreferiti dan b'rizerva ghal-*

likwidazzjoni fl-istadju opportun tad-danni sofferti minnhom bhala konsegwenza tal-fatti kollha surreferit jekk ikun il-kaz u taghti kull ordni u rimedju iehor xieraq jew opportun biex tigi spurgata il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom hawn lamentata.

U dan wara illi ppremettiet:

1. *Illi s-socjeta' rikorrenti hija proprjetarja tal-appartament numru 84, Block E, 'Marshall Court', Triq ir-Rebha, Gzira u dana skond kuntratt t'akkwist fl-atti tat-tmienja u ghoxrin (28) ta' Lulju, elf, disa' mija u tnejn u disghin (1992) tan-Nutar Clyde La Rosa.*
2. *Illi l-appartament surreferit kien gie rekwizizzjonat, flimkien mal-bqija tal-appartamenti li jikkostitwixxu 'Marshall Court', mid-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali, permezz tal-ordni ta' rekwizizzjoni numru 24349 datata 14 ta' Marzu, 1969.*
3. *Illi konsegwentement ghal tali rekwizizzjoni l-appartament gie moghti b'titolu ta' kera lill-genituri tal-intimata Maryanne Camilleri ossija lil Carmelo u Rose konjugi Camilleri illum it-tnejn li huma mejtin, dana versu l-kera annwali stipulata mid-Dipartiment ghall-Akkomodazzjoni Socjali ta' mitejn u wiehed u ghoxrin euro u disgha u ghoxrin centezmi (€221.29).*
4. *Illi l-awturi tas-socjeta' rikorrenti kienu ikkontestaw tali ordni ta' rekwizizzjoni permezz ta' rikors quddiem l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet 'Kurunell Roger Strickland et. vs. Salvino Bugeja' li sar a tenur tal-art. 8 tal-Att dwar id-Djar (Kap. 125 tal-Ligijiet ta' Malta) liema rikors madanakollu gie michud permezz tad-decizjoni datata tletin (30) ta' Gunju, elf disgha mija u tmenin (1980).*
5. *Illi tali appartament jinsab fit-tielet (3) sular tal-blokka imsemmija u ghandu spazju ta' madwar 105 metri kwadri oltre gallarija. L-istess appartament huwa kostitwit minn kcina, pantry, kamra tal-ikel, living room, tlett kmamar tas-sodda, kamra tal-banju, toilet separat u kamra tal-hasil fuq il-bejt komuni. L-apartament huwa munit ukoll minn lift li jesa erba' passiggieri. L-intimata Maryanne Camilleri tgawdi wkoll il-facilita` li tipparkja l-vettura taghha f'parti mill-ispazju komuni fl-entratura tal-binja.*
6. *Illi l-appartament surreferit gie sussegwentement derekwizizzjonat permezz tal-ordni ta' de-rekwizizzjoni relattiva mahruga fit-30 ta' Mejju, 2003.*
7. *Illi l-appartament illum ghadu jinsab okkupat b'titolu ta' kera skont il-ligi mill-intimata Maryanne Camilleri b'kera annwali li llum tammonta ghal mitejn u tminja u tletin euro u erba' u sittin centezmi (€238.64) bhala r-residenza taghha u dan bi pregudizzju serju li kien u ghadu qed jigi soffert mill-esponenti li waqfet taccetta l-kera mill-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena elfejn u tmintax (2018).*
8. *Illi fi kwalsijasi kaz il-kera surreferita mhijiex wahda li tirrifletti l-valur tal-fond fuq is-suq illum billi dan il-fond fuq is-suq hieles jista` jgib kera ferm ahjar minn dik surreferita.*
9. *Illi inoltre huwa car ukoll li l-esponenti kienet u ghadha qed iggorr piz*

sproporzjonat bhala effett ta` dak surreferit. Dan il-piz huwa wkoll rez aktar gravi meta wiehed jikkunsidra l-fatt li l-korp kollu tal-appartamenti li jikkostitwixxi 'Marshall Court' kien gie rekwizizzjonat oltre l-istat illi fih tali korp t'appartamenti, inkluzi l-partijiet komuni, thalla jaqa' mill-Awtorita` intimata u wkoll mill-inkwilini relattivi li s-socjeta` esponenti giet kostretta illi tirrikonoxxi. Tali rikonoxximent gie furzat fuq l-esponenti minghajr il-possibilita` li l-istess socjeta`, bhala s-sid tal-proprjeta` mertu tal-kawza, tinnegozja u tirregistra kuntratt ta' kera b'kundizzjonijiet gusti ghaliha wkoll mal-inkwilin/i tal-ghazla taghha. Per konsegwenza, il-partijiet komuni, il-faccati kollha fuq erba' toroq tal-binja intiera, il-bjut u l-ispazju centrali ta' elf mitejn u sebghin metru kwadru (1270 m.k.) ghall-ipparkjar tal-vetturi li jappartjenu lir-residenti tal-istess binja, kollha thallew jaqghu fi stat deplorabbli b'effett dirett fuq il-valur ta' kull appartament.

10. *Illi ghar-ragunijiet kollha moghtija jirrizulta car li gew u ghadhom qeghdin jigu vjolati d-drittijiet tal-esponenti ghat-tgawdija tal-propjeta` taghha bl-ordni ta` rekwizizzjoni u l-konsegwenti tehid fuq imsemmi oltre mill-konsegwenti kontinwata okkupazzjoni da parti tal-intimata Maryanne Camilleri tal-appartament 'de quo' u dana kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u wkoll mill-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

Rat id-digriet tagħha, diversament preseduta, tal-1 t'Ottubru 2020 li permezz tiegħu il-kawża ġiet appuntata għad-19 ta' Novembru 2020 fid-9:15 a.m.

Rat ir-**risposta** tal-**Awtorita' tad-Djar** intavolata fid-9 t'Ottubru 2020 (fol 9) li permezz tagħha eċċeppiet:

Illi it-talbiet tas-socjeta` attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

Illi qabel xejn is-socjeta` attrici trid tipprova it-titolu taghha u tipprova ukoll li ma hemm ebda sidien ohra tal-fond mertu tal-kawza;

Illi qabel xejn s-socjeta` attrici trid tipprova it-titolu taghha u tipprova ukoll li ma hemm ebda sidien ohra tal-fond mertu tal-kawza u f' kaz li s-socjeta` attrici akkwistat il-fond b' titolu oneruz, u inter vivos, allura ma hemm ebda lezjoni kostituzzjonali;

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

Illi il-Qorti Kostituzzjonali ma tistax tintuza bhala Qorti ordinarja biex talloka danni. Dak kollu li huwa ta' indole civili ma ghanduux jigi travestit bhala ta' indole kostituzzjonali. Dan hu skorrett u anke ghalhekk it-talbiet ma jistghux jintlaqghu;

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 mis-socjeta` attrici li din l-azzjoni inbdiet biss hafna snin wara li kienet harget l-ordni ta' rekwizizzjoni;

Illi wara l-hrug tal-Ordni ta' Derekwizizzjoni (cioe fl-14 ta' Marzu 2003) ghall-fond 84, Block "E", Marshall Court, Triq ir-Rebha, Gzira ma' jista' jkun hemm ebda lezjoni ta' dritt kostituzzjonali peres li l-Ordni ta' Rekwizizzjoni lanjata mill-atturi ma kinitx ghadha tezisti;

Illi meta akkwistat il-fond de quo id-ditta attrici kienet taf li qed takkwista post li kien milqut b' ordni ta' rekwizizzjoni u proabbilment dan kien rifless fil-prezz li hallset ghalih. Ma tistax ghalhekk issa tillanja minn ksur ta' dritt fondamentali. Id-drittijet fundamentali ma jintirtux u ma jinbighux. Ghalhekk id-ditta attrici li kienet taf bl-ordni setghet taghzel li ma tixtrix fond milqut minn tali ordni – u ghalhekk semmai l-allegat ksur tad-dritt ma sofrietux id-ditta attrici;

Importanti wkoll li jiġi sottolineat li l-kumpannija rikorrenti kienet konxja tal-fatt li l-proprjetà li xtrat kienet milquta bl-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ghalhekk ukoll dan ghandu jimmilita kontra id-ditta attrici;

Illi iz-zmien li l-atturi hallew li jghaddi biex bdew dawn il-proceduri juru li fil-verita' anke huma ma hassewx li kien hemm lezjoni ghax min ihoss lezjoni dwar drittijiet tall-bniedem soltu jagixxi b' mod tempestiv. Ghalhekk dan it-trapass ta' zmien ghandu jimmilita kontra l-atturi;

Illi din il-Qorti qed tintalab li tordna l-izgumbrament tal-konvenuta Maryanne Camilleri – imma f' kawza kostituzzjonali hu l-istat biss li jista jkun il-legittimu kontradittur ghax l-okkupanti kienu biss qed juzufruwixxu mid-diposizzjonijiet tal-ligi fir-rigward. Ghalhekk ebda zgumbrament ma ghandu jew ma jista jigi ordnat;

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 fuq il-propjeta' u il-kumpens, l-istess Qorti qatt ma tuza il-valur lokatizju fis-suq miftuh biex tillikwida il-kumpens xieraq biex jispurga il-lezjoni kostituzzjonali;

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

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fid-19 ta' Ottubru 2020 (fol 11) li permezz tagħha eċċeppixxa:

1. *Illi preliminarjament, skont l-artikolu 181B tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Avukat tal-Istat mhuwiex il-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri u konsegwentement għandu jiġi lliberat mill-osservanza tal-ġudizzju;*[1]

[1] ara Margaret Galea et vs L-Awtorità tad-Djar; L-Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-16 ta' April 2015; u Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar; L-Awtorità tad-Djar; L-Avukat Ġenerali, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Lulju 2011 u mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta' Frar 2012;

2. *Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti, il-kumpannija rikorrenti għandha tindika eżattament l-artikoli tal-liġi li fil-fehma tagħha qed jiksrulha d-drittijiet fundamentali tagħha, sakemm ma tikkonfermax li qed tilmenta biss mill-ordni ta' rekwiżizzjoni;*

3. *Illi dejjem in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għall-premess u għall-eċċezzjonijiet fil-mertu, in kwantu l-azzjoni tar-rikorrenti hija bbażata fuq l-allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni dwar il-Ħarsien tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, l-azzjoni odjerna hija inammissibbli ratione temporis fit-termini tal-artikolu 7 tal-Kap 319 li jipprovdi li l-ebda allegat ksur tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali mwettaq qabel it-30 ta' April 1987 ma għandu jagħti lok għat-teħid ta' azzjoni taħt l-artikolu 4 ta' dak l-Att u dan in vista tal-fatt li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 24349 mertu tar-rikors promutur jirrisali għall-14 ta' Marzu 1969;*

4. *Illi in linea preliminari wkoll, peress li l-kumpannija rikorrenti qed tinvoka l-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent qed jeċċepixxi <u>l-improponibilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u> u dan peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u r-rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet tagħha fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. L-Istat ħa miżura li tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li jibqgħu mpreġudikati d-drittijet tas-sidien. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud;*

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

   a. *Il-kumpannija rikorrenti għandha ġġib prova ċara li hija l-unika proprjetarja tal-fond in kwistjoni;*

   b. *Il-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni u l-allokazzjoni tal-fond in kwistjoni sar skont il-liġi u ma jivvjolax id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

   c. *Illi ma hemm xejn illegali jew li jikser id-drittijiet fundamentali fil-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni. L-ordni ta' rekwiżizzjoni jinħareġ sabiex il-fond rekwiżizzjonat jiġi mogħti, kontra ħlas ta' kumpens, lil min ikun fi ħtieġa ta' akkomodazzjoni soċjali. L-ordni ta' rekwiżizzjoni taħt l-Att tad-Djar jikkostitwixxi biss miżura ta' kontroll ta' użu tal-proprjetà fil-forma ta' detenzjoni temporanja ta' dik il-proprjetà fl-interess pubbliku. Għaldaqstant ir-rekwiżizzjoni tal-fond in kwistjoni, tenut kont ukoll tal-fatt illi l-istess rekwiżizzjoni ssir kontra pagament li s-sid jista' wkoll jikkontesta*

quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u quddiem il-Qorti ta' l-Appell, ma jiksrux id-disposizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

d. Illi dejjem mingħajr preġudizzju u safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;

e. Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti, in ogni caso, il-kumpens xieraq għall-privazzjoni tal-propjetà ma għandux ikun il-valur kummerċjali tal-kera tal-fond;

f. Illi ġaladarba l-ordni ta' rekwiżizzjoni ilha li tneħħiet mill-2003, l-Istat ma għandu ebda setgħa oħra fuq il-fond jew fuq l-okkupanti tiegħu;

g. Illi fil-verità, il-kera ta' bejn is-snin 1969 u 2003 ma kinitx kera daqstant sproporzjonata għaliex il-kera splodiet dawn l-aħħar ftit snin jiġifieri mhux tul iż-żmien meta l-ordni ta' rekwiżizzjoni kien fis-seħħ;

6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-Risposta tal-intimata **Maryanne Camilleri** intavolata fl-20 ta' Ottubru 2020 (fol 16) li permezz tagħha eċċepixxiet:

1. Illi preliminarjament, l-eċċipjenti ma tista' qatt titqies bħala leġittima kontradittriċi f'azzjoni għal rimedju għal vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali, li għaliha jwieġeb biss l-Istat, u għalhekk għandha tinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju.

2. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-rikorrenti għandha tressaq prova skond il-liġi tat-titolu tagħha fuq il-proprjetà okkupata mill-eċċipjenti.

3. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, ma hemm ebda leżjoni ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan a tenur ta' l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

4. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, ma hemm ebda vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali partikolarment billi r-rikorrenti minn jeddha daħlet f'relazzjoni ta' lokazzjoni ma' l-eċċipjenti, u akkwistat il-proprjetà in

kwistjoni meta kienet konsapevoli tal-fatt li l-istess proprjetà kienet rekwiżizzjonata.

5. *Illi mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, il-liġi li bis-saħħa tagħha l-eċċipjenti qed tokkupa l-proprjetà meritu tal-kawża saret fl-interess pubbliku, u kwindi datum sed non concessum li l-interferenza fil-jeddijiet tar-rikorrenti qed toħloq xi piż sproporzjonat fuqha, kwalsiasi rimedju li talvolta jistgħa jingħata għandu jkun limitat għar-reintegrazzjoni tal-bilanċ bejn l-interessi tar-rikorrenti u l-interessi soċjali li l-liġi de quo agitur tipproteġi.*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-eċċipjenti qed tokkupa l-proprjetà meritu ta' din il-proċedura bis-saħħa ta' liġi, u kwindi hija ma tistgħax titqies responsabbli għal kwalsiasi vjolazzjoni li talvolta setgħet iġġarrab ir-rikorrenti, billi qui iure utitur neminem laedit.*

7. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-eċċipjenti li llum hija pensjonanta u mara li tgħix weħidha b'mezzi limitati, għexet dejjem fil-proprjetà in kwistjoni billi l-liġi kienet tagħtiha dak il-jedd, u għalhekk kellha u għandha aspettattiva leġittima fit-tkomplija ta' l-okkupazzjoni tagħha dwar l-istess proprjetà, u għalhekk, filwaqt li qiegħda tirriserva kull dritt tagħha fil-konfront ta' l-intimati l-oħra f'każ li din l-aspettattiva leġittima tagħha tiġi frustrata, qed teċċepixxi li kull rimedju li jistgħa jingħata għandu jirrispetta d-drittijiet u l-aspettattivi leġittimi ta' l-eċċipjenti.*

8. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-eċċipjenti għandha tiġi akkordata l-istess konsiderazzjoni li ġiet akkordata lill-inkwilina fil-kawża* ***Gevimida Limited vs. Carmen Fenech et****, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Novembru, 2019, dwar proprjetà oħra li tifforma parti mill-istess korp ta' bini.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-digriet tagħha mogħti fl-udjenza tad-19 ta' Novembru 2020 (fol 18) li permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrenti u innominat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex tistma l-valur lokatizzju tal-propjeta` de quo għal perjodu bejn l-14 ta' Marzu 1969 u t-30 ta' Settembru 2020, f'intervalli ta' ħames snin.

Rat in-nota tas-soċjeta' rikorrenti intavolata fit-30 ta' Diċembru 2020 (fol 21) li permezz tagħha ppreżentat l-affidavit tal-**Perit Joseph Xuereb** b'dokumenti annessi (fol 22 sa fol 46).

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku **Marie Louise Caruana Galea**, maħluf fit-12 ta' Novembru 2021 (fol 53 et seq).

Rat in-nota tal-intimata Awtorita' tad-Djar intavolata fit-18 ta' Marzu 2022 (fol 77) li permezz tagħha ppreżentat affidavit ta' **Andrew Xuereb** u dokumenti hemmek annessi (fol 78 sa fol 84).

Rat in-nota tal-intimata **Maryanne Camilleri** intavolata fil-11 ta' Mejju 2022 (fol 89) li permezz tagħha ppreżentat affidavit tagħha stess (fol 90 sa fol 94).

Rat illi fl-udjenza tas-26 ta' Settembru 2022, id-difensur tas-soċjeta' rikorrenti ppreżenta nota b'domanda in ekussjoni (fol 97)

Rat ukoll illi fl-udjenza tas-26 ta' Settembru 2022 xehed Andrew Xuereb in rappreżentanza tal-Awtorita' tad-Djar in kontro-eżami.

Rat in-nota tal-Perit Tekniku intavolata fis-27 ta' Settembru 2022 (fol 100) li permezz tagħha ppreżentat r-risposta għad-domanda in eskussjoni tas-soċjeta' rikorrenti.

Rat illi fl-udjenza tal-21 ta' Novembru 2022, xehdet l-intimata **Maryanne Camilleri** in kontro-eżami. Rat ukoll id-dikjarazzjoni tal-partijiet li m'għandhomx aktar provi xi jressqu.

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

Rat illi fl-udjenza tat-3 ta' Marzu 2023, bi qbil bejn id-difensuri tal-partijiet il-kawża setgħet titħalla għal-llum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **<u>fatti</u>**:

Illi l-Perit **Joseph Xuereb**, fl-affidavit tiegħu jgħid li hu ilu jokkupa l-kariga ta' direttur fil-kumpanija rikorrenti sa mill-10 ta' Diċembru 1976. Jispjega li s-soċjeta' rikorrenti hija propjetarja tal-appartament numru 84, Blokk 'E', 'Marshall Court', Triq ir-Rebħa, Gżira skont kuntratt ta' *datio in solutum* fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa datat 28 ta' Lulju 1992.

Illi għalhekk mill-provi <u>mhux</u> kkontestati jirriżulta li s-soċjeta' rikorrenti hija l-proprjetarja unika tal-appartament numru 84, Blokk 'E', 'Marshall Court', Triq ir-Rebħa l-Gżira.

Jispjega li l-fond *de quo* kien ġie rekwiżizzjonat flimkien mal-bqija tal-appartamenti li jiffurmaw parti mill-istess blokka mid-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali permezz tal-ordni ta' rekwiżizzjoni numru 24349 datata l-14 ta' Marzu 1969 u sussegwentament ġie mogħti b'titolu ta' kera lill-ġenituri ta' Maryanne Camilleri versu l-kera ta' mitejn u wieħed u għoxrin Ewro u disgħa u għoxrin ċenteżmu (€221.29) fis-sena li baqgħet tiżdied sal-ammont ta' mitejn u ħamsin Ewro u sittin ċenteżmu (€250.60) fis-sena sal-31 ta' Diċembru 2020. Jgħid li saru jafu b'din iż-żieda miċ-ċedoli li baqgħet tiddepożita l-intimata Maryanne Camilleri minħabba li s-soċjeta' rikorrenti ma baqgħetx taċċetta il-kera.

Jgħid li l-imsemmija ordni kienet ġiet ikkontestata permezz tal-kawża fl-ismijiet Kurunell Roger Strickland et vs Salvino Bugeja li ġiet deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Ġunju 1980, fejn it-talbiet ġew miċħuda.

Jispjega li l-appartament *de quo* jinsab fit-tielet sular u għandu spazju ta' madwar mija u ħamsa (105) metri bl-użu tal-lift komuni kif ukoll tal-bejt u l-passaġġi komuni.

Jgħid li b'ordni ta' de-rekwizizzjoni numru 24349 datata 30 ta' Mejju 2003, l-appartament surreferit ġie derekwiżizzjonat iżda l-kumpanija baqgħet ma ħaditx lura l-pussess tal-istess li għadu sa llum okkupat minn Maryanne Camilleri b'titolu ta' kera.

Jgħid li l-kera perċepita hija ferm inqas minn dak li jistgħu jdaħħlu mill-post kieku mikri fuq is-suq miftuħ. Jispjega li fil-fehma tiegħu l-appartament kapaċi jġib kera ta' madwar ħdax -il elf u erba' mitt Ewro (€11,400) fis-sena fuq is-suq miftuħ, u dana peress li appartament tal-istess soċjeta' rikorrenti fl-istess blokka jinsab mikri b'dan il-prezz.

Jgħid li bħala sid, is-soċjeta' rikorrenti qed iġorr piż sproporzjonat speċjalment in vista tal-fatt li kienet il-blokka kollha konsistenti minn tmienja u sebgħin (78) appartament li ġiet rekwiżizzjonata bir-riżultat li l-Awtorita` intimata ħalliet saħansitra partijiet komuni jaqgħu. Jgħid li r-rikonoxximent tal-inkwilini ġie impost fuq is-soċjeta' rikorrenti mingħajr għażla.

Isostni li Maryanne Camilleri qed tokkupa l-fond *de quo* bi vjolazzjoni tad-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti kif sanċiti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni.

Fl-affidavit tiegħu, **Andrew Xuereb** in rappreżentanza tal-Awtorita' tad-Djar jgħid illi fl-14 ta' Marzu 1969, is-Segretarju tad-Djar ħareġ ordni ta' rekwiżizzjoni numru 24349 fuq il-fond Blokk E, Flat 84, Marshall Court, Gżira. Jgħid li fis-27 ta' Mejju 1971, l-fond ġie allokat lil Carmelo Camilleri. Jispjega li fit-23 ta' Settembru 2002, Gevimida Ltd kitbet lid-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali sabiex il-fond in kwistjoni jiġi derekwiżizzjonat. Jgħid li s-sidien kienu jaċċettaw il-kera mingħand Camilleri u għalhekk inħolqot relazzjoni ta' kirja bejn is-sidien u l-okkupant. Jispjega li fl-4 ta' Ġunju 2003, l-Awtorita' tad-Djar ħarġet l-ordni ta' derekwiżizzjoni fuq il-fond u ġew notifikati Gevimida Ltd u Carmelo Camilleri.

Mistoqsi in kontro-eżami dwar l-proċedura li tiġi segwita biex ikun hemm de-requisition, jgħid li f'dan il-każ kienet saret spezzjoni u rriżulta li kien hemm l-inkwilini li qed iħallsu l-kera bl-irċevuta u għalhekk kien hemm relazzjoni bejn is-sid u l-inkwilini u b'hekk saret id-de-requisition order. Mistoqsi jekk f'dan il-każ sarx xi forma ta' *means testing* jew test ieħor fir-rigward tal-mezzi tal-inkwilini, jgħid li f'dan il-każ ma sarx.

Jikkonferma li bħala Awtorita`, wara li ssir *de-requisition order* fuq propjeta`, l-Awtorita ma jkollha l-ebda awtorita' oħra fuq dak il-fond.

Fl-affidavit tagħha, **Maryanne Camilleri** tgħid illi hi twieldet fl-20 t'Ottubru 1954 u ilha tgħix fil-fond *de quo* għall-aħħar ħamsin sena. Tispjega li magħha kienu jgħixu ommha u missierha li mietu fl-2012 u l-2014 rispettivament. Tgħid li meta daħlu fl-appartament kien fi stat ħażin u mitluq u mingħajr servizz ta' ilma u dawl. Tispjega li għamlu numru ta' xogħolijiet sabiex rrendewh abitabli, inkluż fil-partijiet komuni, liema spejjeż tħallsu mir-residenti. Ix-xogħolijiet kienu jinkludu bibien ta' barra ġodda, ohrajn fil-komun, madum ġdid fil-pjan terran, poġġamani ġodda mill-pjan terran sal-ħames sular, żebgħa tal-komun, aparteri ġodda għat-twieqi fit-taraġ tal-komun mill-ewwel sar-raba sular u il-komunikazzjonijiet tal-ilma ġew mgħottija b'cases tal-gypsum.

Tispjega li hi dejjem imxiet sew u anzi tilmenta mill-atteġjament li ħadet fil-konfront tagħhom is-soċjeta' rikorrenti, inkluż meta krew appartament lil nies ta' reputazzjoni ħażina u rrifjutat li tieħu azzjoni dwarhom.

Tgħid li qabel kien hemm ordni ta' rekwiżizzjoni li tneħħa meta s-sid għaraf lill-ġenituri tagħha fil-kirja u kellhom titolu protett ta' kera. Tispjega li meta miet missierha, hi kienet talbet lis-soċjeta' rikorrenti tirrikonoxxija fil-kera u hekk sar u fl-ewwel pagament maghmul, il-Perit Xuereb kien kiteb li l-għarfien qed jagħmlu bla preġudizzju għal xi tibdil fil-liġi li għad jista' jseħħ. Tgħid li dejjem ħadet ħsieb il-post u ħallset fil-ħin. Tgħid li l-lift li hemm fil-blokka kien sar minnha u minn disa' inkwilini oħra tal-Blokka E u a spejjeż tagħhom.

Tispjega li kien fis-sena 2018 meta l-kumpanija rikorrenti rrifjutat il-ħlas tal-kera l-ewwel darba u għalhekk iddepożitawa l-qorti.

In kontro-eżami tikkonferma li meta daħlu fil-post kellha sittax (16) -il sena. Tgħid li tiftakar il-qagħda li fih kien il-post u x-xogħolijiet li twettqu biex sar abitabbli. Tispjega li ommha kienet ilha snin tapplika biex jingħataw post tal-Gvern, imbagħad darba tiftakar li ġiet mill-iskola u sabet lil ommha ferħana għax il-Gvern kien tahom post. Mistoqsija jekk sarx *means test* biex ingħataw il-post, tgħid li ma tiftakarx li sar *means test* imma għandha l-impressjoni li kienet parti mill-formola li kienet timtela. Mistqosija jekk meta ġiet biex toħroġ id-*de-requisition order* kinitx saret proċedura ta' *means testing* tgħid li le.

Tikkonferma li ma kienx hemm kuntratt bil-miktub dwar z-zamma tal-komun iżda kienu ħatru lil xi ħadd minn jheddhom biex jieħu ħsieb. Tgħid li dan l-arraġament kien bla ħlas. Tikkonferma li ma kien hemm ħadd ingaġġat formalment

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea,** b'rapport maħluf fit-12 ta' Novembru 2022 (fol 53 et seq), irrelatat li l-<u>valur tal-</u>fond in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mitejn u ħamest' elef Ewro (€205,000).

Bħala <u>valur lokatizzju</u> tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tagħha, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1969 sas-sena 2021, u jirriżulta illi l-kera ġusta tal-valur tal-prorpjeta' fuq is-suq, skont il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq, kellha tkun:

1969 sa 1973	€282 fis-sena	€1,410 ta' ħames snin
1974 sa 1978	€377 fis-sena	€1,885 ta' ħames snin
1979 sa 1983	€775 fis-sena	€3,875 ta' ħames snin
1984 sa 1988	€865 fis-sena	€4,325 ta' ħames snin
1989 sa 1993	€1,130 fis-sena	€5,650 ta' ħames snin
1994 sa 1998	€1,308 fis-sena	€6,540 ta' ħames snin
1999 sa 2003	€2,511 fis-sena	€12,555 ta' ħames snin
2004 sa 2008	€3,348 fis-sena	€16,740 ta' ħames snin
2009 sa 2013	€3,850 fis-sena	€19,250 ta' ħames snin
2014 sa 2018	€4,687 fis-sena	€23,435 ta' ħames snin
2019 sa 2020	€7,837 fis-sena	€15,674 ta' sentejn

Għal total ta' kera komplessiva ta' mija u ħdax -il elf, tliet mija u disgħa u tletin Ewro (€111,339) mis-sena 1969 sas-sena 2020, bħala intorjtu ta' kera illi kien ikun giust u ekwu skond il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Mistoqsija in eskussjoni kif u kemm influwixxa fuq tali valur il-kundizzjoni preżenti tal-partijiet komuni tal-blokka relattiva u kwindi b'kemm ivarjaw ir-riżultanzi tagħha kieku tali partijiet komuni kienu jinsabu mantnuti kif suppost u b'mod regolari, tgħid li fir-rigward ta' appartamenti in ġenerali l-komun tat-tarag/ lift jilgħab rwol importanti għax huwa estenzjoni tal-post fejn wieħed jabita. Tispjega li f'dan il-każ il-komun huwa pjuttost fi stat mitluq u bżonn ta' manutenzjoni u d-dehra tal-livell tal-bejt hija waħda mitluqa b'ħafna oġġetti qodma u mhux użati mitluqin mal-bejt kollu. Tgħid li kieku kien fi stat aħjar ta' manutenzjoni, il-valur tas-suq tal-appartament jiżdied b'ċirka tliet punt ħamsa fil-mija (3.5%) u il-valur lokatizzju b'ċirka bejn tnejn punt ħamsa fil-mija (2.5%) u tlieta fil-mija (3%). Tispega li dan l-awment huwa raġonevoli tenut kont tal-fatt li l-finituri tal-komun tat-taraġ huma antiki.

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

Ikkunsidrat Ulterjorment:

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

Is-soċjeta' rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħha, tibda billi tirrileva li l-fattispeċi tal-każ odjern huma identiċi għal dawk mertu tal-kawżi fl-ismijiet **Gevimida Limited v. Carmen Fenech et**[2] u **Maria Gialanze v. Anthony Aquilina**[3] li jirrigwardaw

[2] Deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-16 ta' Novembru 2017 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Novembru 2019
[3] Deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-20 ta' Ottubru 2021

appartamenti oħra fl-istess blokka fejn jinsab il-fond *de quo* fejn il-Qorti, kif diversament preseduta, iddikjarat ksur tad-drittijiet fondamentali kif sanċiti mill-Ewwel Protokoll tal-Kovenzjoni u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ordnat lill-Aworita tad-Djar tħallas kumpens lis-soċjeta' rikorrenti u ordnat ukoll l-iżgumbrament tal-inkwilini, kif ukoll lill-Awtorita' intimata sabiex tirriloka lill-istess inkwilini. Tissottometti li dan għandu jservi bħala gwida ċara lil din il-Qorti fid-deċiżjoni tagħha.

Tikkontendi li minkejja li s-soċjeta' rikorrenti akkwistat il-fond in kwistjoni fl-1992, il-leżjoni u għalhekk it-teminu relevanti għaż-żmien tal-kumpens għandu jkun dak li jmur sa mid-data tal-ħruġ tal-ordni ta' rekwiżizzjoni. In sosten ta' dan jiċċitaw id-deċiżjoni **Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et**, kif ukoll **Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar** u **Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Raynaud.**

Tissottometti li l-Istat Malti kif rappreżentat mill-Avukat tal-Istat, kif ukoll mill-Awtorita' intimata għandhom jinżammu responsabbli tal-leżjoni sofferta minnha u dan b'referenza tad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali deċiża fit-12 ta' Frar 2016 fl-ismijiet **Margaret Galea et vs L-Awtorita' tad-Djar et.**

B'referenza estensiva għad-deċiżjoni fuq ċitata fl-ismijiet **Gevimida Limited vs Carmen Fenech** tgħid li l-fatt waħdu li l-ordni ta' rekwiżizzjoni ġiet imneħħija ma jistax ikollu l-effett li jillibera lill-intimati mir-responsabilita' tagħhom u dana stante li dak li ġara wara u għadu qed jiġri sa llum huwa effett propju tal-istess ordni ta' rekwiżizzjoni. Tispjega li kien propju minħabba l-ordni ta' rekwiżizzjoni li ġiet sfurzata tirrikonoxxi terzi persuni fil-propjeta' tagħha b'titolu ta' kera bl-ammont ta' kera li ma jirriflettix il-valur lokatizzju fuq is-suq miftuħ. Oltre minn hekk, tgħid li l-kirja forzata fuqha lanqas ma tirriżulta li hi ġustifikata minn xi prova li turi li l-inkwilina kienet intitolata għall-akkomodazzjoni soċjali.

Tikkontendi li rimedju effettiv għal dak soffert minnha għandu jkun mhux biss ta' kumpens iżda wkoll ta' żgumbrament tal-inkwilina mill-istess fond u dana sabiex il-leżjoni tiġi b'hekk terminata b'mod definittiv, u dana propju kif għamlet l-istess Qorti fis-sentenza fuq ċitata fl-ismijiet **Gevimida Limited vs Carmen Fenech**, fejn akkordat kumpens flimkien mal-iżgumbrament tal-inkwilini mill-fond. L-istess ġara fil-kawża fuq ċitata fl-ismijiet **Gianlanze vs Aquilina**. F'dan ir-rigward, tiċċita estensivament id-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea wara d-deċiżjoni fl-ismijiet **Mattei v Awtorita tad-Djar** deċiża fil-5 t'Ottubru 2018. Tikkontendi li fil-każijiet ċitati kirjiet naxxenti minn rekwiżizzjonijiet furzati mill-Istat fuq is-sid bħala differenti minn kirjiet oħrajn u dan għax timponi *ex novo* relazzjoni lokattizja bejn sid u terz magħżul dan iż-żmien mid-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali, liema obbligi ma jistgħu ikunu ta' ħadd ħlief tal-Awtorita' intimata.

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, tgħid 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' sitta u ħamsin elf u disgħa u ħamsin Ewro u tmienja u erbgħin ċenteżmu (€56,059.48) dovut bħala danni pekunjarji, liema ammont jonqos għas-somma ta' ħamsin elf, ħames mija u erbgħa u sebgħin Ewro u disgħa ċenteżmi (€50,574.09) jekk kemm -il darba wieħed jikkunsidra biss iż-żmien bejn is-sena 1992 u s-sena 2020.

Tikkontendi li din il-Qorti għandha tillikwida ukoll danni morali f'somma ta' mhux anqas minn tnax -il elf u ħames mitt Ewro (€12,500) u dana stante partikolarment l-istat li tħalliet fih il-propjeta b'konsegwenza tal-ordni ta' rekwiżizzjoni li l-Perit Tekniku stess xehdet li kellu effett fuq il-valur tal-propjeta. In sosten ta' dan tiċċita numru ta' każijiet[4].

Ikkunsidrat Ulterjorment:

L-intimata **Maryanne Camilleri** min-naħa tagħha tikkontendi li hi ma tistax twieġeb għall-pretensjonijiet ta' ksur ta' drittijiet fondamentali li dwarhom qed tilmenti s-soċjeta' rikorrenti għax huwa l-istat li hu responsabbli. Tgħid li anke jekk jiġi determinat li l-presenza tagħha hija essenzjali għall-integrita' tal-ġudizzju, ma tista qatt tinstab responsabbli għal xi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali. In sosten ta' dan tirreferi għal-kawża fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** deċiża minn din il-Qorti, diversament preseduta, fis-7 ta' Frar 2017.

Issostni li la darba, kif jirriżulta mill-provi, is-soċjeta' rikorrenti, bħala s-sid irrikonoxxiet lilha bħala inkwilina u għalhekk inħolqot relazzjoni lokatizija li taqa' taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69. In sosten ta' dan tirreferi għad-deċiżjonjiet fl-ismijiet **Victor F Denaro noe vs Joseph Rossignaur et noe[5], Paul Abela vs Jane Sheehan[6]** u **Gloria Beacom et vs Alfred Camenzuli et[7].**

Tgħid għalhekk li mkien fir-rikors promotur ma s-soċjeta rikorrenti qiegħda titlob li jiġu mpunjati d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u l-istess inkwilina għandha tgawdi mid-disposizzjonijiet tal-istess.

Fir-rigward tar-rimedju tal-iżgumbrament tgħid li dan m'għandux ikun konċess minn din il-Qorti, partikolarment in vista tal-Att XXIV tal-2021[8]. Issostni li fil-kawżi fl-ismijiet **Maria Gialanze et vs Carmelo D'Agostino et[9]** u **Christel Limited vs Emanuel Ciantar et[10]** li jirrigwardaw fondi oħra fl-istess blokka, fil-fatt l-iżgumbrament ma ġiex konċess.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Minn naħa tiegħu **l-Avukat tal-Istat**, jibda biex isostni l-posizzjoni tiegħu li mhuwiex il-leġittimu kontradittur f'din l-azzjoni u dana stante li fejn ikun hemm Awtorita' li tieġu ħsieb li toħroġ ordni jew permess jew liċenzja hija l-Awtorita' nkarigata li tinstab responsabbli. Jirreferi partikolarment għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Maurice Pisani vs L-Awtorita tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali** deċiża fl-20

[4] **Fleri Soler et v Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea, **Ian Peter Ellis u Elizabeth Scilio v. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta' Ġunju 2016

[5] Deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-21 ta' Novembru 1958

[6] Deċiża mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fl-24 ta' Marzu 2004

[7] Deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Lulju 2020.

[8] Tirreferi għad-deċiżjonijiet tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet **Rosaria sive Lucy mart Joseph Camilleri vs Avukat tal-Istat** deċiża fil-1 ta' Marzu 2022 u tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Mary Lourdes Cilia Scapellato vs Georgia Sammut et** deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021.

[9] Deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-31 ta' Mejju 2022

[10] Deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fid-9 ta' Novembru 2022.

ta' Lulju 2020, kif ukoll għal numru ta' kawżi[11] fejn il-fattispeċi kienu simili ta' dik odjerna fejn ġie liberat mill-osservanza tal-ġudizzju.

Jikkontendi li sa fejn l-azzjoni hija bbażata fuq l-allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kwalunkwe ksur għandu jiġi kkalkulat mill-1987 ai termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319, u għalhekk il-kalkoli li saru mill-Perit Tekniku qabel din id-data għandhom jiġu skartati u m'għandux jiġi kkundanat iħallas l-ispejjeż tal-istess rapport fir-rigward tagħhom.

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.

Jissottometti li l-ordni ta' rekwiżizzjoni u l-allokazzjoni tal-fond in kwistjoni sar skont il-liġi u jivvjolax id-drittijiet fundamentali tal-kumpanija rikorrenti u dana stante li tikkostitwixxi biss miżura ta' kontroll ta' użu tal-propjeta fil-forma ta' detenzjoni temporanja ta' dik il-propjeta fl-interess pubbliku. Jgħid li la darba l-ordni ta' rekwiżizzjoni tneħħiet fit-30 ta' Mejju 2003, l-istat m'għandu l-ebda seta oħra fuq il-fond u l-okkupanta tiegħu. Jispjega li allokazzjoni taħt ordni ta' rekwiżizzjoni taqa' barra mill-iskop tal-Kap 69 ai termini tal-artikolu 44(2) tal-istess. Isegwi għalhekk li la darba tneħħiet l-ordni l-kirja ma kinitx regolata bl-istess Kap 69 iżda bil-Kap 16 u f'dan ir-rigward jirreferi għad-deċiżjoni fl-ismijiet **L-Avukat Dottor Umberto Cardona v. L-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-18 ta' Novembru 2020.

Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, jgħid li m'għandux jinsab ksur. Jikkontendi li l-ordni ta' rekwiżizzjoni kienet tinħareġ mid-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali wara li jkun eżamina u ra li hu meħtieġ jew xieraq li jagħmel hekk fl-interess pubbliku u ċertament li l-ordni in kwistjoni tiġi kklassifikata bħala b'għan leġittimu u fl-interess ġenerali. Oltre minn hekk, isostni b'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **James and others vs United Kingdom** deċiża fil-21 ta' Frar 1986 li l-istess artikolu bl-ebda mod ma jikkonċedi dritt li wieħed jagħmel profitt.

Mingħajr preġudizzju għal dan isostni li jekk kemm -il darba l-Qorti ssib li l-istat xorta kellu xi forma ta' kontroll, fil-każ preżenti dan huwa limitat għas-snin bejn l-1987 u l-2003 fejn il-kirjiet kien għadhom baxxi. Isostni li wara s-sena 2003 ma kien hemm xejn xi jżomm lill-kumpanija rikorrenti milli tgħolli l-kera u saħansitra milli tiżgonbra mill-intimata inkwilina u għalhekk ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali u lanqas ma hu dovut kumpens.

[11] **Margaret Galea et vs L-Awtorita tad-Djar,** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-16 ta' April 2015, **Louise Apap Bologna vs Calcidon Cianta et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta' Frar 2012, **Mattei John vs l-Awtorita tad-Djar et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-8 ta' Ottubru 2018, **Gevimida Limited vs Carmen Fenech et**, **Reginald Fava et vs Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-30 ta' Ġunju 2021, **Simon Mercieca vs Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-1 ta' Diċembru 2021.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Minn tagħhom l-intimata **Awtorita tad-Djar** tibda biex tgħid li fid-deċiżjoni tagħha fuq ċitata fl-ismijiet **Gevimida Ltd vs Carmen Fenech**, il-Qorti Kostituzzjonali ma kkonfermatx l-ordni ta' żgumbrament iżda astjeniet milli tippronunċja ruħha dwar dan minħabba li l-mertu kien eżawrit. Tagħmel referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Matteri vs Awtorita tad-Djar**, fuq ċitata fejn il-Qorti Kostituzzjonali fil-fatt ħassret l-ordni ta' żgumbrament li kienet tat l-ewwel qorti. B'żieda ma dan, l-emmendi għall-Kap 125 bl-introduzzjoni tal-Artikolu 11(5) tramite l-Att XXIV tal-2021 tagħti rimedju fejn wieħed jista jirrikorri għall-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitlob awment tal-Kera.

Oltre minn hekk, 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 Camilleri 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 il-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżamina u tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet preliminari imqajjma mill-intimati fir-risposti tagħhom:

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

L-intimati lkoll eċċepew illi s-soċjeta' rikorrenti għandha tipprova t-titolu tagħha.

Il-Qorti tirrferi għad-deċiżjoni tas-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** fejn 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-dokument ppreżentat mir-rikorrenti sabiex jipprovaw it-titolu tagħhom vis-a-vis il-propjeta in kwistjoni u hija sodisfatta mit-titolu tas-soċjeta' rikorrenti.

Għalhekk din il-qorti tqis ruħha sodisfatta bil-prova tat-titolu mressqa mis-soċjeta' rikorrenti u kwindi sejra tiċħad l-eċċezzjonijiet rispettivi tal-intimati.

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

L-awtorità intimata teċċepixxi, permezz tat-tieni u t-tielet eċċezzjoni tagħha, illi d-dritt ta' azzjoni għall-leżjoni ta' drittijiet fundamentali ma humiex trasferibbli la *inter vivos* u lanqas *causa mortis*.

Teċċepixxi għalhekk illi fi kwalunkwe każ is-soċjeta' rikorrenti ma tistax tfittex għal dikjarazzjoni ta' ksur ta' dritt fundamentali referibbli għal żmien qabel ma akkwistat 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."*

Fil-każ odjern is-soċjeta' rikorrenti akkwistat il-fond permezz ta' att notarili ta' *datio in solutum* tat-28 ta' Lulju 1992 peress li kien jifforma parti mill-wirt ta' missier ix-xhud Joseph J Xuereb (li hu direttur tal-kumpanija rikorrenti), Kaptan Serafin Xuereb u kien il-mezz kif l-eredita` tal-istess tiġi diviza bejn l-eredi kollha. Mill-istess affidavit jemerġi li l-propjeta` ma kinitx tappartjeni lil Kaptan Xuereb direttament iżda lil kumpanija Constructions Limited.

B'hekk ma jistax jingħad li f'dan il-każ il-propjeta` għaddiet b'wirt mingħand persuna naturali għall-eredi universali tiegħu u għalhekk din il-Qorti hija tal-fehma li s-soċjeta' rikorrenti ma tistax titlob kumpens għall-allegata leżjoni li seħħet qabel saret sid tal-istess propjeta`. Madanakollu, hija l-fehma ta' din il-Qorti li la darba din il-propjeta` ġiet fil-pussess tagħha diġa` soġġetta għall-ordni ta' rekwiżizzjoni u għalhekk ċertament li ma kellha l-ebda għażla f'dan ir-rigward u għalhekk ma tista` bl-ebda mod tiġi pprojbita milli tfittex għad-drittijiet tagħha minn meta hi saret sid tal-istess propjeta.

Konsegwentement, il-Qorti sejra tilqa' limitatament l-eċċezzjoni tal-awtorità intimata b'dana illi kwalunkwe leżjoni fil-konfront tas-soċjeta` rikorrenti ser tiġi kkunsidrata mit-28 ta' Lulju 1992, meta s-soċjeta` rikorrenti akkwistat il-propjeta.

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

L-Avukat tal-Istat, fl-ewwel 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.

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 Camilleri liema kirja għadha viġenti sallum filwaqt li l-ordni ta' rekwiżizzjoni ġiet revokata fis-sena 2003.

Isegwi li la s-soċjeta rikorrenti qegħda tattakka 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.

1. *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 ta' din il-kawza, il-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, l-Att dwar id-Djar, li a bażi tagħha inħarġet l-ordni ta' rekwiżizzjoni in diżamina u lanqas biex l-imsemmija liġi tiġi dikjarata li 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 l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Għalhekk, l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat 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>**L-inapplikabilita tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea qabel it-30 t'April 1987**</u>

It-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat tirrigwarda l-inapplikabilita` tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea qabel it-30 t'April 1987.

Din il-Qorti ser tastjeni milli tiegħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni stante li kull kunsiderazzjoni, kif suespost, ser tirrigwarda iż-żmien wara t-28 ta' Lulju 1992.

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

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa permezz tar-raba` eċċezzjoni tiegħu li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta mhuwiex applikabbli peress li dan japplika biss għal teħid forzuż tal-propjeta`. Minn naħa tagħha l-intimata Maryanne Camilleri eċċepiet fit-tielet eċċezzjoni tagħha, l-inapplikabilita` tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni a tenur tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Il-Qorti tqis id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni li 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.

Il-Qorti tirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **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:

> *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 tastejni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, u tilqa` it-tielet eċċezzjoni tal-intimata Maryanne Camilleri u tiddikjara li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-proċeduri odjerni.

<u>**Eċċezzjoni li l-intimata Maryanne Camilleri mhix il-leġittimu kontradittur**</u>

Skont l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Camilleri ġjaladarba l-kawża odjerna hija waħda ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal vjolazzjonijiet ta' drittijiet fundamentali. Għalhekk hija issostni li mhijiex il-leġittima kontradittriċi għat-talbiet tar-rikorrenti.

F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għal dak stabbilit fid-deċiżżjoni tagħha (diversament preseduta) fl-ismijiet **Cecilia Josephine Depasquale et vs l-Avukat tal-Istat et**[12]:

[12] Deċiża fl-20 ta' Mejju 2022

"Huwa minnu li r-rikorrenti qegħdin jattakaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li jġorr irresponsabbilta' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża u jwieġeb direttament għall-istess.

Madankollu, l-konsegwenzi ta' tali kawża jistgħu jaffetwaw direttament lill-istess intimata. Infatti kif ingħad fil-ġurisprudenza suesposta, in-natura tar-rimedju imfittex mis-sidien tal-proprjeta' f'kawżi simili jista' jwassal għat-tnissil ta' nteress ġuridiku f'terzi persuni privati li potenzjalment jiġu milquta b'tali rimedju jekk il-każ kostituzzjonali jkollu eżitu favorevoli għar-rikorrenti.

U dan hu propju l-każ fil-proċeduri odjerni in kwantu fost ir-rimedji mitluba għall-allegat ksur ta' drittijiet fundamentali hemm –

• talba biex l-intimata Sciortino ma jkollhiex aktar dritt tistrieħ fuq ilprotezzjoni mogħtija lilha mill-Kap 69 u l-Att X tal-2009; u

• talba għall-iżgumbrament tagħha mill-fond mertu tal-proċeduri odjerni.

Żgur għalhekk li dan kollu jnissel l-interess ġuridiku u kwindi l-locus standi meħtieġ sabiex l-intimata Sciortino tkunu parti mill-kawża u tiddefendu lpożizzjoni tagħha qua inkwilina residenti fil-fond. <u>Dan hu fl-interess tagħha</u>."

Il-Qorti m'għandha xejn xi żżid mar-raġunament tal-Qorti fil-kawża suesposta ħlief li tiddikjarah applikabbli għall-każ odjern ukoll in vista tat-talba tal-iżgumbrament fil-konfront tal-istess inkwilina u għalhekk il-Qorti **ser tgħaddi biex tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Camilleri.**

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

L-ewwel talba tar-rikorrenti hija sabiex din il-Qorti tiddikara 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.

Qabel ma tgħaddi sabiex tagħmel il-kunsiderazzjonijiet tagħha, il-Qorti jeħtieġ qabel xejn tikkunsidra liema liġi għandha tapplika wara d-de-rekwiżizzjoni. L-Avukat tal-Istat fil-paragrfu 5f tar-risposta tiegħu jgħid li l-istat m'għandu ebda setgħa oħra fuq il-fond u l-okkupanti tiegħu wara li ħarġet l-ordni ta' de-rekwiżizzjoni. Fis-sottomissjonijiet tiegħu jargumenta estensivament dwar dan u jsostni li la darba id-de-rekwiżizzjoni seħħet fl-2003, meta s-soċjeta' rikorrenti bħala s-sid irrikonoxxiet lill-intimata Camilleri, dan ifisser li l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta mhuwiex applikabbli għall-kirja odjerna stante li din seħħet wara l-1995 u dan fid-dawl tal-artikolu 44(2) tal-Kapitolu.

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 kienetx 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.

Madanakollu, l-Qorti tosserva wkoll il-konklużżjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Erika Gollcher vs L-Avukat tal-Istat et** deċiża fis-26 ta' Jannar 2022 fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

20. Il-Qorti tqis illi t-tieni aggravju huwa nfondat. Mill-provi jirriżulta illi l-inkwilina kienet tħallas il-kera ffissata mill-Awtorita` tad-Djar direttament lis-sidien tal-fond in kwistjoni sa mit-22 ta' Awwissu 1983. Jirriżulta li dak iż-żmien is-sidien kienu jaċċettaw il-kera u għalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti dan ħoloq relazzjoni ta' kera bejn l-inkwilina u s-sidien. Fil-fatt, l-Artikolu 8 tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li sullokazzjoni magħmula taħt dik il-liġi mhijiex sullokazzjoni għal finijiet tal-Artikolu 9 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ħaġa li ma kien ikun hemm l-ebda ħtieġa li tingħad li kieku l-Kapitolu 69 ma kienx japplika għall-kirja li ssir ta' fond rekwiżizzjonat taht l-Att Dwar id-Djar (Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta). Għalhekk, hekk kif is-sidien bdew jaċċettaw il-ħlas tal-kera direttament mingħand l-inkwilin huma effettivament irrikonoxxew lill-inkwilin u nħolqot bejniethom relazzjoni ta' kera. Peress li dan kien qabel is-sena 1995, din ir-relazzjoni hija regolata mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta huwa applikabbli biss bħala l-leġiżlazzjoni li tirregola r-relazzjoni tal-partijiet mal-Awtorita` tad-Djar, iżda r-relazzjoni

ta' bejn is-sid u l-inkwilin hija relazzjoni ta' lokazzjoni regolata mil-liġijiet ta' kera.

Applikat dan l-insenjament għal każ odjern, fl-affidavit tiegħu l-Perit Joseph S Xuereb jgħid li fis-snin 1990 u 1991 l-inkwilini tal-Marshall Court li s-sid tagħhom kienet is-soċjeta` Constructions Limited kienu jħallsu l-kera fl-uffiċju tiegħu l-Belt Valletta u għalhekk huwa ċar f'moħħ il-Qorti li r-rikonoxximent tal-inkwilini kien seħħ qabel l-1995 u għalhekk illum l-kirja tal-fond hi soġġetta għall-obbligi u d-drittijiet li jemerġu mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'konsegwanza ta' dan għall-artikolu 1531C tal-Kap 16, kif ukoll għall-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021.

Magħdud dan kollu, issa l-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra kienx hemm leżjoni tad-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti.

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 24349 datata l-14 ta' Marzu 1969 u l-kirja li segwiet id-derikwiżizzjoni tat-30 ta' Mejju 2003. 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**[13]

> *"...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 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"*.[14]

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**[15]

> *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.*[16]

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.[17]

F'dan l-każ r-rikorrenti mhux qed jikkontesta il-legalita tal-Kapitoli 125 u 69 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

[13] Qorti Kostituzzjonali deciza fil-31/01/2014
[14] **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII
[15] deciza 11/05/2017
[16] **Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet** (Qorti Kostituzzjonali, deciza 10 t'Ottubru 2003)
[17] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**

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-Kapitoli 125 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Ordnijiet ta' 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"*.[18]

Fuq dan il-punt, gie deciz illi:[19]

> *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*

[18] **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)

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

> *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 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.**[20] **, Rose Borg vs Avukat Generali et**[21] **u Emanuel u Dorothy mizzewgin Bezzina vs L-Avukat Generali llum Avukat tal-Istat u Madeliene Bezzina**[22].

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-1969, meta l-antekawża tas-soċjeta' rikorrenti ma kellha ebda għażla ħlief li ċċedi l-pussess tal-propjeta tagħha 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 baqa` jippersisti 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, s-soċjeta' rikorrenti kienet tirċievi l-kera ta' ħamsa u disgħin Lira Maltin (Lm 95) fis-sena. Mir-rapport tal-perit tekniku jirriżulta mingħajr dubju li din l-kera li kienet titħallas mill-intimata Camilleri sakemm il-propjeta kienet rekwiżizzjonata hija ħafna inferjuri għal

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

kera fis-suq. Il-perit tekniku stima li l-valur lokatizzju tal-fond fis-sena 2003, ċioe meta ħarġet l-ordni ta' derikwiżizzjoni, kien ta' elfejn, ħames mija u ħdax -il Ewro (€2,511).

Isegwi mbagħad li la darba l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ġiet fi tmiemha bdiet tapplika l-protezzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta bir-riżultat li sa sas-sena 2020 (meta nfetħet din il-kawża) il-kera kienet tammonta għal mitejn u wieħed u għoxrin Ewro u disgħa u għoxrin ċenteżmu (€221.29) fis-sena, komparat mal-valur lokatizzju stabbilit mill-Perit Tekniku fl-ammont ta' sebat elef, tmien mija u sebgħa u tletin Ewro (€7,837) fis-sena.

Huwa għalhekk ċar għal din il-Qorti li l-piż li kellha iġorr s-soċjeta 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. Is-soċjeta' rikorrenti kienet mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħha bla ma ngħatat 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 69 u 125 u l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, u partikolarment, kif stabbilit, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ser jiġu milqugħa minn din il-Qorti.

RIMEDJI

Is-soċjeta' rikorrenti talbet in partikolari, barra mill-kumpens pekunjarju u non-pekunjarju, r-rilaxx tal-fond *de quo* u l-iżgumbrament tal-inkwilina Camilleri.

F'dan ir-rigward, din il-Qorti qegħda tirreferi għal kawza **Robert Galea vs Avukat Generali et**[23], fejn il-Qorti kkonsiderat:

> *Illi f`dan ir-rigward u wara li hasbet fit-tul, il-Qorti taghzel li taghmel taghha l-principji imwettqa mill-Qorti Kostituzzjonali f'cirkostanza bhal din (Ara Kost. 31.1.2014 fil-kawza fl-ismijiet Dr. Cedric Mifsud et vs L-Avukat Generali et §§ 32 – 36) u tghid li l-intimati Ganado ma jistghux jibqghu jinqdew bid-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta ladarba b`dak il-mod ir-rikorrent ikun qieghed igarrab ksur tal-jedd tieghu taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.*
>
> *Min-naha l-ohra, huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta` Qorti mitluba tistharreg ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-gid u l-ghoti ta` kumpens xieraq biex tordna t-tnehhija millpost tal-okkupant li jkun.*
>
> *F`kaz bhal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-ligi taghti l-kompetenza specjali biex iqis kwestjonijiet bhal dawn. Dan jinghad ukoll minkejja li din il-Qorti tgawdi setghat wesghin ta` rimedju li tista` taghti f`kaz li ssib ksur ta` xi jedd fundamentali tal-parti attrici.*

[23] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottobru 2020

Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali li ġie ripetut numru ta' drabi. **Proċeduri kostituzzjonali ma humiex il-forum adattat sabiex jiġi deċiż jekk kirja għandhiex tiġi ddikjarata xolta jew jekk l-inkwilini għandux jiġi żgumbrat jew le mill-fond.**

Għalkemm din il-kawża ġiet intavolata qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021, din il-Qorti hija tal-fehma li ma tistax tinjora għal kollox dak stabbilit mill-istess att fejn kien hemm emendi ulterjuri ta' numru ta' artikoli fil-Kapitolu 69 fejn fost l-oħrajn waħda minn dawn l-emendi tirrigwarda proprju l-awment fil-kera, fejn issa is-sidien jistgħu jitolbu lil-qrati sabiex l-kera tigi awmentata sa' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq miftuh, kif ukoll li r-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu l-post u jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx li jkollhom l-protezzjoni tal-istat. Għalhekk din il-Qorti tħoss li fiċ-ċirkostanzi għandha tħalli l-jedd tal-ordni tal-iżgumbrament għall-forum addattat fejn l-intimata Camilleri tkun tista tressaq ukoll id-difiża tagħha.

Għalhekk din il-Qorti ser tiċħad it-talba għall-iżgumbrament għax din hi materja li bil-liġi hija mħollija lill-Bord li Jirregola l-Kera.

<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*".[24]

Il-Qorti Kostituzzjonali daħħlet fid-dettal fuq dan l-punt fil-kawza[25]:

> *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 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-*

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

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[26], 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).*

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

[26] 223/2019MC **Zammit vs Avukat tal-Istat et** (deciza 15/04/2021)

> *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 spiċċar 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**[27], 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.

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

---

[27] 68/18/1AF deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Gunju 2021

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.

Illi l l-valur lokatizzju li ngħata mill-Perit Tekniku tal-fond fil-perjodu minn Awwissu tas-sena 1992 sa Settembru 2020, meta ġew intavolati dawn il-proċeduri:

- 1992 (minn Awwissu) – 1993 : elf, sitt mija u Ewro (€1,601)
- 1994 – 1998 : sitt elef, ħames mija u erbgħin Ewro (€6,540)
- 1999 – 2003 : tnax -il elf, ħames mija u ħamsa u ħamsin Ewro (€ 12,555)
- 2004 – 2008 : sittax -il elf, seba' mija u erbgħin Ewro (€16,740)
- 2009 – 2013 : dsatax -il elf, mitejn u ħamsin Ewro (€19,250)

- 2014 – 2018 : tlieta u għoxrin elf, erba' mija u ħamsa u tletin Ewro (€23,435)
- 2019 – 2020 (sa Settembru): tlettax -il elf, seba' mija u ħmistax -il Ewro (€13,715)

Isegwi għalhekk li mis-sena 1992 sas-sena 2020, il-kera globali giusta kienet tkun fis-somma ta' tlieta u disgħin elf, tmien mija u sitta u tletin Ewro (€93,836).

Effettivament ir-rikorrent rċievew is-somma ta' sitt elef, seba' mija u disgħa u tletin Ewro u tnejn u tmenin ċenteżmu (€6,739.82)[28], 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' **ħamsa u erbgħin elf, tmien mija u tmien Ewro (€45,808)** u li l-kumpens non-pekunarju għandu jkun ta' **sitt elef Ewro (€6,000)**.

Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

€93,836 - €28,151 (30% għall-interess ġenerali) = €65,685

€65,685 - €13,137 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €52,548

€52,548 - €6,740 (kera perċepita kif fuq maħdum) = €45,808

B'żieda ma dan, il-Qorti tqis li parti mill-kumpens pekunjarju fl-ammont ta' għaxart' elef, mija u żewġ Ewro (€10,102) għandu jitħallas mill-Awtorita tad-Djar stante l-okkupazzjoni forzuża tal-fond minħabba l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, filwaqt illi r-rimanenti kumpens pekunjarju fl-ammont ta' ħamsa u tletin elf, seba' mija u sitt Ewro (€35,706) għandu jitħallas mill-Avukat tal-Istat stante l-okkupazzjoni forzuża tal-fond stante l-liġijiet viġenti u li d-danni non-pekunjarju fl-ammont ta' sitt elef Ewro (€6,000) għandu jitħallas kollu mill-Awtorita` tad-Djar u dana stante n-nuqqas t'għażla fl-inkwilina tagħha li kellha s-soċjeta' rikorrenti li għadha tippersisti sa llum.

<u>DECIDE</u>

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 tiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti bil-mod segwenti:

1. **Tiddikjara u tiddeċiedi** li l-fatti suesposti 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.

[28] Maħduma bir-rata ta' €221.29 sas-sena 2009 u bir-rata ta' €250.60 mis-sena 2010 'l quddiem

2. **Tiddikjara u tideċiedi** li l-intimata Camilleri ma tistax tibqa' tibbaża l-okkupazzjoni tagħha tal-fond bl-indirizz appartament numru 84, Block E, 'Marshall Court', Triq ir-Rebha, Gzira fuq il-protezzjoni mogħtija lilha bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif kienu fiż-żmien rilevanti li kienu jagħtuha d-dritt li ġġedded il-kirja darba wara l-oħra bl-istess kera u kundizzjonijiet, u dan qed jingħad bla ħsara għall-applikabbilita' tad-dispozizzjonijiet introdotti sussegwentament fil-liġi li jirregolaw ir-relazzjoni lokatizja de quo.

3. **Tiddikjara u tiddeciedi** illi l-intimati Awtorita` tad-Djar u Avukat tal-Istat huma responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċioe` danni pekunarji u non pekunarji sofferti mis-soċjeta' rikorrenti, kif hawn fuq deciz.

4. **Tillikwida** d-danni pekunarji fis-somma ta' **ħamsa u erbgħin elf, tmien mija u tmien Ewro (€45,808)** u d-danni non-pekunarji fis-somma ta' **sitt elef Ewro (€6,000)**.

5. **Tikkundanna** lill-intimata **Awtorita tad-Djar** tħallas lis-soċjeta' rikorrenti s-somma komplessiva ta' **sittax -il elf, mija u żewġ Ewro (€16,102)** rappreżentanti parti mid-danni pekunarji hawn fuq likwidati u d-danni non-pekunarju kif hawn deċiż u lill-intimat **Avukat tal-Istat** iħallas is-somma ta' **ħamsa u tletin elf, seba' mija u sitta Ewro (€35,706)** rapprezentanti l-bilanc tad-danni pekunarji kif deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż tal-kawza li ghandhom jinqassmu ndaqs bejn l-intimati Awtorita tad-Djar u l-Avukat tal-Istat, salv għall-ispejjeż tar-Rapport tal-Perit Tekniku nominat mill-Qorti li għandhom jiġu sopportati in kwantu ghal hamsin fil-mija (50%) ghas-socjeta' rikorrenti u r-rimanenti hamsin (50%) fil-mija ugwalment bejn l-Awtorita` tad-Djar u l-Avukat tal-Istat.

Onor. Ian Spiteri Bailey **Imhallef**	**Marisa Bugeja** **Deputat Registratur**