MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-5 ta' Lulju, 2023

Rikors Kostituzzjonali Numru 358/2021 LM

Dorotea sive Dorothy Darmanin (K.I. nru. 972048M); Francis Darmanin (K.I. nru. 863649M); Isabelle Darmanin Godano (K.I. nru. 997150M); Mary Rose Vella Haber (K.I. nru. 332152M)

vs.

Avukat tal-Istat u
Joseph Xuereb (K.I. nru. 51852M) u Dorothy Xuereb (K.I. nru. 258956M) u b'digriet tas-6 ta' Mejju, 2022 ġiet imsejħa fil-kawża l-Awtorità tad-Djar

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors ippreżentat fil-21 ta' Mejju, 2021, mir-rikorrenti **Dorotea sive Dorothy Darmanin (K.I. nru. 972048M), Francis Darmanin (K.I. nru. 863649M), Isabelle Darmanin Godano (K.I. nru. 997150M)** u **Mary Rose Vella Haber (K.I. nru. 332152M)**, [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett u Francis Darmanin bil-ġurament tiegħu jiddikjara u jikkonferma:

Dikjarazzjoni dwar l-Oġġett u l-Fatti tal-Kawża

1. *Illi l-esponenti wirtu l-fond bin-numru disgħa (9), appartament numru sitta (6), formanti parti l-blokka appartamenti magħrufa bl-isem St. Joseph Flat, Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar mingħand il-ġenituri tagħhom, id-defunti Lawrence Darmanin u Josephine Darmanin;*

2. *Illi missier l-esponenti Lawrence Darmanin, permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr. Carmelo Lia tal-20 ta' Settembru, 1960* ***(Dok. FD1)****, kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr. Giorgio Borg tas-6 ta' Settembru, 1961 (****Dok. FD2)*** *u kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Cachia tal-11 ta' April, 1971* ***(Dok. FD3)****, akkwista in enfitewsi perpetwa biċċiet ta' art kontigwi, li fuqhom bena għadd ta' proprjetajiet fosthom il-fond bin-numru disgħa (9), appartament numru sitta (6), formanti parti l-blokka appartamenti magħrufa bl-isem St. Joseph Flat, Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar;*

3. *Minkejja l-fatt li omm l-esponenti ma dehritx fuq l-imsemmija kuntratti, il-fond in kwistjoni kien jappartjeni lill-komunjoni tal-akkwisti u dan peress li l-ġenituri tal-esponenti kienu diġà miżżewġin;*

4. *Illi missier l-esponenti Lawrence Darmanin miet fid-29 ta' Marzu, 2003 u kif jirriżulta mill-*causa mortis *ippubblikata fl-atti tan-Nutar Dr. Carmelo Lia fl-10 ta' Settembru, 2003* ***(Dok. FD4)****, il-fond bin-numru disgħa (9), appartament numru sitta (6), formanti parti l-blokka appartamenti magħrufa bl-isem St. Joseph Flat, Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar, intiret, in kwantu għan-nofs indiviż mill-esponenti aħwa Darmanin;*

5. *Illi omm l-esponenti, Josephine Darmanin mietet fit-13 ta' Lulju, 2011 u kif jirriżulta mill-*causa mortis *ippubblikata fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Debono fit-30 ta' Ottubru, 2017* ***(Dok. FD5)****, il-fond bin-numru disgħa (9), appartament numru sitta (6), formanti parti l-blokka appartamenti magħrufa bl-isem St. Joseph Flat, Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar, intiret, in kwantu għan-nofs indiviż l-ieħor fi kwoti ugwali bejniethom, mill-esponenti, li b'hekk saru l-proprjetarji tal-fond kollu fi kwoti ugwali bejniethom;*

6. *Illi l-fond in kwistjoni ġie assenjat lill-intimati konjugi Xuereb minn dak li kien id-Dipartiment tad-Djar, in segwitu għal ordni ta' rekwiżizzjoni u dan għexieren ta' snin ilu. B'hekk ir-rikorrenti u l-antekawża minnhom ġew rinfaċċjati b'din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġa taħt il-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta b'mod inġust u b'mod abbużiv, liema Ordni ta' Rekwiżizzjoni tikser id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom a tenur tal-artikolu*

37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan stante illi l-kera li imponewlhom li jirċievu ma kinitx il-kera tas-suq u lanqas proporzjonali għad-drittijiet tagħhom bħala sidien. Għalhekk effettivament ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjetà tagħhom u għalhekk ġew assoġġettati wkoll għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għall-perijodu indefinit u intilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sid, minkejja li fis-suq liberu kien iġib kera ferm aktar għolja minn dak offrut lilhom. Sussegwentement il-fond ġie derekwiżizzjonat, b'dan però li l-intimati Xuereb baqgħu jokkupaw il-fond b'titolu ta' kera u dan b'mod sfurzat fuq ir-rikorrenti;

Raġuni għat-Talbiet f'dawn il-Proċeduri

7. *Illi l-kera li l-intimati qed iħallsu huwa fl-ammont ta' mitejn u erbgħin Euro u erbgħin ċenteżmu (€240.40) fis-sena u dan filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li fond seta' f'xi żmien iġib fl-4 t'Awwissu, 1914, liema dispożizzjonijiet ġew mibdula xi ftit bl-Att X tal-2009.*

8. *Illi bl-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera tal-fond in kwistjoni tiġi awmentata kull tliet snin b'żidiet irriżorji ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, abbażi ta' Indiċi ta' Inflazzjoni, bl-awment li jmiss ikun fl-1 ta' Jannar, 2022.*

9. *Illi qabel l-emendi tal-Att X tal-2009, kien japplika l-prinċipju ta' "kera xierqa" a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-Ordinanza li Trażżan il-Kera fuq id-Djar, Kap. 116 tal-Liġijiet ta' Malta, liema kera xierqa a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma setgħet qatt teċċedi dak li kien hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69, ossia kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi ta' fond kieku kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu, 1914.*

10. *Illi dan ifisser illi l-esponenti u ġenituri tagħhom qabilhom ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jirċievu kera ġusta, tenut kont tal-fatt li bil-liġi, dak li kienu jirċievu kien kera kif stipulat fl-1914 u baqa' hekk sal-2010, bl-aġġustamenti irriżorji tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16.*

11. *Illi billi l-kera hija fissa bil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew, illum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib fis-suq ħieles.*

12. *Illi b'hekk, din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tal-esponenti peress li ma tirrispettax il-prinċipju ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien esponenti u dak tal-inkwilini intimati.*

13. *Illi għalkemm l-Att X tal-2009 taffa xi ftit l-inġustizzji li l-liġijiet tal-kera viġenti qed joħolqu fil-konfront tas-sidien tal-proprjetà, l-istess Att bl-ebda mod ma għamel ġustizzja mal-esponenti u dan peress li bl-istess liġi, l-intimati konjugi Xuereb ingħataw il-jedd li jibqgħu jirrisjedu fil-fond u dan filwaqt li ulied l-istess esponenti qed ikollhom jissellfu mill-banek biex ikollhom post fejn jirrisjedu.*

14. *Illi konsegwentement, fl-istat li tinsab fiha l-liġi, l-esponenti m'għandhomx speranza reali li (i) qatt jiksbu l-pussess effettiv tal-fond; (ii) jew jipperċepixxu redditu reali tal-istess fond tul ħajjithom.*

15. *Illi inoltre, la l-esponenti u wisq anqas l-antekawża tagħhom ma qatt kienu taw il-kunsens ħieles tagħhom li l-fond jinkera kif fuq premess, tenut kont tal-liġi tar-rekwiżizzjoni li kienet viġenti fiż-żmien li l-fond inkera bil-konsegwenza li l-istess fond ma setax jitħalla vojt.*

16. *Illi b'dan il-mod, l-esponenti ġew u effettivament għadhom qed jiġu pprivati mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, u mingħajr mhu qed jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond u dan stante li l-kera li qed jipperċepixxu bl-ebda mod ma tqarreb lejn il-valur lokatizju reali tal-istess fond.*

17. *Illi tali privazzjoni tal-proprjetà tikkostitwixxi leżjoni tad-dritt fundamentali tal-esponenti kif sanċit bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.*

18. *Illi inoltre l-esponenti anqas m'għandhom rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u dan peress li huma ma jistgħux jawmentaw il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq reali.*

19. *Illi f'dan ir-rigward, qed issir referenza għall-kawża tal-Qorti Kostituzzjonali datata 27 ta' Marzu, 2020, fl-ismijiet Joseph Grima, Georgina Grima, u Doreen Grima vs L-Avukat Ġenerali u Lawrence Aquilina u Iris Aquilina fejn ġie ssenjalat is-segwenti:*

> "L-atturi ma jistgħux jeżerċitaw id-dritt ta' użu tal-fond għal dak li għandu x'jaqsam il-pussess fiżiku peress li d-dar hi okkupata mill-inkwilin u ma jistgħux jitterminaw il-kirja minn jeddhom. Għalhekk għalkemm huma sidien, b'liġi iddaħħlu f'relazzjoni ta' sid u inkwilin għall-perijodu indefinit. Mhuwiex magħruf id-data meta l-atturi jkunu jistgħu jieħdu l-pussess fiżiku tad-dar. Saħansitra, **il-liġi lanqas tagħti lil sid il-kera rimedju effettiv sabiex jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu** fejn si tratta ta' inkwilin li ma jistħoqqlux il-protezzjoni tal-liġi, **jew tagħmilha**

ferm diffiċli lis-sid biex jieħu lura ħwejġu fejn ikollu bżonn id-dar għall-użu personali tiegħu jew ta' membri tal-familja tiegħu. Dan iwassal għal sitwazzjoni **fejn il-liġi tal-kera mhijiex toħloq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u dawk tal-inkwilini**."

20. *Illi tenut kont tas-suespost u minħabba r-restrizzjonijiet imposti bil-liġijiet viġenti, l-esponenti qegħdin isofru minn sproporzjon qawwi bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjonijiet tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż* ad exemplum *fis-sentenzi tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet: Beyeler vs Italy, u Ališić and Others vs Bosnia and Herzegovina, Croatia, Serbia, Slovenia and the Former Yugoslav Republic of Macedonia.*

21. *Illi b'hekk, l-interferenza tal-istat fid-dritt tal-esponenti għall-godiment tal-proprjetà in kwistjoni ma tikkostitwixxix kontroll ta' użu tal-proprjetà ai termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, kif ġie ritenut fis-sentenzi tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet: Mellacher and Others vs Austria; Hutten-Czapska vs Poland; Anthony Aquilina vs Malta u Bittó and Others vs Slovakia.*

22. *Illi b'hekk l-esponenti jħossu li fir-rigward tagħhom inkisru u għadu effettivament qed jiġu miksura d-drittijiet tagħhom kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani, billi qed jiġu mċaħħda mill-godiment għad-drittijiet tagħhom, mingħajr ma jingħataw kumpens ġust u ekwu għal dan.*

23. *Illi għalhekk l-esponenti ma kellhomx triq oħra għajr li jintavolaw il-proċeduri odjerni sabiex jissalvagwardjaw id-drittijiet fundamentali tagħhom li ilhom jiġu leżi għal diversi snin.*

24. *Illi l-esponenti jiddikjaraw illi huma jafu personalment b'dawn il-fatti u għal dan il-għan qed jiġi anness affidavit tal-esponenti Francis Darmanin* ***(Dok. FD5)****.*

Talbiet

Jgħidu għalhekk l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, kif ukoll għal dawk kollha li jistgħu jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proċeduri, għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:

i. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tal-esponenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kif ukoll minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta u d-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009, b'mod partikolari kif emendat bl-*

Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-liġijiet tal-kera viġenti qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni perpetwa lill-intimati konjugi Xuereb tal-fond bin-numru disgħa (9), appartament numru sitta (6), formanti parti l-blokka appartamenti magħrufa bl-isem St. Joseph Flat, Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar, bil-konsegwenza li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani u għar-raġunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proċeduri, l-esponenti għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li din l-Onor. Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni;

ii. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mill-esponenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta u d-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009, b'mod partikolari kif emendat bl-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma kkreatx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;*

iii. *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea; u*

iv. *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu kumpens ta' danni likwidati ai termini tal-liġi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.*

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati, li minn issa huma inġunti sabiex jidhru għas-subizzjoni."

2. Rat ir-risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'] ippreżentata fit-2 ta' Ġunju, 2021, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

"Jesponi bir-rispett:

*Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u 16 tal-Liġijiet ta' Malta qed jiġu miksura, fil-konfront tar-rikorrenti, id-drittijiet tagħhom issalvagwardjati permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u dan billi qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà **9, St. Joseph Flat, Apt. 6, Triq Ġanni Bonavia, Żabbar**, li tagħha huma sidien;*

Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin:

1. *Illi* ***in linea preliminari****, stante li din l-azzjoni hi waħda li tfittex li tissalvagwardja u anke tirrimedja allegat ksur tad-drittijiet umani,* ***ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perijodi qabel l-2017 stante li omm ir-rikorrenti kellha dritt ta' użufrutt tal-imsemmi fond (kif hu ċar mid-dokumentazzjoni preżentata mir-rikorrenti) u b'hekk l-użu tal-istess proprjetà u l-frott tal-istess kienu ta' ommhom;***

2. *Illi madankollu r-rikorrenti għandhom jindikaw b'mod konkret meta bdiet il-kirja tal-intimata Cassar* [sic!] *u fil-każ li l-istess tkun bdiet qabel l-1987, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll m'għandux japplika;*

3. *Illi* ***preliminarjament ukoll*** *u in kwantu l-azzjoni hija bbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, it-talba tar-rikorrenti hija irreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Marzu tal-1962 u għaldaqstant din il-Liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;*

4. *Illi in linea preliminari wkoll, l-esponenti jeċċepixxi n-nuqqas ta' applikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li fil-każ odjern ma kien hemm ebda teħid forzuż tal-proprjetà;*

5. *subordinatament u* ***mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu*** *l-esponent jopponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promutur u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u dan għas-segwenti motivi li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

6. *Illi* ***b'referenza lejn l-ewwel talba****, ma hemm ebda ksur tal-****artikolu 37*** *tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stante li taħt il-liġijiet tal-kera ma* jseħħx 'teħid forzuż' *jew obbligatorju tal-proprjetà, iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;*

7. *Illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sid qua proprjetarju tal-fondi;*

8. *Illi l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjetà;*

9. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;*

10. *Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe l-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

11. *Ulterjorment jiġi rilevat illi fi kwalunkwe każ l-**Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll** ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Inoltre, fil-każ odjern mill-aspett tal-proporzjonalità l-Liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa u ċioe fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment abbażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjetà in kwistjoni;*

12. ***Illi b'referenza għar-rimedju mitlub** ta' min isemmi li l-leġiżlatur permezz tal-Att XXIV tal-2021, introduċa rimedju għas-sidien, inkluż sabiex tiġi aġġustata l-kirja mħallsa;*

13. *Illi **b'referenza lejn it-tieni, it-tielet u r-raba' talba** ir-rikorrenti m'għandhomx raġun iqajmu l-artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin;*

14. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost,* dato ma non concesso *li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, fatt li qed jiġi kkontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;*

15. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u għal kwalunkwe każ, ormai ġie stabbilit fil-ġurisprudenza tagħna li Qrati ta' ġurisdizzjoni Kostituzzjonali ma għandhomx il-kompetenza li jordnaw l-**iżgumbrament** tal-inkwilini, u dan għaliex, fost diversi raġunijiet l-ordinament ġuridiku nostran ikkonferixxa tali kompetenza lil organu ġuridiku ieħor, dan anke speċjalment meta wieħed jikkonsidra illi l-inkwilini ma humiex parti minn din il-kawża;*

16. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

3. Rat ir-risposta ulterjuri tal-intimat **Avukat tal-Istat** ippreżentata fid-19 ta' Mejju, 2022, fejn ingħad hekk:

"Illi in linea mad-digriet ta' nhar is-6 ta' Mejju, 2022 ta' din l-Onorabbli Qorti, l-esponent qiegħed iressaq is-segwenti eċċezzjonijiet ulterjuri:

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

ii. Illi in linea preliminari l-ilmenti tar-rikorrenti sa fejn għandhom x'jaqsmu mal-ħruġ u maż-żamma ta' xi ordnijiet ta' rekwiżizzjoni ma jistgħux jiġu mressqa kontra l-esponent u dan għaliex hija l-Awtorità tad-Djar, li skont l-artikolu 24 tal-Att dwar l-Awtorità tad-Djar (Kap. 261 tal-Liġijiet ta' Malta) assorbiet l-obbligi li qabel kienu jappartjenu lid-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali u qablu lis-Segretarju tad-Djar. Dan tenut kont ukoll illi ż-żmien li l-intimata Mcpherson [sic!] *damet tokkupa l-fond bis-saħħa tal-ordni ta' rekwiżizzjoni mhuwiex meqjus bħala kirja soġġetta għall-artikolu 44(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

iii. Illi in linea preliminari wkoll sabiex ir-rikorrenti jissoktaw b'din il-kawża fil-konfront tal-esponent, jeħtieġ li juru li l-intimata Xuereb tabilħaqq tgawdi minn kirja li tiġġedded skont il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk jekk wara t-tneħħija tar-rekwiżizzjoni, l-inkwilina baqgħet tgħammar fil-fond b'titolu ta' kirja, dik il-kirja bħala waħda li saret wara l-1 ta' Ġunju, 1995 ma tistax titqies li hija waħda li tinsab regolata bl-artikoli 3 sa 15 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u b'hekk, l-azzjoni konvenzjonali tar-rikorrenti kontra t-tħaddim ta' dawn l-artikoli tal-liġi ma tistax tirnexxi."

4. Rat ir-Risposta tal-intimati **Joseph Xuereb (K.I. nru. 51852M)** u **Dorothy Xuereb (K.I. nru. 51852M)** [minn issa 'l quddiem 'l-intimati Xuereb'], li ġiet ippreżentata fis-17 ta' Ġunju, 2021, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponu bir-rispett:

1. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*
2. *Illi l-ewwel u qabel kollox, ir-rikorrenti għandhom jissottomettu kwalsiasi prova li permezz tagħha tiġi stabbilita d-data ta' rekwiżizzjoni hekk kif stipulat fir-rikors*

promutur, u dan sabiex din l-Onorabbli Qorti tkun tista' tiddetermina liema Kapitoli tal-Liġijiet ta' Malta huma applikabbli fil-każ odjern;

3. *In oltre tali prova ta' rekwiżizzjoni, l-atturi jeħtieġu jikkjarifikaw jekk tali ordni ta' rekwiżizzjoni għadhiex fis-seħħ. Fl-eventwalità li dan għadu fis-seħħ, din il-kawża għandha tiġi determinata skont id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta hekk kif indikat fir-rikors promutur;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak hawn fuq premess, huwa xieraq ukoll li r-rikorrenti jġibu prova adegwata tal-ftehim tal-kirja li qed jiġi attakkat permezz ta' dan ir-rikors promutur. Fir-rikors promutur ma hemm l-ebda referenza għad-data ta' meta saret il-kirja li qiegħda tiġi kkontestata u għaldaqstant fl-eventwalità li tali kirja ma saritx qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, sew id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif ukoll l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta ma humiex applikabbli;*

5. *Illi l-esponenti dejjem imxew skont id-dispożizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura huma l-inkwilini idonei ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxuti ukoll mir-rikorrenti, qatt ma kisru l-kundizzjonijiet tal-kiri jew il-liġi, u dejjem ħallsu l-kera fil-ħin. Għaldaqstant, l-intimati, ma għandhom isofru l-ebda konsegwenzi ta' dan u lanqas m'għandhom jiġu kkundannati responsabbli għad-danni. Konsegwentement, l-intimati lanqas ma għandhom jinżammu responsabbli sabiex iħallsu xi kumpens bħala danni jew saħansitra li jiżgumbrawhom mill-fond in kwistjoni u konsegwentement jitilfu l-unika saqaf fuq rashom;*

6. *Illi għandu wkoll jingħad, illi l-esponenti għamlu diversi xogħlijiet u benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta fil-mori u s-smigħ tal-kawża, u dan għandu wkoll jittieħed in konsiderazzjoni meta din l-Onorabbli Qorti, tevalwa l-valur lokatizju tal-istess fond;*

7. *Illi l-esponenti jgawdu mill-protezzjoni tal-liġi u kif inhu ben saput, ma għamlu l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandhomx jinstabu ħatja ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnhom allegat, u lanqas konsegwentement ma għandhom ibatu ebda konsegwenzi, jew jiġu ddikjarati responsabbli għal xi danni, wisq anqas jiġu kkundannati jħallsu kumpens;*

8. *Illi l-esponenti qegħdin igawdu d-drittijiet tagħhom fuq il-proprjetà de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skont il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk mhux qed jippreġudikaw id-drittijiet tar-rikorrenti;*

9. *Illi mhemm l-ebda vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-Bniedem u ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta da parti tal-intimati, fis-sens li l-kera li*

titħallas minnhom hija skont il-liġi viġenti u raġjonevolment adekwata fil-kuntest u proporzjonata meta kkomparata mal-fond de quo;

10. *Illi bla ħsara għall-premess jingħad li l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jiġi kopert mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan għaliex Kapitoli 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta bħala liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 jinsabu mħarsa permezz tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni li jipprovdi li l-*"Ebda ħaġa fl-Artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) ...*";*

11. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrilevaw 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 indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Il-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-intimati huma tal-opinjoni li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;*

12. *Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta'* social housing *żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;*

13. *Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta'* social housing. *L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċioe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Eworopea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' '**Amato Gauci vs Malta'** rrikonoxxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." *Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet '**Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et'** tas-27 ta' Jannar, 2017 qalet hekk:* "Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' Akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesgħa ta' apprezzament, u sakemm il-miżuri jkunu

leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles."

14. *Illi għaldaqstant, jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġiżla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;*

15. *Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu preġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-Artikoli tal-Kap. 125 tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;*

16. *Illi din hija l-unika residenza tal-eċċipjenti li hija mara ta' ċerta età u li għandu jkollha s-serħan tal-moħħ li mhux ser tiġi żgumbrata minn darha li ilha tokkupa għal dawn l-aħħar snin u f'dan ir-rigward irid jittieħed kont tal-fatt illi l-*hardships *li tista' ssofri l-intimata huwa ferm akbar minn dak li talvolta jistgħu jsofru r-rikorrenti;*

17. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk permezz tat-talba tar-rikorrenti sabiex din l-Onorabbli Qorti tagħti r-rimedji kollha li jidhrilha li huma xierqa fiċ-ċirkostanzi l-istess rikorrenti jridu jfissru li din l-Onorabbli Qorti tordna l-iżgumbrament tal-intimata Farrugia mill-fond de quo, għandu jingħad li tali talba hija inammissibbli minħabba l-fatt li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) kemm-il darba ppronunzjat il-fatt illi hi mhijiex is-sede idonea sabiex talba għal żgumbrament tiġi ventilata. Illi kif intqal fil-kawża* ***Josephine Azzopardi pro et noe vs l-Onorevoli Prim Ministru et*** *deċiża fis-27 ta' Ġunju, 2017 (Rik. 96/2014) u dik ta'* ***Portelli vs Avukat Ġenerali,*** *45/2014 – deċiża fil-25 ta' Novembru, 2016, li fiha l-Qorti Kostituzzjonali saħqet li din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarji jew lill-Bord li Jirregola l-Kera u li dan ma huwiex kompitu ta' qorti kostituzzjonali u lanqas ma huwa meritu ta' kawża kostituzzjonali. Illi kif intqal ukoll fil-kawża fl-ismijiet ta'* ***George Parnis vs L-Avukat Ġenerali tar-Repubblika ta' Malta u Josephine sive Joyce Pace armla ta' Anthony Pace*** *tas-7 ta' Mejju, 2021,* "il-ġurisprudenza nostrali dejjem ħalliet il-kwistjoni tal-iżgumbrament fi ħdan it-tribunal appositu, anke għaliex f'dawn il-proċeduri l-intimat inkwilin li jiddaħħal fihom biss għal integrità tal-ġudizzju m'għandux jiġi msawwat bl-istess

meta hu jkun biss aderixxa u approfitta mil-liġijiet tal-ġurnata." *Għalhekk bħala stat ta' fatt, it-talba għall-iżgumbrament mill-fond hija waħda ġuridikament inammissibbli fil-proċeduri odjerni;*

18. *Illi b'referenza għat-talbiet tar-rikorrenti relatati mat-talba ta' kumpens u danni ai termini tal-Artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, fil-fehma umli tal-esponenta tali talbiet għandhom jiġu miċħuda minn din l-Onorabbli Qorti għaliex dan l-Artikolu huwa applikabbli biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin;*

19. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm l-ebda ċertezza illi li kieku l-fond de quo ma kienx suġġett għad-dispożizzjonijiet ta' Kap. 125 u/jew Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tali fond kien ser ikun mikri fis-suq liberu għal dawn l-għexieren ta' snin mingħajr interruzzjoni. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni dan il-fatt fl-eventwalità li jogħġobha tordna kumpens u tilikwida d-danni ai termini tal-liġi hekk kif rikjest mir-rikorrenti fir-rikors promutur.*

20. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ li din l-Onorabbli Qorti tilqa' t-talbiet attriċi għall-kumpens u likwidazzjoni tad-danni, għandu jkun l-Istat li jerfa' r-responsabbilità tal-prezz finanzjarju ta' liġi li daħħal l-Istat stess u mhux l-intimata. Jekk it-talbiet attriċi jintlaqgħu, l-intimata Farrugia ser tgħaddi minn piż finanzjarju enormi* (hardship) *liema piż ma għandhiex terfa' hi iżda tali piż għandu jiġi merfugħ mill-Istat b'miżuri soċjali adekwati;*

21. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża.*

Għaldaqstant, għal dawn ir-raġunijiet l-intimati jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promutur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġialadarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

5. Rat ir-Risposta tal-kjamata fil-kawża **l-Awtorità tad-Djar** [minn issa 'l quddiem 'l-Awtorità kjamata'], li ġiet ippreżentata fis-26 ta' Lulju, 2022, fejn ġie eċċepit hekk:

"Tesponi bir-rispett:

1. Illi fejn l-atturi qed jattakkaw l-operat ta' liġi jew liġijiet, l-Awtorità esponenti ma tistax taħti għal tali leġislazzjoni u l-leġittimu kontradittur huwa ħaddieħor. Għalhekk jekk din kienet kirja kontrollata u protetta bil-liġijiet antiki tal-kera, allura l-Awtorità

tad-Djar qatt ma tista' tkun leġittimu kontradittur u għalhekk, għandha tinħeles mill-ġudizzju mingħajr ma tbati l-ebda spejjeż.

2. Illi ukoll, kemm-il darba l-atturi qed jattakkaw l-operat ta' liġi jew liġijiet, l-Awtorità tad-Djar mhijiex il-leġittimu kontradittur.

3. Illi ma jista' jkun hemm ebda leżjoni tal-Konvenzjoni qabel ma dina daħlet fis-seħħ fl-1987 għalhekk kull kumpens li jista' jingħata jrid jiġi meqjus minn dik id-data.

4. Illi ma kien hemm xejn li hu leżiv tad-drittijiet fundamentali fil-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni. Għalhekk it-talbiet kif impostati ma jistgħux ireġu u għandhom jiġu miċħuda.

5. Illi intant ukoll meta jitqies il-valur tal-fond, attenzjoni trid tingħata għad-denunzja jew għad-dikjarazzjoni causa mortis *għax hemm indikat il-valur li taw is-sidien stess għall-post. Il-periti maħtura mill-Qorti iridu jitilqu minn dak il-valur f'dik is-sena u jaraw kemm setgħet apprezzat il-proprjetà tul iż-żmien. Ma jistax ikun li sid għal skop ta' taxxa jindika valur mod u għal skop ta' kumpens jistenna valur mod ieħor.*

6. Illi jiġi rilevat li jekk sa issa kien hemm leżjoni kostituzzjonali minħabba l-kumpens li l-attur qiegħed jallega li kien baxx, minn issa 'l quddiem dan il-fattur ġie korrett bl-emendi li daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 2021 bl-Att XXIV tal-2021. Fil-fatt issa bis-saħħa ta' dawn l-emendi, l-attur jista' jadixxi l-Bord tal-Kera u jitolbu li l-kera tiżdied sa 2% tal-valur tal-post fis-suq miftuħ. Għalhekk it-talba għall-iżgumbrament ma tistax u, jew ma għandhiex tiġi milqugħa; ara f'dan is-sens l-Art. 11(5) tal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta li jittratta kumpens fil-każ ta' okkupazzjoni bis-saħħa ta' ordnijiet ta' rekwiżizzjoni. U la minn issa 'l quddiem il-kumpens ser ikun dak xieraq, u la l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni kienet waħda legali intiża għal skop ta' akkomodazzjoni soċjali, allura t-talba għall-iżgumbrament ma għandhiex tiġi milqugħa.

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

8. Illi la l-atturi wirtu l-fond fid-29 ta' Marzu, 2003 allura ma hemm ebda leżjoni li setgħu sofrew qabel ma wirtu u dan hekk kif jingħad fis-sentenza deċiża quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-3 ta' Diċembru, 2020 ***Doreen Grima et vs Awtorità tad-Djar et (Rik. Nru. 167/2019 GM)****;*

9. Illi fit-22 ta' Ġunju, 2021 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) iddeċidiet hekk fil-kawża ***Erika Gollcher et vs l-Avukat tal-Istat et Rik. 116/2019 FDP);***

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

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

Għaldaqstant, il-Qorti tilqa' din il-ħames eċċezzjoni tal-Awtorità tad-Djar."

10. *Illi jekk l-atturi ma kinux is-sidien meta seħħet l-allegata leżjoni kostituzzjonali allura huma ma għandhom ebda* locus standi *f'din il-kawża u għalhekk it-talbiet fir-rikors ma jistgħux jiġu milqugħa. Referenza ssir għal dak li qalet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza* ***Maria Gialanze vs Carmen Mizzi et (deċiża 02/12/2021; Rik. Nru. 79/2020):***

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

L-istess għalhekk jista' jingħad għal proprjetajiet li ġew akkwistati permezz ta' wirt;

11. Illi ma kien hemm xejn ħażin fil-ħruġ ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni u intant anke hawn ma ġewx eżawriti r-rimedji ordinarji għaliex ħadd ma pproċeda biex tiġi sindakata ġudizzjarjament id-diskrezzjoni amministrattiva li ttieħdet meta ħarġu l-ordnijiet. Il-Kostituzzjoni tagħti dritt lill-Istat li jillimita d-drittijiet tal-proprjetà basta jkun hemm proporzjonalità bejn il-limitazzjoni fuq id-dritt u l-kumpens imħallas;

12. Illi jekk kien hemm Ordni ta' Derekwiżizzjoni għall-proprjetà tal-kawża in kwistjoni allura ma jista' jkun hemm ebda leżjoni ta' dritt kostituzzjonali għall-anqas minn dakinhar 'il quddiem, peress li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni lanjat mill-attur ma kinitx għadha teżisti;

13. Illi dan il-punt ġie enfasizzat aktar bis-sentenza ta' ***Michael Farrugia vs Avukat tal-Istat et (Rik. 78/16; deċiża fl-4 ta' Mejju, 2021)****. Fil-fatt is-sentenza tgħid hekk:*

"36. Fl-ewwel lok, jiġi puntwalizzat, li l-ilment principali tar-rikorrenti huwa dwar il-fatt li l-intimata Ciantar baqgħet tokkupa l-imsemmi fond, abbażi tal-effetti tal-liġi u ċioe tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, billi r-relazzjoni bejn is-sid u l-inkwilin f'każijiet bħal dan hija regolata mil-liġi tal-Istat. Għalhekk, il-kontestazzjoni prinċipali da parti tar-rikorrenti mhijiex ir-rekwiżizzjoni per se, maħruġa fl-1975 u mneħħija fl-20 t'Awwissu, 2007. Infatti, ir-rekwiżizzjoni tneħħiet fl-2007, u kif tajjeb sottomess fis-

sottomissjonijiet tal-Awtorità tad-Djar, ir-rikorrenti qatt ma kkontestaw l-ordni ta' rekwiżizzjoni tramite l-mezzi ordinarji provduti fil-liġi.

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

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

Illi ssir referenza ukoll għal dak li ngħad fis-sentenza mogħtija minn din l-Onorabbli Qorti fil-kawża fl-ismijiet ***Charles Bugeja et vs. Awtorità tad-Djar et*** *(Rik. Nru. 199/2021 LM, deċ. 12/01/2022) fejn ingħad bl-aktar mod skjett illi:*

"Il-Qorti tikkonsidra li l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni nħarġet fil-15 ta' Frar, 2000, filwaqt li kien biss mal-mewt ta' ommhom fis-17 ta' Jannar, 2011 u hekk kif sar l-att ta' dikjarazzjoni causa mortis fis-16 ta' Ġunju, 2011 fir-rigward tan-nofs indiviż li kien jispetta lilhom mill-wirt ab intestato tagħha, li r-rikorrenti setgħu jivvantaw xi drittijiet fuq il-fond u għalhekk ukoll ksur tad-dritt tat-tgawdija tiegħu. Qabel dik id-data kienet ommhom bħala proprjetarja tal-fond li setgħet tressaq ilment dwar ksur ta' drittijiet fundamentali quddiem din il-Qorti, iżda għażlet li dan ma tagħmlux u għalhekk ir-rikorrenti wliedha ma jistgħux illum wara l-mewt tagħha jippretendu li jistgħu jidħlu fiż-żarbun tagħha u jintavolaw proċeduri għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha. Anki bħala werrieta tagħha dan mhux possibbli għall-iskop ta' ħlas ta' danni għaliex ma jirriżultax li huma kellhom xi dritt assolut li jirtu l-introjtu mitluf mill-kirja tal-fond kieku dan inkera fuq is-suq miftuħ. Għaldaqstant il-Qorti ssib li din l-eċċezzjoni wkoll hija ġustifikata u tilqagħha."

Issa fil-każ odjern l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni ħarġet fit-30 ta' Marzu, 2007 kif ser jiġi pruvat u għalhekk minn dakinhar 'il quddiem żgur li ma kien hemm ebda leżjoni ulterjuri.

14. Illi ż-żmien li l-atturi jew l-awturi tagħhom ħallew li jgħaddi biex bdew dawn il-proċeduri juri li fil-verità anke huma ma ħassewx li kien hemm leżjoni għax min iħoss leżjoni dwar drittjiet tal-bniedem soltu jaġixxi b'mod tempestiv. Għalhekk dan it-trapass ta' żmien ukoll għandu jimmilita kontra l-atturi kemm fis-sejbien o meno ta' leżjoni kif ukoll fil-komputazzjoni tal-kumpens li talvolta jaf ikun dovut lilhom. L-ordni ta' rekwiżizzjoni lanjat inħareġ għexieren ta' snin ilu.

15. Illi f'każ li tirriżulta leżjoni tad-dritt fundamentali tal-proprjetà, li kienet u għadha qed isseħħ, allura l-Qorti għandha tiddeċiedi dwar il-leżjoni u tagħti kumpens għal-

leżjoni sofferta sad-data tal-preżentata tal-kawża jew sal-1 ta' Ġunju, 2021 (data li fiha daħlet fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021) jew liema minnhom tiġi l-ewwel, u tieqaf hemm. Ukoll ma hemm ebda leżjoni dwar il-ħruġ tal-ordni ta' rekwiżizzjoni. Il-leżjoni żgur li issa ġiet indirizzata u ma tistax tkompli bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021. U f'kull każ ma tista' titqies ebda leżjoni qabel id-data ta' meta l-atturi wirtu l-fond.

16. Illi jekk il-fond ikun għadu okkupat bħala residenza abbażi ta' ordni ta' rekwiżizzjoni u jew abbażi ta' kirja li bdiet qabel l-1995 allura s-sid għandu rimedju ieħor li ngħata bl-Att XXIV tal-2021 fejn hu, permezz ta' rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-kera jista' saħansitra jitlob żieda fil-kumpens jew fil-kera (skont il-każ) sa tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjetà. Għalhekk kull leżjoni li seta' kien hemm bażata fuq it-tħaddim tal-Kap. 158, Kap. 69 u Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta għal dak li jirrigwarda l-okkupazzjoni mill-1 ta' Ġunju, 2021 'il quddiem issa ġiet sanata bl-emendi li saru f'dawn il-liġijiet tramite l-Att XXIV tal-2021. Inoltre għandu jingħad li għall-kirjiet residenzjali ta' qabel l-1995 is-sidien jistgħu anke jitolbu żgumbrament fi żmien sentejn jekk l-inkwilini jkollhom mezzi kif indikat mil-liġi;

17. Illi fuq dawn l-aħħar punti referenza ssir għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali bl-ismijiet ***Georgina Grima et vs Awtorità tad-Djar et (deċiża 01/12/2021; rik. Nru. 216/19/1)*** *fejn l-istess Qorti kkummentat fuq l-okkupazzjoni tal-inkwilina vis-à-vis l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021:*

"Fir-rigward imbagħad tad-dikjarazzjoni li qed tiġi mitluba relattiva għall-Ordni ta' Rekwiżizzjoni mertu ta' dawn il-proċeduri, il-Qorti tirrileva illi fis-sentenza appellata ma saret l-ebda determinazzjoni dwar il-validità konvenzjonali jew kostituzzjonali tal-emendi tal-2021, għaliex tali determinazzjoni qatt ma ġiet mitluba minn xi ħadd mill-partijiet. Għalhekk il-Qorti tqis li l-ewwel Qorti ma kellhiex tiddikjara li Janice Schembri ma tistax tibqa' tibbenefika mill-protezzjoni tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwistjoni, ġaladarba din id-dikjarazzjoni ġġib fix-xejn l-emendi msemmija minkejja li dawn ma ġewx dikjarati invalidi mill-Qorti. Il-Qorti tosserva li skont l-artikolu 11(5) tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat fl-2021 il-ħlas dovut għall-okkupazzjoni tal-fond jista' jiġi awmentat għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond liberu u frank fuq is-suq liberu. Dan ifisser li għalkemm fl-imgħoddi din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni kienet leżiva kif korrettement sabet l-ewwel Qorti, illum il-ġurnata bl-emendi introdotti fl-2021, għad irid jiġi aċċertat jekk din il-leżjoni għadhiex preżenti jew ġietx indirizzata b'mod effikaċi.

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

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' in parti l-appell tal-Awtorità tad-Djar, tħassar l-ordni tal-ewwel Qorti li l-intimata Schembri m'għandhiex tibqa' tgawdi mill-protezzjoni tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni mertu ta' din il-kawża u tiddikjara

li din is-sentenza hija bla ħsara għall-applikabilità tal-emendi li ġew introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021."

*18. Illi fis-sentenza mogħtija fit-2 ta' Diċembru, 2021 bl-ismijiet **Simon Mercieca vs Avukat Ġenerali, illum Avukat tal-Istat; Awtorità tad-Djar; Mary Mugliett,** il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk ukoll:*

"Tifdal il-kwistjoni jekk il-kerrejja Mugliett tistax tkompli tinqeda bid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-kiri ta' Bini ("Kap. 69") kif issa emendata.

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

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

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

i. tħassarha fejn tillikwida kumpens ta' tmienja u għoxrin elf Euro (€28,000) u, minflok, tillikwida d-danni pekunjarji u morali li ġarrab l-attur fis-somma ta' erbatax-il elf, tliet mija u tliet Euro (€14,303), u tikkundanna lill-Awtorità konvenuta tħallas lill-attur id-danni hekk likwidati;
ii. tħassarha fejn iddikjarat illi "tidderieġi lill-intimata Mary Mugliett sabiex ma tibqax tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta" billi s-sejbien illi l-Kap. 69 kien bi ksur tal-jeddijiet tal-attur jolqot id-dispożizzjonijiet ta' dik l-Ordinanza kif kienu qabel l-emendi magħmula bl-Att XXIV tal-2021, u għalhekk il-konvenuta Mugliett ma għandhiex tinżamm milli tinqeda b'dik l-Ordinanza kif issa fis-seħħ."

19. *Illi l-atturi ma sofrew xejn u għalhekk it-talbiet kollha għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra l-atturi."*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz ta' digriet mogħti minnha fis-6 ta' Mejju, 2022, il-Qorti ppermettiet li l-atti jiġu kkorreġuti kif mitlub mir-rikorrenti. Il-korrezzjoni ġiet riflessa fir-rikors kif riprodott.

Rat li fil-mori ta' dawn il-proċeduri, fit-30 ta' Lulju, 2021, ġie nieqes l-intimat Joseph Xuereb, u għalhekk l-atti ġew trasfużi fil-persuna ta' martu l-intimata Dorothy Xuereb.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tal-4 ta' Novembru, 2022 ġie maħtur i**l-Perit Ivan Giordano** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, sabiex wara li jaċċedi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri jistabbilixxi l-valur lokatizju tiegħu fis-suq miftuħ tal-proprjetà mill-1 t'Awwissu, 1987 sal-21 ta' Mejju, 2021, b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed. Il-Perit Giordano ppreżenta r-rapport tiegħu fit-30 ta' Novembru, 2022, u ħalfu fl-1 ta' Diċembru, 2022.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-3 ta' Frar, 2023, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mir-rikorrenti u mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-kjamata fil-kawża l-Awtorità tad-Djar rispettivament.

<u>**Il-kwistjoni bejn il-partijiet**</u>

6. Jirriżulta li r-rikorrenti li huma aħwa, huma proprjetarji tal-fond bin-numru 9, appartament numru 6, Saint Joseph Flats, Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Ħaż-Żabbar [minn issa 'il-fond'], li kien ġie assenjat lill-intimati Xuereb mis-Segretarju tad-Djar permezz ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġa fis-16 ta' Jannar, 1976. Ir-rikorrenti spjegaw li missierhom, Lawrence Darmanin, kien xtara l-art li fuqha nbena il-fond fis-snin sittin, u dan il-fond, flimkien ma' oħrajn, kien jifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti tal-ġenituri tagħhom.

Spjegaw li missierhom miet fis-sena 2003, filwaqt li ommhom mietet fis-sena 2011, u llum huma sidien tal-fond li ddevolva fuqhom bis-saħħa tas-suċċessjoni tal-ġenituri tagħhom. Ir-rikorrenti jgħidu li fil-preżent l-intimati Xuereb fuq dan il-fond qegħdin iħallsu kera li tammonta għal €240.40, u din il-kirja hija regolata mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, wara li fit-30 ta' Marzu, 2007 kienet inħarġet Ordni ta' Derekwiżizzjoni fir-rigward tal-istess fond. Ir-rikorrenti jilmentaw għaliex huma qegħdin jirċievu ammont ta' kera li jirrifletti dik li kienet meqjusa bħala 'kera xierqa' fl-4 t'Awwissu, 1914, u minkejja l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, li jipprovdi għal żieda proporzjonata tal-kera abbażi tal-Indiċi tal-Inflazzjoni, ir-rikorrenti jgħidu li l-kera li qegħdin jirċievu hija waħda irriżorja u xorta waħda ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond fis-suq. Ir-rikorrenti jgħidu li hemm ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom kif protetti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem [hawnhekk 'il-Konvenzjoni Ewropea'], hekk kif il-kera imposta fuqhom u r-relazzjoni sfurzata ta' sidien-inkwilini li kienu kostretti jidħlu fiha, hija leżiva tal-jeddijiet fundamentali tagħhom bħala sidien. Jgħidu li hemm diskrepanza kbira bejn il-kera li setgħu jdaħħlu li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, u l-kera attwali li qegħdin jipperċepixxu minn dan il-fond, u filwaqt li l-intimati Xuereb qegħdin jingħataw protezzjoni fit-tgawdija tal-kirja ta' dan il-fond, ulied ir-rikorrenti kellhom jissellfu biex ikollhom fejn joqogħdu. Ir-rikorrenti qalu wkoll li bil-liġi kif inhi fil-preżent, huma m'għandhom l-ebda speranza li qatt jistgħu jiksbu pussess effettiv tal-fond jew li jipperċepixxu redditu reali mill-kera tiegħu.

7. Ir-rikorrenti għalhekk qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kap. 125, kif ukoll l-Att X tal-2009 kif

emendat bl-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, jagħtu dritt ta' rilokazzjoni perpetwa lill-intimati Xuereb bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u senjatament tal-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [hawnhekk 'il-Kostituzzjoni'] u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti talbu wkoll li jiġi ddikjarat li l-intimati huma responsabbli għall-ħlas tal-kumpens u tad-danni sofferti minħabba f'dak li jipprovdu l-Kap. 69 u l-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009 b'mod partikolari kif emendat bl-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, li r-rikorrenti jgħidu li xorta waħda ma kkreawx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Ir-rikorrenti għalhekk talbu lil din il-Qorti tillikwida l-kumpens u d-danni li għandhom jitħallsu lilhom u tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, iħallsu l-kumpens hekk likwidat.

8. L-intimat Avukat tal-Istat min-naħa tiegħu eċċepixxa li preliminarjament, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom għall-perijodu qabel l-2017, stante li ommhom kellha l-użufrutt ta' dan il-fond. Dan huwa fattwalment żbaljat stante li omm ir-rikorrenti ġiet nieqsa fit-13 ta' Lulju, 2011, u kienet id-dikjarazzjoni *causa mortis* li segwiet il-mewt tagħha li ġiet ippubblikata fl-2017. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li għandha tiġi pprovduta data preċiża ta' meta bdiet il-kirja in kwistjoni, u qal li l-azzjoni tar-rikorrenti hija irreċevibbli minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u dan stante li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Marzu tal-1962. Qal li fi kwalunkwe każ ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għax f'dan il-każ ma kien hemm l-ebda teħid forzuż tal-fond, iżda biss kontroll fl-użu tiegħu. Qal ukoll li lanqas ma jista' jingħad li hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għaliex dak li għamel l-Istat fil-każ odjern kien li rregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni. L-

intimat Avukat tal-Istat qal li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jilleġisla skont il-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż, u fi kwalunkwe każ l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma jagħti l-ebda dritt li xi ħadd jagħmel profitt mill-proprjetà tiegħu. L-intimat Avukat tal-Istat qal fil-każ odjern dikjarazzjoni ta' ksur għandha tkun suffiċjenti, u ma jistax jiġi ordnat l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond. Fin-nota ta' eċċezzjonijiet ulterjuri ppreżentata minnu, l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni biex jilmentaw dwar it-tħaddim tal-Kap. 69 u tal-Kap. 125, għaliex dawn il-liġijiet kienu fis-seħħ qabel l-1962. L-intimat Avukat tal-Istat qal li fi kwalunkwe każ il-leġittima kontradittriċi f'dan il-każ hija l-Awtorità tad-Djar, u trid tinġieb prova li l-intimati Xuereb verament igawdu kirja taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan għaliex l-intimata Dorothy Xuereb baqgħet fil-kirja wara l-1 ta' Ġunju, 1995.

9. L-intimati Xuereb min-naħa tagħhom eċċepew li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u r-rikorrenti għandhom iġibu prova ta' meta ħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni. Qalu wkoll li trid issir kjarifika dwar jekk l-Ordni għadhiex fis-seħħ. Fil-fatt tali provi nġabu, u jirriżulta li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwistjoni kienet fis-seħħ bejn is-16 ta' Jannar, 1976 u t-30 ta' Marzu, 2007. L-intimati Xuereb qalu li r-rikorrenti għandhom iġibu wkoll prova adegwata tal-ftehim tal-kirja. Eċċepew li tul is-snin huma dejjem kienu inkwilini idonei u ġew rikonoxxuti mir-rikorrenti bħala tali, u huma għamlu diversi benefikati fil-fond u ħadu ħsiebu. Qalu wkoll li huma dejjem ħallsu l-kera dovuta. L-intimati Xuereb eċċepew li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, u qalu li bis-saħħa tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu kull jedd jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa u għandu

diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ isir fl-interess ġenerali. L-intimati Xuereb eċċepew li l-fond mertu huwa l-unika residenza tagħhom, u f'każ li jiġu żgumbrati minn dan il-fond, il-*hardship* li jistgħu jsofru l-intimati hija ferm akbar minn dak li talvolta jistgħu jsofru r-rikorrenti. Qalu wkoll li r-rikorrenti ma kellhom l-ebda ċertezza illi li kieku dan il-fond ma kienx kolpit minn Ordni ta' Rekwiżizzjoni, dan seta' jinkera fis-suq liberu. L-intimati Xuereb eċċepew ukoll li fi kwalunkwe każ għandu jkun l-Istat li jġorr ir-responsabbilità għall-ħlas tad-danni u mhux huma.

10. Il-kjamata Awtorità tad-Djar eċċepiet li hija mhix responsabbli mill-promulgazzjoni tal-liġijiet fil-pajjiż, u li hija mhijiex leġittima kontradittriċi. Qalet li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-perijodu ta' qabel l-1987, u bl-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwistjoni ma kien hemm l-ebda leżjoni tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti. Qalet ukoll li wara li ddaħħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw aktar minn nuqqas ta' proporzjon bejn il-jeddijiet tagħhom bħala sidien u l-protezzjoni li jgawdu l-inkwilini. Il-kjamata fil-kawża eċċepiet ukoll li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom fiż-żmien meta l-fond kien tal-ġenituri tagħhom, u lanqas ma jistgħu jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom għall-perijodu wara li ħarġet l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni. L-Awtorità tad-Djar qalet li t-trapass taż-żmien li tħalla jgħaddi qabel infetħu dawn il-proċeduri, fisser li r-rikorrenti ma ħassewhomx daqstant aggravati bl-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, u li dawn ma jistgħu jilmentaw minn ebda ksur tad-drittijiet tagħhom għall-perijodu qabel huma wirtu l-fond in kwistjoni.

Provi u riżultanzi

11. Flimkien mar-rikors promutur tagħhom, ir-rikorrenti esebew (a) kopja vera tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia tal-20 ta' Settembru, 1960[1]; (b) kopja tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Giorgio Borg Olivier tas-6 ta' Settembru, 1961[2]; (ċ) kopja tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia tal-11 t'April, 1972[3], li permezz tagħhom missier ir-rikorrenti akkwista l-art li fuqha nbena il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri; (d) kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia tal-10 ta' Settembru, 2003[4]; (e) kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Joseph Debono tat-30 ta' Ottubru, 2017[5]; u (f) kopja ta' *affidavit* ta' Francis Darmanin, wieħed mir-rikorrenti.

12. **Francis Darmanin** fl-*affidavit* tiegħu[6] qal li hu u ħutu wirtu l-fond bin-numru disgħa (9), appartament numru sitta (6), formanti parti mill-blokk appartamenti magħrufa bl-isem St. Joseph Flats, Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Ħaż-Żabbar, mingħand ommhom. Spjega li missieru, Lawrence Darmanin, kien akkwista medda art permezz ta' tliet kuntratti separati b'titolu ta' enfitewsi perpetwa, li fuqhom bena għadd ta' proprjetajiet, fosthom il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Qal li dan il-fond kien jappartjeni lill-komunjoni tal-akkwisti tal-ġenituri tiegħu, li dak iż-żmien kienu diġà miżżewġin. Spjega li missier ir-rikorrenti, Lawrence Darmanin, kien miet fid-29 ta' Marzu, 2003 u dan il-fond intiret kwantu għal nofs indiviż mir-rikorrenti, filwaqt li n-nofs l-ieħor wirtitu ommhom. Meta imbagħad ġiet nieqsa ommhom, ir-rikorrenti saru

[1] *A fol.* 7 tal-proċess.
[2] *A fol.* 13 tal-proċess.
[3] *A fol.* 32 tal-proċess.
[4] *A fol.* 40 tal-proċess.
[5] *A fol.* 44 tal-proċess.
[6] *A fol.* 53 tal-proċess.

sidien tal-intier tal-fond. Qal li l-fond kien ġie assenjat lill-intimati konjugi Xuereb mid-Dipartiment tad-Djar in segwitu għal ordni ta' rekwiżizzjoni li nħarġet bosta snin ilu, u li l-kera li l-intimati Xuereb kienu jħallsu kienet tammonta għal €240.40 fis-sena. Ix-xhud qal li din hija kirja regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk ir-rata ta' kera hija marbuta ma' dak li l-fond seta' jġib bħala kera fl-4 t'Awwissu, 1914, liema dispożizzjonijiet inbidlu xi ftit bl-Att X tal-2009. Qal li bl-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera tal-fond in kwistjoni bdiet tawmenta kull tliet snin b'żidiet irriżorji skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, bl-awment li jmiss ikun fl-1 ta' Jannar, 2022. Qal li qabel l-emendi tal-Att X tal-2009, kien japplika l-prinċipju ta' 'kera xierqa' a tenur tal-artikoli 3 u 4 tal-Ordinanza li Trażżan il-Kera fuq id-Djar (Kap. 116 tal-Liġijiet ta' Malta), liema kera xierqa a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma setgħet qatt teċċedi dak li hemm stipulat fl-artikolu 4 tal-istess Kap. 116. Qal li dan ifisser li r-rikorrenti, u l-ġenituri tagħhom qabilhom, ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jirċievu kera ġusta, tenut kont li dak li jirċievu kien limitat b'rati ffissati fl-1914. Qal ukoll li ladarba l-kera hija fissa fil-liġi u ma tistax tinbidel, illum il-ġurnata teżisti diskrepanza bejn il-kera annwali tal-fond u r-redditu li dan il-fond jista' jġib li kieku jinkera fis-suq ħieles. Qal ukoll li din il-kirja hija leżiva tad-drittijiet fundamentali tas-sidien għaliex ma tirrispettax il-prinċipju ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Qal li għalkemm l-Att X tal-2009 taffa l-inġustizzji li l-liġijiet tal-kera viġenti qegħdin joħolqu fil-konfront tas-sidien tal-fond, l-istess Att ma jagħmilx ġustizzja mas-sidien għaliex, il-konjugi Xuereb ngħataw id-dritt bl-istess liġi li jibqgħu jirrisjedu fil-fond, u dan meta ulied ir-rikorrenti kellhom jieħdu self bankarju sabiex ikunu jistgħu jixtru fejn joqogħdu. Qalu li r-rikorrenti m'għandhom l-ebda speranza reali li qatt jistgħu jiksbu l-pussess effettiv tal-fond, jew li jipperċepixxu redditu reali tal-fond tul ħajjithom. Qal li bl-applikazzjoni tal-liġijiet viġenti, hu u ħutu ġew effettivament

ipprivati mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, mingħajr m'huma jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-fond, u dan billi l-kera li qegħdin jirċievu bl-ebda mod ma tqarreb lejn il-valur lokatizju reali tal-istess fond. Ix-xhud qal li din il-privazzjoni tal-proprjetà tikkostitwixxi leżjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif sanċit bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Qal li huma lanqas m'għandhom rimedju effettiv *ai termini* tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, peress li ma jistgħux jawmentaw il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur reali tas-suq, u dan kollu wassal lir-rikorrenti biex jintavolaw il-proċeduri odjerni sabiex jissalvagwardjaw id-drittijiet fundamentali tagħhom li ilhom jiġu miksura diversi snin. L-istess xhud ippreżenta *affidavit* ulterjuri[7], fejn spjega li fis-snin sebgħin, missieru kien bena għadd ta' proprjetajiet, prinċipalment ġewwa Ħaż-Żabbar. Qal li f'dak il-perijodu l-istitut tar-rekwiżizzjoni kien fl-aqwa tiegħu, u li żewġ proprjetajiet tal-ġenituri tiegħu, l-appartamenti 3 u 6 fil-blokka appartamenti 9, St. Joseph Flats, Misraħ il-Madonna Medjatriċi, Żabbar, ittieħdu mid-Dipartiment tad-Djar b'ordni ta' rekwiżizzjoni. Ix-xhud qal li kien minħabba f'hekk li l-ġenituri tar-rikorrenti kienu għażlu li jikru l-proprjetajiet li kellhom vojta sabiex almenu dawn ikunu fil-pussess ta' nies li jafu u li jagħżlu huma, u mhux nies li jiġu imposti fuqhom mill-Gvern. Qal li biex jagħmlu hekk, huma kienu kostretti jikru b'rata baxxa ta' kera, u matul is-snin tilfu għexieren ta' eluf ta' Euro f'introjtu. Qal ukoll li dawn kienu kirjiet ta' qabel l-1995 u għalhekk kienu protetti bil-liġi, b'mod li mhux biss il-ġenituri tagħhom ma setgħux jieħdu l-proprjetà lura, iżda huma saħansitra lanqas setgħu jgħollu l-kera skont is-suq. Qal li dawn l-eluf ta' Euro intilfu mill-assi ereditarji tal-ġenituri tagħhom, u kien għalhekk li hu u ħutu ppreżentaw proċeduri kostituzzjonali

[7] *A fol.* 81 tal-proċess.

kontra l-Gvern u kontra l-inkwilini għall-ħlas tad-danni kkawżati lilhom, wara li ilhom snin imċaħħdin mid-dħul ġust li setgħu jirrendu dawn il-proprjetajiet.

13. Ir-rikorrenti ppreżentaw nota ġuramentata bi prospett tal-kera kollha mħallsa mill-intimati tul is-snin[8], bejn l-1987 u l-2021, minn fejn jirriżulta li l-intimati ħallsu total ta' kera li jammonta għal €8,167.82 (€232.94 x 33) + (€240.40 x 2).

14. Ix-xhud **Karl Borg**, in rappreżentanza tal-Awtorità tal-Artijiet, xehed[9] li skont ir-*records* tal-Awtorità, ma jirriżultax li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri huwa proprjetà tal-Gvern minħabba rekwiżizzjoni.

15. **Andrew Xuereb**, in rappreżentanza tal-Awtorità tad-Djar, esebixxa kopja tar-*requisition* u tad-*derequisition order* fir-rigward tal-fond numru 9, appartament numru 6, St. Joseph Flats, Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Ħaż-Żabbar.[10]

16. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Ivan Giordano** ppreżenta r-rapport tiegħu fit-30 ta' Novembru, 2022[11], u ħalfu fl-1 ta' Diċembru, 2022, fejn wara li ddikjara li għamel aċċess fil-fond fil-11 ta' Novembru, 2021, għamel il-konstatazzjonijiet tiegħu dwar dak li rriżultalu waqt l-aċċess. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega li meta mar fuq il-post sab li l-pożizzjoni tal-faċċata tal-appartament u l-bieb tal-komun jagħtu għal fuq Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Ħaż-Żabbar, u li ż-żona li jinsab fiha il-fond hija kkonsidrata bħala *secondary town centre.* Il-fond nbena qabel l-1967 u ma jiffurmax parti mill-*urban conservation area.* Il-Perit Giordano ddeskriva l-fond li b'kollox fih 72 metri kwadri, u qal li l-*finishes*

[8] *A fol.* 120 tal-proċess.
[9] *A fol.* 145 tal-proċess.
[10] *A fol.* 148 tal-proċess.
[11] *A fol.* 155 tal-proċess.

għandhom bżonn manutenzjoni ġenerali, speċjalment fejn jidher li hemm perkolazzjoni tal-ilma, il-madum jinsab ukoll fi stat ħażin ħafna, għalkemm is-servizzi, li huma *surface mounted,* jidhru li qegħdin fi stat funzjonali. Qal li l-fond għandu valur ta' €115,000 li kieku kellu jinbiegħ fis-suq miftuħ tal-proprjetà, filwaqt illi l-valuri lokatizji ta' dan il-fond bejn l-1987 u l-preżent, ivarjaw minn €322.84 għal €3,680 fis-sena.

17. L-intimata **Dorothy Xuereb** fl-*affidavit* tagħha[12] qalet li hija dejjem għexet ġewwa Ħaż-Żabbar, u wara li żżewġet lir-raġel tagħha fl-1976, marru joqogħdu fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Qalet li huma kellhom tifel wieħed li m'għadux jgħix magħhom, u wara l-mewt ta' żewġha hija baqgħet tgħix fil-fond waħedha. Qalet li hi u r-raġel tagħha dejjem ħadu ħsieb il-fond kif setgħu, u dejjem għamlu l-manutenzjoni tiegħu, inkluż il-manutenzjoni tal-bejt, xogħol ta' tibjid u manutenzjoni oħra skont il-ħtieġa. Qalet li meta ġie nieqes is-sid Lawrence Darmanin, il-kera bdiet titħallas lil Josephine Darmanin, u wara l-mewt tagħha l-kera bdiet titħallas lil ulied il-koppja Darmanin, ir-rikorrenti. Qalet ukoll li s-sidien tal-fond dejjem baqgħu jaċċettaw il-kera dovuta, u żiedet tgħid li hi m'għandhiex il-kapital meħtieġ biex tkun tista' tixtri proprjetà f'każ li hija tintalab tivvaka l-fond in kwistjoni.

18. **Andrew Xuereb** in rappreżentanza tal-Awtorità tad-Djar, ippreżenta *affidavit*[13]*,* fejn esebixxa kopji tal-ordni ta' rekwiżizzjoni u derekwiżizzjoni. Spjega wkoll li l-fond ġie allokat lil Joseph Xuereb fl-14 ta' Mejju, 1976, fejn il-kera kellha titħallas direttament lis-sid.

[12] *A fol.* 169a tal-proċess.
[13] *A fol.* 174 tal-proċess.

Konsiderazzjonijiet legali

19. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimati. Fl-ewwel lok l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar il-perijodu ta' qabel huma ma saru sidien tal-fondi, u jgħid li qabel is-sena 2017, omm ir-rikorrenti kellha l-użufrutt tal-fond. Il-Qorti tgħid li dan jirriżulta li huwa fattwalment żbaljat għaliex omm ir-rikorrenti ġiet nieqsa fis-sena 2011. Barra minn hekk skont żviluppi ġurisprudenzjali riċenti, inkluż sentenzi tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il-Qorti Ewropea'], persuni li saru sidien permezz ta' suċċessjoni ta' proprjetà affettwata minn kirja protetta, għandhom dritt għal kumpens għaż-żmien kollu li pperdurat il-leżjoni, inkluż ż-żmien li fih huma kienu għadhom ma sarux sidien tal-proprjetà. L-eċċezzjoni dwar id-data preċiża minn meta bdiet il-kirja wkoll ġiet sorvolata bix-xhieda tar-rappreżentant tal-Awtorità tad-Djar, li ppreċiża li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni nħarġet fis-16 ta' Jannar, 1976, filwaqt li l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni nħarġet fit-30 ta' Marzu, 2007. Eċċezzjoni simili ngħatat mill-intimati Xuereb, li wkoll eċċepew li għandha tinġab prova dwar jekk din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni għadhiex fis-seħħ. Fid-dawl tax-xhieda mogħtija mir-rappreżentant tal-Awtorità tad-Djar, il-Qorti mhijiex sejra tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' dawn l-eċċezzjonijiet.

20. Min-naħa tagħha l-intimata Awtorità tad-Djar eċċepiet li mhijiex leġittima kontradittriċi f'dawn il-proċeduri, stante li hija mhijiex l-entità responsabbli mill-promulgazzjoni tal-liġijiet fil-pajjiż. Hawnhekk il-Qorti tosserva li skont l-artikolu 181B tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta:

> "(1) Il-Gvern għandu jkun rappreżentat fl-atti u fl-azzjonijiet ġudizzjarji mill-kap tad-dipartiment tal-gvern li jkun inkarigat fil-materja in kwistjoni;

(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."

21. Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna, li l-Avukat tal-Istat jitqies li huwa leġittimu kontradittur f'każijiet ta' impunjazzjoni ta' liġijiet, u f'azzjonijiet fejn tkun qegħda tiġi impunjata xi sentenza tal-Qrati tagħna. Mhuwiex ikkontestat lanqas li l-ħruġ ta' Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni u Derekwiżizzjoni, u dak kollu li għandu x'jaqsam mal-ħlas tal-kera relattiva, kienu funzjonijiet li kien jaqdi s-Segretarju tad-Djar, illum l-Awtorità tad-Djar. Fil-każ odjern, ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw mill-fatt li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni li nħarġet u li ċaħħdet lill-ġenituri tagħhom mid-dritt li jkunu huma li jagħżlu lil min jikru l-proprjetà tagħhom, u d-dispożizzjonijiet leġislattivi li rregolaw din il-kirja sa minn meta nbdiet, huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tagħhom bħala sidien. Il-Qorti tagħmel riferiment għas-sentenza tagħha fl-ismijiet **Joseph Muscat Azzopardi et *vs.* Awtorità tad-Djar et**[14], fejn ġiet imressqa l-eċċezzjoni jekk f'każijiet ta' din ix-xorta l-Awtorità tad-Djar għandhiex titqies li hija leġittima kontradittriċi, u fejn din il-Qorti għamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

"Fil-proċeduri odjerni, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu li l-Qorti tiddikjara li minħabba fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni 24230, u l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16, huma sofrew leżjoni tal-jeddijiet fundamentali tagħhom. Il-Qorti tqis li l-intimati Jones għadhom fl-okkupazzjoni tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri bis-saħħa ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni li għadha fis-seħħ, stante li ma jirriżultax jew ġie ppruvat li inħarġet xi Ordni ta' Derekwiżizzjoni fir-rigward tal-fond, u għalhekk safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa dwar ksur ta' drittijiet fundamentali konsegwenza ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni, għandha twieġeb l-Awtorità intimata. Is-sitwazzjoni kienet tkun xort'oħra li kieku l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ġiet revokata jew irtirata, u l-kirja ġiet regolata mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Li kieku ġara hekk, l-Awtorità intimata kien ikollha raġun tgħid li r-rikorrenti qegħdin jattakkaw it-tħaddim tal-liġi li tipproteġi lill-intimati fil-kirja, iżda hawnhekk dak li qegħdin jilmentaw minnu r-rikorrenti huwa l-fatt li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġa

[14] 15.02.2023.

mis-Segretarju tad-Djar lura fis-snin tmenin, għadha effettiva u għadha tagħti protezzjoni lill-intimati Jones fil-kirja."

22. Fil-każ odjern, l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni inħarġet fit-30 ta' Marzu, 2007, u sussegwentement il-kirja bdiet tiġi regolata bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk il-Qorti tqis li fil-każ odjern l-Awtorità tad-Djar mhijiex leġittima kontradittriċi, u għandha tinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju, għaliex dak li qegħdin jilmentaw minnu r-rikorrenti f'dan l-istadju huwa l-intervent leġislattiv li lilhom daħħalhom f'relazzjoni ta' kirja sfurzata li għaliha ma kinux qegħdin jirċievu kera skont il-valuri lokatizji fis-suq. Għaldaqstant l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-Awtorità tad-Djar qegħdin jiġu milqugħa, bir-riżultat li l-Awtorità tad-Djar qegħda tiġi meħlusa mill-osservanza tal-ġudizzju.

23. Qabel ma l-Qorti tgħaddi sabiex tinvestiga l-mertu tal-ilment tar-rikorrenti, tirrileva li dan ma jistax jiġi milqugħ safejn huwa msejjes fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Filwaqt li tagħmel riferiment għas-sentenza tagħha deċiża fis-7 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Simon Mercieca *vs.* Avukat tal-Istat et**[15], tgħid li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jiġi invokat fil-każ odjern stante li l-Kapitoli 69 u 125 tal-Liġijiet ta' Malta ġew fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu, 1962, u dan kif stabbilit fis-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, li jagħti protezzjoni lil dawk il-liġijiet li ġew fis-seħħ qabel l-imsemmija data, kif ukoll lill-emendi għalihom. Għaldaqstant l-ewwel talba tar-rikorrenti safejn hija msejsa fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ma tistax tiġi milqugħa.

24. Tqis illi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi kif ġej:

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.

[15] Kost. 80/19LM.

> Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi 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-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

25. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[16]

26. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kapitoli 69 u 125 kif emendati minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhux ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu, partikolarment meta ġie promulgat il-Kap. 125 fis-sena 1949, stante l-bżonn kbir li kull min ma kellux fejn joqgħod fis-snin ta' wara t-Tieni Gwerra Dinjija jiġi mgħejjun jagħmel dan mill-Istat. Il-provvista ta' akkomodazzjoni socjali hija d-dmir tal-Istat, li kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, hawnhekk għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintlaħaq ukoll fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawnhekk il-Qorti tirrileva li kuntrarjament għal dak

[16] Ara **Bradshaw and Others v. Malta**, App. Nru. 37121/15, deċiża fit-23.10.2018.

li jagħti x'jifhem l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

27. Fil-kaz **James and Others v. UK**[17], il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".*[18]

28. Din is-silta tispjega dak l-eżerċizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-allegat ilment ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija tal-proprjetà:

> *"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see* Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see* immobiliare Saffi v. Italy, *[GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and* Broniowski, *cited above, §151)."*[19]

---

[17] App. 8793/79, deċiża fil-21.02.1986.

[18] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, **Victor Gatt et** ***vs.*** **Avukat Generali et**, deċiża fil-05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, **Cutajar noe** ***vs.*** **Il-Kummissarju tal-Art et**, deċiża fit-30.11.2001.

[19] **Bradshaw and Others v. Malta** *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar v. Malta**, deċiża fit-30.07.2015.

29. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju tal-proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizju annwali ta' €322.84 għas-sena 1987 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu, sas-sena 2021, fejn il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ kien ta' €3,680, meta mbagħad daħlu fis-seħħ l-emendi ppromulgati bl-Att XXVI tal-2021, u meħuda in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera annwali baxxa perċepita mir-rikorrenti; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat, fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż saħansitra tjiebet ferm miż-żmien li fih saru l-liġijiet in kwistjoni, il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dan filwaqt li tqis ukoll li r-rikorrenti kienu qegħdin jgħixu fi stat ta' inċertezza dwar meta u jekk qatt jerġgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħhom. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar v. Malta**[20], il-Qorti Ewropea kkonkludiet li *"it is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property".* Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet tar-rikorrenti ġew limitati sew permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti tqis li ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Tasal biex saħansitra tgħid li ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil fil-każ odjern. Il-Qorti għalhekk qegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti ġew kostretti li jġorru piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, huma ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom.

[20] App. 50570/13, deċiża fit-30.01.2018.

30. Il-Qorti Ewropea fis-sentenza fl-ismijiet **Ghigo *v.* Malta**[21] qalet illi:

> *"67. As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, §45).*
>
> *68. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §223).*
>
> *69. In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty two years, as well as to the abovementioned restrictions of the landlord's rights, the Court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr G and his family (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §225). It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property."*

31. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, ġew leżi il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, u dan filwaqt li tagħraf li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur kif qiegħed jippretendi l-intimat Avukat tal-Istat, ma tistax tkun rimedju suffiċjenti.

[21] 26.09.2006.

32. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[22], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

"Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ....".

33. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[23], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, inkiteb illi:

"... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."

34. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[26], il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi,

"... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa."

[22] 29.04.2016.
[23] 27.06.2019.
[26] 30.09.2016.

35. Għalhekk il-Qorti qegħda tieħu in konsiderazzjoni (a) l-ammont ta' kera li l-intimati Xuereb kienu tenuti li jħallsu fl-eventwalità li l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ bejn it-28 ta' Frar, 1988 u l-1 ta' Ġunju, 2021, huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepiet mis-sidien fis-somma ta' ċirka €8,167.82[24], fejn id-dħul tas-sidien kellu jkun saħansitra ta' madwar €49,974.47[25]; u (b) il-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tas-sidien tal-fond, u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċertu liġijiet, u għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat.

36. Kif diġà kellha l-opportunità li tteni din il-Qorti, id-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, tenut kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu.

37. Fil-każ odjern, għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li seta' ġiet ipperċepita, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment komputati. Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u

[24] (€232.94 x 33) x (€240.40 x 2) = €8,167.82.
[25] (1987 – 1991: €322.84 x 5) + (1992 – 1996: €529.20 x 5) + (1997 – 2001: €945,24 x 5) + (2002 – 2006: €1,253.66 x 5) + (2007 – 2011: €2,033.60 x 5) + (2012 – 2016: €1,913.77 x 5) + (2017 – 2020: €2,825.73 x 4) + (2021: €3,680 = €49,974.47.

dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

38. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' erbatax-il elf Euro (€14,000)[26], u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' għaxart elef u mitejn Euro (€10,200)[27], għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti solidalment, stante li kif sewwa jirrilevaw l-intimati Xuereb, huma m'għandhomx jaħtu għall-għemil tal-Istat.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1) **Tilqa' l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-kjamata Awtorità tad-Djar, u konsegwentement tilliberaha mill-osservanza tal-ġudizzju stante li għar-raġunijiet spjegati, hija mhijiex leġittima kontradittriċi f'dawn il-proċeduri;**

2) **Tilqa' t-tielet eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet mressqa minnu;**

3) **Tilqa' s-seba' eċċezzjoni tal-intimati Xuereb limitatament safejn dawn jeċċepixxu li huma m'għandhomx jinstabu ħatja ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, tilqa' l-għaxar eċċezzjoni tal-intimati Xuereb, iżda tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet imressqa minnhom;**

[26] €49,974.47-€8,167.82 = €41,806.65/3.
[27] 34 x €300.

4) Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti limitatament safejn dawn qegħdin jitolbu għal dikjarazzjoni li bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kif ukoll minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta, u d-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009, b'mod partikolari kif emendat bl-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

5) Tillikwida d-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti fl-ammont komplessiv ta' erbgħa u għoxrin elf u mitejn Euro (€24,200), li għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti solidament bejniethom, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onorevoli *Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu kwantu għal sest (1/6) mir-rikorrenti, u kwantu għar-rimanenti ħames sesti (5/6) mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur