QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 12 ta' Lulju, 2023.

Numru 41

Rikors numru 76/20/1 LM

Maria Gialanze'

v.

Anthony u Emmanuela k/a Lilian Aquilina

L-Avukat tal-Istat

L-Awtorità tad-Djar

1. L-attriċi hija l-proprjetarja ta' appartament li jinsab il-Gżira u li kien ġie rekwizizzjonat mid-Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali flimkien mal-bqija tal-appartamenti li kienu jikkostitwixxu l-blokka fl-14 ta' Marzu, 1969. Dan l-appartament kien ġie allokat lill-konvenuti Aquilina li għadhom jirrisjedu fih sal-lum il-ġurnata versu l-ħlas ta' kera ta' €217.64 fis-sena. Il-

fond kien ġie sussegwentement derekwiżizzjonat fit-28 ta' Mejju, 2003, wara talba f'dan is-sens magħmula mill-attriċi. L-attriċi tilmenta li l-kera mħallsa mill-inkwilini skont il-liġi ma tirriflettix il-valur tal-fond fuq is-suq liberu u li għalhekk hija qed iġorr piż sproporzjonat b'effett tal-liġi u b'hekk qed isofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha sanċiti permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

2. F'dawn il-proċeduri hija talbet għalhekk lil Ewwel Qorti sabiex:

> "(i) Tiddikjara li bil-fatti hawn esposti ġew u għadhom qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tal-esponenti għall-proprjetà tagħha kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kif ukoll mill-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta rispettivament, u konsegwentement
>
> (ii) Tagħti dawk ir-rimedji kollha opportuni u effettivi inkluż jekk ikun hemm il-ħtieġa li jiġu dikjarati nulli jew inapplikabbli fil-każ in eżami l-effetti kollha tal-ordni ta' rekwiżizzjoni, li tiddikjara r-rilaxx tal-fond surreferit u tordna l-iżgumbrament tal-intimati Aquilina mill-appartament in kwistjoni u/jew billi tillikwida dak il-kumpens jew 'just satisfaction' dovut lill-esponenti dan b'riserva għal-likwidazzjoni fl-istadju opportun tad-danni sofferti minnhom bħala konsegwenza tal-fatti kollha surreferiti jekk ikun il-każ u tagħti kull ordni u rimedju ieħor xieraq jew opportun biex tiġi spurgata l-vjolazzjoni taddrittijiet fondamentali tagħhom hawn lamentata.
>
> Bl-ispejjeż ta' din il-proċedura kontra l-istess intimati jew min minnhom minn issa inġunti in subizzjoni."

3. L-Awtorità tad-Djar eċċepiet, *inter alia,* li l-attriċi għandha tressaq provi li l-konvenuti Aquilina tabilħaqq igawdu minn kirja li tiġġedded skont il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li l-attriċi m'eżawritx ir-rimedji ordinarji disponibbli lilha qabel ma resqet din l-azzjoni, li l-attriċi trid tipprova t-titolu

tagħha u li m'hemmx sidien oħra, li meta l-attriċi akkwistat il-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri kienet taf li din il-proprjetà kienet rekwiżizzjonata u għalhekk ma tistax tilmenta li qed jiġi leż xi dritt fundamentali tagħha, li l-ksur tad-drittijiet fundamentali huwa personali u ma jistax jiġi trasferit la *inter vivos* u lanqas *causa mortis*, li l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jħoss li huma xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa biex jidentifika x'inhu rikjest fl-interess ġenerali, li l-Kapitoli 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom għan leġittimu fl-interess ġenerali, l-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni *per se* mhijiex leżiva tad-drittijiet tal-attriċi basta li l-kumpens imħallas ikun proporzjonat, li l-kera li kienet titħallas oriġinarjament kienet kompaċenti mal-kirjiet viġenti ta' dak iż-żmien u llum il-ġurnata nħolqot relazzjoni ta' kera bejn is-sid u l-inkwilin li hija aljena għalih, li hija m'għandha l-ebda setgħa fattwali jew legali fuq il-fond in kwistjoni peress li dan ġie derekwiżizzjonat fuq talba tal-attriċi stess u li hija m'għandhiex *locus standi* f'dawn il-proċeduri għaliex meta l-attriċi aċċettat il-kera mingħand l-inkwilini inħoloq kuntratt ta' kera bejn il-partijiet.

4. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa, *inter alia,* li mhuwiex il-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri *ai termini* tal-Artikolu 181B tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, li l-attriċi għandha ġġib prova ċara li hija l-proprjetarja tal-fond in kwistjoni, li l-attriċi għandha tindika eżattament id-

dispożizzjonijiet tal-liġi relevanti li fil-fehma tagħha qed jilledu d-drittijiet fundamentali tagħha, li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa improponibbli f'dawn il-proċeduri peress li japplika biss f'każijiet ta' teħid forzuż, li l-ħruġ tal-ordni ta' rekwiżizzjoni u l-allokazzjoni tal-fond saru skont il-liġi u ma jilledux id-drittijiet fundamentali tal-attriċi, li l-ordni ta' rekwiżizzjoni jikkostitwixxi miżura ta' kontroll ta' użu tal-proprjetà fil-forma ta' detenzjoni temporanja ta' dik il-proprjetà fl-interess pubbliku, li l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jħoss li huma xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali, li l-kumpens xieraq għall-privazzjoni tal-proprjetà m'għandux ikun il-valur kummerċjali tal-kera tal-fond u li ladarba l-ordni ta' rekwiżizzjoni tneħħiet l-Istat m'għandu l-ebda setgħa oħra fuq il-fond jew fuq l-okkupant tiegħu.

5. Il-konvenuti Aquilina eċċepew, *inter alia,* li l-attriċi għandha ġġib prova tat-titolu tagħha, li bħala ċittadini privati huma ma jistgħux jinstabu responsabbli għall-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali, li huma dejjem aderixxew mad-dispożizzjonijiet tal-liġi u għalhekk ma jistax jingħad li aġixxew b'mod illegali jew mhux in linja ma' dak permess mill-liġi, li l-materja dwar jekk għandhomx titolu validu biex ikomplu jgawdu l-fond in kwistjoni ma taqax *entro* l-kompetenza ta' din il-Qorti, u li m'għandhom ibatu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri.

6. Bis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tal-20 ta' Ottubru, 2021, ġie deċiz hekk:

> "Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat u tilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju u tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu, tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati l-oħra, u konsegwentement tiddeċiedi illi:
>
> 1) Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara illi hija sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;
>
> 2) Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u tordna lill-intimata Awtorità tad-Djar tħallas is-somma ta' sitta u tletin elf u ħames mitt Euro (€36,500) bħala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju lir-rikorrenti, bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv;
>
> 3) Tiddikjara terminata l-kirja tal-intimati konjuġi Aquilina fir-rigward tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u tordnalhom sabiex fi żmien sitt xhur mid-data ta' din id-deċiżjoni jiżgumbraw mill-istess fond u jirrilaxxjawh f'idejn ir-rikorrenti;
>
> 4) Tordna lill-intimata Awtorità tad-Djar tirrialloka lill-intimati Aquilina fi żmien ħames xhur mid-data ta' din id-deċiżjoni u tipprovdilhom fond residenzjali simili għal dak li kienu jirrisjedu fih, in vista ta' dak li ġie ppronunzjat f'din is-sentenza.
>
> 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-Onor. Speaker tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.
>
> Tordna lir-rikorrenti tħallas l-ispejjeż tal-intimat Avukat tal-Istat. Il-kumplament tal-ispejjeż għandhom jitħallsu mill-intimata Awtorità tad-Djar."

7. L-Awtorità tad-Djar preżentat ir-rikors tal-appell tagħha fis-27 ta' Ottubru, 2021, permezz ta' liema talbet lil din il-Qorti sabiex tirrevoka s-sentenza appellata u tiċħad it-talbiet attriċi jew fin-nuqqas tvarjaha billi (i) tneħħi għal kollox dik il-parti tas-sentenza li ordnat l-iżgumbrament tal-

inkwilini, (ii) tneħħi għal kollox dik il-parti fejn hija ġiet ordnata tirrijalloka lill-inkwilin f'post ieħor u (iii) tnaqqas drastikament il-kumpens mogħti lis-sidien kif ukoll il-kap tal-ispejjeż billi dawn m'għandhomx jitħallsu minnha jew minnha waħedha.

8. L-attriċi preżentat ir-risposta tal-appell tagħha flimkien ma' appell inċidentali fit-12 ta' Novembru, 2021, permezz ta' liema talbet lil din il-Qorti sabiex filwaqt li tiċħad l-appell tal-Awtorità tad-Djar tvarja s-sentenza appellata billi tawmenta l-kumpens pekunarju u non-pekunarju akkordat lilha, bl-imgħax legali sad-data tal-pagament.

9. L-Avukat tal-Istat preżenta r-risposta tiegħu għall-appell inċidentali tal-attriċi fl-14 ta' Novembru, 2021, permezz ta' liema talab lil din il-Qorti sabiex tiċħad l-appell inċidentali bl-ispejjeż kontra l-attriċi.

10. L-Awtorità tad-Djar preżentat ir-risposta tagħha għall-appell inċidentali fit-22 ta' Novembru, 2021, permezz ta' liema ssottomettiet li l-appell inċidentali tal-attriċi għandu jiġi miċħud.

11. Il-konvenuti Aquilina preżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fit-3 ta' Novembru, 2021, permezz ta' liema talbu lil din il-Qorti sabiex tvarja s-sentenza appellata billi tirrevoka dik il-parti fejn ġie ordnat l-iżgumbrament tagħhom.

Ikkonsidrat;

L-Ewwel Aggravju tal-Awtorità tad-Djar

12. Permezz ta' dan l-aggravju l-Awtorità tad-Djar targumenta li ladarba tneħħiet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u ladarba Ordni ta' Rekwiżizzjoni mhijiex kirja *in vista* tal-Artikolu 44(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta allura jiġi li mad-derekwiżizzjoni l-inkwilin ma kellux aktar titolu li jista' jipproteġih u s-sid kellu dritt jibda proċeduri għall-iżgumbrament u jekk naqas milli jagħmel dan m'għandhiex tbati l-awtorità appellanti. Issostni li għalhekk il-leżjoni tad-dritt tal-proprjetà għandha titqies li ġiet sanata fl-2003 u ċjoè mal-ħruġ tal-Ordni ta' Derekwiżizzjoni u għaldaqstant il-kumpens ta' €36,500 għandu jiġi ridott drastikament. Iżżid li qabel ma tneħħiet l-ordni ta' derekwiżizzjoni s-sid kienet qed taċċetta l-kera tal-inkwilini u din l-aċċettazzjoni tfisser li diġà kien hemm rapport ta' kera bejn is-sid u l-inkwilin.

13. L-attriċi twieġeb li l-konklużjoni naturali għal dak li qed jiġi argumentat mill-Awtorità appellata f'dan l-aggravju huwa li l-inkwilini mhumiex aktar protetti mill-liġi u jistgħu jiġu konġedati minnha *qua* s-sid tal-proprjetà. Tgħid li dan però mhuwiex minnu u li l-Awtorità appellata

donnha trid taħrab mill-effetti ċari li r-rekwiżizzjoni u l-konsegwenti derekwiżizzjoni kellhom fuq il-proprjetà tagħha.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

14. Il-Qorti tqis illi dan l-aggravju huwa infondat. Mill-provi jirriżulta illi l-kera ffissata mill-Awtorità tad-Djar kienet titħallas direttament lill-attriċi mill-inkwilini, u din l-aċċettazzjoni tal-kera ħolqot relazzjoni ta' kera bejn l-inkwilini u l-attriċi. Il-Qorti tosserva fil-fatt li l-awtorità appellanti stess sostniet proprju dan fl-aggravju tagħha, li kompletament jikkontradiċi l-argument tagħha li m'hemmx u qatt ma kien hemm relazzjoni ta' kera bejn l-attriċi u l-inkwilini. Fil-fatt, anke fl-ittra mibgħuta lill-avukat tal-inkwilini fl-24 ta' April, 2003 (*fol.* 133) l-Awtorità appellata kienet diġà esprimiet ruħha b'dan il-mod: "*Since you client is the legal tenant his legal status to tenancy will not be affected, and he has the full protection afforded by the rent laws.*" Għalhekk huwa ċar li hemm kontradizzjoni netta fl-argumentazzjoni tal-awtorità appellanti.

15. Rigward ir-referenza li saret għall-Artikolu 44(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti tirrileva illi dan is-sub-artikolu jeskludi biss l-applikazzjoni tal-Artikolu 44 u mhux tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta fl-intier tiegħu. 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-allokazzjonijiet magħmula mill-Awtorità tad-Djar taħt il-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta.

16. Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

It-Tieni Aggravju tal-Awtorità tad-Djar u l-Appell tal-Konvenuti Aquilina

17. Permezz tat-tieni aggravju tagħha l-awtorità appellanti tilmenta dwar l-ordni ta' żgumbrament tal-inkwilini u l-ordni biex hija tipprovdi akkomodazzjoni alternattiva lill-inkwilini. Targumenta li permezz tal-Att XXIV tal-2021 l-Istat introduċa l-Artikolu 11(5) tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta permezz ta' liema l-atturi jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jawmenta l-kera pagabbli mill-inkwilini sa massimu ta' 2% tal-valur fis-suq tal-proprjetà, u l-istess jista' jsir minn dawk is-sidien li l-kirja tal-proprjetà tagħhom hija protetta permezz tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Issostni li għalhekk l-iżgumbrament tal-inkwilini ma kienx meħtieġ għax is-sidien issa għandhom rimedju tajjeb biżżejjed, u dan partikolarment ikkonsidrat li fis-sentenza Bartolo Parnis and Others v. Malta il-Qorti Ewropea kienet tal-fehma li l-iżgumbrament ikun neċessarju biss fejn ma jkunx ġie provdut mekkaniżmu li jassigura żieda adegwata

fil-kera futura biex il-leżjoni tkun ġiet indirizzata u eliminata. Fir-rigward tal-ordni tal-Ewwel Qorti li hija għandha tipprovdi akkomodazzjoni alternattiva lill-inkwilini fi żmien ħames xhur mis-sentenza targumenta li għalkemm hija tixtieq takkomoda lil kull min huwa fil-bżonn ir-riżorsi tagħha mhumiex infiniti u tkun qed tagħmel inġustizzja ma' ħafna applikanti li ilhom snin jistennew akkomodazzjoni alternattiva għaliex m'għandhomx residenza jew għaliex m'għandhomx akkomodazzjoni diċenti jekk tħalli lill-inkwilini f'din il-kawża jaqbżu lil min jista' jkun jew huwa aktar fil-bżonn minnhom.

18. L-inkwilini Aquilina wkoll appellaw mill-ordni tal-Ewwel Qorti li jiġu żgumbrati mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Permezz tal-ewwel aggravju tagħhom jargumentaw li huma għandhom aspettattiva leġittima li jibqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni dment li jkomplu josservaw l-obbligi legali tagħhom u sakemm ma jagħżlux *di libera* xelta tagħhom li jitilqu mill-fond. Jargumentaw li huwa l-obbligu tal-Istat li jsewwi n-nuqqasijiet fil-leġislazzjoni in kwistjoni u huma ma jistgħu qatt jiġu kostretti jġorru l-piż ta' ħaddieħor u jagħmlu tajjeb għan-nuqqasijiet tal-Istat li ħolqilhom l-aspettattiva leġittima msemmija. Permezz tat-tieni aggravju tagħhom imbagħad jargumentaw li ladarba l-Gvern għadda leġislazzjoni biex minn hawn 'il quddiem il-kera tkun dik ġusta allura r-rimedju drastiku ta' żgumbrament mhuwiex neċessarju. Iżidu li skont il-ġurisprudenza ta' din il-Qorti mhuwiex il-kompitu ta' din il-Qorti li tistħarreġ kwistjonijiet ta'

żgumbrament u li dan ir-rimedju jista' jintalab biss quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

19. L-attriċi twieġeb li huwa ċar li hija m'għandhiex rimedju ordinarju biex tottjeni l-iżgumbrament tal-inkwilini. Tgħid li l-Artikolu 11(5) tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta ma japplikax fiċ-ċirkostanzi odjerni, l-ewwel nett għaliex ma joffri l-ebda possibilità biex hija tkun tista' tieħu lura l-proprjetà tagħha u fi kwalunke każ huwa limitat biss għal dawk il-każijiet fejn ir-rekwiżizzjoni tkun għadha fis-seħħ u għalhekk ma tistax tottjeni awment fil-kera kif argumetaw l-appellanti. Targumenta li l-qrati Maltin fis-sede Kostituzzjonali tagħhom manifestament għandhom il-poteri sabiex jagħtu rimedju billi jordnaw l-iżgumbrament tal-inkwilin tant li l-Awtorità appellata ma ressqet l-ebda argument li l-Ewwel Qorti eżorbitat mill-poteri tagħha.

20. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "44. Minbarra l-kumpens pekunjarju li għandu jitħallas lir-rikorrenti, il-Qorti, b'differenza minn deċiżjonijiet oħra li tat dan l-aħħar, iżda li ma kinux jolqtu l-kwistjoni tar-rekwiżizzjonijiet f'pajjiżna, sejra tirrikorri għar-rimedju tal-iżgumbrament tal-inkwilini, filwaqt li timponi fuq l-intimata Awtorità tad-Djar l-oneru li tirriallokahom f'post maħsub għall-akkomodazzjoni soċjali. Fl-aħħar snin spiss ġara li l-Qorti Kostituzzjonali qagħdet lura milli tagħti deċiżjonijiet li bis-saħħa tagħhom inkwilini jiġu żgumbrati mill-fond li huma jkunu ilhom jokkupaw bħala r-residenza tagħhom għal diversi snin, partikolarment issa li s-sidien għandhom rimedji ordinarji effettivi għad-dispożizzjoni tagħhom. Il-Qorti mhijiex daqstant konvinta li kirja li ngħatat in segwitu għal Ordni ta' Rekwiżizzjoni jistħoqqilha li tiġi ttrattata bl-istess mod, partikolarment meta l-intimata Awtorità tad-Djar hija parti minn dawn il-proċeduri. Hawn il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fid-deċiżjoni fl-ismijiet Apap

Bologna vs. Malta, tat-30 ta' Awwissu, 2006, fejn il-fatt li l-Qorti Kostituzzjonali rrifjutat li tagħti rimedju xieraq, ġie kkunsidrat li kien leżiv tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti fil-kawża:

> "Hence, there is no doubt that in law, the courts of constitutional jurisdiction could annul an order and evict a tenant. Such a measure would have prevented the continuation of the violation. Nevertheless, it is clear from the case-law relied on by the domestic court and that submitted by the applicant that in situations such as those of the present case, namely where a lawful requisition has imposed an excessive burden on an applicant leading to a violation, the courts of constitutional jurisdiction, and in particular the Constitutional Court on appeal, do not take such action. Indeed, the Government have not provided one such example, despite having been requested to do so, and despite the fact that thousands of requisition orders have been in place in the past decades. It follows that, despite having the power to do so, in practice, the Constitutional Court has repeatedly failed to take the required action which would bring the violation to an end.
>
> The Court observes that such an action would surely cause some distress to the tenant. Nevertheless, it would be for the Government to relocate such a tenant. It is the role of the courts of constitutional jurisdiction to provide the available remedy for convention violations, thereby protecting the victim from a continuing violation irrespective of any Government discomfort. This is particularly so when the Government could avoid any such situations by amending the law in such a way as to provide for a reasonable amount of rent."

45. Għalhekk fid-dawl tal-imsemmija sentenza, il-Qorti tqis li parti mir-rimedju li għandha tagħti din il-Qorti għandu jkun li tordna l-iżgumbrament tal-intimati Aquilina mill-fond, u dan sabiex ir-rikorrenti tkun tista' tirriprendi pussess tal-proprjetà tagħha, anki jekk l-intimati Aquilina m'għandhomx akkomodazzjoni alternattiva. Għandu jkun l-Istat, permezz tal-intimata Awtorità tad-Djar, li jirrisolvi din il-problema u mhux is-sid privat tal-proprjetà, billi l-inkwilini jiġu riallokati f'fond residenzjali simili għal dak li kienu jirrisjedu fih. Il-Qorti hawnhekk tagħmel riferiment għal dak li ġie stabbilit fis-sentenza fl-ismijiet Gevimida Limited vs. Carmen Fenech et, mogħtija minn din il-Qorti kif diversament preseduta, fejn ġie deċiż illi:

> "Il-Qorti tifhem illi minħabba li l-liġi u l-ġurisprudenza Maltija storikament dejjem ipproteġew b'mod ampju mhux biss l-inkwilin iżda wkoll id-dixxendenti tiegħu residenti miegħu fil-fond mikri, iċ-ċittadin Malti – f'dan il-każ Carmen Fenech – illum il-ġurnata għandu sens ta' 'entitlement' għal din il-protezzjoni u għaldaqstant lanqas ma jkun ġust li tali protezzjoni tispiċċa ħesrem minħabba d-dover tal-Qrati Maltin li jagħtu widen għall-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea. Illi għalhekk, u sakemm il-pajjiż jirrisolvi b'mod ġust għal kulħadd permezz ta' leġislazzjoni appożita, il-problemi assoċjati mas- 'Social Housing', l-Awtorità tad-Djar għandha tipprovdi għar-riallokazzjoni tal-inkwilin li ġie svestit minn din il-protezzjoni – f'dan il-każ Carmen Fenech – b'allokazzjoni b'fond residenzjali simili għal dak li fih irresjediet minn ċkunitha."

> Il-Qorti hija tal-fehma li fil-każ odjern għandu jingħata l-istess trattament lill-inkwilini intimati Aquilina."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

21. Il-Qorti taqbel mal-konvenuti appellanti li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta ordnat l-iżgumbrament tal-inkwilini mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Jidher illi l-Ewwel Qorti naqset milli tieħu in konsiderazzjoni li fil-mori tal-proċeduri iżda qabel l-għoti tas-sentenza appellata daħlu fis-seħħ emendi fil-liġi bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021. L-attriċi hija żbaljata meta targumenta li l-emendi tal-2021 mhumiex applikabbli għaliha peress li l-fond in kwistjoni m'għadux suġġett għall-ordni ta' rekwiżizzjoni u dan għaliex ma kienx biss il-Kapitolu 125 li ġie emendat iżda wkoll il-Kapitolu 69. Fil-fatt, proprju minħabba li l-fond in kwistjoni m'għadux rekwiżizzjonat l-attriċi llum il-ġurnata għandha l-possibilità li titlob l-iżgumbrament tal-inkwilini quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fil-każ li l-inkwilini ma jissodisfawx it-test tal-kapital u l-mezzi, u fi kwalunke każ tista' titlob awment fil-kera u wkoll l-impożizzjoni ta' kondizzjonijiet tal-kera ġodda. Il-Qorti tqis għalhekk li l-Ewwel Qorti ma kellhiex tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini *in vista* tar-rimedju li issa jinstab fil-liġi ordinarja.

22. Għaldaqstant it-tieni aggravju tal-Awtorità tad-Djar u t-tieni aggravju tal-konvenuti Aquilina qiegħed jiġi milqugħ.

It-Tielet Aggravju tal-Awtorità appellata u t-Tieni Aggravju tal-Attriċi

23. Permezz tat-tielet aggravju tagħha l-Awtorità appellata tilmenta li l-kumpens mogħti lill-attriċi huwa eżaġerat meta wieħed iqis iż-żmien qasir li l-attriċi ilha li akkwistat il-proprjetà in kwistjoni. Targumenta li ma seta' jkun hemm l-ebda leżjoni fill-konfront tal-attriċi qabel ma akkwistat il-proprjetà u li għandu jittieħed ukoll kont taż-żmien twil li ħadet biex fetħet din l-azzjoni li juri li ma kienx hemm leżjoni. Tgħid li għalhekk m'għandux jingħata kumpens jew jekk jingħata għandu jkun ħafna anqas minn dak likwidat mill-Ewwel Qorti. Iżżid li jekk l-attriċi xtrat il-fond meta kienet taf li kien hemm ordni ta' rekwiżizzjoni allura ma batux l-ebda leżjoni aktar u aktar jekk xtrat bi prezz irħis.

24. L-attriċi twieġeb li mhux talli l-kumpens mhuwiex eżaġerat iżda talli huwa baxx wisq u mhux in linja mal-kumpens li diġà ġie likwidat minn din il-Qorti f'każ ieħor fl-ismijiet Gevimida Limited v. Carmen Fenech fejn il-fattispeċi kienu kważi identiċi għal dawk odjerni għaliex kien jitratta appartament li kien ġie suġġett għall-istess ordni ta' rekwiżizzjoni u li kien jinsab fl-istess blokka li ġie akkwistat permezz tal-istess att pubbliku ta' *datio in solutum* datat 28 ta' Lulju, 1992.

25. Fit-tieni aggravju tal-appell inċidentali tagħha l-attriċi tilmenta li l-kumpens likwidat mill-Ewwel Qorti huwa baxx wisq partikolarment fid-dawl tal-kumpens likwidat fil-kawża msemmija ta’ Gevimida Limited v. Carmen Fenech. Iżżid li f’dan il-każ terġa l-kumpens kellu jkun aktar għoli kkonsidrat li l-kawża msemmija ġiet deċiża sentejn qabel dik odjerna u l-leżjoni kienet ġiet effettivament itterminata malli l-pussess tal-appartament irriverta lura lis-soċjetà attriċi. Tgħid illi l-kumpens li hija intitolata għalih huwa fis-somma ta’ €125,595.36, rappreżentanti l-kera li kienet tkun dovuta bejn l-1969 u l-2020 skont il-perizja teknika fl-ammont ta’ €136,695 u wara li tiġi mnaqqsa l-kera mħallsa mill-inkwilini fl-istess perjodu fl-ammont ta’ €11,099.64. Tilmenta li anke fir-rigward tal-kumpens non-pekunarju l-Ewwel Qorti akkordat danni wisq baxxi u mhux in linja ma’ dak determinat b’kawżi konsimili.

26. L-Awtorità tad-Djar twieġeb billi tagħmel referenza għall-aggravju tagħha u żżid li wieħed irid jieħu in konsiderazzjoni li peress li l-ordni ta’ rekwiżizzjoni kien diġà fis-seħħ meta l-attriċi xtrat il-proprjetà in kwistjoni allura akkwistat il-fond bi prezz irħis li jfisser li l-attriċi ma batiet l-ebda leżjoni tad-drittijiet tagħha. Targumenta li l-attriċi ma tistax titlob kumpens għaż-żmien qabel saret is-sid tal-proprjetà hi għaliex jekk il-predeċessuri tagħha ma ħassewx li kienu qed isofru leżjoni tad-drittijiet tagħhom ma tistax l-attriċi titlob dak li ma talbux il-predeċessuri tagħha u ġġib fix-xejn il-karità li riedu jagħmlu.

27. L-Avukat tal-Istat iwieġeb li wieħed ma jistax jagħmel paragun ma' sentenzi oħra ladarba l-fond ma jkunx l-istess wieħed.

28. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "41. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, il-Qorti kkonsidrat il-fattur tat-telf materjali li din ġarrbet tul dawn l-aħħar snin, il-fatt li kien konsegwenza tal-intervent leġislattiv tal-Istat Malti li din sfat imċaħda mill-proprjetà tagħha għal dawn is-snin kollha, il-piż inordnat li għal diversi snin r-rikorrenti ġarret waħedha wara li l-Istat naqas li jipprovdi sistema aħjar għal min għandu bżonn l-akkomodazzjoni soċjali f'pajjiżna, u l-inċertezza li r-rikorrenti għadha fiha minħabba li ma tafx meta ser tkun tista' tirriprendi pussess tal-proprjetà tagħha lura.
>
> 42. Il-Qorti ttenni li d-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. 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. Minkejja dan, hemm numru ta' fatturi li din il-Qorti kkonsidrat qabel waslet għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, fosthom il-fatt li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, id-dħul li kienet iddaħħal ir-rikorrenti kien jeċċedi l-mitt elf Euro, u l-fatt li għal diversi snin it-talbiet tar-rikorrenti biex tinħareġ Ordni ta' Derekwiżizzjoni u dan il-fond jingħata lura lilha, waqgħu fuq widnejn torox. Anki wara l-ħurġ tal-Ordni ta' Derekwiżizzjoni, ir- rikorrenti għadha spussessata mill-proprjetà tagħha u mingħajr rimedju effettiv għal-leżjonijiet li hija għadha qiegħda ssofri, għaliex minkejja l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni ma kien hemm l-ebda bidla materjali fir-relazzjoni ta' sid-inkwilini li l-partijiet ġew sfurzati li jidħlu fiha.
>
> 43. Il-Qorti tqis li f'dan il-każ għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, u dan għaliex il-vjolazzjoni tar-rikorrenti ġejja mill-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jemenda l-qafas legali li jirregola sitwazzjonijiet bħal dik li sabet ruħha fiha r-rikorrenti bħala s-sid tal-proprjetà, u dan minkejja t-titjib sostanzjali fil-qagħda soċjoekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordnat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.
>
> 43. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fis-somma ta' ħamsa u tletin elf Euro (€35,000) u kumpens non-pekunjarju li jammonta għal elf u

> ħames mitt Euro (€1,500), għandu jkun kumpens xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimata Awtorità tad-Djar."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

29. Din il-Qorti ma taqbilx mal-Awtorità konvenuta li m'hemm l-ebda kumpens dovut lill-attriċi għaliex huwa biss reċentement li saret sid tal-fond in kwistjoni, partikolarment ukoll għaliex il-leżjoni li ġiet konstatata mill-Ewwel Qorti ilha għaddejja ċirka tletin sena li bl-ebda mod ma jista' jingħad li huwa żmien qasir. Lanqas ma taqbel mal-Awtorità konvenuta li l-fatt li l-attriċi damet sabiex bdiet dawn il-proċeduri għandu jwassal għal tnaqqis fil-kumpens għaliex ladarba m'hemm l-ebda terminu preskrittiv applikabbli għal din l-azzjoni id-dritt tal-attriċi għadu mhux mittiefes. L-argument imbagħad tal-Awtorità konvenuta li l-attriċi qed iġġib fix-xejn il-karità li għażlu li jagħmlu l-predeċessuri tagħha jekk tingħata kumpens f'din il-kawża huwa manifestament fieragħ ikkonsidrat li meta inħareġ l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni dan kien ġie kontestat mis-sidien tal-proprjetà ta' dak iż-żmien u kien biss għaliex il-Qorti kienet iddeċidiet li kellu jibqa' fis-seħħ li l-fond baqa' f'idejn l-inkwilini. Fi kliem ieħor dan mhux każ fejn il-predeċessuri tal-attriċi għażlu li jagħmlu karità mal-inkwilini kif tissuġerixxi l-Awtorità konvenuta iżda fejn *semmai* l-istess ġew mġiegħla jagħmlu karità mal-inkwilini kontra r-rieda tagħhom.

30. Il-Qorti ma taqbilx ukoll mal-attriċi però li l-kumpens għandu jibda jiġi kkalkulat b'effett mis-sena 1969. L-Ewwel Qorti sabet li l-attriċi sofriet leżjoni tad-drittijiet tagħha b'effett mill-1992 u ladarba ma sar l-ebda appell minn din il-parti tad-deċiżjoni minn naħa tal-attriċi ma jistax jiġi akkordat kumpens għal xi żmien qabel ma ġiet konstatata leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-attriċi mill-Ewwel Qorti. L-attriċi hija wkoll żbaljata fl-argument tagħha li l-kumpens dovut għandu jirrappreżenta t-telf sħiħ soffert minnha. Huwa aċċettat fil-ġurisprudenza kemm ta' din il-Qorti u kif ukoll tal-Qorti Ewropea illi fejn il-miżura impunjata tkun saret għal skop leġittimu fl-interess ġenerali fl-ambitu tal-akkomodazzjoni soċjali, il-kera pagabbli lis-sid skont il-liġi mhux bilfors tkun ekwivalenti għal dik li kienet tkun perċepibbli fuq is-suq liberu. Dak li huwa rikjest hu li jinżamm element ta' proporzjonalità bejn il-kera pagabbli skont il-liġi u l-kera perċepibbli fuq is-suq liberu sabiex is-sid ma jkunx qiegħed iġorr piż individwali sproporzjonat.

31. Illum il-ġurnata il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' kawża issegwi l-linja gwida ta' komputazzjoni stabbilita fis-sentenza **Cauchi v. Malta** mill-Qorti Ewropea. Skont din il-komputazzjoni t-telf kollu soffert mis-sidien kif stabbilit mill-Perit Tekniku għandu jitnaqqas b'30% sabiex jittieħed kont tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali tal-miżura impunjata, u dik is-somma mbagħad titnaqqas b'20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li s-sidien iżommu l-proprjetà in kwistjoni

mikrija tul il-perjodu relevanti kollu u għall-prezzijiet stabbiliti mill-Perit Tekniku. Mir-riżultanti somma titnaqqas imbagħad il-kera mħallsa mill-inkwilini tul l-istess żmien, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi. Mill-perizja teknika jirriżulta li l-kera li kienet tkun perċepibbli mill-attriċi fuq is-suq liberu kienet fl-ammont komplessiv ta' €91,652. Minn din is-somma trid titnaqqas 30% li jwassal għall-ammont ta' €64,156 u minn din irid jerġa' jitnaqqas 20% li jwassal għas-somma ta' €51,325. Minn din ir-riżultanti somma trid titnaqqas il-kera attwalment imħallsa mill-inkwilini fl-istess perjodu ta' żmien li jirriżulta li kienet fl-ammont globali ta' ċirka €5,985. Għaldaqstant il-kumpens pekunarju li għandu jkun dovut lill-attriċi huwa fis-somma ta' €45,340. Ikkonsidrat li l-Ewwel Qorti akkordat kumpens pekunarju ta' €35,000 il-Qorti tqis li l-attriċi għandha raġun li l-kumpens akkordat lilha mill-Ewwel Qorti huwa baxx wisq u għandu jiġi awmentat.

32. Fir-rigward tal-kumpens non-pekunarju il-Qorti tqis li m'hemmx lok li jiġi awmentat ikkonsidrat l-ewwel nett il-fatt li l-proprjetà in kwistjoni ġiet akkwistata ferm wara li l-fond kien ġie rekwiżizzjonat u għalhekk l-attriċi kienet konsapevoli li l-fond huwa suġġett għall-inkwilinat protett u xorta waħda aċċettat l-istess fond meta sar l-att ta' *datio in solutum*. Inoltre, għalkemm huwa minnu li d-dewmien biex tiġi intavolata l-kawża mhuwiex relevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunarju, dan id-dewmien huwa relevanti għall-likwidazzjoni tal-kumpens non-pekunarju in kwantu jagħti

lok għal preżunzjoni li s-sid ma kienx qiegħed ibati sofferenza morali partikolarment gravi ladarba għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal tant snin.

33. Għaldaqstant l-aggravju tal-Awtorità konvenuta qiegħed jiġi miċħud filwaqt li l-aggravju tal-attriċi qiegħed jiġi milqugħ u l-kumpens pekunarju akkordat mill-Ewwel Qorti qiegħed jiġi awmentat għal ħamsa u erbgħin elf, tliet mija u erbgħin ewro (€45,340).

L-Ewwel Aggravju tal-Appell Inċidentali tal-Attriċi

34. L-attriċi tilmenta li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta lliberat lill-Avukat tal-Istat mill-osservanza tal-ġudizzju għaliex kemm l-Awtorità tad-Djar u kif ukoll l-Avukat tal-Istat huma responsabbli għall-leżjoni sofferta minnha. Targumenta li filwaqt li hija l-Awtorità tad-Djar li tirrispondi għall-leżjoni sofferta minnha sakemm inħareġ l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni, wara dik id-data huwa l-Avukat tal-Istat li jirrispondi għad-danni sofferti minnha.

35. L-Avukat tal-Istat iwieġeb li *ai termini* tal-Artikolu 181B tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta ladarba hija l-Awtorità tad-Djar li tieħu ħsieb toħroġ ordni ta' rekwiżizzjoni, u huwa m'għandu l-ebda kompetenza f'dan ir-rigward, allura hija l-Awtorità tad-Djar biss li hija responsabbli għall-ksur tad-drittijiet fundamentali soffert mill-attriċi. Iżid li ġaladarba l-attriċi

mhijiex qed tilmenta dwar xi liġi *per se*, iżda dwar l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni allura huwa ma jirrispondix għall-pretensjonijiet tagħha.

36. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "19. Qabel ma tidħol fil-mertu tal-azzjoni, il-Qorti tqis li fl-ewwel lok għandha tikkonsidra l-eċċezzjoni preliminari sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat, li jgħid li huwa mhuwiex leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri, u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju. L-intimat Avukat tal-Istat jagħmel riferiment għall-artikolu 181B tal-Kap. 12, u jsostni li l-mansjoni ġuridika tal-Gvern f'kawżi ġudizzjarji hija vestita fil-Kap tad-Dipartiment konċernat, li fil-kawża odjerna hija l-Awtorità tad-Djar, li kellha s-setgħa mogħtija lilha mil-liġi li toħroġ Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni. L-artikolu 181B tal-Kap. 12 jipprovdi hekk:-
>
> > "181B (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:
> >
> > Iżda, mingħajr preġudizzju għad-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu:
> >
> > a. Kawżi għall-ġbir ta' ammonti dovuti lill-Gvern jistgħu f'kull każ isiru mill-Accountant General;
> >
> > b. Kawżi li jinvolvu kwistjonijiet dwar impjieg jew obbligu ta' servizz mal-Gvern jistgħu f'kull każ isiru mis-Segretarju Permanenti Ewlieni;
> >
> > c. Kawżi dwar kuntratti ta' provvista jew ta' appalt mal-Gvern jistgħu f'kull każ isiru mid-Direttur tal-Kuntratti.
> >
> > (2) L-Avukat Ġenerali 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."
>
> 20. Ir-rikorrenti, permezz tal-azzjoni miġjuba minnha, qiegħda tikkontesta l-fatt li hija spiċċat f'relazzjoni forzata ta' sid-inkwilin, konsegwenza ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni li kienet inħarġet fuq il-proprjetà tagħha mis-Segretarju tad-Djar, u li bis-saħħa tagħha l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri inkera lill-intimati Aquilina. Il-mansjonijiet tal-ħruġ ta' Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni u ta' Derekwiżizzjoni, u ta' dak kollu li jemani minnhom, inkluż il-ħlas tal-kera rispettiva, kienu jaqgħu taħt is-Segretarju tad-Djar, illum l-Awtorità tad-Djar li hija ukoll intimata f'din il-kawża. Il-Qorti għalhekk tqis li hija l-Awtorità tad-Djar li għandha twieġeb għall-allegazzjonijiet tar-rikorrenti f'din il-kawża u mhux l-

Avukat tal-Istat. Il-Qorti hawn tagħmel riferiment għal dak li ġie deċiż fil-kawża fl-ismijiet Michael D'Amato noe vs. Awtorità tad-Djar et:

> "Din il-Qorti tibda billi tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet Carmelo Grech et vs Awtorità tad-Djar et, deċiża fit-12 ta' Frar, 2016, fejn din il-Qorti osservat hekk fir-rigward:
>
> > "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 l-oħra 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-responsabbilità 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."

21. Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti tqis legalment korretta l-pożizzjoni li l-Avukat tal-Istat m'għandux leġittimazzjoni passiva f'dawn il-proċeduri, u li l-Istat huwa adegwatament rappreżentat mill-Awtorità tad-Djar. Huwa għalhekk li l-Qorti sejra tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat u tilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju u tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet tiegħu."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

37. Il-Qorti tqis li dan l-aggravju huwa fondat. Għalkemm huwa minnu li l-attriċi tinsab fil-posizzjoni li tinsab fiha minħabba d-deċiżjoni tal-Awtorità tad-Djar li tirrekwiżizzjona l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri dan ma jfissirx li fiċ-ċirkostanzi tal-każ l-Avukat tal-Istat mhuwiex responsabbli

għall-leżjoni sofferta mill-attriċi. Wara kollox il-fond proprjetà tal-attriċi ilu li ġie derekwiżizzjonat minn Mejju 2003 iżda xorta waħda l-inkwilini għadhom igawdu titolu ta' kera protetta fuq l-istess fond bis-saħħa tal-liġi. Kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Michael Farrugia et v. L-Avukat tal-Istat et** (PA, 04/05/2021):

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

38. L-Awtorità tad-Djar terfa' parti mir-responsabbilità għall-leżjoni sofferta mill-attriċi peress li kien bis-saħħa tal-aġir tagħha li l-fond in kwistjoni tgħabba b'inkwilinat protett. Iżda l-Avukat tal-Istat ukoll jerfa' parti mir-responsabbilità għall-leżjoni sofferta mill-attriċi għaliex kien minħabba l-liġi kif promulgata mill-Istat li l-fond proprjetà tal-attriċi baqa' mgħobbi b'inkwilinat protett anke wara li tneħħiet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġa mill-Awtorità tad-Djar.

39. Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi milqugħ.

Decide

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

i. Tilqa' t-tieni aggravju tal-Awtorità tad-Djar u t-tieni aggravju tal-konvenuti Aquilina, u tirrevoka l-ordni ta' żgumbrament tal-konvenuti Aquilina u l-ordni lill-Awtorità tad-Djar sabiex issib akkomodazzjoni alternattiva lill-istess konvenuti Aquilina, filwaqt li tiċħad il-bqija tal-appelli tal-konvenuti. L-ispejjeż tal-appell tal-konvenuti Aquilina jinqasmu nofs bin-nofs bejn l-istess konvenuti Aquilina u l-attriċi filwaqt li l-ispejjeż tal-appell tal-Awtorità tad-Djar jitħallsu in kwantu għal 25% mill-attriċi u in kwantu għal 75% mill-Awtorità tad-Djar;

ii. Tilqa' l-ewwel aggravju tal-attriċi u konsegwentement tirrevoka dik il-parti tas-sentenza appellata permezz ta' liema l-Avukat tal-Istat ġie lliberat mill-osservanza tal-ġudizzju u minflok tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat, bl-ispejjeż tal-Avukat tal-Istat tal-ewwel istanzi kontra l-Avukat tal-Istat;

iii. Tilqa' t-tieni aggravju tal-attriċi u tirriforma l-kumpens akkordat lilha mill-Ewwel Qorti billi tillikwida l-kumpens pekunarju dovut lill-attriċi fis-somma ta' ħamsa u erbgħin elf, tliet mija u erbgħin ewro (€45,340) u tordna lill-Awtorità tad-Djar u l-Avukat tal-Istat sabiex iħallsu s-somma ta' ħamsa u erbgħin elf, tliet mija u erbgħin ewro (€45,340) bħala kumpens pekunarju lill-attriċi minflok is-somma likwidata mill-Ewwel Qorti, u dan oltre l-kumpens non-pekunarju akkordat mill-Ewwel

Qorti, bl-ispejjeż kollha tal-appell tal-attriċi a karigu tal-Awtorità tad-Djar u tal-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da