PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-13 TA' LULJU, 2023

Kawża Numru: 5K

Rik. Kost. nru. 284/2022 RGM

Avukat Dottor Francis Lanfranco

vs.

Avukat tal-Istat

Awtorità tad-Djar

Josephine Barbara

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors kostituzzjonali tal-Avukat Dottor Francis Lanfranco** tal-1 ta' Ġunju, 2022 ippreżentat kontra **l-Avukat tal-Istat, l-Awtorita' tad-Djar u Josephine Barbara** li permezz tiegħu talab lill-Qorti:

(i) Tiddikjara illi minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta u l-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni R/O 25070 u minħabba Artikolu 1531C tal-Kap. 16 seħħet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif sanciti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u li l-effetti ta' tali ordni ta' rekwizizzjoni għadhom sallum jinċidu fuq id-drittijiet patrimonjali, kostituzzjonali u konvenzjonali tiegħu;

(ii) Tiddikjara illi l-lokazzjoni tal-fond 110, Triq San Mikiel, Birżebbuġia, proprjeta' tar-rikorrenti a favur l-intimata Barbara tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u b'hekk tordna lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju jitterminaw il-lokazzjoin relattiva u jikkanċellaw għall-effetti kollha tal-liġi r-rekwizizzjoni relativa;

(iii) Tiddikjara illi l-intimati huma responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tar-rekwizizzjoni u okkupazzjoni in kwistjoni li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tar-rikorrent qua sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-kera pagabbli lir-rikorrenti ma tirriflettiex is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-prorjeta' in kwistjoni;

(iv) Tillikwida l-istess kumpens u danni sofferti mir-rikorrent;

(v) Tikkundana lill-intimati jew min minnhom iħallsu lir-rikorrent kumpens u danni hekk likwidati, bl-imgħax legali u bl-ispejjeż.

Ir-rikorrenti ressaq dawn it-talbiet wara li ppremetta illi huwa s-sid uniku tal-fond 110, Triq San Mikiel, Birżebbugia; illi dan il-fond ġie rekwiżizzjonat fit-3 ta' Marzu, 1971 u ġie derekwizizzjonat fit-13 ta' Novembru 2008; illi mit-3 ta' Marzu 1971 l-intimata Barbara kienet tagħmel użu minn dan il-fond wara li l-intimata Awtorita' tad-Djar kienet stabbilit il-kera anwali ta' dan il-fond għal Lm 10 fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem; illi fis-sena 1984 il-kera għoliet għal Lm 20; illi b'effett tal-Att X tal-2009 il-kera għoliet għal €185 fis-sena u kellha tibqa' togħla kull tlett snin, sakemm illum il-kera hija ta' €210 fis-sena; illi bl-ordni ta' rekwizizzjoni l-intimata Barbara ġiet mogħtija d-dritt li tibqa' tgħix fil-fond b'kera irriżorja li ma tirriflettiex is-suq u lanqas iżżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin, bl-uniku awment

permissibbli fil-kera jkun dak skont ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-awtoritajiet governativi; illi għalhekk ir-rikorrent ġie spossessat mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tiegħu u għalhekk ġie assoġġettat wkoll għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għall-perijodu indefinit u ntilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sid; illi l-fond ma hux fond dekontrollat tant li kien rekwiżizzjonat; illi l-ordni ta' rekwizizzjoni ivvjolat id-drittijet fundamentali tar-rikorrent u b'hekk ir-rikorrent u l-antekawza tiegħu sofrew danni minħabba din il-leżjoni;

Rat ir-**risposta tal-Avukat tal-Istat** ippreżentata fit-28 ta' Ġunju, 2022 li permezz tagħha, għar-raġunijiet hemm mogħtija, qed jopponi għat-talbiet attriċi;

Rat ir-**risposta tal-Awtorità tad-Djar** ippreżentata fl-4 ta' Lulju 2022 li permezz tagħha qed topponi għat-talbiet attriċi għar-raġunijiet hemm mogħtija;

Rat ir-**risposta ta' l-intimata Josephine Barbara** ppreżentata fit-18 ta' Awissu, 2022 li permezz tagħha, għar-raġunijiet hemm mogħtija, qed topponi għat-talbiet attriċi;

Eżaminat il-provi mressqa mill-partijiet.

Rat l-atti tal-kawża;

Rat illi fit-18 ta' Ottubru, 2022, fuq talba tar-rikorrent, il-Qorti nnominat lil **Perit Mario Cassar** sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond de quo għall-perjodu mill-1987 sal-1 ta' Ġunju, 2022, id-data tal-preżentata tar-rikors promotur.

Rat ir-**rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar ppreżentat fit-12 ta' Diċembru, 2022 u maħluf fis-6 ta' Frar, 2023;**[1]

[1] Paġna 51et seq tal-proċess.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ppreżentata fl-10 ta' April, 2023[2] u n-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat tas-16 ta' Mejju 2023[3];

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat

Fatti.

L-attur huwa s-sid tal-fond 110, gia' 72, Triq San Mikiel, Birżebbugia.

Nofs indiviz tal-fond wirtu mingħand Maria Carmela sive Carmelina De Battista fis-6 ta' Awissu, 2000, filwaqt li l-fond intier ġie assenjat lill-attur permezz ta' kuntratt ta' diviżżjoni tat-12 ta' Ġunju, 2018 in atti Nutar Peter Fleri Soler.

Fit-3 ta' Marzu, 1971 is-Segretarju tad-Djar ta' dak iż-żmien ħareġ ordni ta' rekwiżizzjoni numru RO/25070 fuq il-fond meta s-sid kien in-Nobbli Alex Apap Bologna.[4]

Fit-22 ta' April, 1971 il-fond ġie allokat lil Giuseppa Gauci bil-kera ta' Lm10 li kellha titħallas direttament lis-sid. Giuseppa Gauci iffirmat dikjarazzjoni dakinhar illi ser tokkupa l-fond bħala r-residenza tagħha. Fost kondizzjonijiet oħra hemm illi "3. I also accept to pay rent direct to the landlord the Noble Alex Apap Bologna of .....". Is-Segretarju tad-Djar iffirma dak id-dokument bħala xhud tal-firma ta' Giuseppa Gauci.

Il-kera bdiet titħallas direttament lis-sid.

Fis-sena 1984 il-kera għoliet għal Lm20 fis-sena. Mill-1 ta' Jannar 2010 il-kera awmentat għal €185 fis-sena bis-saħħa tal-emendi introdotti bl-Att X tal-2009, bil-kera togħla kull tlett snin. Fis-sena 2022 il-kera kienet ta' €210 fis-sena.

[2] Paġna 92 et seq tal-proċess.
[3] Paġna 98 et seq tal-proċess.
[4] Paġna 16 tal-proċess

Giuseppa Gauci mietet fit-13 ta' Diċembru, 1994 u l-kera għaddiet fuq bintha l-intimata Josephine Barbara.

Fit-28 ta' Novembru 2006 u fil-5 ta' Diċembru, 2006 rappreżenanti tal-Awtorita' tad-Djar għamlu spezzjonijiet tal-fond.

Fit-13 ta' Novembru, 2008 l-Awtorita' tad-Djar ħarġet Derekwiżizzjoni tal-fond li permezz tagħha ħassret ir-Rekwiżizzjoni numru RO 25070 maħruġa fit-3 ta' Marzu, 1971, liema avviż ta' derekwiżizzjoni intbgħat sew lis-sid kif ukoll lill-inkwilina.

Ikkunsidrat;

L-azzjoni tar-rikorrenti

Ir-rikorrent qed jitlob li l-Qorti tiddikjara li sofra leżjoni tad-dritt fundamentali tiegħu protett bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni:

a) Minħabba l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni R/O 25070 maħruġa ai termini tal-Kapitolu 125; u
b) Minħabba il-lokazzjoni tal-fond de quo b'konsegwenza ta' dik l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni.

Jitlob għalhekk danni b'konsegwenza tal-ordni ta' rekwiżizzjoni u tal-okkupazzjoni minħabba l-kirja imposta fuqu. Jilmenta r-rikorrent illi l-kera pagabbli ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni u li għalhekk inkisru d-drittijiet fundamentali tiegħu protetti bil-Konvenzjoni Ewropea u bil-Kostituzzjoni.

Ikkunsidrat

Eċċezzjonijiet tal-intimati

L-Eċċezzjoni li l-Awtorità tad-Djar ma hix leġittimu kontradittur

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tagħha l-Awtorità tad-Djar teċċepixxi illi jekk ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw il-liġi li permezz tagħha inħarget l-ordni ta' rekwiżizzjoni li waslet għal-lokazzjoni tal-fond de quo lill-intimata Barbara allura l-awtorità intimata ma hiex il-leġittimu kontradittur.

Qari tar-rikors promotur juri illi qed jiġu attakkati sew il-liġi li bis-saħħa tagħha inħarġet l-ordni ta' rekwiżizzjoni kif ukoll l-ordni ta' rekwiżizzjoni u l-effetti tagħha li hi l-lokazzjoni lill-intimati Barbara liema kirja sfurzata fuq ir-rikorrent għadha viġenti għalkemm l-ordni ta' rekwiżizzjoni ġiet revokata fis-sena 2008.

Tenut kont li r-rikorrent qed jattakka *inter alia* l-ordni ta' rekwiżizzjoni u konsegwenzi tagħha b'mod partikolari l-kirja li s-Segretarju tad-Djar sforza fuq is-sid, l-Awtorità tad-Djar hija leġittimu kontradittur għat-talbiet tar-rikorrent.

In tema legali ssir referenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-6 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet **Michael Farrugia et vs. L-Avukat Ġenerali et** (Rik Kost 29/2016) fejn ġie kkonsidrat dan il-punt fir-rigward ta' ċirkostanzi prattikament identiċi, u ġie spjegat illi:

> "Kienet l-Awtorita` intimata llum appellata li oriġinarjament ħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni fis-26 ta' Frar 1975 u kienet l-istess Awtorita` li sussegwentement allokat il-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera lill-intimata l-oħra Grace Ciantar fit-18 ta' Mejju 1981. Huwa minnu fl-20 ta' Awwissu 2007 l-imsemmija Awtorita` neħħiet ir-rekwizizzjoni u illum l-intimati Grace Ciantar u binha Renald Ciantar għadhom jokkupaw l-istess fond unikament taħt il-protezzjoni tal-Kap. 69. Iżda dan ma jfissirx li l-Awtorita` m'għandiex twieġeb, għall-inqas in parte, għall-ksur lamentat mir-rikorrenti ladarba kienet hi li għabbiet il-fond bl-inkwilinat in kwistjoni.
>
> 10. Kuntrarjament għal dak deċiż mill-Ewwel Qorti, m'huwiex minnu li l-ebda talba fir-rikors promotur ma tirreferi għall-Awtorita` intimata. L-ewwel talba tar-rikorrenti hija waħda wiesgħa u tirreferi għall-fatti kollha li wasslu għall-ksur lamentat, inter alia l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġ mill-Awtorita` intimata. Mhuwiex għalhekk eskluż, f'każ ta' sejbien ta' vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, li l-istess Awtorita` tiġi kundannata tħallashom danni pekunarji u/jew non-pekunarji, kif mitlub fil-ħames talba."

Mill-**Artikolu 3 tal-Kapitolu 125** jidher ċar li l-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni taqa' fir-responsabbiltà tad-Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali u huwa hu biss li jista' joħroġ tali ordnijiet: "Jekk id-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali jidhirlu li hu meħtieġ jew xieraq li jagħmel hekk fl-interess pubbliku [...] huwa jista' joħroġ rekwiżizzjoni għal kull bini, u jista, jagħti struzzjonijiet li jidhirlu li huma meħtieġa jew xierqa sabiex ir-rekwiżizzjoni tista' jkollha effett u tkun tista' sseħħ.".

Din il-Qorti taqbel mal-konsiderazzjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali u tagħmilhom tagħha. **Għalhekk l-ewwel eċċezzjoni tal-Awtorità tad-Djar li ma hix illeġittimu kontradittur qed tiġi miċħuda.**

L-Eċċezzjoni li l-Avukat tal-Istat ma hux il-Leġittimu Kontradittur.

L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi preliminarjament illi safejn l-ilmenti tar-rikorrent għandhom x'jaqsmu mal-ħruġ u maż-żamma ta' ordni ta' rekwiżizzjoni it-talbiet attriċi ma jistgħux jiġu mressqa kontra l-Avukat tal-Istat u dan peress illi hija l-Awtorita' tad-Djar li skond Artikolu 24 tal-Att dwar l-Awtorita' tad-Djar (Kap. 261) assorbiet l-obbligi li qabel kienu jappartjenu lid-Direttur Għall-Akkomodazzjoni Soċjali u qablu lis-Segretarju tad-Djar.

Kif rajna qabel, huwa minnu li r-rikorrent qed jattakka l-ordni ta' rekwiżizzjoni li kienet inħarġet fuq il-fond de quo; pero' qed jattakka wkoll il-liġi li sfurzat fuq ir-rikorrent il-kirja protetta b'konsegwenza ta' dik ir-rekwiżizzjoni. Ir-rikorrent isemmi fir-rikors promotur b'mod speċifiku Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 li b'effett tiegħu ir-rikorrent ma setax fiż-żmien rilevanti, u l-ante kawża tiegħu, jgħollu l-kera għal waħda ġusta.

Irid għalhekk jiġi deċiż jekk bil-fatt li r-rikorrent qed jattakka wkoll il-liġi li tirregola l-kirja protetta hemmx ħtieġa li jiġi wkoll imħarrek l-Avukat tal-Istat.

L-Avukat tal-Istat eċċepixxa illi ma hux il-leġittimu kontradittur "safejn l-ilment tar-rikorrent huwa dwar il-ħruġ tal-ordni ta' rekwiżizzjoni". Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu jgħid fir-rigward: "10. Illi stante li fir-rikors promotur, ir-rikorrenti qed jilmentaw dwar perjodi li ghandhom x'jaqsmu mal-ħruġ u maż-żamma ta' xi ordnijiet ta' rekwiżizzjoni dawn it-talbiet ma jistgħux jiġu mressqa kontra l-Avukat tal-Istat u dan għaliex hija l-Awtorita' tad-Djar, li skont l-artikolu 24 tal-Att dwar l-Awtorita' 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".

Fil-fehma ta' din il-Qorti għandu raġun l-Avukat tal-Istat f'din l-eċċezzjoni preliminari tiegħu jgħid illi ma hux il-leġittimu kontradittur safejn l-ilment tar-rikorrent huwa dwar il-ħruġ tal-ordni ta' rekwiżizzjoni. Pero' l-istess eċċezzjoni tirreferi biss għall-ilment marbut mal-ħruġ tar-rekwiżizzjoni u mhux ukoll mal-kirja protetta b'konsegwenza ta' dik l-eċċezzjoni. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat spjega l-eċċezzjoni tiegħu billi s-sottometta illi "... l-Avukat tal-Istat mhuwiex il-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri fejn qiegħed jiġi attakkat Ordni ta' Rekwiżizzjoni u l-Kap. 125...." Għal darb' oħra ma jsemmi xejn dwar it-talbiet tar-rikorrent marbuta mal-kirja protetta li segwit l-ordni ta' rekwiżizzjoni u li baqgħet tipperdura anke wara li kif rajna l-ordni ta' rekwiżizzjoni ġiet irtirata, liema kirja ma hiex regolata bil-Kap. 125 imma bil-Kap. 69 u bil-Kap. 16.

Artikolu 181B tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jipprovdi testwalment illi:

(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-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu:#

(a) kawżi għall-ġbir ta' ammonti dovuti lill-Gvern jistgħuf'kull każ isiru mill-AccountantGeneral;

(b) kawżi li jinvolvu kwistjonijiet dwar impieg jewobbligu ta' servizz mal-Gvern jistgħu f'kull każ isirumis-Segretarju Permanenti Ewlieni;

(ċ) kawżi dwar kuntratti ta' provvista jew ta' appalt mal-Gvern jistgħu f'kull każ isiru mid-Direttur tal-Kuntratti.

(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.

(3) Kull rikors, ġuramentat jew le, jew att ġudizzjarju ieħor magħmul kontra l-Gvern għandu jiġi notifikat lil kull kap ta'dipartiment tal-gvern li kontra tiegħu jkun dirett u lill-Avukat tal-Istat u kull terminu biex issir risposta dwar att bħal dak minn kull kap ta' dipartiment tal-gvern li jkun konvenut jew intimat fi proċeduri ġudizzjarji ma jibdiex jiddekorri qabel ma l-att jiġi notifikat lill-kap jew kapijiet ta' dipartimenti tal-gvern li kontra tagħhom ikun dirett u lill-Avukat tal-Istat. In-notifika lill-Avukat tal-Istat ssir bla ħlas lir-reġistratur.

L-Avukat tal-Istat, in sostenn ta' din l-eċċezzjoni tiegħu, għamel referenza għall-bosta sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali ewlenin fosthom **Carmelo Grech et. v. Awtorita' tad-Djar et.** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjnali fit-12 ta' Frar, 2016 intqal:

> "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 latti 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-responsabilità ta' setgħat governattivi u għalhekk tintlaqat bl-art. 181B fuq imsemmi.

7. Għalhekk ma kien hemm ebda ħtieġa li jkun imħarrek ukoll bħala parti l-Avukat Ġenerali; kull ma kien meħtieġ kienet biss in-notifika tiegħu."

Pero' fil-kawża odjerna r-rikorrent mhux il-ħruġ tal-ordni ta' rekwiżizzjoni biss qed jattakka iżda wkoll "d-disposizzjonijiet tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta .... u minħabba l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġjiet ta' Malta......"

Għalhekk tiddisponi mill-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat billi tiddikjara illi safejn l-ilmenti tar-rikorrent huma indirizzati kontra l-ħruġ tal-ordni ta' rekwiżizzjoni, hija l-Awtorita' tad-Djar il-leġittimu kontradittur kif ġia fuq deċiż; pero' safejn l-ilmenti huma diretti kontra d-disposizzjonijiet sew tal-Kap. 125 u tal-Kap. 16, l-Avukat tal-Istat huwa l-leġittimu kontradittur.

Għalhekk tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat fejn ġie eċċepiet illi ma hux il-leġittimu kontradittur.

<u>Prova tat-titolu</u>

Permezz ta' l-eċċezzjoni numru 2 (a) l-Avukat tal-Istat jilqa' għat-talbiet attriċi billi jgħid li r-rikorrent jeħtieġlu qabel xejn li jressaq prova ċara illi hu proprjetarju tal-fond in kwistjoni.

Hija ġurisprudenza kostanti illi f'kawżi ta' indoli kostituzzjonali mhux meħtieġa l-prova tat-titolu fil-livell li hi rikjesta per eżempju fl-*actio rei vendicatoria*[5]. Intqal illi huwa biżżejjed għall-finijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor filwaqt li għall-finijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa biżżejjed li wieħed juri li għandu l-pussess tal-ħaġa li tkun[6].

---

[5] Ara fost oħrajn **Louise Xerri et vs. Kummissarju tal-Artijiet** (Rik Kost 23/2014) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Mejju 2016 u **Ian Peter Ellis et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Kost 39/2010) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Marzu 2015.
[6] Ara **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et** (Rik. Kost. 50/2015) deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fis-7 ta' Frar 2017.

Mill-atti jirriżulta sodisfaċentement illi l-fond mertu tal-kawża huwa proprjeta' tar-rikorrent. Dan huwa aċċettat mill-Avukat tal-Istat[7].

Għalhekk il-Qorti qed tiddisponi minn din l-eċċezzjoni billi tiddikjara illi r-rikorrent seħħlu jipprova li għandu titolu validu ta' proprjetà fuq il-fond de quo li jagħtih id-dritt li jistitwixxi l-kawża odjerna.

<u>L-Eċċezzjoni ta' Josephine Barbara dwar Nuqqas ta' Eżawriment tar-Rimedji Ordinarji</u>

L-intimata Barbara eċċepiet in-nuqqas ta' eżawriment tar-rimedji ordinarji ai termini tal-liġi li kien disponibbli għar-rikorrenti u għalhekk talbet lil din il-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat tagħha.

Din l-eċċezzjoni hija msejsa fuq l-**Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni** u fuq l-**Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319**. Dan l-aħħar artikolu jipprovdi hekk:

> "Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċiedi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1), u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq,jew tiżgura t-twettiq tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali li għat-tgawdija tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:Iżda l-qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi ordinarja oħra."

Tajjeb jiġi puntwalizzat illi jaqa' fuq il-parti li teċċepixxi n-nuqqas ta' eżawriment mir-rikorrenti tar-rimedji ordinarji allegatament disponibbli l-oneru li turi fl-ewwel lok għal-liema rimedji ordinarji qegħdin jirreferu u fit-tieni lok li tali rimedji ordinarji verament jindirizzaw l-ilmenti tar-rikorrenti.

L-intimata Barbara ma indikatx liema rimedji ordinarji r-rikorrent allegatament naqas milli jeżawrixxi qabel istitwixxa l-kawża odjerna.

Kif ġie ikkunsidrat fis-sentenza **Tonio Vella vs. Kummissarju tal-Pulizija et** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-5 ta' April 1991, jidher ċar li l-leġislatur ma ridx li jistabbilixxi bħala prinċipju assolut fil-liġi Kostituzzjonali tagħna li

[7] Ara para. 5 tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat.

qabel ma persuna tadixxi lil din il-Qorti fil-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha, għandha dejjem u tassattivament teżegwixxi r-rimedji kollha disponibbli taħt il-liġi ordinarja, inklużi dawk ir-rimedji li ma jkunux raġonevolment mistennija li jipprovdu rimedju effettiv. Il-Qorti għandha diskrezzjoni wiesgħa ħafna dwar l-eżerċizzju *o meno* tal-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha. Ovvjament, tali diskrezzjoni għandha tintuża ġustament u raġonevolment.

Il-Qorti Kostituzzjonali f'diversi okkażżjonijiet daħlet fil-fond tal-prinċipji applikabbli sabiex jiġi determinat jekk hemmx rimedju ordinarju. (ara **Olena Tretjak vs. Direttur tac-Cittadinanza u Expatriates Affairs** (Rik Kost 22/2005) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-16 ta' Jannar 2006; u **Tonio Vella vs. Kummissarju tal-Pulizija et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-5 ta' April 1991.)

L-għan ewlieni ta' proċedimenti ta' natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali huwa li l-persuna illi tkun qiegħda iġġarrab jew tkun ġarrbet ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha tingħata rimedju tajjeb, effettiv u mingħajr dewmien. Għalkemm huwa minnu li r-rimedju kostituzzjonali u konvenzjonali huwa wieħed straordinarju u meqjus bħala "*a measure of last resort*", huwa wkoll stabbilit illi ċittadin li jilmenta minn ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu m'għandux ikun obbligat ifittex rimedju ordinarju, jekk ir-rimedju li jista' jingħata ma jkunx effettiv sabiex jindirizza l-ilment tiegħu.

Il-Qorti, wara li qieset li ma tresqet l-ebda raġuni valida sabiex tqis li tinqeda bid-diskrezzjoni tagħha li ma tismax il-kawża fil-mertu fit-termini tal-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni u fit-termini tal-Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Josephine Barbara.

Ikkunsidrat

<u>**Mertu**</u>

Deċiżi l-eċċezzjonijiet preliminari tal-intimati imiss issa l-konsiderazzjonijiet dwar il-qofol tal-mertu tal-kawża.

Il-pretensjoni tar-rikorrenti hi illi l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru RO/25070 maħruġa fit-3 ta' Marzu, 1971 bis-saħħa tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta 41524 kif ukoll il-kirja mill-ewwel jum tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni forzata fuq is-sid konsegwenza ta' dik l-ordni kif ukoll il-liġi li bis-saħħa tagħha s-sid ma setax jgħolli l-kera għal waħda ġusta, kisru d-dritt fundamentali tar-rikorrenti

protett sew mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Mill-1971 l-inkwilin sfurzat fuq is-sid mill-predeċessur tal-Awtorita' tad-Djar kien qed jiddetjeni l-fond de quo sew bis-saħħa tal-ordni ta' rekwiżizzjoni; u kif ukoll bis-saħħa tal-liġijiet tal-kera fosthom Kap. 16 li għamluwha impossibbli lis-sid li jgħolli l-kera għal waħda ġusta.

Mill-provi jirriżulta illi l-inkwilini kienu jħallsu l-kera ffissata mis-Segretarju tad-Djar direttament lis-sid tal-fond sa mill-1971. Jirriżulta li dak iż-żmien is-sid kien jaċċetta l-kera u għalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti dan ħoloq relazzjoni ta' kera bejn l-inkwilin u s-sid.

Artikolu 8 tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li sullokazzjoni magħmula taħt dik il-liġi mhijiex sullokazzjoni għal finijiet tal-Artikolu 9 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ħaġa li ma kien ikun hemm l-ebda ħtieġa li tingħad li kieku l-Kapitolu 69 ma kienx japplika għall-kirja li ssir ta' fond rekwizizzjonat taht l-Att Dwar id-Djar (Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta). Għalhekk, hekk kif is-sid beda jaċċetta l-ħlas tal-kera direttament mingħand l-inkwilin effettivament irrikonoxxa lill-inkwilin u nħolqot bejniethom relazzjoni ta' kera. Peress li dan kien qabel is-sena 1995, ir-relazzjoni hija regolata mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta huwa applikabbli biss bħala l-leġislazzjoni li tirregola r-relazzjoni tal-partijiet mal-Awtorita` tad-Djar, iżda r-relazzjoni ta' bejn is-sid u l-inkwilin hija relazzjoni ta' lokazzjoni regolata mil-liġijiet ta' kera. Fejn il-kera kienet ilha tiġi mħallsa direttament lis-sid u aċċettata minn qabel l-1995 inħolqot relazzjoni ta' lokazzjoni bejn is-sid u l-inkwilin, ferm qabel l-Ordni ta' Derekwizizzjoni. (Ara. **Jeremy Cauchi et. v. Avukat Ġenerali et.** - Qorti Kostituzzjonali - 26 ta' Jannar, 2022).

Ifisser illi hawn non si tratta ta' kirja volontarjament konċessa mis-sid li sab ruħu b'kirja indefinita bis-saħħa tal-Kapitolu 69. Hawn si tratta ta' kirja li fl-ebda mument tagħha ma kien hemm il-volonta tas-sid la fl-għażla tal-inkwilin u wisq anqas il-*quantum* tal-kera pagabbli.

Mill-mument li tneħħiet l-ordni ta' rekwiżizzjoni, il-kera mħallsa mill-inkwilin lis-sid baqgħet tiġi regolata bil-liġijiet tal-kera senjatament Kap. 16 u Kap. 69. Hekk kif l-ordni ta' rekwiżizzjoni tneħħiet minn fuq il-fond, l-Att dwar id-Djar ma baqax japplika aktar imma l-kirja forzata fuq is-sid b'kera aggressivament kontrollata baqgħet għaliex ma hiex kirja li kienet tiddependi minn ordni ta'

rekwiżizzjoni attiva iżda kellha ħajja parallela u indipendenti mir-rekwiżizzjoni.[8]

Tenut kont li r-rikorrent qed jattakka sew l-ordni ta' rekwiżizzjoni u l-liġi li bis-saħħa tagħha inħarġet, kif ukoll il-kirja forzata fuq is-sid u l-liġi li bis-saħħa hi regolata, l-Qorti tqis illi għalkemm il-kirja llum viġenti hija regolata bil-Kapitolu 16 u bil-Kapitolu 69, xorta waħda hija prolungament tal-ordni ta' rekwiżizzjoni. Ma kienux il-liġijiet tal-kera li imponew lil Barbara fuq is-sid mill-ewwel jum tal-okkupazzjoni tagħhom fil-fond tar-rikorrenti; kienet l-ordni ta' rekwiżizzjoni li għamlet dan.

Ngħaddu issa sabiex nikkonsidraw jekk l-ilment konvenzjonali tar-rikorrenti hux fondat.

<u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja</u>

Tlieta huma r-rekwiżiti li għandhom jiġu sodisfatti sabiex interferenza mill-Istat bħalma hi ordni ta' rekwiżizzjoni tkun waħda permissibli ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u cioe:

(a) Il-miżura meħuda mill-Istat tkun saret taħt qafas legali;
(b) L-iskop tal-miżura jkun wieħed għal għan leġittimu; u
(ċ) Il-miżura meħuda żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.[9]

L-ordni ta' rekwiżizzjoni u l-kirja forzata konsegwenti għal dik l-ordni jistgħu jitqiesu bħala miżura meħuda mill-Istat taħt qafas legali u dan peress li kif rajna l-ordni ta' rekwiżizzjoni inħarġet bis-saħħa tal-Kapitolu 125 filwaqt li l-kirja forzata hija regolata bil-Kap. 69 u bil-Kap. 16.

Dwar l-għan leġittimu tal-Kap. 125 u l-ordnijiet ta' rekwiżizzjoni jirriżulta li tali ordnijiet kienu intiżi sabiex jassiguraw illi kull persuna jkollha akkomodazzjoni xierqa, u ċioe` sabiex jipproteġu nies vulnerabbli minn *homelessness* u jissalvagwardjaw id-dinjità ta' inkwilini b'mezzi limitati. Għalhekk, bħala miżuri meħuda fl-ambitu ta' akkomodazzjoni soċjali, ordnijiet ta' rekwiżizzjonijiet bħala regola ġenerali jitqiesu li għandhom għan leġittimu. Fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea ġie espressament

---

[8] Ara **Joseph Camilleri vs. Avukat tal-Istat et** (Rik Kost 77/2015) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-8 ta' Ottubru 2020.
[9] Ara **Joseph Darmanin vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Kost 54/2017) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019.

ikkonfermat illi ordnijiet ta' rekwiżizzjoni u kontroll tal-kera kellhom għan leġittimu fl-interess ġenerali.[10] L-istess konsiderazzjonijiet japplikaw għal-liġijiet tal-kera.

Huwa minnu li l-Istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa fejn tidħol leġislazzjoni b'għan soċjali bħalma hi l-akkomodazzjoni soċjali għal min jeħtieġ tali għajnuna. Aktar ma d-diskrezzjoni tal-Istat hija wiesgħa, aktar jiżdied l-obbligu fuq l-Istat illi fl-użu tad-diskrezzjoni wiesgħa l-organi tal-Istat jeżerċitawha f'rispett tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin privat. Għalhekk jeħtieġ li jiġi eżaminat jekk il-liġijiet impunjati żammewx bilanċ bejn id-dritt tas-sid u l-interess ġenerali.

Skond ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku, l-valur lokatizju tal-fond de quo fis-sena 2021 kien ta' €3119.00 fis-sena mentri l-kera li Barbara ħallset f'dik is-sena skond il-liġi tammonta għal €210.00 fis-sena. Huwa evidenti illi hemm sproporzjon enormi bejn dak li s-sid potenzjalment seta' jiġġenera bħala dħul annwali minn dan il-fond u d-dħul li effettivament kien perċepit jew perċepibbli.

Il-Qorti Kostituzzjoni fis-sentenza **Patricia Curmi et vs. Miriam Pace et** (Rik Kost 68/2019 - 6 ta' Ottubru 2020) irriteniet illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolu bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili ġabu awment fil-kera li ma jistax jiġi kkunsidrat illi indirizza l-iżbilanċ bejn l-interessi tas-sidien u l-interessi tal-inkwilina u s-soċjeta in ġenerali.

Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "*Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".* Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "*illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti.*"[11]

---

[10] Ara fost oħrajn **Edwards v. Malta** (Appl Nru 17647/04) deċiża mill-QEDB fl-24 ta' Ottubru 2006 kif ukoll **Mary Azzopardi vs. Awtorità tad-Djar** (Rik Kost 207/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Awissu 2021.

[11] **Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021.

Għalhekk il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kapitolu 16 ma kinux biżżejjed sabiex jissodisfaw l-element ta' proporzjonalita ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjoni kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4 (b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

Rigwardanti l-**emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att XXIV tal-2021** ġie stabbilit mill-Qrati nostrana li l-**Artikolu 4A tal-Kapitolu 69** kif promulgat bl-imsemmi Att jagħti l-possibilità lil kull persuna li qiegħda fl-istess sitwazzjoni tar-rikorrent, li jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera jiffissa l-kera f'ammont li jkun sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, bil-possibilità wkoll li l-Bord jaċċetta d-dħul ta' kundizzjonijiet ġodda li jirregolaw dan il-ftehim ta' kirja kif ukoll li jiġi revedibbli kull sitt (6) snin. Il-Bord huwa obbligat jagħmel test tal-mezzi sabiex jara jekk l-inkwilin jissodisfax il-kriterji sabiex ikompli fil-kirja jew le.

Il-Qorti ssib illi l-ordni ta' rekwiżizzjoni u l-kirja forzata fuq imsemmija kif ukoll Kap. 125; Kap. 16 u Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, illedew id-dritt fundamentali tar-rikorrent kif sanċit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għal-liema leżjoni huma responsabbli sew l-intimat Avukat tal-Istat kif ukoll l-Awtorita' tad-Djar.

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

Dwar l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni invokat ukoll mir-rikorrent intqal mill-Qorti Kostituzzjonali illi f'kawża li titratta leżjoni ta' dritt fundamentali konsegwenza ta' kirja forzata b'effett ta' ordni ta' rekwiżizzjoni il-perijodu rilevanti jibda mill-1987 għaliex l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'huwiex applikabbli f'dawn il-proċeduri peress li l-operazzjoni tal-Kapitolu 125 hija mħarsa mill-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni. Huwa miżmum illi għalkemm huwa minnu li Kapitolu 125 ġie emendat diversi drabi, jekk ir-rikorrenti f'kawża kostituzzjonali ma jippruvawx illi xi emenda relativa taqa' taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-istess sub-inċiż tal-Artikolu 47 (9), allura l-

ilment ma jistax jiġi trattat taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni iżda biss taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Għalhekk issib illi l-ewwel talba u t-tieni talba tar-rikorrent huma infondati in kwantu msejsa fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Ikkunsidrat;

<u>**Rimedju**</u>.

Għalkemm huwa ritenut illi d-danni likwidati f'kawża kostituzzjonali ma humiex ekwivalenti għal danni ċivili; fl-istess ħin hija ġurisprudenza kostanti li l-Qorti adita minn ilment kostituzzjonali u konvenzjonali għandha s-setgħa li meta ssib leżjoni tordna bħala parti mir-rimedju danni maħsuba sabiex jagħmlu tajjeb għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'riżultat tal-ksur tad-dritt fundamentali.

L-iskop tal-ħlas tad-danni huwa sabiex safejn possibbli l-effetti negativi b'riżultat tal-leżjoni jiġu newtralizzati. Għalhekk il-Qorti ser takkorda kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji.

Il-Qorti tirrileva illi **bl-Att XXIV tas-sena 2021** daħlu diversi emendi li taw lil min hu fil-pożizzjoni tar-rikorrent id-dritt li jitolbu reviżjoni tal-kera quddiem it-tribunal kompetenti liema talba tista' twassal għall-fissazzjoni ta' rata ta' kera li tista' tlaħħaq l-ekwivalenti ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjetà fis-suq liberu. Isir ukoll it-test tal-mezzi li jista' jwassal għat-tmiem eventwali tal-kirja.

Jirriżulta illi r-rikorrent irrikorra għall-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fit-termini tal-emendi introdotti bl-Att XXIV tas-sena 2021 bil-kawża hemm istitwita tinsab differita għas-sentenza.

Il-Qorti tqis illi fiċ-ċirkostanzi r-rimedju għandu jikkonsisti limitatament filli l-Qorti tordna l-ħlas ta' danni pekunjarji u non-pekunjarji.

<u>**Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji**</u>

Ir-rikorrent qed jitlob li d-danni pekunjarji jiġu likwidati wara li jittieħed kont tad-danni materjali sofferti mhux biss minnu iżda wkoll mill-predeċessuri tiegħu fit-titolu sa mis-sena 1987, id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 319.

Iż-Żmien Rilevanti dwar l-Allegata Leżżjoni tal-Jedd Fundamentali.

L-awtorità intimata teċċepixxi illi d-dritt ta' azzjoni għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali ma hux trasferibbli la *inter vivos* u lanqas *causa mortis*. Teċċepixxi għalhekk illi fi kwalunkwe każ ir-rikorrent ma jistax ifittex għal dikjarazzjoni ta' ksur ta' dritt fundamentali referibbli għal żmien qabel akkwista l-fond *de quo*.

Illum il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti Kostituzzjonali tqis illi vittmi ta' leżjoni ta' dritt fundamentali taħt l-ewwel artikolu ta' l-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni għandhom dritt li jitolbu danni mhux biss fir-rigward taż-żmien li l-proprjeta' kienet tagħhom iżda wkoll għaż-żmien tal-leżjoni meta l-vittma kien l-ante kawża tal-werrieta universali. A propożitu intqal kif ġej mill-Qorti Kostituzzjnali fis-sentenza **Nutar Dr Pierre Cassar vs. Avukat tal-Istat** (Rik Kost 202/2020) mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022:

> "Huwa minnu li l-appellant wiret nofs is-sehem ta' missieru mill-fond in kwistjoni fil-21 ta' Marzu 2010 u nofs is-sehem l-ieħor li kien jappartjeni lil ommu fl-14 ta' Marzu 2017. Iżda dan ma jfissirx li għall-perjodu preċedenti għall-14 ta' Marzu 2017 m'għandux jedd jippretendi kumpens. Dan peress li r-rikorrent hu werriet universali tal-ġenituri tiegħu."

Jeħtieġ f'dan ir-rigward naraw jekk irriżultax mill-atti li r-rikorrent huwa l-werriet universali ta' Maria Carmela sive Carmelina De Battista li mingħandha wiret nofs indiviż tal-fond de quo.

Jirriżulta illi Maria Carmela De Battista mietet fis-6 ta' Awissu, 2000 u permezz ta' testment sigriet datat 13 ta' Marzu, 1995 liema testment ġie apert u ppubblikat fl-atti tan-Nutar Eugene Montanaro tas-7 ta' Diċembru, 2000, innominat lir-rikorrent bħala eredi universali tagħha. Id-dikjarazzjoni causa mortis relativa ġiet ippubblikata fl-atti tan-Nutar Eugenie Montanaro tat-3 ta' Awissu, 2001.[12]

Għalhekk il-Qorti tqis illi r-rikorrenti għandu dritt ifittex danni anke referibbli għaż-żmien qabel wiret peress li daħal fiż-żarbun legali tad-decujus qua werriet universali tagħha.

[12] Ara provenjenza fil-kuntratt ta' diviżżjoni a fol. 10 et. seq. tal-proċess

Il-Qorti ser tikkonsidra għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji l-perijodu mill-1 ta' Mejju 1987 (dħul fis-seħħ ta' Kap. 319) sal-31 ta' Mejju 2021 (dħul fis-seħħ tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021).

Dwar il-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti Kostituzzjonali li ssegwi dik tal-QEDB fis-sentenza **Cauchi v. Malta** tal-25 ta' Marzu 2021 (**Benjamin Testa et vs. L-Awtorita tad-Djar et** (Rik Kost 68/2018) - Qorti Kostituzzjonali - 30 ta' Ġunju 2021).

F'sentenza aktar reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Professur Ian Refalo nomine vs. Nicholas Ciantar et** (Rik Kost 103/2019) mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022 ġie riaffermat is-segwenti:

> "Il-Qorti tirrileva li llum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet isegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attur kien jirnexxilu jżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attur, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

Għaldaqstant skont il-linji gwida tal-QEDB sabiex jiġi ffissat kumpens pekunarju ġust għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ għandha titnaqqas:

a. bejn wieħed u ieħor b'30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;
b. b'20% ġialadarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami; u
c. bil-valur tal-kera mħallsa mill-inkwilin jew fin-nuqqas bil-kera perċepibbli skond il-liġi.

Il-Qorti ħatret bħala espert tekniku lill-**Perit Mario Cassar** sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mertu tal-kawża b'effett mill-1987 sal-2022 iżda l-Qorti ser tieħu in konsiderazzjoni sa Mejju 2021.

Il-Qorti applikat il-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku sabiex tiddetermina u tillikwida l-kumpens pekunjarju xieraq dovut lir-rikorrenti skont il-kriterji fuq delineati. Il-Qorti ħadet kont ukoll tal-kera pagabbli skont il-liġi.

Skond ir-rapport tal-Perit Tekniku il-valur lokatizzju tal-fond mill-1 ta' Mejju, 1987 sat-30 ta' Mejju, 2021 huwa ta' ħamsa u erbgħin elf, seba' mija u erba' ewro u tlieta u tletin ċentemu (€45,704.33)[13].

Is-somma ta' €45,704.33 stabbilita mill-Perit Tekniku bħala l-valur lokatizzju tal-fond de quo għall-perijodu rilevanti għandha l-ewwel tonqos bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tinżel għal €31,993.03. Minn din is-somma jrid jonqos 20% peress li r-rikorrent ma kellu l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami u għalhekk is-somma tinżel ulterjorment għal €25,594.43 li minnha finalment jrid jitnaqqas il-kera attwalment imħallas fl-istess perjodu u ċioe circa €2,500.00.

Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrent qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' tlieta u għoxrin elf, erbgħa u disgħin ewro u tlieta u erbgħin ċenteżmu (€23,094.43) li qed jiġu arrotondati għal €23,100.00

In kwantu għad-danni non-pekunjarji l-Qorti tqis, in linea mal-ġurisprudenza l-aktar riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, dan id-dannu beda jiddekorri minn meta r-rikorrent wiret il-fond u dan stante li "il-jedd tal-awturi fit-titolu għall-kumpens non-pekunjarju ma jintiritx. Dak hu personali għall-persuna li tkun batiet dik it-tbatija."[14] **Għaldaqstant il-Qorti qiegħda tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' għaxart elef ewro (€10,000).**

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta u tiddeċiedi l-kawża billi tiddisponi mill-eċċezzjonijiet tal-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż,

---

[13] 273.22 + 1,640.00 + 2,875.00 + 4,030.00 + 4,060.00 + 7,930.00 + 11,120.00 + 12,476.00 + 1,300.00 = 45,704.33

[14] **Maria Concetta Camilleri et vs. Avukat tal-Istat et** (Rik Kost 292/2020) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022. Ara wkoll **Anthony Bezzina vs. Avukat tal-Istat et** (Rik Kost 150/2021) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022.

1. **Tilqa' in parte l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrent,** tiddikjara u tiddeċiedi illi minħabba l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru R/O 25070; minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta; minħabba l-kirja furzata fuq is-sid mill-ante kawża tal-Awtorita' tal-Artijiet; u minħabba l-liġijiet tal-kera viġenti fiż-żmien rilevanti fosthom artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta; ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan mis-sena 1987 sas-sena 2021 u tiċħadhom safejn imsejsa fuq Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u safejn intalab il-kanċellament tal-kirja relativa;

2. **Tilqa' in parte t-tielet talba**, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati Awtorità tad-Djar u l-Avukat tal-Istat huma responsabbli għad-danni pekunjarji u non pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-dritt konvenzjonali tiegħu kif fuq deċiż bil-ħruġ tal-ordni ta' rekwiżizzjoni u bil-kuntratt ta' kera forzat marbut miegħu; tiċħadha in kwantu diretta kontra l-intimata Josephine Barbara;

4. **Tilqa' r-raba' talba**, tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' tlieta u għoxrin elf u mitt Ewro (€23,100) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' għaxart elef Ewro (€10,000), **b'kollox tlieta u tletin elf, u mitt Ewro (€33,100).**

5. **Tilqa' l-ħames talba**, tikkundanna lill-Awtorità tad-Djar u lill-Avukat tal-Istat in solidum bejniethom iħallsu lir-rikorrent is-somma komplessiva ta' €33,100 rappreżentanti d-danni pekunjarji u non pekunjarji hawn likwidati, bl-imgħax legali millum sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati Awtorità tad-Djar u l-Avukat tal-Istat in solidum bejniethom.

Robert G. Mangion
Imħallef
13 ta' Lulju, 2023

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur