QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar it-Tlieta
Sittax (16) ta' Jannar 2024

Rikors Numru 110/2022 FDP

Fl-ismijiet

Jane mart Francis Mercieca (K.I. 840751M)
MaryAnn mart Joseph Sammut (K.I. 119458M)

Vs.

Awtorità tad-Djar

Avukat tal-Istat

John Muscat (K.I. 303364 M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 24 ta' Frar 2022, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

    1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **53, St. Mary Street, Żejtun,** li huma akkwistaw mill-wirt tal-mejta ommhom Maria Concetta Busuttil, u zijithom Catherine Fenech, li mietu rispettivament fit-12 ta' Settembru 1985 u fis-27 ta' Ottubru 1996.*

    2. *Illi l-wirt ta' Maria Concetta Busuttil iddevolva fuq ir-rikorrenti b'testment tad-19 ta' Awwissu 1981 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza fejn hija nnominat bħala eredi tagħha lill-uniċi żewġ uliedha r-rikorrenti ojderni.*

3. *Illi l-mejjet żewġha Joseph Busuttil miet fl-1 ta' Awwissu 1984.*

4. *Illi d-denunzja tal-mejta Maria Concetta Busuttil ġiet debitament ppreżentata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond denunzja nru. 1385/86 b'denunzja addizzjonali 1963/86, hawn annessi u mmarkati bħala **"Dokument A u B".***

5. *Illi l-wirt ta' Catherine Fenech iddevolva fuq ir-rikorrenti Jane Mercieca kif jirriżulta bit-testment tagħha tas-17 ta' Frar 1988 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone, kif debitament dikjarat causa mortis lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, b'kuntratt tat-22 ta' April 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone, hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument C".***

6. *Illi l-fond in kwistjoni kien ġie rekwiżizzjonat mill-Housing Secretary u allokat lil Francesco u Maria Galea, li llum huma mejta, u fil-fond in kwistjoni baqa' jgħix ir-raġel ta' binthom John Muscat. Illi l-fond ġie derekwiżizzjonat.*

7. *Illi l-fond mhux fond dekontrollat kif jirriżulta mid-**"Dokument D"** hawn anness.*

8. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-ante causa tal-intimat ossia Francesco Galea, mill-1974 b'kera irriżorja li ma kinitx tiżboq it-**Lm30.00c** fis-sena, u llum bil-kera ta' **€209.60c** fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-ogħli tal-ħajja.*

9. *Illi kif fuq ingħad, l-kera li l-intimat qed jħallas a tenur tal-liġi jammonta għal **€209.60c** fis-sena, meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

10. *Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawża minnha ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kinux dekontrollati ossia li ma jaqgħux taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma setgħu qatt jiżbqu l-valur lokatizzju ta' dak li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914.*

11. *Illi ai termini tal-istess liġi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera għandha tiżdied biss darba kull tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi għall-aħħar.*

12. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin intimat Muscat bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 125 u Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.*

13. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.*

14. *Illi r-rikorrenti m'għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax iżżid il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista' jitlob li jirċievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

15. *Illi dan kollu ġia ġie determinat fil-kawżi* ***Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali et deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.***

16. *Illi gialadarba r-rikorrenti qed jsofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'* ***Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)*** *u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalita kif ġie deċiż f'***Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.***

17. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta' tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide* ***Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108****).*

18. *Illi l-anqas huwa ġust u ekwu illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-liġi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

19. *Illi l-valur lokatizzju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandha tirċievi, b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet*

*kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa ġie deċiż mill-**Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs Malta – deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem**.*

20. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa' kellha okkażjoni tikkummenta diversi drabi f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li ndividwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjeta' għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża **"Ghigo vs Malta", deċiża fis-26 ta' Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjeta' tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"**, mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża ta' **"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.***

21. *Illi hawn issir referenza għall-kawża **Rikors numru 122/2019/1 TA fl-ismijiet Jeremy Cauchi, Tabib Dottor John Cauchi, Thomas Cauchi, u Catherine Cauchi v. Avukat Ġenerali u b'digriet tal-15 ta' Lulju, 2021 isem l-Avukat Ġenerali ġie mibdul għall-Avukat tal-Istat, Awtorita` tad-Djar, Angelo Caruana, Helen Caruana**, fejn l-intimati Awtorita' tad-Djar u l-Avukat tal-Istat huma responsabbli biex iħallsu d-danni kif sofferti mill-istess atturi għall-perijodu kollu mill-1974 sal-preżentata tar-rikors in kwistjoni.*

22. ***GĦALDAQSTANT** ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, sabiex jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:*

    1. ***Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (b'mod partikolari l-Artikoli 3, 4, 5, 6, 8 u 9 tal-istess Kap. 69) u l-Att X tal-2009 (b'mod partikolari, iżda mhux biss, l-Artikolu 1531Ċ u 1531F tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta), u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat John Muscat (K.I. 303364 M) għall-fond 53, St. Mary Street, Żejtun, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan*

ir-rikors, ir-rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi.

2. ***Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat u/jew l-intimata Awtorita' tad-Djar huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 125 u Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (b'mod partikolari l-Artikoli 3, 4, 5, 6, 8 u 9 tal-istess Kap. 69) u l-Att X tal-2009 (b'mod partikolari, iżda mhux biss, l-Artikolu 1531Ċ u 1531F tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta), u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi.*

3. ***Tillikwida** l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Liġi.*

4. ***Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat u/jew l-Awtorita' tad-Djar tħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni.

2. Rat illi fil-25 ta' April 2022, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

   1. *Illi permezz tar-rikors promotur, ir-rikorrenti qegħdin jallegaw li bl-operazzjoni tal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (b'mod partikolari l-Artikoli 3, 4, 5, 6, 8 u 9) u l-Att X tal-2009 (b'mod partikolari iżda mhux biss, l-Artikoli 1531Ċ u 1531F tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u ta' liġijiet viġenti oħra mhux speċifikati fir-rigward tal-fond 53, Triq Santa Marija, Żejtun, huma ġarrbu ksur tad-dritt fundamentali tagħhom kif sanċit mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll. Il-pretensjonijiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin.*

   2. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova:*

      a. *tat-titolu tagħhom għall-fond in kwistjoni;*

      b. *tal-allegat ftehim tal-kirja, li tali kirja hija soġġetta għal kirja regolata bil-Kap. 125 u bil-Kap. 69 u indikazzjoni preċiża meta l-fond ġie rekwiżizzjonat u direkwiżizzjonat.*

   3. *Illi in vista tal-allegazzjoni li l-fond in kwistjoni ġie rekwiżizzjonat, ai termini tal-Artikolu 181B tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Avukat tal-Istat mhuwiex leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri u konsegwentement għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju.*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, huwa ben magħruf li skond il-proviso tal-imsemmi artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali. F'dan is-sens, huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Di più, sa fejn l-ilment jirreferi għal allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Prokotoll, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien qabel it-30 ta' April 1987.*

5. *Illi fl-umli fehma tal-esponent ma seħħ ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll stante li sar biss kontroll tal-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri tal-Konvenzjoni.*

6. *Illi kif diġà ngħad, l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament tal-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 jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà. Tali diskrezzjoni m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli. F'dan il-każ, l-esponent jisħaq li hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna.*

7. *Illi jsegwi wkoll li fil-każ odjern, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa l-liġijiet attakkati fil-kuntest ta' spekulazzjoni tal-proprjetà iżda għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi f'qafas aktar wiesgħa u cioè mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Di più, il-Liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa li jqis mhux biss ir-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż iżda wkoll l-obbligu tal-Istat li jiżgura li kull persuna jkollha akkomodazzjoni xierqa, li jipproteġi nies vulnerabbli minn homelessness u jissalvagwardja d-dinjità ta' inkwilini b'mezzi limitati.*

8. *Illi bid-dħul tal-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera li r-rikorrenti jistgħu jirċievu bdiet togħla kull tlett (3) snin b'mod proporzjonali skond id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, l-emendi in kwistjoni ameljoraw il-posizzjoni tar-rikorrenti minn dik meta saret il-kirja.*

9. *Illi tajjeb jingħad ukoll li bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma jistgħux jilmentaw aktar dwar il-mod ta' kif il-kirja tista' tiġi awmentata. Bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matula tigi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrejja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti*

għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet simili, il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu jiġbed lejh ammont li jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Jidher li r-rikorrenti pproċedew b'rikors f'dan is-sens quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera permezz tal-proċeduri Jane Mercieca et vs. John Muscat et [181/2022 JD] preċiżament sabiex ikun hemm dan l-awment (ara Dok. 'A').

10. *Illi tajjeb jingħad ukoll li l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti s-setgħa lir-rikorrenti jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilini f'każ li jintwera li l-istess inkwilini ma ħaqqhomx il-protezzjoni mill-Istat.*

11. *Illi għalhekk, ladarba ma hemmx ksur Konvenzjonali, it-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda.*

12. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għandu jiġi rimedjat bl-għoti ta' kumpens pekunjarju, dan il-kumpens irid jirrifletti:*

    a. *Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjetà hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku;*

    b. *Il-fatt li anke kieku l-proprjetà in kwistjoni kienet fil-pussess tagħhom, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrenti kien jirnexxielhom iżommu l-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;*

    c. *Il-fatt li anke kieku r-rikorrenti kienu krew il-proprjetà in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienu jipperċepixxu kienet tkun suġġetta għat-taxxa;*

    d. *Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċevew xi kera mill-inkwilini.*

13. *Illi di più, għandu jkun hemm tnaqqis addizzjonali fil-kumpens jekk jirriżulta li kien hemm ċirkostanzi li abbażi tagħhom ir-rikorrenti setgħu jeżawrixxu ruħhom mir-rimedji ordinarji mogħtija mil-Liġi sabiex jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilini.*

14. *Illi in linea mal-premess, in kwantu għal danni morali, għandu jittieħed in kunsiderazzjoni il-fatt li r-rikorrenti għamlu snin sħaħ mingħajr ma fittxew rimedju u għalhekk jixhed il-fatt li ma ħassewx wisq il-ksur tad-drittijiet tagħhom.*

15. *Illi di più, kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jkun limitat* **biss** *għall-perjodu li huma kienu legalment entitolati għall-kera tal-fond in kwistjoni, għall-ishma rispettivi tagħhom fil-proprjetà in kwistjoni, u sa mhux aktar tard mill-1 ta' Ġunju 2021.*

16. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

*Għaldaqstant, l-esponent jissottometti li ma kien hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u għalhekk din l-Onorabbli Qorti għandha **tiċħad** it-talbiet rikorrenti.*

Bl-ispejjeż.

3. Rat illi fis-6 ta’ Mejju 2022, l-intimata **Awtorita’ tad-Djar** irrispondiet għal dak mitlub billi qajjmet is-segwenti difiżi:

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

    3. *Illi jekk kien hemm ordni ta’ rekwiżizzjoni kontra kumpens li ma kienx suffiċjenti skont il-liġi, l-Awtorita' esponenti ma tistax taħti għal żmien aktar minn kemm kienet fis-seħħ tali Ordni. U la l-Ordni ta’ Rekwiżizzjoni kienet ġustifikata u intiża biex tipprovdi akkomodazzjoni Soċjali allura l-Awtorita’ ma għandha tbati xejn stante li allura nħolqot kirja li kienet kontrollata mill-liġijiet antiki tal-kera u mhux mill-Ordni ta’ Rekwiżizzjoni.*

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

    5. *Illi ma kien hemm xejn li huwa leżiv tad-drittijiet fundamentali fil-ħruġ tal-Ordni ta’ Rekwiżizzjoni. Għalhekk it-talbiet kif impostati kontra l-esponenti ma jistgħux ireġġu u għandhom jiġu miċħuda;*

    6. *Illi intant ukoll meta jitqies il-valur tal-fond, attenzjoni trid tingħata għad-denunzja jew għad-dikjarazzjoni causa mortis (jekk applikabbli) 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-propjeta` tul iż-żmien. Ma jistax ikun li sid għal skop ta’ taxxa jindika valur mod u għal skop ta’ kumpens jistenna valur mod ieħor;*

    7. *Illi jiġi rilevat li jekk sa issa kien hemm leżjoni kostituzzjonali minħabba il-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 il-Bord tal-Kera u jitolbu li l-kera tiżdied sa 2% tal-valur tal-post fis-suq miftuħ. Ghalhekk 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 il-quddiem il-kumpens ser ikun dak xieraq, u la l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni kienet waħda legali intiża għal skop ta' akkomodazzjoni soċjali, allura it-talba għall-iżgumbrament ma għandhiex tiġi milqugħa. Ukoll japplikaw l-Art 12(B) tal-Kap 158 u l-Art 4(A) tal-Kap 69 għal kirjiet ta' qabel l-1995 ta' fondi dekontrollati u mhux.

8. *Illi drittijiet fundamentali u d-dritt ta' azzjoni għal-leżjoni ta' drittijet fundamentali ma jistgħux jiġu trasferiti la inter vivos u la causa mortis għaliex dawk huma drittijiet mogħtija personalment lil min ikun issubixxa il-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 m' humiex preskrivibbli allura jista' jagħti l-każ li l-Istat jiġi anke imfittex għal-leżjoni per eżempju ta' arresti illegali li ġraw il-fuq minn mitt sena ilu;*

9. *Illi jekk jirriżulta li 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 jikkonsisti fil-vjolazzjoni tat-tgawdija tal-proprjeta`, u l-vittma tkun intitolata għal kumpens,* ***dak il-kumpens huwa marbut mal-persuna tal-vittma u mhux mal-proprjeta`****. Jekk il-proprjeta` tiġi ttrasferita lil terza persuna, kemm b'titlu gratuwitu kif ukoll b'titlu oneruż, id-dritt tal-kumpens ma jistax jiġi ttrasferit flimkien mal-proprjeta`."*

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

10. *Illi ma kien hemm xejn ħażin fil-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u intant anke hawn ma ġewx eżawriti ir-rimedji ordinarji għaliex ħadd ma ipproċeda biex tiġi sindakata ġudizzjarjament id-diskrezzjoni amministrattiva li ttieħdet meta ħarġu l-ordnijiet. Il-kostituzzjoni tagħti id-dritt lill-istat li jillimita id-drittijiet tal-propjeta` basta jkun hemm proporzjonalita` bejn il-limitazzjoni fuq id-dritt u l-kumpens imħallas;*

11. *Illi l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ħarġet fil-15 ta' Diċembru 1973 fuq Joseph Desira u fid-19 ta' Diċembru 1973 is-sidien taw il-fond b' ċens għal 17 il-sena lil Alfred Fenech. Il-fond ġie allokat lil Franġisku Galea fl-4 ta' April 1974 u dan kellu iħallas il-kera direttament lil Alfred Fenech li kien*

ċenswalist. Fid-9 ta' Mejju 1975 il-kuntratt ta' ċens ġie rexxiss u fit-22 ta' Settembru 1976 is-sidien kienu kitbu lid-Dipartiment tad-Djar biex jgħidu li huma kienu qed jirrikonoxxu lil Frangisku Galea bħala l-inkwilin tagħhom. Il-post pero' ġie derekwiżizzjonat fil-11 ta' Novembru 1976.

12. *Mela kien fil-15 ta' Diċembru 1973 li nħarget l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni għall-propjeta` in kwistjoni ħarġet fil-11 ta' Novembru 1976. Allura żgur li l-esponenti tista' biss tkun responsabbli fiż-żmien limitat li fiha kienet viġeni l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni.*

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

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

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

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

"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 kif ser jiġi pruvat u għalhekk minn dakinhar il-quddiem żgur li ma kien hemm ebda leżjoni ulterjuri, u jekk kien hemm xi leżjoni, żgur li ma taħtix tagħha l-Awtorita' esponenti.

14. *Illi ż-żmien li l-atturi jew l-awturi tagħhom ħallew li jgħaddi biex bdew dawn il-proċeduri juri li fil-verita` anke huma ma ħassewx li kien hemm leżjoni għax min iħoss leżjoni dwar drittijiet tal-bniedem soltu jaġixxi b' mod tempestiv. Għalhekk dan it-trapass ta' żmien għandu ukoll 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 fis-sena 1973, tneħħa fis-sena 1976 u minn naħa tagħhom, l-atturi għoġobhom iħallu sal-2022 biex jaġixxu – sitta u erbgħin sena wara li kienet saħansitra tneħħiet ir-rekwiżizzjoni!***

15. *Illi f' każ li tirriżulta leżjoni tad-dritt fundamentali tal-propjeta`, li kienet u għadha qed isseħħ, allura il-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 wara il-ħruġ tal-ordni ta' derekwiżizzjoni. 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 il-fond.*

16. *Illi jekk il-fond ikun għadu okkupat bħala residenza a bażi ta' ordni ta' rekwiżizzjoni u jew a bażi ta' kirja li bdiet qabel l-1995 allura is-sid għandu rimedju ieħor li ngħata bl-att XXIV tal-2021 fejn hu, permezz ta' rikors quddiem il-Bord li Jirregola il-Kera jista' saħansitra jitlob żieda fil-kumpens jew fil-kera (skont il-każ) sa tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-propjeta`.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 ikollhom 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 Awtorita` tad-Djar et (deċiża 01/12/2021; rik nru. 216/19/1)*** *fejn l-istess Qorti ikkummentat fuq*

l-okkupazzjoni tal-inkwilina vis-à-vis l-emendi li daħlu fis-seħħ b' permezz tal-Att XXIV ta' 2021:

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

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

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

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

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

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

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

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

ii. tħassarha fejn iddikjarat illi "tidderiġi lill-intimata Mary Mugliett sabiex ma tibqax tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 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 ta-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.

4. Rat illi fl-4 ta' Lulju 2021, l-intimat John Muscat irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

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-esponenti dejjem mxew skont id-diżposizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura huma l-inkwilin idoneji ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxuti wkoll mir-rikorrenti, qatt ma kissru il-kundizzjonijiet tal-kiri jew il-liġi, u dejjem ħallsu il-kera fil-ħin. Għaldaqstant, l-intimati ma għandhomx jsofru l-ebda konsegwenzi ta' dan u lanqas m'għandhom jiġu kkundannat responsabbli għad-danni. Konsegwentament, l-intimati lanqas ma għandhom jinżammu responsabbli sabiex jħallsu xi kumpens bħala danni jew saħansitra li jiżgumbraw mill-fond inkwistjoni (53, St.Mary Street, Żejtun) u konsegwentament jitilfu l-unika saqaf fuq rashom;

3. 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 lokatizzju tal-istess fond;

4. 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 stabbilità taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk mhux qed jippreġudikaw d-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, permezz tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili nħoloq mekkaniżmu ta' awment fil-kera li permezz tiegħu l-kera

tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni;

5. *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' ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnhom allegat, u lanqas konsegwentement ma għandhom jbatu ebda konsegwenzi, jew jiġu ddikjarati responsabbli għal xi danni, wisq anqas jiġu kkundannati jħallsu kumpens, jew addirittura jsofru xi spejjeż ;*

6. *Illi m'hemm 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 skond il-liġi viġenti u raġjonevolment adekwata fil-kuntest u proporzjonata meta kkomparata mal-fond de quo;*

7. *Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli fil-każ odjern minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema liġi daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u dan skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "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) ...";*

8. *Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa improponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-propjetà. Huwa evidenti li fil-każ odjern, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà;*

9. *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-propjetà 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.*

10. *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;*

11. *Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-propjetà 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 Ewropea 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 wiesa' 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 lokatizzju ta' fond fis-suq ħieles";*

12.Illi għaldaqstant, jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizzju 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;

13.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. 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-okkupanti;

14.Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u l-emendi li saru fil-Kap 69. b'mod speċjali l-introduzzjoni ta' l-Artikolu 4A, il-liġi qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li jistgħu jġarrbu l-atturi. Għaldaqstant permezz ta' dawn id-dispożizzjonijiet ġodda, l-intimati jistghu jibqghu jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

15.Illi tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera u ċioe' tal-Att X tal-2009, daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata l-White Paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008 u dan kollu qed jingħad sabiex jintwera li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istitut;

16.Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm l-ebda ċertezza illi li kieku l-fond de quo ma kienx suġġett għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, tali fond kien ser ikun mikri fis-suq liberu għal dawn l-għexieren ta' snin mingħajr interruzzjoni.

Konsegwentament din l-Onorabbli Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni dan il-fatt fl-eventwalità li jogħġobha tordna kumpens u tillikkwida d-danni ai termini tal-liġi hekk kif rikjest mir-rikorrenti fir-rikors promotur;

*17.Illi, bi xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti u l-inkwilini u ħadd ma impona fuq l-antekawża tar-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (***vide Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et***, deċiż nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali);*

18.Illi din hija l-unika residenza tal-eċċipjenti li aħwa anzjani u li għandu jkollhom s-serħan tal-moħħ li mhux ser jiġu żgumbrati minn darhom li ilhom jokkupaw għal dawn l-aħħar għexieren ta' snin u f'dan ir-rigward irid jittieħed kont tal-fatt illi l-hardship li jistgħu jsofru l-intimati huwa ferm akbar minn dak li talvolta jistgħu jsofru r-rikorrenti;

19.Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk hemm xi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, dan huwa pjuttost fil-konfront tal-intimati, li qed tiġi pperikolata l-aspettativa leġittima tagħhom li jkomplu jikru l-fond de quo mingħajr ebda xkiel inġust u kontra l-liġi anke meta l-istess intimati m'għandhomx mezzi alternattivi sabiex jipprovdi għall-akkomodazzjoni alternattiva;

20.Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, għandu jkun l-Istat li jerfa' r-responsabbiltà tal-prezz finanzjarju ta' liġi li daħħal l-Istat stess u mhux l-intimati;

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 promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġia la darba r-rikorrenti ma sofriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Provi

5. Rat l-affidavit ta' **Jane Mercieca** ippreżentat kontestwalment mar-rikors promotur (fol 7).

6. Rat illi fis-7 ta' Lulju 2022, il-Qorti appuntat lill-**Perit Elena Borg Costanzi** sabiex taċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u, fuq talba tar-rikorrenti, tqis il-valur lokazzjoni ta' l-istess fond mis-sena 1987 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti.

7. Rat illi fl-4 ta' Novembru 2022 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fil-11 ta' Ottubru 2022 (fol 60).

8. Rat illi domandi in eskussjoni ma sarux.

9. Rat l-affidavit ta' **Andrew Xuereb**, bħala rappreżentant tal-Awtorita' tad-Djar, ippreżentat fit-12 ta' April 2023 flimkien ma' dokumentazzjoni (fol 77).

10. Rat illi fl-14 ta' April 2023, ġiet ippreżentata nota fejn il-Qorti ġiet mgħarrfa illi l-intimat John Muscat kien miet fit-13 ta' Jannar 2023 u li ċ-ċwievet tal-fond ġew ritornati lura lis-sidien rikorrenti fl-4 ta' April 2023 (fol 90).

11. Rat illi fil-11 ta' Mejju 2023, ir-rikorrent, filwaqt illi kkonfermaw illi ngħataw lura l-fond, iddikjaraw illi kienu qed iċedu l-atti tal-kawża fil-konfront ta' John Muscat filwaqt illi kienu qed iżommuhom fermi fil-konfront ta' l-intimati l-oħra.

12. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta' Jane Mercieca mogħtija fil-11 ta' Mejju 2023 (fol 104).

13. Rat illi fil-11 ta' Mejju 2023, il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw, u għalhekk il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet.

14. Rat illi fit-12 ta' Mejju 2023, ir-rikorrent ippreżentaw is-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub.

15. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-Awtorita' tad-Djar ippreżentati fl-20 ta' Lulju 2023.

16. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat ippreżentati fil-21 ta' Awissu 2023.

17. Rat illi fl-14 ta' Novembru 2023 il-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum.

Fatti tal-każ

18. Jirriżulta li r-rikorrenti Jane Mercieca u MaryAnn Sammut huma l-propretarji tal-fond 53, St. Mary Street, Żejtun, hekk kif huma wirtuh mingħand ommhom Maria Concetta Busuttil u z-zija tagħhom Catherine Fenech, fejn ir-rikorrenti Jane Mercieca kienet il-werrieta unika ta' Catherine Fenech u għalhekk għandha tlett kwarti indiviż tal-fond filwaqt illi MaryAnn Sammut għandha kwart indiviż tal-fond.

19. Jirriżulta illi l-fond meritu tal-kawża odjerna kien ġie rekwiżizzjonat fil-15 ta' Diċembru 1973 u fl-4 ta' April 1974 ġie allokat lil Frangisku Galea, li kien missier il-mara ta' John Muscat, ossija Rita Muscat. Fit-22 ta' Settembru 1976 is-sidien aċċettaw l-inkwilinat ta' Galea u fil-11 ta' Novembru 1976, inħareġ l-ordni ta' derekwiżizzjoni.

20. Jirriżulta illi Frangisku Galea, wara bintu Rita Muscat flimkien mar-raġel tagħha, l-intimat John Muscat, baqgħu jirrisjedu fil-post, liema post intradd lura lis-sidien rikorrenti fl-4 ta' April 2023, wara illi miet John Muscat.

Provi

21. Jirriżulta ben ippruvat illi r-rikorrenti huma l-uniku propretarji tal-fond 53, St. Mary Street, Żejtun, u dana wara li wirtuh mingħand ommhom Maria Concetta Busuttil u z-zija tagħhom Catherine Fenech, u dana kif jidher fid-dokumentazzjoni eżebita.

Rapport Peritali

22. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi** illi rrediġiet ir-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet: (fol 57 - 77)

> *18 Illi l-esponenti ħadet konjizzjoni ta' diversi regolamenti u liġijiet, illi huma pertinenti għal dan l-eżerċizzju vis a vis l-inkarigu tagħha, illi huma parti mir-referenzi annessi ma' din ir-relazzjoni.*
>
> *19 Hija fil-opinjoni tal-esponenti, wara li ħadet konjizzjoni tal-atti u tenut kont il-fond, il-valur tal-propjeta' fis-suq liberu illum huwa ta' mitejn u erbgħin elf Ewro (€240,000.00).*
>
> *20 Illi l-valur lokatizzju tal-fond tul iż-żminijiet skond l-inkarigu huwa elenkat:*

MIS SENA	***SAS-SENA***	***VALUR LOKATIZZJU ANNWALI***
1987	*1992*	*€360*
1993	*1998*	*€1200*
1999	*2004*	*€1700*
2005	*2010*	*€2800*
2011	*2016*	*€4500*
2017	*2021*	*€6800*

> *Tant għandha x'tirrelata l-esponenti Perit Tekniku għall-konsiderazzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti, salv merti oħra ta' natura legali.*

23. Il-Qorti tqis illi ladarba ma sarux domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku, ma hemm ebda raġuni 'l għaliex ma għandhiex tagħmel tagħha l-konklużjonijiet peritali.

Difiżi mqajjma

24. Jirriżulta illi r-rikorrenti ċedew il-proċeduri fil-konfront ta' John Muscat wara illi huwa għadda għal ħajja aħjar u għalhekk din il-Qorti ma hijiex ser tqis id-difiżi ta' l-istess Muscat.

25. Jirriżulta illi l-intimata Awtorita' tad-Djar, fid-difiża tagħha, fost il-varji difiżi minnha mqajjma, filwaqt li nsistiet illi hija ma kinetx il-leġittimu kontradittur u ma kellha tiġi mġiegħla tħallas ebda kumpens peress illi ma kien hemm xejn ħażin fl-Ordni ta' Rekwiżizzjoni.

26. Jirriżulta illi l-Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra oġġezzjona għat-talba kif redatta mir-rikorrenti fejn, prinċipalment, saħaq ma huwiex minnu li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att

X tal-2009 u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, qed jiġu leżi lir-rikorrenti d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetajiet in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Huwa saħaq ukoll illi d-dħul tal-Artikolu 4A permezz tal-Att XXIV tal-2021, jipprovdi għodda suffiċjenti lir-rikorrenti biex jipproteġi d-drittijiet tiegħu.

<u>Każ kontra Vincenza Abela</u>

27. L-intimata Awtorita' tad-Djar, meta tagħsar l-eċċezzjonijiet tagħha, jidher li qed tqajjem, fost id-difiżi tagħhom, l-eċċezzjoni illi ma hijiex il-leġittimu kontradittur u għalhekk ma għandhiex tagħmel tajjeb għad-danni.

28. Hawnhekk, il-Qorti jidhrilha illi huwa opportun illi tagħmel referenza għal dak illi qalet l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tas-27 ta' Ottubru, 2021 fil-kawża fl-ismijiet **Michael Farrugia et -vs- l-Avukat tal-Istat et,** fejn dwar il-kwistjoni tal-leġittimu kontradittur kif ukoll responsabbilta' tad-danni ġie trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjeż f'kawża simili u sostniet is-segwenti:

> *19. Fir-rigward ta' dan l-aggravju, din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza tagħha tas-6 t'Ottubru, 2020, fl-ismijiet Michael Farrugia et v. l-Avukat Ġenerali et fejn ġie kkonsidrat dan il-punt fir-rigward ta' ċirkostanzi prattikament identiċi, u ġie spjegat illi:*
>
> *"…Kienet l-Awtorita` intimata llum appellata li oriġinarjament ħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni fis-26 ta' Frar 1975 u kienet l-istess Awtorita` li sussegwentement allokat il-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera lill-intimata l-oħra Grace Ciantar fit-18 ta' Mejju 1981. Huwa minnu fl-20 ta' Awwissu 2007 l-imsemmija Awtorita` neħħiet ir-rekwiżizzjoni 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, għallinqas 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."*
>
> *20. Il-Qorti taqbel ma' dan ir-raġunament u tagħmlu tagħha f'din il-kawża wkoll. Is-sentenza msemmija titratta proprju l-istess atturi u l-istess ċirkostanzi fattwali, ħlief għall-identita` tal-inkwilina konvenuta, u l-fond mertu tal-kawża. Għaldaqstant il-Qorti ma tqisx illi teżisti raġuni valida sabiex tiddipartixxi mill-insenjament hawn fuq ċitat, u lanqas ma għandha xi żżid ma' dak li ngħad.*
>
> …….

22. Fir-rigward tal-eċċezzjonijiet fil-mertu tal-Awtorita` appellata dwar l-ordni ta' rekwiżizzjoni il-Qorti tirrileva illi minkejja l-fatt li r-rekwiżizzjoni kienet fl-interess pubbliku u kienet intiża sabiex tilħaq għan fl-interess ġenerali, jibqa' l-fatt illi l-liġi li kienet tikkontrolla l-quantum tal-kera ħolqot sproporzjon bejn l-interessi tas-sidien u l-interess ġenerali. B'konsegwenza ta' dan l-atturi sofrew leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

23. Dwar l-eċċezzjoni tal-Awtorita` appellata li din il-Qorti m'hijiex kompetenti sabiex takkorda danni, din il-Qorti tfakkar illi skont il-liġi il-Qrati Kostituzzjonali għandhom il-poter li jagħtu kwalunkwe rimedju li jħossu li huwa xieraq fiċ-ċirkostanzi, u m'hemm l-ebda liġi li teskludi l-poter ta' din il-Qorti li takkorda danni pekunjarji. Għalkemm huwa minnu illi d-danni akkordati minn din il-Qorti m'humiex ekwivalenti għad-danni mogħtija fi proċeduri ċivili, jibqa' l-fatt illi din il-Qorti għandha l-obbligu u l-poter illi tagħti dawk ir-rimedji neċessarji sabiex l-attur jiġi reintegrat fl-istat li kien qabel ma seħħ il-ksur ta' drittijiet fondamentali konstatat. F'każ bħal dan, dan ma jistax isir jekk il-Qorti ma takkordax kumpens pekunjarju li jagħmel tajjeb għat-telf, jew almenu parti minnu, subit mill-atturi. Għalhekk din l-eċċezzjoni hija manifestament infondata u fiergħa.

29. In vista tat-tagħlim mogħti mill-Qorti Kostituzzjonali, wara deċiżjoni ta' dina l-Qorti, kif komposta, hija ma hemm ebda raġuni għaliex din il-Qorti għandha tilqa' tali linja difensjonali.

30. L-Awtorita' intimata qajjmet ukoll varji difiżi oħra, illi anke l-Avukat tal-Istat qajjem, u għalhekk ikun opportun illi jiġu kkunsidrati flimkien mad-difiżi tal-Avukat tal-Istat.

<u>Każ kontra l-Avukat tal-Istat</u>

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

31. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini, ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u bil-liġijiet viġenti, meta kien qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilini, l-intimat John Musact, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

32. Il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dan il-każ, fl-ottika tad-difiżi mqajma mill-intimat l-Avukat tal-Istat.

33. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem jgħid illi:

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

34. Fl-eċċezzjonijiet l-Avukat tal-Istat saħaq li l-marġini tal-Istat huma wiesgħa u l-Istat għandu jedd li jilleġisla biex jikkontrolla l-wirt tal-proprjeta` għall-interess ġenerali, u sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar peress li l-Istat huwa fil-liberta`, li jekk meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` għall-interess ġenerali. Madanakollu, korrettement, l-istess Avukat tal-Istat aċċetta illi l-ġurisprudenza nostrana ta' llum il-ġurnata ma tagħtihx konfort f'tali argumentazzjoni.

35. Ġie eċċepit ukoll, madanakollu, li bl-emendi li seħħu matul iż-żminijiet fosthom bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 f'Lulju 2021, skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huma jistgħu jitolbu lill-Bord Li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-2% fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni.

36. Ir-rikorrent, mill-banda l-oħra, b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, sostna illi l-Att X tal-2009, inkluż ir-rata ta' inflazzjoni hemm dettata, ma stabilixxietx kera in linea mal-kera kurrenti, b'hekk l-Istat naqas li jiffissa bilanċ bejn l-interessi tas-sid u dak tal-inkwilin, għaliex is-sidien ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu għaliex il-kera hija ċirkoskritta bl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan is-sens, ġie sottomess mir-rikorrenti, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 69, u bil-liġijiet viġenti, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti, b'mod li ma nżammx il-bilanċ u l-proporzjonalita` meħtieġa.

37. Il-Qorti, f'dan l-istadju, jidhrilha xieraq illi tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-25 ta' Frar 2016, fejn ingħad hekk:-

> *"Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li: "(1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph. covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. Three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities, James and others vs the United Kingdom, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in Sporrong and Lonnroth vs Sweden, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also Broniowski vs Poland (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten Czapska vs Poland - (App No. 35015/97 -19 June 2006)."*

38. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn € 215 fis-sena, b'mod li għadu l-bogħod milli jintlaħaq

bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta’ tgawdija tal-proprjetarju ta’ ħwejġu.

39. Fil-każ suċitat ingħad:

> *“Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni”.*

40. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta’ Ġunju 2020.

> *“However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property……..”(See, for example, Anthony Aquilina vs Malta no. 3851/12, § 63, 11 December 2014; Montanaro Gauci & others vs Malta, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and Zammit and Attard Cassar vs Malta, cited above § 62).*

41. F’dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li intqal fil-każ tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **Amato Gauci vs Malta** 47045/06:

> *“In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant’s state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation.”*

42. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera protetta, u għalhekk koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, peress illi kienet kera li jidher li kienet ilha sa mis-sena 1974. Għalhekk ma hemm ebda dubju illi dina kienet kirja protetta mill-Liġi.

43. Ir-rikorrent jikkontendu illi l-kera li kien qed jitħallas kienet waħda miżera, fejn jikkontendu illi llum il-ġurnata jipperċepixxu kera ta’ €210 kull sena – il-Qorti tosserva illi għalkemm ġie indikat li fis-sena 1974 il-kera indikata kienet ta’ Lm30, ma ngħatat ebda propsett ta’ kemm kienu l-kirijiet annwali perċepiti mis-sidien, u għalhekk tqis illi s-somma ta’ €210 kienet dik illi kienu jipperċepixxu.

44. Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrent huwa bbażat fuq in-nuqqas ta’ proporzjoni bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin, matul is-snin, u l-kera baxxa u mhux xierqa perċepita matul is-snin li kienet konsegwenza ta’ l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini li kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrent.

45. Relevanti huwa l-każ **Cassar vs Malta** (950570/13) deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta’ Jannar 2018, fejn ingħad:

In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value." (*Ara wkoll Sergio Falzon et vs L-A.G. et deċiża mill-*Qorti Kostituzzjonali *fit-30 ta' Jannar 2018).*

46. L-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu, irrefera għad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, u l-possibiltajiet provduti fl-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u saħaq illi kwalsiasi kumpens kellu jingħata sad-data tad-dħul ta' tali emendi, ossija Lulju 2021 – il-Qorti taqbel ma' tali sottomissjoni.

47. Madanakollu, meta tistħarreġ dak li ngħad b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti tqis li t-test tal-bilanċ u proporzjonalita` ma ġiex sodisfatt. Infatti, is-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid għall-għan soċjali' trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu, u fin-nuqqas ta' dan, jkun hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

48. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti, ħalqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, seħħ vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent.

49. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u d-difiża sollevata mill-intimati f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

<u>Kumpens</u>

50. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrent, talab lill-Qorti sabiex tipprovdilu rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi.

51. Ġaladarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis li t-talba għal danni, kemm pekunarji kif ukoll non pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

52. Konsegwentement, din il-Qorti ser tipprovdi għal danni u dan a tenur tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

53. Jirriżulta li r-rikorrent talab għall-ħlas ta' kumpens, li l-Qorti tifhem li jfisser pretenzjoni għal danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal leżjoni sofferta.

<u>Data ta' Leżjoni</u>

54. Il-Qorti tosserva li l-ewwel li għandha tistabilixxi hija minn meta għandu jiġi kkalkulat il-kumpens.

55. Jirriżulta illi l-fond kien ilu okkupat minn missier il-mara ta' John Muscat, Frangisku Galea, sa mis-sena 1974.

56. Jirriżulta illi l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni daħal in vigore b'effett mit-30 ta' April 1987 permezz tal-Kap 319.

57. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **<u>Mejju tas-sena 1987</u>** 'il quddiem.

58. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fit-22 ta' Marzu 2021, ossija qabel id-dħul tal-Att XXIV tal-2021 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69.

59. Jirriżulta wkoll illi l-Avukat tal-Istat, fl-eċċezzjonijiet tiegħu, saħaq li bid-dħul tal-Att XXIV tal-2021 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69, ma jistax jkun hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali 'l hinn mid-data ta' tali Att. Hawnhekk, il-Qorti tagħmel referenza għal osservazzjoni illi għamlet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża '**Carmelo Spiteri vs l-Avukat tal-Istat et**' deċiża fis-26 ta' Ottubru 2022:

> *Bl-Att XXIV tal-2021, li daħal fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 is-sidien bħall-attur ingħataw id-dritt li jiftħu kawża quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jkunx iktar minn 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera. L-attur ippreżenta l-kawża fil-11 ta' Mejju 2021 u ovvjament l-ilment tiegħu ma jinkludix u ma jistax jitqies li jinkludi l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021. Il-Qorti tirrileva li m'hemmx dubju li l-emendi li daħlu fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 taw l-opportunita` lil kull sid li għandu dar mikrija u protetta taħt il-Kap. 69, li jitlob awment ta' kera ferm iktar minn dak li kien intitolat għaliħ qabel l-emendi. Madanakollu, talba f'dan is-sens setgħet issir mill-1 ta' Ġunju 2021.*

60. Il-Qorti tifhem illi l-emendi li għalihom jagħmel referenza l-Avukat tal-Istat daħlu fis-seħħ b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021.

61. Ikkunsidrat illi mill-1 ta' Ġunju 2021, ir-rikorrenti kellhom id-dritt illi jissanaw il-vjolazzjoni illi ġiet stabbilita minn dina l-Qorti, l-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jingħata sal-1 ta' Ġunju 2021, peress illi wara dakinhar, ir-rikorrenti kellhom kull dritt illi jipproteġu d-drittijiet tagħhom u jitolbu għal kera ogħla.

62. Ma jirriżultax jekk mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem ir-rikorrent nieda proċeduri kif għandu kull dritt illi jagħmel a tenur tal-Att XXIV tal-2021.

63. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi f'dan il-każ, il-kumpens għandu jiġi meqjus sal-**<u>1 ta' Ġunju 2021</u>**, u dan għar-raġunijiet fuq stabbliti.

64. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Mejju 1987 sa Ġunju 2021, ossija erbgħa u tletin sena u xahar, madanakollu din il-Qorti, għal fini ta' prattiċita', ser tqis

il-kumpens fuq perjodu ta' erbgħa u tletin sena, fejn kumpens ser jiġi mitqies li jibda minn Ġunju 1992 sa Ġunju 2021.

Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji

65. Dwar danni pekunarji, f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

> *"Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni 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 (1) it-tul taż-żmien li ilha isseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jigi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu il-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158."*

66. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens, din il-Qorti ser issegwi l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn f'dawn il-każijiet isegwi il-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022:

> *"Illum il-ġurnata il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi kriterjii ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi vs Malta (QEDB 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in succinct li sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' circa 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attriċi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attriċi kien irnexxielha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha imbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attriċi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."*

67. Abbażi ta' tali direzzjoni għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxelhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma, għandu imbagħad jitnaqqas il-kera pperċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

68. Dwar id-danni non-pekunjarji, din il-Qorti tagħmel referenza għall-każ **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni pekunarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €300,000 u rigward id-danni non-pekunarji ta' € 9,000 kif likwidata mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija ikkunsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

69. Fil-każ odjern, inkun ġust u ekwu illi l-kumpens jingħata minn Mejju 1987 sa Ġunju 2021, ossija erbgha u tletin sena u xahar, peress illi tali vjolazzjoni kienet konsistenti u baqgħet għaddejja sa' Ġunju 2021, meta ir-rikorrent ingħata rimedju biex jissana il-vjolazzjoni minnu sofferti.

70. Il-Qorti, għalhekk, tqis, bħalma gia osservat aktar 'l fuq, illi kwalsiasi danni non-pekunjarji għandhom jingħataw għall-perjodu ta' erbgha u tletin sena (34).

71. Ikkunsidrat il-metodoloġija fuq imsemmija kif ukoll il-konsiderazzjonijiet dwar danni non-pekunarji, il-kalkolu tad-danni kemm pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji għandu jkun is-segwenti:

Danni Pekunjarji								
Minn	**Sa**	**Kera Perċepibbli (€)**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**			
Ġunju	Ġunju							
1987	1992	360	5		1800			
1992	1998	1200	6		7200			
1999	2004	1700	6		10200			
2005	2010	2800	6		16800			
2011	2016	4500	6		27000			
2017	2021	6800	5		34000			
	Numru ta' Snin		34					
				TOTAL	97000			
			Naqqas 30%		29100			
		Bilanċ				67900		
			Naqqas 20%			13580		
				TOTAL Danni Pekunjarji			54320	
Kera Mħallsa								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
1987	2021	210	34	7140				
	Numru ta' Snin		34					
		TOTAL		7140				
				Naqqas Kera Mħallsa			7140	
				BILANĊ Danni Pekunjarji				47180
Danni Non Pekunjarji								
Kumpens €	**Snin**	**Total**						
500	34	17000						
				ŻID Danni Non Pekunjarji				17000
			TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji					64180

72. Il-Qorti tosserva li tali somom ċertament jinkorporaw fihom l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku l-konsegwenza ta’ tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

73. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għal fond 53, St. Mary Street, Żejtun għandu jkun ta’ **erbgħa u sittin elf Euro (€64,000).**

Rimedju Ulterjuri

74. Jirriżulta illi l-fond meritu tal-kawża odjerna, illum il-ġurnata ntradd lura lis-sidien rikorrenti, u għalhekk ma jidhirx illi dina l-Qorti għandha bżonn tinoltra ruħha oltre fejn jirrigwarda rimedju ulterjuri.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensur tar-rikorrenti, u tal-Avukat tal-Istat;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Avukat tal-Istat u l-Awtorita' tad-Djar.

Tilqa' l-Ewwel Talba kif mitluba limitatament billi:

Tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (b'mod partikolari l-Artikoli 3, 4, 5, 6, 8 u 9 tal-istess Kap. 69) u l-Att X tal-2009 (b'mod partikolari, iżda mhux biss, l-Artikolu 1531Ċ u 1531F tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta), u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat John Muscat (K.I. 303364 M) għall-fond 53, St. Mary Street, Żejtun, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

Tilqa' t-tieni, tielet u raba' talba u dana billi:

Tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat u l-Awtorita' tad-Djar, insolidum bejniethom, huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba t-telf ta` kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilu, u

Tillikwida l-kumpens li għandha titħallas lir-rikorrenti fis-somma ta' **erbgħa u sittin elf Euro (€64,000)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat u l-Awtorita' tad-Djar, in solidum bejniethom, iħallsu is-somma ta' **erbgħa u sittin elf Euro (€64,000)** kif hekk likwidata.

L-spejjeż ghandhom ikunu lkoll a kariku ta' l-Avukat tal-Istat.

Imgħax mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur