QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 22 ta' Frar, 2024

Numru 10

Rikors Numru 633/22TA

Francis sive Frank Tartaglia (K.I. 494554M)
Mary Doris mart Joseph Farrugia (K.I. 682744M)
Carmen mart Arthur Vella (K.I. 1006045M)
Mary Victoria mart Louis Caruana (K.I. 503247M)
Salvina sive Sylvia mart Joseph Cassar (K.I. 631649M)

vs

Awtorita' tad-Djar
Avukat tal-Istat
Doris Stivala (K.I. 884051)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Francis Tartaglia u oħrajn (ir-rikorrenti) tal-24 ta' Novembru 2022 li permezz tiegħu premettew u talbu is-segwenti:

1. "Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **37 gia 39, Triq Antonio Agius gia New Strweet, Floriana** li huma akkwistaw *per via di successione* mill-eredità tal-mejta ommhom ossia Emilia Tartaglia, li mietet fit-2 ta' Gunju 2003 *ab intestato,* liema certifikat qieghad jigi

hawn anness u mmarkat bhala **"Dok A**", fejn hija halliet bhala eredi lir-rikorrenti ossia uliedha bhala l-unici eredi taghha.

2. Illi b'dikjarazzjoni causa mortis tat-23 ta' Awwissu 2003 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef hawn anness u mmarkat bhala **"Dok B"**, ir-rikorrenti ddikjaraw il-fond imsemmi lil Kumissarju tat-Taxxi Interni u hallsu t-taxxa relattiva provenjenti l-istess fond.

3. Illi Emilia Tartaglia akkwistat l-istess fond *per via di divisione*, b'kuntratt tal-5 ta' Novembru 1947, fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut, hawn anness u mmarkat bhala **"Dok C"**.

4. Illi l-fond imsemmi gie rekwizizzjonat mill-Housing Secretary b'ordni ta' rekwizizzjoni 10625/72 u gie allokat lil John Stivala.

5. Illi l-genituri tar-rikorrenti ghall-bidu ma accettawx il-kera minghand l-intimata u zewgha John Stivala u kienu jiddepozitaw l-istess kera fil-Qorti tal Magistrati, kif jirrezulta minn **"Dok D"** hawn anness u mmarkat.

6. Illi l-fond in kwistjoni kif inghad gie rekwizizzjonat fl-1 ta' Awwissu 1972 u derekwizizzjonat fis-7 ta' Awwissu 2019, kif jirrizulta minn "**Dok E"** u "**Dok F"** hawn annessi u mmarkati.

7. Illi wara ftit snin huma bdew jaccettaw il-kera tal-fond in kwistjoni u baqghu jaghmlu dan sal-gunata tal-lum, kif jirrizulta mill-ktieb tal-ircevuti tal-kera l-iktar recenti, annessi u mmarkat bhala "**Dok G1 – G17"**.

8. Illi ghalhekk il-kera imhallsa mill-intimata sal-31 ta' Dicembru 2009 kien ta **Lm 23** fis-sena u hu mill-1 ta' Jannar 2010 ai termini tal-Att X tat-2009 il-kera saret €185 fis-sena u baqghet tghola kull tliet snin bl-ahhar awment fl-1 ta' Jannar 2022 fl-ammont ta' **€216** fis-sena.

9. Illi bl-ordni ta' rekwizizzjoni msemmija, l-intimata Stivala u l-mejjet zewgha John Stivala, gew moghtija d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

10. Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti gie spossessati mid-dritt ta' uzu tal-proprjetà tieghu wara u ghalhekk gie assoggettati wkoll ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perijodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sid.

11. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat tant li kien gie rekwizizzjonat.

12. Illi l-ordni ta' rekwizizzjoni in kwistjoni ivvjolaw d-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti biex b'hekk ir-rikorrenti soffra danni minhabba din il-lezjoni sa din it-tali ġurnata.

13. Illi r-rikorrenti sa llum ghadu qatt ma rcievew din il-kera gusta fis-suq.

14. Illi r-rikorrenti gew affaccjati b'din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni b'mod ingust u b'mod abbusiv tant li l-Awtorita' tad-Djar insistiet u ezigiet li tohrog din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni, u liema Ordni ta' Rekwizizzjoni tikser id-drittijiet kostituzzjonali taghhom a tenur ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan stante illi l-kera li imponewlhom li jircievu ma kienx il-kera tas-suq u lanqas proporzjonali ghad-drittijiet taghhom bhala sidien.

15. Illi l-Gvern arbitrarjament iffissa l-kera pagabbli fis-sena lir-rikorrenti ta' **Lm 23** liema somma hija naturalment wahda minima hafna u zgur ma kenitx tirrifletti l-valur kummercjali tal-fond.

16. Illi l-intimati jew min minnhom ghandhom jhallsu d-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba dak impost fuqu b'din ir-rekwizizzjoni li kisret id-drittijiet taghhom kostituzzjonali taghhom kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

17. Illi ghalhekk ghad li huwa minnu li r-rikorrenti baqghu titolarji u proprjetarji tal-fond de quo, gie impost fuqhom 'landlord / tenant relationship' u fil-verita' l-agir huwa esporprjazzjoni de facto u dan ikkrea pregudizzju sproporzjonat u eccessiv fuq l-esponenti bi ksur tal-Ewwel Protokol tal-Artikolu Wiehed tal-Konvenzjoni Ewropea kif gia gie stabbilit fil-kawza **"Fleri Soler & Camilleri vs MALTA" deciza fis-26 ta' Dicembru 2006 u "Gerald Montanaro Gauci vs MALTA" deciza fit-30 ta' Awissu 2016.**

18. Illi ghad illi l-istat ghandu margini ta' diskrezzjoni wiesgha biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, huwa ghandu pero` jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jilhaq, ikun hemm proporzjon bejn il-piz li jrid ibati s-sid li fuq il-proprjeta` tieghu tohrog l-ordni ta' rekwizizzjoni u l-interess ghas-socjeta` in generali u li b'din l-ingerenza sid ma jkunx assoggettat ghal *disproportionate burden.*

19. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza **"Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie

privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fil-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta",** moghtija fl-istess data, l-istess Qorti ukoll sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta.

20. Illi **b'sentenza ohra deciza mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fis-27 ta' Awwissu 2019, (Application no. 55747/16) fl-ismijiet Portanier vs Malta**, l-imsemmija Qorti ammoniet lill-Qorti Kostituzzjonali Maltija talli qieghda b'mod kontinwu u sistematika tabdika mir-responsabbilta' taghha illi tordna l-izgumbrament tal-inkwilini f'kazijiet simili ghal dak odjern, meta fl-istess nifs ssib illi hemm lezjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

21. Illi sussegwentement, **il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), f'kaz simili ghal dak odjern Rikors Nru. 77/2015 fl-ismijiet Joseph Camilleri vs L-Avukat Generali u Sylvia u Dennis konjugi Fenech deciza fit-3 ta' Ottubru 2019** mhux talli iddikjarat li kien hemm lezjoni tal-artikolu 37 ta' Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk ordnat illi r-rikorrent jithallas s-somma ta' hmistax-il elf euro (€15,000) bhala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju minhabba l-ksur imgarrab minnu talli laqghat it-talba tal-istess rikorrenti biex jigu zgumbrati l-intimati u kwindi jinghata pussess liberu tal-fond lir-rikorrenti u dan entro sena mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimati li jhallsu lir-rikorrenti kera ta' €300 fix-xahar mis-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.

22. Illi fil-kaz de quo certament li ma kienx hemm dan il-fair balance jew a reasonable relation of proportionality.

23. Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, certament li ma hemm ebda dubju li din l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeciedi l-kawza odjerna billi ssib illi r-rikorrenti nkisrilhom id-dritt fundamentali taghhom sancit bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

24. Illi ir-rikorrenti ghandhom jircievu l-kumpens tul iz-zmien li huma sofrew minhabba l-okkupazzjoni tal-intimata Stivala tul dawn l-ahhar hamsin sena stante illi huma bl-operazzjonijiet tal-Kap. 125 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-ordni ta' rekwizzjoni nnifsu gew lezi d-drittijiet kostituzzjonali taghhom sia ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, biex b'hekk huma qieghed issoffru danni minn mill-1985 'il quddiem sal-gurnata tal-lum.

25. Illi huma ghandhom jircievu d-danni kollu soffert miz-zmien imsemmi u dan anke fi zmien il-hajja tal-mejta ommhom Emilia Tartaglia, bhala eredi taghha skond sentenza deciza mill-**Qorti Kostituzzjonali**

Rikors Nru. 161/2019/1 fl-ismijiet SAMMUT CARMEL SIVE CHARLES vs DIMECH MARIA STELLA ET, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 fejn gie deciz illi r-rikorrenti kienu dahlu fiz-zarbun tas-succeduti taghhom fit-titolu u kellhom dritt jitolbu d-danni mill-bidu tal-lezjoni sofferta.

GHALDAQSTANT ir-rikorrrenti jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, sabiex jghidu l-intimati ighaliex m'ghandhiex:

(I) **Tiddikjara u tiddeciedi** illi minhabba c-cirkostanzi u fatti suesposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, kif ukoll minhabba d-dispozzizjonijiet tal-Kap 125 tal-Ligijiet ta' Malta u l-hrug tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni R/O 10625/72, u minhabba l-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, tezisti lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u li l-effetti ta' tali Ordni ta' Rekwizizzjoni ghadhom sa llum jincidu fuq id-drittijiet patrimonjali, kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti.

(II) **Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi** illi l-lokazzjoni tal-fond *39 gia 37 Triq Antonio Agius gia New Street, Floriana* proprjeta tar-rikorrenti, a favur tal-intimata Stivala tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju jitterminaw il-lokazzjoni relattiva u jikkancellaw ghall-effetti kollha tal-ligi ir-rekwizizzjoni relattiva, oltre rimedji ohra li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa.

(III) **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti, oltre bl-imghax legali b'konsegwenza tar-rekwizizzjoni u okkupazzjoni in kwistjoni li ma kkreatx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien rikorrenti u dawk ta' l-inkwilini, stante illi l-kera pagabbli lir-rikorrenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.

(IV) **Tillikwida** l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, oltre bl-imghax legali, ai termini tal-Ligi.

(V) **Tikkundanna** lill-intimati jew min minnhom jhallsu l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni tal-intimat minn issa in subizzjoni."

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tal-10 ta' Jannar 2023 li biha wieġeb is-segwenti:

1. "Illi preliminarjament, safejn ir-rikorrenti qieghdin jilmentaw dwar l-ordni ta' Rekwiżizzjoni bin-numru 10625/72, l-Avukat tal-Istat għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju. Dan peress illi skond l-Artikolu 181B tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Avukat tal-Istat jirrapreżenta lill-Gvern biss f'dawk l-atti u l-azzjonijiet ġudizzjarji li minħabba n-natura tat-talba ma jkunux jistgħu jiġu diretti kontra xi wieħed jew aktar mill-kapijiet tad-Dipartimenti l-oħra tal-Gvern. Il-ħruġ ta' Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni hija materja li llum taqa' fil-kompetenza tal-Awtorita' tad-Djar u għalhekk fil-każ odjern ir-rappreżentanza tal-Gvern tispetta lill-imsemmija Awtorita'.

2. Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti jridu jgibu prova (a) tat-titolu taghhom fuq il-propjeta' in kwistjoni u (b) tal-ftehim tal-kirja li huma qed jattakkaw b'din il-kawza. Essenzjalment ir-rikorrenti jehtieg juru li l-imharrka Doris Stivala tabilhaqq tgawdi minn kirja li tiggedded illum skont il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Illi dan qed jinghad ghaliex iz-zmien kollu li Doris Stivala u zewgha John Stivala (illum mejjet) damu jokkupaw id-dar bis-sahha tal-ordni ta' rekwizizzjoni mhuwiex meqjus bhala kirja skont l-artikolu 44(2) tal-Ligijiet ta' Malta. Ghalhekk jekk wara t-tnehhija tar-rekwizizzjoni fl-2019, il-konjugi Stivala baqghu jghixu fil-fond in kwistjoni b'titolu ta' kirja, dik il-kirja, bhala wahda li saret wara l-1 ta' Gunju 1995 u ma tistax titqies li hija wahda li tinsab regolata bl-artikoli 3 sa 15 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u/jew bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Jekk dan hu hekk, l-azzjoni konvenzjonali tar-rikorrenti kontra t-thaddim ta' dawn l-artikoli tal-ligi ma tistax tirnexxi.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk din l-Onorabbli Qorti tqis il-kirja mertu tal-kaz odjern bhala kirja li tiggedded illum skont il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma jistax jinstab ksur wara d-dħul tal-**Att XXIV tal-2021**.

4. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir ta' l-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;

5. Illi r-rikorrenti ma jisghux jinvokaw l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta biex jilmentaw dwar għemil magħmul taħt il-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta u/jew taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Dawn il-liġijiet ladarba kienu fis-seħħ qabel l-1962 jinsabu mħarsa bl-Artikolu 47(9) tal- Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, "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)".

6. Illi r-rikorrenti lanqas ma jistghu jinvokaw l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea biex jilmentaw dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-30 ta' t'April 1987. Dan qed jingħad għaliex skont l-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin.

7. Illi bla hsara ghall-premess sa fejn ir-rikorrenti qeghdin jattakkaw id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta mill-lenti tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-esponent iwiegeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu partikolari l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' propjeta' skont l-interess generali. F'dan is-sens huwa maghruf fil-gurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa sabiex jiddentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali.

8. Illi l-Kap.16 u Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ghandhom (a) ghan legittimu ghax johorgu mill-ligi, (b) huma fl-interess generali ghax huma mahsuba biex jipprotegu persuni milli jigu mkeccija mid-dar tal-abitazzjoni taghhom u (c) jzommu bilanc gust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod generali;

9. Illi dwar l-ilmet marbut mal-ammont tal-kera, jinghad li l-artikolu 1531C tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi mekkanizmu xieraq ta' kumpens.

10. Illi ghalhekk meta wiehed jizen dan kollu, il-konkluzjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' mhuwiex gustifikat ghaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, b'dana li kull talba marbta ma' dan l-artikolu misthoqqha.

11. Illi inoltre u b'referenza tat-tielet talba tar-rikorrenti, jigi ecceppit li f'kull kaz ir-rikorrenti ma jistghux jitolbu kumpens u danni bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors u dan peress li bhala principju generali, l-imghax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat;

12. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant, fid-dawl ta' dawn ir-ragunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom."

Rat ir-risposta tal-Awtorita' tad-Djar (l-intimata Awtorita') tat-13 ta' Jannar 2023 li biha wieġbet is-segwenti:

1. "Illi preliminarjament, safejn ir-rikorrenti qieghdin jilmentaw dwar l-ordni ta' Rekwiżizzjoni bin-numru 10625/72, l-Avukat tal-Istat għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju. Dan peress illi skond l-Artikolu 181B tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Avukat tal-Istat jirrappreżenta lill-Gvern biss f'dawk l-atti u l-azzjonijiet ġudizzjarji li minħabba n-natura tat-talba ma jkunux jistgħu jiġu diretti kontra xi wieħed jew aktar mill-kapijiet tad-Dipartimenti l-oħra tal-Gvern. Il-ħruġ ta' Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni hija materja li llum taqa' fil-kompetenza tal-Awtorita' tad-Djar u għalhekk fil-każ odjern ir-rappreżentanza tal-Gvern tispetta lill-imsemmija Awtorita'.

2. Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti jridu jgibu prova (a) tat-titolu taghhom fuq il-propjeta' in kwistjoni u (b) tal-ftehim tal-kirja li huma qed jattakkaw b'din il-kawza. Essenzjalment ir-rikorrenti jehtieg juru li l-imharrka Doris Stivala tabilhaqq tgawdi minn kirja li tiggedded illum skont il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Illi dan qed jinghad ghaliex iz-zmien kollu li Doris Stivala u zewgha John Stivala (illum mejjet) damu jokkupaw id-dar bis-sahha tal-ordni ta' rekwizizzjoni mhuwiex meqjus bhala kirja skont l-artikolu 44(2) tal-Ligijiet ta' Malta. Ghalhekk jekk wara t-tnehhija tar-rekwizizzjoni fl-2019, il-konjugi Stivala baqghu jghixu fil-fond in kwistjoni b'titolu ta' kirja, dik il-kirja, bhala wahda li saret wara l-1 ta' Gunju 1995 u ma tistax titqies li hija wahda li tinsab regolata bl-artikoli 3 sa 15 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u/jew bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Jekk dan hu hekk, l-azzjoni konvenzjonali tar-rikorrenti kontra t-thaddim ta' dawn l-artikoli tal-ligi ma tistax tirnexxi.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk din l-Onorabbli Qorti tqis il-kirja mertu tal-kaz odjern bhala kirja li tiggedded illum skont il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma jistax jinstab ksur wara d-dħul tal-**Att XXIV tal-2021**.

4. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir ta' l-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;

5. Illi r-rikorrenti ma jisghux jinvokaw l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta biex jilmentaw dwar għemil magħmul taħt il-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta u/jew taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Dawn il-liġijiet ladarba kienu fis-seħħ qabel l-1962 jinsabu mħarsa bl-Artikolu 47(9) tal- Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, "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)".

6. Illi r-rikorrenti lanqas ma jistghu jinvokaw l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea biex jilmentaw dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-30 ta' t'April 1987. Dan qed jingħad għaliex skont l-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin.

7. Illi bla hsara ghall-premess sa fejn ir-rikorrenti qeghdin jattakkaw id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta mill-lenti tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-esponent iwiegeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu partikolari l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' propjeta' skont l-interess generali. F'dan is-sens huwa maghruf fil-gurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa sabiex jiddentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali.

8. Illi l-Kap.16 u Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ghandhom (a) ghan legittimu ghax johorgu mill-ligi, (b) huma fl-interess generali ghax huma mahsuba biex jipprotegu persuni milli jigu mkeccija mid-dar tal-abitazzjoni taghhom u (c) jzommu bilanc gust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod generali;

9. Illi dwar l-ilmet marbut mal-ammont tal-kera, jinghad li l-artikolu 1531C tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi mekkanizmu xieraq ta' kumpens.

10. Illi ghalhekk meta wiehed jizen dan kollu, il-konkluzjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' mhuwiex gustifikat ghaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, b'dana li kull talba marbta ma' dan l-artikolu misthoqqha.

11. Illi inoltre u b'referenza tat-tielet talba tar-rikorrenti, jigi ecceppit li f'kull kaz ir-rikorrenti ma jistghux jitolbu kumpens u danni bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors u dan peress li bhala principju generali, l-imghax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat;

12. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant, fid-dawl ta' dawn ir-ragunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom."

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-proċedura;

Qrat ix-xhieda imressqa;

Rat li ir-rikors tħalla għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' Fatti

1. Ir-rikorrenti huma propjetarji tal-fond 37 ġja 39, Triq Antonio Agius gja New Street, Floriana. Dan wirtuh mingħand ommhom Emilia Tartaglia u kif dettaljat fir-rikors promotur. Fuq dan il-fond inħarġet ordni ta' rekwiżizzjoni mill-intimata Awtorita' u allokatu lill-intimata Doris Stivala (l-intimata inkwilina).

2. Dan il-fond ġie derekwiżizzjonat fis-7 ta' Awwisu 2019 u l-awturi tar-rikorrenti anke bdew jaċċettaw il-kera u din baqgħet tkun aċċettata sal-lum.

3. Ir-rikorrenti qed jilmentaw li b'dak li ġara kellhom id-drittijiet fundamentali tagħhom ġew miksura għaliex ma setgħux jinkassaw kera adegwata.

Punti ta' liġi

4. Din hija azzjoni kostituzzjonali li biha r-rikorrenti qegħdin għidu li d-disposizzjonijiet tal-Kap 125 tal-liġijiet ta' Malta u l-konsegwenzjali ordni tar-rekwiżizzjoni jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom kif imħarsa mill-artikolu 37 u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni

rispettivament. Dan għiduh ukoll fir-rigward tal-Kap 60 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

5. Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-rikorrenti qed jilmentaw li l-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kap 125 tal-liġijiet ta' Malta, Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-liġijiet ta' Malta jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni sanċit fl-artikolu 37 u l-Ewwel Artikolu Protokollari tal-Konvenzjoni Ewropeja.

6. Dan għaliex il-protezzjoni mogħtijia lill-inkwilini bid-dispożizzjonijiet tal-liġijiet fuq imsemmija m'humiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwlin. Dan stante li l-kera stabbilita bid-disposizzjonijiet ta' dawn il-liġijiet hija waħda irriżorja meta komparat mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq liberu. Ir-rikorrenti jinsistu li b'dan il-mekkaniżmu previst mil-liġi huma qatt ma ser jingħataw kirja ekwa għaż-żmien li l-fond ser jibqa' f'idejn l-inkwilin, u b'hekk ir-Rikorrenti ġew u qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetá tagħhom mingħajr ma jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond.

Konsiderazzjonijiet

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

7. Il-Qrati tagħna esprimew ruħhom diverżi drabi dwar l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għal ilmenti identiċi għal dak odjern. Il-Qorti

sejra fost oħrajn tirreferi għal dak konsidrat minn din il-Qorti diverżament presjeduta fil-kawża **Catherine armla minn Thomas Cauchi vs L-Avukat Ġenerali deċiża fl-14 ta' Jannar 2021** f'dan ir-rigward.

8. F'din is-sentenza jidher li għall-finijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, element siewi u ewlieni li jrid jirriżulta biex wieħed isib ksur tal-jedd imħares taħtu hu dak li t-teħid tal-pussess tal-ħaġa jkun sar b'mod obbligatorju, jiġifieri kontra r-rieda ta' sid il-ħaġa. Din il-Qorti hija tal-fehma li, skont l-aħħar tifsir li ngħata mill-Qrati tagħna dwar il-parametri li fihom jista' jirriżulta ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ma huwiex aktar il-każ li wieħed iqisu biss mil-lenti dejqa tat-teħid għal kollox tal-ġid li jkun: huwa biżżejjed biex jirriżulta ksur tal-imsemmi artikolu fejn jirriżulta li jkun hemm limitazzjoni tant sostanzjali li fil-prattika tirrendihom kompletament privi mid-dritt ta' tgawdija tal-istess proprjetà (Ara ukoll **Sent Kost tal-24 ta' Ġunju 2016 fl-ismijiet Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**). Illi f'ċirkostanzi bħal fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha llum, bil-bidliet li ddaħħlu fil-liġi fl-2009 (bl-Att X tal-2009) u fl-2010 (Bl-Att V tal-2010) jolqtu l-kera ta' postijiet urbani li fihom wieħed jgħix, ma jistax jingħad li s-sid ta' post bħal dak mhux f'qagħda aħjar kemm biex jerġa' jieħu lura l-post fil-każijiet xierqa u kif ukoll li jistenna li jirċievi kera miżjud kull tant żmien sakemm il-kirja tkun għadha fis-seħħ.

9. Madanakollu ġie meqjus li r-rimedji provduti ma humiex biżżejjed (Ara **Q.E.D.B. 15.9.2009 fil-kawża fl-ismijiet Amato Gauci vs Malta**

(Applik. Nru. 47045/06) § 61), u n-nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-quantum tal-kera u l-possibiltà li sid jieħu lura l-fond ma xorta ma ġietx indirizzata kif mixtieq (**Kost. 8.10.2020 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Debono et vs. Avukat Ġenerali et § 31**).

10. Dan ifisser li t-tħaddim tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, f'dan il-każ irid jitqies fid-dawl li l-azzjoni tar-rikorrent tinbena fuq dispożizzjonijiet ta' liġi partikolari. Ma hemm l-ebda kontestazzjoni bejn il-partijiet li r-rabta bejn il-partijiet tirreferi għal kirja mħarsa bid-dispożizzjonijiet tal-imsemmija Ordinanza liema liġi kienet fis-seħħ qabel Marzu tal-1962. Hekk ukoll il-Kap 125 li ġie fis seħħ fit-12 ta' Frar 1949. Dan qiegħed jingħad fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni li jgħid:

"*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) u li ma*

(a) żżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;

(b) żżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) 1 jew paragrafu (ċ) 2 tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."

11. Ingħad li għalkemm il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-artikolu 47(9), għalhekk l-Ordinanza, ukoll kif emendata, ma tintlaqatx bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni (**Kost. 23.11.2020 fil-kawża fl-ismijiet Josephine Mary sive Joyce Cachia et vs Avukat tal-Istat et § 8**), kif ukoll li l-fatt li tiġdid tal-kiri favur il-kerrej isir wara l-1962 ma huwiex relevanti, għaliex ladarba seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, huwa mħares bl-artikolu 47(9) u ma jintlaqatx bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni (**Kost. 8.10.2020 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Debono et vs Avukat tal-Istat §16**).

12. Issa sta fejn jirrigwarda l-emendi li saru fil-liġi bl-Att X tal-2009 ma jistax jingħad li jħaddmu xi waħda mill-eċċezzjonijiet imsemmija fil-proviso tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, għaliex l-effett tagħhom kien maħsub li jtejjeb il-qagħda tas-sidien ta' postijiet mikrija u mhux jagħmilhielhom agħar. Għalhekk fil-fehma tal-Qorti, dan ifisser għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti safejn imsejjes fuq il-ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax

jintlaqa' sewwasew minħabba li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jirregolaw il-kirja mertu tal-każ huma mħarsin mill-Kostituzzjoni nnifisha minn dak li jipprovdi l-artikolu 47 tagħha (Ara **Kost. 10.7.2009 fil-kawża fl-ismijiet Avukat Dottor Rene' Frendo Randon et vs Kummissarju tal-Art et; u Kost. 3.2.2012 fil-kawża fl-ismijiet Vica Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et**). Dan jgħodd ukoll għall-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta għaliex ma jirrisultax li li saru emendi f'din il-liġi li jaqgħu f'xi waħda mil-kategoriji elenkati mill-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

13. Għalhekk sa fejn jirrigwarda l-ilment fir-rigward tal-protezzjoni li jagħti artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta dan ser ikun miċħud.

L-Artikolu 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni.

14. Ir-raġunijiet mogħtija mir-Rikorrenti in sostenn tal-vjolazzjoni protokollari reklamata minnhom, huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni kemm fir rigward tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u kif ukoll ta' Kap 125 tal-liġijiet ta' Malta. Dan għaliex jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari. Tali nterferenza ikkawżata b'dawn id-dispożizzjonijiet ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Dan minħabba raġunijiet indikati mir-rikorrenti fil-premessi. Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata

mill-Qorti ta' Strasburgu (ara espożizzjoni dettaljata tal-prinċipji ġurisprudenzjali stabbiliti mill-**Qorti Ewropea kif riflessa fil-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati Maltin fis-sentenza Margaret Caruana et -vs- L-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) (per Imħallef Joseph Zammit McKeon**, tat-18 ta' Marzu 2021; ara wkoll fost oħrajn **Rita Falzon -vs- Dun Saverin sive Xavier Cutajar et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) (per Imħallef Francesco Depasquale), 20 ta' Ottubru 2021**).

15. Kwantu jirrigwarda l-Kap 125 l-Artikolu 3(1) ta'din il-liġi jagħti s-setgħa lid-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali, illum l-awtoritá Intimata, sabiex joħroġ ordni ta' rekwiżizzjoni għal kull bini jekk jidhirlu hekk meħtieġ jew xieraq fl-interess pubbliku bil-għan li jipprovdi lin-nies lok fejn wieħed jista' jgħammar jew biex jiżgura t-tqassim xieraq ta' dawk il-postijiet fejn wieħed jistgħa jgħammar.

16. A tenur tas-subinċiż 4 tal-istess artikolu, ordni ta' rekwiżizzjoni "*għandu jopera u jkollu effett sħiħ kontra kulħadd u jibqa' hekk operattiv u effettiv sakemm il-bini jiġi derekwiżizzjonat*". Dan l-Att Dwar id-Djar daħal fis-seħħ fit-12 ta' Frar 1949 jiġifieri ftit tas-snin wara t-tieni gwerra dinjija meta l-ħerba li ħalliet warajha fil-qasam tad-djar, kienet għadha evidenti u jekk mhux ukoll viżibbli. Dan ġie anke rikonoxxut mill-ECHR fil-każ **ta' Anthony Aquilina -vs- Malta tal-11 ta' Diċembru 2014**. L-iskop tiegħu kien li jipprovdi biex jiżgura li jsibu fejn igħammru lin-nies mingħajr dar, biex

jiżgura tqassim xieraq ta' postijiet fejn wieħed jista' jgħammar u biex jistgħu jsiru rekwiżizzjonijiet ta' bini.

17. Il-Qorti qed tippuntwalizza dan il-punt storiku u soċjali għaliex liġi bħal din kienet meħtieġa fl-interess pubbliku fil-mument li saret. F'dan ir-rigward, din il-Qorti taqbel ma' dak li jikkummenta l-ex-Prim Imħallef Vincent Degaetano f'kontribuzzjoni, dwar fost oħrajn, il-liġijiet tal-kera u d-Drittijiet tal-Bniedem, intitolata f'paper intitolata **Social Rights - A Review tal-2012**:

"*The Housing Act, which was enacted by Act II of 1949, was intended to provide accommodation for those who has lost their houses as a result of enemy action during the Second World War by making available to them vacant property. Successive governments, however, found this law a convenient means to provide cheap housing instead of investing in new housing schemes*".

18. Mhux biss *cheap housing*, iżda l-Qorti tazzarda żżid *cheap housing at the expense of the tax payer*. Wara kollox, il-propjetarji tad-djar rekwiżizzjonati kienu u baqgħu jħallsu t-taxxa daqs ħadd ieħor, anke fil-każ tat-taxxa tas-suċċessjoni ta' din ix-xorta ta' propjeta`! Skont din il-Qorti, il-mankanza f'din il-liġi kienet, li ma kellhiex xi tip ta' *sun set clause* u kif ukoll klawsola perjodika ta' reviżjoni ċara, biex b'hekk is-sidien setgħu jitqgħedu fil-posizzjoni li jkunu jafu prevedibbilment meta ser tiġi lura għandhom il-proprjeta` jew li ta' l-inqas ikollhom moħħhom mistrieħ, li l-propjeta`

tagħhom mhux ser tkun kolpita aktar minn ordni ta' rekwiżizzjoni anke jekk mhux dekontrollata.

19. Din il-liġi lanqas ma kienet tipprovdi għal xi xorta ta' moniteraġġ dwar l-istat finanzjarju ta' min jitqiegħed fl-okkupazzjoni kemm sabiex tkun awmentata b'mod raġjonevoli l-kera u anke biex ikun eżaminat l-istat patrimonjali tal-okkupant tul il-kors ta' żmien ai fini ta' means testing.

20. Aktar minn hekk din ix-xorta ta' okkupazzjoni ingħatat protezzjoni aħjar minn dik ta' inkwilin taħt Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ser ikun spjegat aktar 'l isfel. Għalhekk kienet ħaġa tajba, li fl-1995 din ix-xorta ta' ordni ġiet abolita bis-saħħa ta' Artikolu 21 tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta, għaliex din il-liġi, ħamsin sena minn meta ntemmet it-Tieni Gwerra Dinjija, kienet tassew għamlet żmienha u l-iskop soċjali tagħha intlaħaq.

21. Il-Qorti tħares lejn din il-liġi b'aktar severita` għaliex is-sid jiġi mgħobbi b'kirja kontra r-rieda u l-kunsens tiegħu. Ma għandu ebda possibilita` ta' intervent fl-għażla tal-okkupant jew il-kundizzjonijiet tal-kirja. Tal-inqas il-kirjiet maħluqa taħt Kapitoli 158 u 69 tal-liġijiet ta' Malta xi xorta ta' kunsens oriġinali jesisti, iżda taħt din il-liġi s-sid jiġi għal kollox annullat, u kull ma jirċievi hija ittra uffiċjali mill-Awtorita` li post proprjeta` tiegħu ġie allokat lil persuna li qatt ma jkun ra u l-anqas iltaqa' magħha. Fi żmien 30 ġurnata kellu d-dritt li jikkontesta l-allokazzjoni quddiem dawn il-Qrati fejn dejjem kien isib ħajt ma' wiċċu kif jixhdu is-Sentenzi ta' dawn il-Qrati. Kważi

kważi ċirkostanzi fejn seta' jikkontesta ordni ta' rekwiżizzjoni kienu effettivament ineżistenti. Id-dritt ta' kontestazzjoni kien biss tejoretiku.

22. Din il-liġi saħansitra ċċaħħad id-dritt tas-sid li jagħti dan il-fond lill-uliedu tant hu hekk li subartiklu 8(3) il-liġi tipprovdi hekk: "*Il-qorti ma tagħtix l-awtorizzazzjoni sabiex ma jsirx skont it-talba imsemmija fl-aħħar subartikolu qabel dan kemm-il darba ir-rikorrent ma jurix b'sodisfazzjon tal-qorti illi jekk huwa joqgħod għal dik it-talba huwa jbati konsegwenzi ħorox: Iżda d-dikjarazzjoni illi r-rekwiżizzjonat jixtieq li jieħu pussess tal-bini għall-użu tiegħu innifsu jew għall-użu ta' xi ħadd tal-familja tiegħu ma titqiesx fiha nfisha bħala tbatija ta' konsegwenza ħarxa għall-finijiet ta' dan is-subartikolu*."

23. Fil-fehma ta' din il-Qorti liġi ma tistax tkun aktar umiljanti minn hekk meta għandek sitwazzjoni fejn l-anqas ma tista' takkomoda lil uliedek f'post li jkun tiegħek minn barrani li inti qatt ma daħħalt u lanqas ridt taċċetta. Ta' l-inqas Artikolu 9(b) tal-Kap 69 jippermetti, anke jekk b'ċertu diffikultajiet, lis-sid li jkun kera bil-kunsens (mhux bħal każ odjern), jista' jitlob li jieħu lura l-post tiegħu jekk "*irid id-dar ta' abitazzjoni għal skop ta' abitazzjoni tiegħu nnifsu jew għal ta' kwalunkwe mill-axxendenti jew dixxendenti tiegħu, kemm jekk mid-demm jew bi żwieġ, u l-Bord ikun sodisfatt illi l-kerrej għandu dar oħra fejn joqgħod, b'titolu ta' proprjetà, li tkun raġonevolment tgħodd għall-mezzi tal-kerrej u tal-familja tiegħu għal dak li hu daqs u stat ta' manutenzjoni, u li tkun qrib għax-xogħol tiegħu (jekk ikun jaħdem*)".

24. Dan l-artikolu ġie wkoll rifless f'Artikolu 12 C tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta iżda oħroġ il-għaġeb, mhux biss ma ġiex hekk rifless fil-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta iżda addirittura din il-possibilita` qed tkun eskluża aprioristikament! Jekk fil-każ taż-żewġ liġijiet l-oħrajn ġie persistentement dikjarat minn dawn il-Qrati u anke dik Ewropeja li dawn jiksru id-dritt fundamentali tal-bniedem kif imħares minn Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, mela kemm aktar qiegħed jinkiser dan id-dritt fundamentali bil-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta.

25. Fit-tieni eċċezzjoni sollevata minnhom rispettivament, l-intimat Avukat tal-Istat u l-Awtoritá intimata jeżiġu li r-rikorrenti jipprovaw it-titolu tagħhom. Dawn il-provi ġew provduti mir-rikorrenti bil-preżentata tad-dokumenti esebiti ta' provenjenza. F'dan ir-rigward kif ġie kemm il-darba ritenut, il-prova tat-titolu ma hijiex sine qua non sabiex tirnexxi azzjoni ta' indole kostituzzjonali u/jew konvenzjonali bħal ma hi azzjoni ta' rivendika:

"*Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika.*" (Ara **Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**).

"*Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor.*

Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun." (Ara **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et (mhux appellata), Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 7 ta' Frar 2017**).

26. Aktar minn hekk, ma hemm l-ebda ħtieġa li sabiex tirnexxi azzjoni bħal din ir-rikorrenti jridu neċċessarjament jkunu l-uniċi proprjetarji. Kif osservat il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Edward Zammit Maempel et vs L-Awtoritá tad-Djar et datata 18 ta' Lulju 2014**, "*anki dato non concesso hemm proprjetarji ohra, xorta wahda r-rikorrenti bhala proprjetarji ghandhom id-dritt li jagixxu gudizzjarjament sabiex jissalvagwardjaw linteressi taghhom billi jattakkaw l-ordni tar-rekwizizzjoni li ghadha fis-sehh fuq proprjeta` taghhom*."

27. Din il-Qorti hija konvinta li mill-provi li ġew imressqa r-rikorrenti għandhom titolu tajjeb għal fini ta' din il-proċedura. Għalhekk dawn l-eċċezzjonijiet ser ikunu miċħuda.

28. Bl-ewwel eċċezzjoni preliminari, l-Avukat tal-Istat talab li jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju sa fejn l-ilment tal-intimata Awtorita'. Issa r-rikors tar-Rikorrenti huwa msejjes kontra Ordni ta' Rekwiżizzjoni. Jiġi rilevat f'dan ir-rigward li l-Awtoritá ħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni skont is-setgħa mogħtija bil-Kap. 125.

29. Għaldaqstant b'din l-azzjoni r-rikorrenti qegħdin effettivament jattakkaw il-liġi nnifisha li tat din is-setgħa lill-Awtoritá intimata u mhux għemilha. Japplika għalhekk id-dispost tal-artikolu 181B(2) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Konsegwentement l-intimat Avukat tal-Istat għandu jwieġeb għall-allegazzjonijiet tar-rikorrenti flimkien mal-Awtoritá Intimata li effettivament ħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni anke jekk din ulterjorament tneħħiet, għaliex fl-aħħar mill-aħħar l-awtorita' li tinħareġ din l-ordni kienet vestita fl-Awtorita' intimata.

30. Il-Qorti tirrileva li fil-każ in eżami l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni nħarġet fl-1 ta' Awwissu 1972 u baqgħet tippersisti sakemm ġiet mitmuma bl-Ordni ta' derekwiżizzjoni li nħarġet fid-7 ta' Awwissu 2019. Għaldaqstant l-Ordni in kwistjoni baqgħet effettiva għal perjodu li jmur oltre l-*cut-off date* stabbilita fl-artikolu 7 tal-Kap. 319, ossia t-30 ta' April 1987 (Ara a' fol 55). Isegwi li l-Ordni ta' rekwiżizzjoni lamentat mir-rikorrenti m'għandhiex tiġi eskluża mill-iskrutinju tal-Qorti taħt l-istess Kap. 319. Anzi għandha deċiżament issib applikazzjoni fil-Konvenzjoni.

31. Issa fis-*Sentenza Alexander Xuereb et vs Vincent Kiomall et, deċiża fis-17 ta' Frar 2022* intqal li "*ir-relazzjoni maħluqa taħt il-Kap 125 hija saħansitra pożittivament eskluża milli qatt tista' tikkwalfika bħal kirja ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta f'kaz ta' rekwizizzjoni. Iżda din il-Qorti ma tistax għalhekk tqis li kif titneħħa r-rekwizizzjoni tinħoloq kirja fis-sens kif trid id-definizzjoni ta' kirja fis-sens kif irid l-artikolu 44 tal-Kap 69*

għaliex li kieku kien hekk il-liġi mill-ewwel kienet tqis ir-rekwiżizzjoni bħala kirja imposta fuq is-sid mill-ewwel. Dan qiegħed jingħad minkejja dak li jiddisponi l-artikolu 9 [recte 8] (6) tal-Kap 125. Għalhekk, fid-dawl anke li r-rekwiżizzjoni fiha nnifisha hija relazzjoni sui generis, din il-Qorti ma tistax tara li dak li jinħoloq bejn is-sid u l-okkupant wara li toħrog ordni ta' derekwizizzjoni takkwista l-libsa legali daqs li kieku kien hemm kirja mill-jum li l-fond ma baqax fil-pussess tas-sid b'effett tar-rekwizizzjoni".

32. Jirrisulta li fis-7 ta' Awwissu 2019 ħarget ordni ta' derekwiżizzjoni (a' fol 56). Pero' qabel ir-rikorrenti kienu diga' bdew jirċievu l-kera bl-ewwel waħda fil-11 ta' Mejju 1992. Dan ifisser li minn dak in-nhar 'l quddiem inħolqot kirja abbażi tal-Kap 69 tal-ligijiet ta' Malta. Għalhekk huwa minn dik id-data li l-Awtorita intimata ma kienx għadha fil-pussess għalkemm l-ordni ta' rekwiżizzjoni kienet għadha fis-seħħ. Dan għalhekk isaħħaħ il-fehma tal-Qorti, li l-intimata Awtorita' għandha tibqa' fil-ġudizzju għal perjodu bejn meta ħarġet l-ordni u meta s-sidien irrikonoxxew lill-inkwilina u kif ukoll minn meta inħolqot din il-kirja sakemm kien għad hemm l-ordni fis-seħħ sakemm li tneħħiet fl-2019.

33. Fl-evalwazzjoni tad-dannu pekunjarju dovut lir-rikorrenti bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-**QEBD fil-kawża Cauchi -vs- Malta** qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li

jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles. F'dan ir-rigward il-QEBD nnotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja.

34. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta battiet. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizzji jitnaqqsu b'madwar 30% abbażi ta' dak l-għan leġittimu. Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis.

35. Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kienetx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta' riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabbli li jitqies li t-telf attwali kien inqas minn dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.

36. Magħdud dan, il-QEBD qieset li l-kera li l-applikant ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-rigward, il-QEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jeddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem. Il-QEBD kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mill-Qorti nazzjonali,

liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk mħallas lilu.

37. Fl-aħħar nett, il-QEBD tenniet li, in virtù ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ma dan l-ammont għandu jiżdied ħlas ta' 5% imgħax darba waħda biss. Dan sabiex jagħmel tajjeb għat-telf tal-valur tal-kumpens matul iż-żmien minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi nazzjonali bħal livelli ta' inflazzjoni u rati ta' interess.

38. Għalhekk wara li din il-Qorti qieset iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ waslet għall-konklużjoni li kumpens ta' ħamsa u għoxrin elf ewro (€25,000) ikun adegwat u ġust.

39. Fl-aħħar nett din il-Qorti ma tistax tifhem għaliex fit-tieni talba tar-rikorrenti qed jitolbu lil din il-Qorti tordna lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju jitterminaw il-lokazzjoni relattiva u jikkanċellaw l-effetti kollha tar-rekwiżizzjoni relattiva. Din il-Qorti tfakkar li l-ordni tneħħiet u ma hiex ser tagħmel dak mitlub għaliex kif dejjem sostniet din il-Qorti l-kwistjoni tat-terminazzjoni tal-kirja ma tispettax lilha iżda lit-Tribunal kompetenti maħluq appositament għalhekk.

Decide

Għaldaqstant din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi dan ir-rikors bil-mod segwenti:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata Awtorita'.

Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti limitatament sa fejn hemm leżjoni tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u tiċħadha inkwantu tirrigwarda l-protezzjoni taħt artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Tilqa' it-tieni talba rikorrenti limitatament sa fejn hemm leżjoni tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u tiċħadha inkwantu jirrigwarda il-protezzjoni taħt artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tiċħadha ukoll inkwantu qed jintalab li din il-Qorti tordna t-terminazzjoni tal-kirja u dan għar-raġunijiet fuq spjegati.

Tilqa' it-tielet, ir-raba' u ħames talbiet rikorrenti u tiddikjara li l-intimat Avukat u l-intimata Awtorita' ugwalment reponsabbli għall-ħlas ta' danni fil-konfront tar-rikorrenti u fil-waqt li qed tillikwida dawn id-danni fl-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf ewro (€25,000), tikkundanna lill-intimati sabiex solidalment iħallsu lir-rikorrenti d-danni hekk likwidati bl-imgħaxijiet legali minn din is-Sentenza sal-pagament effettiv.

Spejjes tal-kawża a' karigu tal-intimati bejniethom.

Imħallef Toni Abela **Deputat Reġistratur**