FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF

IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum l-Erbgħa, 13 ta' Marzu, 2024.

Kawża Nru. 1

Rik. Nru. 696/2021ISB

Grace Micallef (K.I. 897354M) f'isem u għan-nom tal-assenti Emanuela Lee nee Calleja (K.I. 09757M) skont prokura "Dokument X" hawn anness

Vs

Avukat tal-Istat

Maria Pace (K.I 962449M) u b'digriet tad-19 ta' Ottubru 2022 ġiet kjamata fil-kawża l-Awtorità tad-Djar

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Grace Micallef noe** tad-29 ta' Ottubru 2021, li permezz tiegħu, talbet lil din il-Qorti sabiex:

(I) ***Tiddikjara u Tiddeciedi*** *illi fil-konfront tar-rikorrenti bl-operazzjoni ta' l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qiegħed jinghata dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata* ***Maria Pace*** *għall-fond* ***340, Saviour Flats, Flat 1, Triq in-Naxxar, Birkirkara,*** *u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tagħha u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandhom jinghataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.*

(II) ***Tiddikjara u Tiddeciedi*** *illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, u tal-ligijiet vigenti, talli ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin stante illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni, wkoll ai termini tal-Ligi*

(III) ***Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.*

(IV) ***Tikkundanna*** *lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi bl-imghax legali mill-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.*

U dan wara illi ppremettiet:

i. *Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond dekontrollat* ***340, Saviour Flats, Flat 1, Triq-In-Naxxar, Birkirkara.***

ii. *Illi r-rikorrenti akkwistat nofs indiviz tal-fond de quo mill-eredità tal-mejjet missierha kif ukoll n-nofs indiviz l-iehor mill-eredita tal-mejta ommha, ossia Salvatore Calleja u Catherine Calleja nee Micallef.*

iii. *Illi missier r-rikorrenti ossia Salvatore Calleja miet fl-10 ta' Lulju 1990 u l-wirt tieghu ddevolva skont testament tal-11 ta' Awwissu 1980 fl-atti tan-Nutar Victor Bizassa kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bhala* ***"Dokument A",*** *fejn r-rikorrenti thalliet bi prelegat sehem indiviz tal-fond in kwistjoni.*

iv. *Illi l-wirt tal-mejjet Salvatore Calleja gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skont denunzja numru 2315/90, hawn anness u mmarkat bhala* ***"Dokument B"****.*

v. *Illi omm r-rikorrenti ossia Catherine Calleja nee Micallef mietet fil-11 ta' April 2005 u l-wirt taghha ddevolva skont l-ahhar testament taghha ossia testament tat-13 ta' April 2000 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone kif jirrzulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bhala* ***"Dokument C"****, fejn r-rikorrent thalliet bi prelegat ta' sehem indiviz l-iehor tal-fond in kwistjoni.*

vi. *Illi l-wirt tal-mejta Catherine Calleja gie debitament dikjarat ill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'dikjarazzjoni causa mortis tal-15 ta' Marzu fl-atti tan-Nutar Clinton Bellizzi hawn anness u mmarkat bhala* ***"Dokument D"*** *.*

vii. *Illi permezz ta' kuntratt ta' immissjoni fil-pussess u dikjarazzjoni tal-21 ta' Marzu 2017 fl-atti tan-Nutar Mary Grech Pace, r-rikorrenti accettat u hadet fil-pussess tal-prelegat l-fond in kwistjoni kif jirruzlta mid-dokument hawn anness u mmarkat bhala* ***"Dokument E"****.*

viii. *Illi l-imsemmi fond gie dekontrollat skond certifikat hawn anness u mmarkat bhala* ***"Dokument F"*** *u ilu mikri lil-intimata Maria Pace minn dak iz-zmien l'hawn, versu l-kera ta'* ***€333.08c*** *fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, kif jirrizulta mil-rcevuta hawn annessa u mmarkata bhala* ***"Dokument G"***

ix. *Illi minhabba li l-fond gie dekontrollat u minhabba d-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, l-intimata Pace kellha d-dritt ta' rilokazzjoni fil-fond u ma setghax jigi zgumbrat mill-istess fond oltre li kellhom jhallsu kera sa massimu tad-doppju darba kull hmistax-il sena ai termini tal-istess Att.*

x. *Illi d-drittijiet patrimonjali tal-attur jew l-antekawza minnhom tbiddlu radikalment b'tali mod illi l-proprjeta' in kwistjoni minkejja t-terminu miftiehem, ma setgħet tittieħed lura qatt minn idejn l-intimata Pace*

xi. *Illi effettivament qabel ma daħlet fis-seħħ l-Att XXIII ta' l-1979, ġja la darba l-fond kien fond dekontrollat, ma kienx soġġett għar-rekwiżizzjoni u l-lokazzjoni tal-intimata Pace kellha tiġi terminata wara l-iskadenza tal-perijodu lokatizju.*

xii. *Illi bid-dħul fis-seħħ ta' l-Att XXIII ta' l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimat gie mogħti d-dritt li jibqa' jgħix fil-fond basta li jkun ċittadin Malti u li juża il-fond bħala residenza ordinarja tieghu u awment fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.*

xiii. *Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġiet spossessata mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tagħha, wara li skada t-terminu lokatizju u għalhekk ġie assoġġettat għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim milħuq bejn il-partijiet qabel id-dhull fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979.*

xiv. *Illi konsegwentement bl-Att XXIII ta' l-1979, minkejja li l-fond* ***340, Saviour, Flat 1, Triq in-Naxxar, Birkirkara*** *kien fond dekontrollat kif jirriżulta mid-dokument tal-Valuation Office, u għalhekk ma setgħax jiġi rekwiżizzjonat mill-Awtoritajiet kompetenti, u l-intimata Pace u l-antekawzat taghha ppretendew illi jkomplu jiddetjenu l-istess fond, b'titolu ta' lokazzjoni fil-perijodu ta' rilokazzjoni taħt il-provvedimenti tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għax huwa ċittadin Malti, li juża il-fond bħala residenza ordinarja tiegħu u li kien lest biex iħallas awment fil-kera skond ir-rata tal-inflazzjoni mill-aħħar tiġdida.*

xv. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġiet mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha, mingħajr ma ġiet mogħtija kumpens xieraq għat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond, minkejja l-ftehim eżistenti qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979 u l-Liġijiet viġenti fil-pajjiż, qabel id-dħul in vigore tal-Att XXIII ta' l-1979 u infatti l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' l-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-dopju wara l-għeluq tal-perijodu lokatizju .*

xvi. *Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju tal-istess fond meta saret il-kirja u kull hmistax-il sena sussegwenti kien ferm ogħla minn dak mogħti lilhom bl-Att XXIII ta' l-1979, u kull hames snin de quo kien ferm oghla minn dak kif stabbilit fil-ligi.*

xvii. *Illi huma għalhekk ġew privati mill-proprjeta' tagħhom stante illi skond il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-prinċipju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-*

provvedimenti tal-liġi domestika, għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibli, preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom – ***vide Broniowski vs. Poland (GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and Saliba vs. Malta, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u Amato Gauci vs. Malta – Applikazzjoni No. 47045/06 deċiża fl-15 ta' Settembru, 2009.***

xviii. *Illi fiċ-ċirkostanzi, meta r-rikorrenti kienu ftehmu fuq lokazzjoni ta' fond dekontrollat, huma qatt ma kellhom jippretendu illi b'leġislazzjoni ta' l-Att XXIII ta' l-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jgħaddi Liġi li jużurpalhom id-dritt taghhom ta' liberu trasferiment ta' proprjeta' mhux skond il-ftehim raġġunt u jagħti dritt għar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taħt kondizzjonijiet ġusti billi jimponilhom li jirċievu kera irriżorja mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema liġi għalhekk ma krejatx bilanċ tar-rekwiżit tal-prinċipju ta' proporzjonalita.*

xix. *Illi prinċipju massimu li għandu jiġi segwit, hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ġġib toqol u telf eżaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-tehid effettiv tal-proprjeta' tagħha kif ġara f'dan il-każ. –* ***Vide Sporrong and Lonroth vs. Sweden (1982), 69-74 u Brumarescu vs. Romania (GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u Spadea and Scalabrino vs. Italy, deċiza fit-28 ta' Settembru, 1995, 33, Series A no. 315 – B u Immobiliare Saffi vs. Italy (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski - 151)***

xx. *Illi konsegwentement a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, ġja la darba kien hemm ksur ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnhom sofferta.*

xxi. *Illi għalhekk ir-rikorrenti hija ntitolata għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħha minn meta huma ma setgħux jieħdu lura l-proprjeta' tagħhom minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979. –* ***Vide. Raymond Cassar Torreggiani et vs Avukat Generali et, Kost 29/04/2016 Kingsley vs. The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs. The United Kingdom - Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deċiża fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs. Turkey – deċiza fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; Romanchenko vs. Ukraine – No. 5596/03, 22 ta' Novembru, 2005, 30, unpublished; Prodan vs. Moldova – No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (extracts); Ghigo vs. Malta – No. 31122/05, 20, deċiża 17 ta' Lulju, 2008.***

xxii. *Illi barra minn hekk il-Prim Awla tal-Qorti Civili, Sede Kostituzzjonali fil-kawza* ***"Rose Borg vs Avukat Generali et"*** *deciza fil-25 ta' Frar 2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016" u* ***Brian Psaila vs Avukat Generali et*** *deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili Sede Kostituzzjonali fid-29 ta' Novembru 2018 iddecidiet illi f'kaz simili bhal dan izda f'kaz fejn kienet iffirmata koncessjoni emfitewtika temporanja s-sidien ma setghu qatt jipprevedu l-piz eccessiv li kienu ser ikomplu jerfghu mat-trapass ta' kwazi 50 sena. Isegwi ghalhekk illi l-attur ma tistax tigi kkunsidrat illi rrinunzjat inkondizzjonatament b'mod indefinit u perpetwu ghad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' taghhom, b'sagrificcju lejn l-interess generali socjali li fir-realta' tali interess m'ghadux ireggi tul il-milja taz-zmien.*

xxiii. *Illi r-rikorrenti thoss illi fir-rigward taghha u l-antewkawza taghha gie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u onsegwentement ghandu jithallas kumpens a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja (****vide Cassar vs MALTA no. 50570/13 deciza mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018)*** *u Franco Buttigieg & Others vs MALTA deciza fil-11ta' Dicembru 2018 mill-Qorti Ewropea stante*

illi huma gew ipprivati, minghajr ma nghataw kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom minhabba d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.

xxiv. *Illi r-rikorrenti tippretendi illi hija ghandha tircievi d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Ligi li huma sofrew tul iz-zmien sal-prezentata tar-rikors odjern, b'riserva ghal kull azzjoni ohra biex l-Att XXVII tal-2018 jigi dikjarat wkoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.*

xxv.*Illi hija ghandha tircievi d-dannu kollu soffert miz-zmien imsemmi u dan 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.*

Rat id-dokumenti esebiti mar-Rikors promotur (fol 7 sa 74);

Rat id-digriet tagħha tal-15 ta' Novembru 2021, li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għas-26 ta' Jannar 2022 fid-9:30a.m.

Rat ir-**risposta** ta' **Maria Pace** intavolata fl-10 ta' Diċembru 2021 (a fol 76) li permezz tagħha eċċepiet:

1. *Illi preliminarjament, l-esponenti qieghda biss tiprevalixxi ruhha minn dispozizzjonijiet legislattivi validament promulgati u applikabbli fl-lstat ta` Malta qua cittadina privati u b`hekk ma tistax tkun misjuba li kisret drittijiet ta` terzi u di piu` jekk ir-rikorrenti soffrew xi lezjoni tad-drittijiet fundamentali, din ma tista` tkun qatt akkollata fil-konfront tal-esponenti.*

2. *Illi huwa ormai prinċipju paċifiku fil-ġurisprudenza nostrana illi fil-kaz ta' proceduri gudizzjarji lezivi tad-drittijiet kostituzzjonali jew konvenzjonali, huwa l-Istat u mhux ic-cittadin li ghandu jirrispondi. Ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront ta' l-esponenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u konsegwentement ghandhom jigu michuda.*

3. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti tirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-lstat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta skont l-interess generali. Anki skont il-gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-lstat igawdi diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u x'mizuri ghandhom jittiehdu sabiex jigu ndirizzati dawk il-htigijiet socjali.*

4. *Illi l-esponenti qieghda tgawdi d-drittijiet taghha fuq il-propjeta de quo b'titolu ta' kera kif permessi skond il-Ligi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taht il-Ligijiet tal-Kera u ghalhekk m'hijiex qed tippregudika id-drittijiet tar-rikorrenti.*

5. *Illi minghajr pregudizju ghas-suespost, in kwantu ghall-fatt li t-talba tar-rikorrenti hija bbazata fuq allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja) (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta), jigi rilevat li ma hemm ebda ksur ta' dan l-Artikolu stante illi l-Ligijiet li jirregolaw il-kirja de quo ma jipprevedux id-deprivazzjoni totali tal-proprejta, izda se mai, jirrigwardaw il-kontroll jew limitazzjoni tal-uzu ta' proprjeta.*

6. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, t-talba tar-rikorrenti hija manifestament infondata stante illi bl-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021 hemm rimedju ordinarji disponibbli.*

7. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, dikjarazzjoni ta' ksur u kumpens punittiv huwa suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti inkluz żgumbrati mill-fond de quo.*

8. *Illi l-esponenti ma ghandhiex tigi pregudikata finanzjarjament billi hija ma kissret ebda Ligi izda semplicement avallat ruhha minn Ligi li ghadha fis-sehh. In oltre, l-esponenti ma ghandhiex mezzi sufficjenti sabiex isibu akkomodazzjoni alternattiva xierqa, u li ilhom ighixu fil-fond mertu tal-kawza tul il-hajja matrimonjali taghhom;*

9. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi*

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fl-24 ta' Diċembru 2021 (a fol 79) li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *Illi in linea preliminari, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti trid iġib:*
   (a) *prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjetà in kwistjoni*
   (b) *prova tal-allegat ftehim tal-kirja u* ***prova konvinċenti li tali kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta****);*

2. *Illi in linea preliminari wkoll, għandu jiġi rilevat li l-prokura annessa mar-rikors promotur u mmarkata bħala 'Dok X' mihiex awtentikata u appostillata skont il-liġi u għaldaqstant għandha tiġi sfilzata immedjatament. Apparti minn hekk, għandha tinġieb prova tal-prokura li hija apostillata skont il-liġi;*

3. *Illi fit-tieni lok, il-fond għadda għand ir-rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' immissjoni fil-pussess ta' prelegat fil-**21 ta' Marzu 2017**. Għalhekk, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti ssib li kien hemm ksur, kwalunkwe kumpens li jista' jiġi ordnat jingħata għandu jingħata mil-2017*[1]*. F'kull każ u bla ħsara għal dak li ser jiġi eċċepit, lanqas ma jista' jinstab ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXVII tal-2018;***

4. *Illi fit-tielet lok, r-rikorrenti ma tistgħax titlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalita` tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed tilmenta ir-rikorrenti jrid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018 u fl-2019;*

5. *Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt għar-ragunijiet segwenti:*

6. *Illi jingħad li mhux minnu li l-**artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** jagħmilha impossibli għaliha li tieħu lura l-post f'idejha minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Qari kontestwali tal-**artikolu 5(3)** mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-**artikolu 2 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, jurik li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux perpetwa. Minbarra dan, illum bl-**artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** żdiedet ċirkostanza oħra meta s-sid jista jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja;*

7. *Illi in linea preliminari, **safejn l-azzjoni rikorrenti hija mibnija fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta wkoll ma tistax tintlaqa' minħabba li skont l-Artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaga f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta xi Ligi safejn din tkun tipprovdi għat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' propjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja**;*

8. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu u f'kaz li r-rikorrenti qed tinvoka l-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent teċepixxi l-improponibbilita' tal-invokar tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dana l-Artikolu japplika biss f'kaz ta' teħid forzuz tal-propjeta'. Illi sabiex*

[1] *Vide* **Dr Martin Zammit vs L-Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021.

wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-propjeta' bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni permezz ta' akkwist b'titolu ta' xiri assolut. Pero' ċertament li fil-kaz odjern tali żvestiment ma jsirx u dan peress li bit-tħaddim tal-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-Liġi li qed tattaka ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madanakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-propjeta'. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrawx fil-paramentri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentament għandu jigi miċħud;

9. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjsa fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-propjeta' skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtiega għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

10. *Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ* ***Connie Zammit et vs Malta*** *(applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie osservat illi "the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in James and others (Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in Mellacher and others Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement".*

Fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu tal-kirja mogħti lilhom. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

Għalhekk meta wieħed iqis li l-introduzzjoni ta' dan l-Artikolu sar bi skop li l-Gvern jimplimenta l-politika tieghu socjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomadazzjoni, l-esponent ma jarax li l-Artikolu 5 għandu jitqies li jmur kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħares bil-Konvenzjoni Ewropea;

11. *Illi stabbilit li l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq il-kirja l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdha titlob dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur l-intimata għandha tigi mwaqqfa, tali talbiet mhumiex mistħoqqa;*

    Illli anke jekk ir-rikorrenti qed tilmenta li hija qegħdha iġorr piż sproporzjonat minħabba li l-ammont ta' kera li qed tirċievi ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-Artikolu 5 jew bl-iżgumbrament tal-intimata Pace. Dan qed jinghad stante li huwa kontradittorju li wiehed jagħraf l-iskop, il-ħtiega u l-leġittimita' ta-miżura msemmija fl-Artikolu 5 biex imbgħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

12. *Illi subordinatament u minghajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment tal-allegata isproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li bl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 viz l-Artikolu 39 (4) (A), il-valur tal-kera beda joħla kull tlett snin skont l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Fil-każ tar-rikorrenti l-ammont, tal-kera li qegħdha tipperċepixxi mhijiex kera daqstant sproporzjonata u dan stante li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sid minħabba ndħil fit-tgawdija ta' ġidu jista' jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq;*

13. *Illi meta wieħed jiġi biex ikejjel il-proporzjonalita' wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera that l-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex perpetwa u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid;*

14. *Illi l-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta b'effett mill-ewwel (1) ta' Jannar 2019 billi introduċa l-Artikolu 12B li permezz tiegħu ir-rikorrenti għandha il-possibilita' li titlob reviżżjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-propjeta' kif wkoll il-possibilita' li tieħu lura l-pussess tal-propjeta' tagħha[2];*

15. *Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' ma huwiex ġusitifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba ħhal kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa;*

---

[2] *Vide* **Maria Fatima Vassallo Vs Avukat Generali** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Ġunju 2020 (129/2019).

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

17. *Illi għaldaqstant, ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali u/jew konvenzjonali, **it- tieni, it-tielet u r-raba' talba tar-rikorrenti** ma tistgħax tintlaqa';*

18. *Ill in oltre, **fir-rigward tar-raba' talba u mingħajr preġudizzju għas-suespost,** jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti ma tistgħax titlob kumpens u danni bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors sad-data tal-pagament effettiv u dan peress li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat[3];*

19. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Rat id-digriet ta' din il-Qorti mogħti fl-udjenza tas-26 ta' Jannar 2022 (a fol 87 et seq) u li permezz tiegħu, ġie nominat bħala perit tekniku, a spejjeż provviżorjament għar-rikorrenti, il-**Perit Michael Lanfranco**, sabiex jaċċedi fil-fond mertu tal-kawża u jistabilixxi l-valur lokatizju ta' dan il-fond għaż-żmien bejn il-11 ta' Marzu 1991 sad-data tal-preżentata tar-rikors odjern, b'intervalli ta' 5 snin matul il-perjodu kollu.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku nominat mill-Qorti, **Michael Lanfranco** kif maħluf fil-11 ta' Marzu 2022 (a fol 90 et seq).

Rat li fl-udjenza tal-21 ta' Marzu 2022, id-difensuri tal-partijiet irrimettew ruħhom għar-rapport tal-Perit Tekniku nominat mill-Qorti.

Rat in-nota tal-intimata **Maria Pace** intavolata fis-26 ta' April 2022 (a fol 105), li permezz tagħha ppreżentat affidavit tagħha (fol 106 sa fol 107).

Rat illi fl-udjenza tat-22 ta' Ġunju 2022, id-difensur tal-intimata Maria Pace ddikjarat li m'għandhiex aktar provi xi tressaq.

Rat illi fl-udjenza tad-19 ta' Ottubru 2022 l-Avukat tal-Istat ppreżenta nota (fol 112) b'żewġ dokumenti (Dok AS1 u Dok AS2, fol 113 sa fol 115). Rat ukoll li xehdet l-intimata **Maria Pace** in kontro-eżami.

Rat ukoll illi fl-udjenza tad-19 ta' Ottubru 2022, stante d-dokumenti ppreżentati mill-Avukat tal-Istat, id-difensur tar-rikorrenti noe. talab il-kjamat in kawża tal-Awtorità tad-Djar, liema talba ġiet milqugħa mill-Qorti.

Rat illi fl-udjenza tat-30 ta' Jannar 2023, il-kjamata in kawża l-Awtorità tad-Djar, tat ruħha b'notifikata. Rat ukoll li r-rikorrenti nfurmaw lill-Qorti li hemm kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bin-numru 803/21NB fl-ismijiet **Grace Micallef v. Maria Pace** deċiża fis-7 ta' Ottubru 2022.

[3] *Vide* **Maria Lourdes Brincat v. Giuseppe Brincat et** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013.

Rat ir-**Risposta** tal-**Awtorità tad-Djar** intavolata fit-2 ta' Frar 2023 (fol 120) li permezz tagħha eċċepiet:

1. *Illi dan il-fond thalla bhala legat u mhux bhala parti minn wirt – ossia mhux ghax thalla lill-eredi universali. Issa hemm sentenzi li qed jghidu li l-eredi jistghu jitolbu kumpens tall-antenati taghhom ghax ikunu dahlu fiz-zarbun tad-decujus. Imma legatarju ma jidholx fiz-zarbun tad-decujus ghax it-trasferiment b' legat huwa trasferiment partikolari u mhux universali. Mela la l-atturi ma dahlux fiz-zarbun tal-awtur taghhom ma ghandhomx ikunu intitolati ghall-kumepns tul il-perjidu li il-propjeta kienet tal-awturi taghhom;*

2. *Illi L-Awtorita` tad-Djar mhux legittinu kontradittur - imkien ma hemm talba biex l-Awtorita` tad-Djar thallas xi kumpens; u imkien ma hemm indikat li kien hemm xi ordni ta' rekwizzizjoni; fil-fatt ma hemm ebda talba kontra l-Awtorita tad-Djar.*

3. *Illi fejn l-atturi qed jattakkaw l-operat ta' ligi jew ligijiet, l-Awtorita' esponenti ma tistax tahti ghal tali legislazzjoni u il-legittimu kontradittur huwa haddiehor. Ghalhekk jekk din kienet kirja kontrollata u protetta bil-ligijiet l-antiki tal-kera, allura l-Awtorita` tad-Djar qatt ma tista' tkun legittimu kontradittur u ghalhekk, ghandha tinheles mill-gudizzju minghajr ma tbati l-ebda spejjez.*

4. *Illi ma jista jkun hemm ebda lezjoni tal-Konvenzjoni qabel ma dina dahlet fis-sehh fl-1987 ghalhekk kull kumpens li jista jinghata irid jigi meqjus minn dik id-data.*

5. *Illi ma hemm xejn li huwa leziv tad-drittijiet fundamentali fi hrug tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni. Ghalhekk it-talbiet kif impostati ma jistghux iregu u ghandhom jigi michuda;*

6. *Illi intant ukoll meta jitqies il-valur tal-fond, attenzjoni trid tinghata ghad-denunzja jew ghad-dikjarazzjoni causa mortis ghax hemm indikat il-valur li taw is-sidien stess ghall-post. Il-periti mahtura mill-Qorti iridu jitilqu minn dak il-valur f' dik is-sena u jaraw kemm setghet apprezzat il-proprjetà tul iz-zmien. Ma jistax ikun li sid ghal skop ta' taxxa jindika valur mod u ghal skop ta' kumpens jistenna valur mod iehor;*

7. *Illi jigi rilevat li jekk sa issa kien hemm lezjoni kostituzzjonali minhabba il-kumpens li l-attur qieghed jallega li kien baxx, minn issa l-quddiem dan il-fattur gie korrett bl-emendi li dahlu fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021 bl-Att XXIV tal-2021. Fil-fatt issa bis-sahha ta' dawn l-emendi, l-attur jista' jadixxi il-Bord tal-Kera u jitolbu li il-kera tizdied sa 2% tal-valur tal-post fis-suq miftuh. Ghalhekk it-talba ghall-izgumbrament ma tistax u, jew ma ghandiex tigi milqughha; ara f' dan is-sens l-Art 11 (5) tal-Kap 125 tal-Ligijiet ta' Malta li jittratta kumpens fil-kaz ta' okkupazzjoni bis-sahha ta' ordnijiet ta' rekwizizzjoni. U la minn issa il-quddiem il-kumpens ser ikun dak xieraq, jekk kien hemm ordni ta' rekwizizzjoni, jekk dik l-Ordni ta' Rekwizizzjni kienet wahda legali intiza ghal skop ta' akkomodazzjoni socjali, allura it-talba ghall-izgumbrament ma ghandiex tigi milqughha.*

8. *Illi drittijiet fundamentali u id-dritt ta' azzjoni ghall-lezjoni ta' drittijet fundamentali ma jistghux jigu trasferiti la inter vivos u la causa mortis ghaliex dawk huma drittijiet moghtija personalment lil min ikun issubixxa il-lezjoni. Dawn id-drittijiet huma extra commercium u mhux trasferibbli.*

9. *Illi la l-atturi wirtu il-fond allura ma hemm ebda lezjoni li setghu sofrew qabel ma wirtu u dan hekk kif jinghad fis-sentenza deciza quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-3 ta' Dicembru 2020* ***Doreen Grima et. vs Awtorita` tad-Djar et (Rik nru. 167/2019 GM)****;*

10. *Illi fit-22 ta' Gunju 2021 Il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) iddecidiet hekk fil-kawza* ***Erika Gollcher et vs L-Avukat tal-Istat et. (Rik 116/2019 FDP)****:*

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

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

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

11. *Illi jekk l-atturi ma kienux is-sidien meta sehhet l-allegata lezjoni kostituzzjonali allura huma ma ghandhom ebda locus standi f' din il-kawza u ghalhekk it-talbiet fir-rikors ma jistghux jigi milqugha. Referenza ssir ghal dak li qalet il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza* ***Maria Gialanze` vs Carmen Mizzi et. (deciza 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 ghalhekk jista' jinghad ghal-propjetajiet li gew akkwistati permezz ta' wirt;

12. *Illi jekk kien hemm Ordni ta' Derekwizizzjoni ghall-proprjetà tal-kawza in kwistjoni allura ma' jista' jkun hemm ebda lezjoni ta' dritt kostituzzjonali maghmula mill-esponenti ghall-anqas minn dakinhar il-quddiem, peress li l-Ordni ta' Rekwizizzjoni lanjat mill-attur ma kinitx ghadha tezisti.*

13. *Illi dan il-punt gie emfasizzat iktar bis-sentenza ta'* ***Michael Farrugia vs Avukat tal-Istat et. (Rik. 78/16; deciza 04 ta' Mejju 2021)****. Fil-fatt is-sentenza tghid 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 provvduti 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-Awtorta` 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 ghal dak li inghad fis-sentenza moghtija minn dina l-Onorabbli Qorti fil-kawza fl-ismijiet ***Charles et vs. Awtorità tad-Djar et*** *(Rik. Nru 199/2021 LM, dec. 12/01/2022) fejn inghad bl-akjtar mod skjett li:*

> *"Il-Qorti tikkonsidra li l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni nħarget fil-15 ta' Frar, 2000, filwaqt li kien biss malmewt 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".*

14. *Illi iz-zmien li l-atturi jew l-awturi taghhom hallew li jghaddi biex bdew dawn il-proceduri juri li fil-verita` anke huma ma hassewx li kien hemm lezjoni ghax min ihoss lezjoni dwar drittijiet tal-bniedem soltu jagixxi b' mod tempestiv. Ghalhekk dan it-trapass ta' zmien ghandu ukoll jimmilita kontra l-atturi kemm fis-sejbien o meno ta' lezjoni kif ukoll fil-komputazzjoni tal-kumpens li talvolta jaf ikun dovut lilhom.*

15. *Illi f' kaz li tirrizulta lezjoni tad-dritt fundamentali tal-proprjetà, li kienet u ghadha qed issehh, allura il-Qorti ghandha tiddeciedi dwar il-lezjoni u taghti kumpens ghall-lezjoni sofferta sad-data tal-prezentata tal-kawza jew sal-1 ta' Gunju 2021(data li fiha dahlet fis-sehh l-Att XXIV tal-2021) liema minnhom tigi l-ewwel, u tieqaf hemm. Il-lezjoni zgur li issa giet indirizzata u ma tistax tkompli la darba gie introdott l-Att XXIV tal-2021;*

16. *Illi jekk il-fond ikun ghadu okkupat bhala residenza a bazi ta' ordni ta' rekwizizzjoni u jew a bazi ta' kirja li bdiet qabel l-1995 allura is-sid ghandu rimedju iehor li inghata bl-att XXIV tal-2021 fejn hu, permezz ta' rikors quddiem il-Bord li Jirregola il-Kera jista sahansitra jitlob zieda fil-kumpens jew fil-kera (skont il-kaz) sa tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjetà. Ghalhekk kull lezjoni li seta kien hemm bazata fuq it-thaddim tal-Kap 158, Kap 69 u Kap 125 tal-ligijiet ta' Malta ghal dak li jirrigwarda l-okkupazzjoni mill- 1 ta' Gunju 2021 il-quddiem issa giet sanata bl-emendi li saru f' dawn il-ligijiet tramite l-Att XXIV tal-2021. Inoltre ghandu jinghad li ghall-kirjiet residenzjali ta' qabel l-1995 is-sidien jistghu anke jitolbu zgumbrament fi zmien sentejn jekk l-inkwilini ikollhom mezzi kif indikat mill-ligi;*

17. *Illi fuq dawn l-ahhar punti referenza ssir ghas-sentenza moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali bl-ismijiet* ***Georgina Grima et. vs Awtorita` tad-Djar et (deciza 01/12/2021; rik nru. 216/19/1)*** *fejn l-istess Qorti ikkummentat fuq l-okkupazzjoni tal-inkwilina vis-à-vis l-emendi li dahlu fis-sehh 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 moghtija fit-2 ta' Dicembru 2021 bl-ismijiet* ***Simon Mercieca vs Avukat Generali, 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 biddispożizzjonijiet 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 bilKap. 69 għandha għalhekk titħassar.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tipprovdi dwar l-appell billi tirriforma ssentenza 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 talLiġijiet ta' Malta" billi s-sejbien illi l-Kap. 69 kien bi ksur taljeddijiet 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 ghalhekk it-talbiet kollha ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-atturi.*

Rat illi fl-udjenza tal-15 ta' Mejju 2023, il-kjamata in kawża l-Awtorità tad-Djar ippreżentat affidavit ta' **Andrew Xuereb** b'numru ta' dokumenti (fol 130 sa fol 137). Rat ukoll id-dikjarazzjoni tal-Awtorità tad-Djar li ma kelliex aktar provi x'tipproduċi.

Rat ir-rikors tar-rikorrenti noe intavolat fl-10 ta' Mejju 2023 (fol 138) li permezz tiegħu talbet lil din il-Qorti:

> *"...tawtorizza l-korrezzjonijiet sabiex fl-ewwel u t-tieni talba fir-rikors promotur **jiżdiedu wara l-kliem "bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009**", il-kliem "u l-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni R/O 45037", u dan ai termini tal-Artikolu 175 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan stante illi l-ħwejjeġ li qed jintalab li jiddaħħlu ta' fatt jew ta' dritt ma jbiddlux is-sustanza tal-azzjoni jew l-eċċezzjoni fuq il-mertu tal-kawża peress li f'ambidue l-każi, hawn si tratta ta' lanjanza ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea."*

Rat id-digriet tagħha tas-6 ta' Ġunju 2023 (fol 144) li permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrent noe u awtorizzat il-korrezzjoni kif mitluba.

Rat illi fl-udjenza tat-28 ta' Ġunju 2023 id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li ma kellhomx aktar provi x'jipproduċu.

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet finali estensivi tal-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-27 ta' Ottubru 2023 minn fejn jirriżulta illi l-partijiet qablu li l-kawża setgħet titħalla għal-lum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **<u>fatti</u>**:

Illi r-rikorrenti noe **Grace Micallef** fl-affidavit tagħha tgħid li oħtha, l-assenti Emanuela Lee neè Calleja, hija proprjetarja tal-fond dekontrollat **340, Saviour Flats, Flat 1, Triq in-Naxxar, Birkirkara** li hi akkwistat mill-wirt tal-ġenituri tagħha Salvatore u Catherine Calleja.

Tispjega li missier ir-rikorrenti miet fl-10 ta' Lulju 1990 u l-wirt tiegħu ddevolva *ai termini* tat-testment fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza datat 11 ta' Awwissu 1980 u ġie debitament denunzjat skont denunzja numru 2315/90 filwaqt li ommha Catherine Calleja mietet fil-11 ta' April 2005 u l-wirt tagħha ddevolva ai termini tat-testment fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone datat 13 ta' April 2000 li ġie debitament dikjarat fid-dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Clinton Bellizzi datata 15 ta' Marzu 2006. Tispjega li l-ġenituri t-tnejn ħallew l-proprjetà *de quo* b'titolu ta' prelegat lir-rikorrenti u saret l-immissjoni fil-pussess relattiva fl-atti tan-Nutar Mary Grech Pace fil-21 ta' Marzu 2017.

Illi għalhekk mill-provi <u>mhux</u> ikkontestati jirriżulta li r-rikorrenti hija l-proprjetarja unika tal-fond bin-numru uffiċjali 340, Saviour Flats, Flat 1, Triq in-Naxxar, Birkirkara.

Tgħid li l-proprjetà *de quo* ġiet dekontrollata fil-11 ta' Marzu 1991 u ilu mikri lill-intimata Maria Pace minn dak iż-żmien versu l-kera ta' tliet mija u tlieta u tletin Ewro u tmien ċenteżmi (€333.08) fis-sena.

Tikkontendi li bil-liġi tal-1979 huwa ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-istess fond b'mod sfurzat, in fatti l-unika żieda li qatt kien hemm kienet dik ta' żieda skont ir-rata tal-inflazzjoni kull tliet snin mis-sena 2010 'l hawn mentri l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla.

Issostni li oħtha qatt ma rċeviet kera ġusta u għadha tbati l-effetti tal-istess liġi sa llum waqt li l-inkwilini baqgħu jgawdu dak li suppost għamel il-Gvern tramite id-Dipartiment tas-Sigurtà Soċjali u li però għamlitu hi. Oltre minn hekk, ir-rikorrenti ħallset ukoll it-taxxa tas-suċċessjoni li kienet tammonta għal ħafna aktar milli qatt ipperċepiet f'kera.

Tispjega li dan jammonta għal ksur tad-drittijiet fundamentali u kien għalhekk li kellha tirrikorri għal dawn il-proċeduri.

Fl-affidavit tagħha, l-intimata **Maria Pace** tgħid li l-proprjetà *de quo* ngħatat lilha b'kera mill-antekawża tar-rikorrenti madwar is-sena 1986 u dan versu l-kera ta' mitejn u erbgħa u għoxrin Ewro (€224) fis-sena. Tispjega li l-fond ingħata lilha mingħand il-*Housing Authority* u li f'dak iż-żmien ma kienx dekontrallat iżda ġie dekontrollat mill-11 ta' Marzu 1991. Tgħid li baqgħet tħallas l-istess kera sa Frar 2005 u minn hemm bdiet tħallas mitejn u disgħa u tmenin Ewro u erbgħin ċenteżmu (€289.40) fis-sena, f'Awwissu 2014 il-kera reġgħet għoliet għal tliet mija u għaxar Ewro (€310) fis-sena, fi Frar tas-sena 2018 bdiet tħallas tliet mija u sittax -il Ewro u tmienja u tletin ċenteżmu (€316.38) u fi Frar tas-sena 2020 bdiet tħallas tliet mija u sitta u għoxrin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€326.50) fis-sena. Tispjega li hi ħallset kera fi Frar 2022, liema kera ġiet aċċettata.

Tgħid li l-fond dejjem żammitu fi stat tajjeb u għamlet il-manutenzjoni meħtieġa. Tispjega li meta ħadet il-fond kien jinsab fi stat ta' abbandun u għamlet diversi xogħlijiet sabiex seta' jkun abitabbli. Tgħid li dejjem ħallset il-kera fil-ħin, liema kera dejjem ġiet aċċettata. Issostni li ma tarax kif tista' tinsab ħatja ta' xi vjolazzjoni kostituzzjonali meta hi dejjem imxiet skont il-liġi u għandu jkun l-Avukat tal-Istat li jwieġeb għal dan.

Tgħid li s-sid tal-fond qed jagħmel użu mill-emendi tal-Att XXIV tal-2021 u f'dan is-sens diġà intavola proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi awmentata, liema emendi ħolqu bilanċ u proporzjon bejn l-interessi tas-sidien u l-inkwilini u għalhekk għandha tibqa tirrisjedi fil-fond *de quo*.

Tikkontendi li m'għandhiex tiġi kkundannata ebda spejjeż meta hi qatt m'għamlet xejn ħażin.

In kontro-eżami, hija tikkonferma li l-fond *de quo* kien wieħed rekwiżizzjonat u tiftakar li kien ħareġ l-avviż tad-dekontroll fl-1991. Tikkonferma li tħallas kera ta' mija u erbgħa u sittin Ewro (€164) kull sitt xhur lil Grace Micallef għan-nom ta' oħtha Ms Lee u qabel kienet tħallas lil missierhom. Tgħid li kera lil Housing Authority qatt ma ħallset.

Telenka diversi xogħlijiet ta' manutenzjoni li għamlet fil-fond sabiex daħlet tgħix fih kif ukoll xogħlijiet li għamlet tul is-snin. Tgħid li l-kawża li għamlet ir-rikorrenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ġiet deċiża u l-kera ġiet stabbilita fl-ammont ta' elfejn u disa' mitt Ewro (€2,900) fis-sena.

Fl-affidavit tiegħu **Andrew Xuereb in rappreżentanza tal-Awtorità tad-Djar** jgħid li l-fond *de quo* kien rekwiżizzjonat permezz ta' ordni ta' rekwiżizzjoni numru 45037 maħruġa fit-2 ta' Novembru 1983 u fis-27 ta' Frar 1986 ġie allokat lis-Sinjura Marion Agius u l-kera kienet titħallas direttament lis-sid Calleja, b'hekk inħolqot relazzjoni bejn is-sid u l-inkwilina. Jgħid li fis-26 ta' Frar 2007, il-fond ġie derekwiżizzjonat.

Ikkunsidrat Uterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Michael Lanfranco,** b'rapport maħluf fil-11 ta' Marzu 2022 (fol 90), irrelata li l-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mija u sebgħin elf Ewro (€170,000).

Bħala valur lokatizju tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tiegħu kif mitlub, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1991 sas-sena 2021, u jirriżulta illi l-kera ġusta a bażi tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq kellha tkun:

1991 sa 1995	€778 fis-sena	€3,890 ta' ħames snin
1996 sa 2000	€1,303 fis-sena	€6,515 ta' ħames snin
2001 sa 2005	€1,725 fis-sena	€8,625 ta' ħames snin
2006 sa 2010	€2,961 fis-sena	€14,805 ta' ħames snin
2011 sa 2015	€2,873 fis-sena	€14,365 ta' ħames snin
2016 sa 2020	€3,740 fis-sena	€18,700 ta' ħames snin
2021	€5,440 fis-sena	€5,440 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' tnejn u sebgħin elf, tliet mija u erbgħin Ewro (€72,340) mis-sena 1991 sas-sena 2021, bħala introjtu ta' kera illi kien ikun ġust u ekwu skont il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Il-Qorti ma tħossx illi hemm raġunijiet sabiex tvarja dak stabbilit mill-Perit minnha mqabbad u sejra tagħmel tagħha l-konklużjonijiet tiegħu kif magħmula fir-rapport tiegħu.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**sottomissjonijiet** magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrenti tgħid li la darba l-fatti tal-każ ma ġewx ikkontestati mill-intimati u in vista tal-fatt li teżisti ġurisprudenza ben assodata dwar każijiet simili, fis-sottomissjonijiet tagħha hija llimitat ruħha għall-*quantum* ta' kumpens illi hija tippretendi illi għandha tirċievi.

Issostni li t-titolu tar-rikorrenti ġie ampjament pruvat u li l-prova tal-kirja wkoll ġiet pruvatha. Tikkontendi li din il-Qorti għandha ssib leżjoni fil-konfront tal-Awtorita tad-Djar għaż-żmien li l-fond kien rekwiżizzjonat u leżjoni fil-konfront tal-Avukat tal-Istat għaż-żmien mid-derikwiżizzjoni, ossia 2007 sal-lum.

Issostni li bil-prinċipji ta' kalkolu ta' kumpens kif stabbiliti fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea **Cauchi v. Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 u tenut kont ta' numru ta' deċiżjonijiet li r-rikorrenti elenkaw fin-nota tagħhom fejn il-Qorti ffissat l-ammont ta' kumpens fuq l-istess prinċipji, isostnu li l-kumpens pekunjarju dovut lilhom m'għandux ikun inqas minn tmienja u tletin elf, mitejn u sebgħin Ewro (€38,270).

B'żieda ma dan b'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatto v. L-Avukat tal-Istat et** deċiża fit-23 ta' Novembru 2020,

il-kumpens non-pekunjarju għandu jkun stabbilit fl-ammont ta' ħames mitt Ewro (€500) għal kull sena ta' leżjoni.

B'referenza għad-deċizjoni **Sammut Carmel sive Charles v. Dimech Maria Stella et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021[4], hija tinsisti li l-kumpens għandu jitħallas għall-perjodu kollu tal-kirja u mhux minn dakinhar li saru sidien tal-proprjetà.

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Evelyn Montebello v. Avukat Ġenerali et** deċiża fit-13 ta' Lulju 2018, issostni li m'għandux jingħata widen l-argument fejn jingħad illi dewmien da parti tar-rikorrenti sabiex tipproċedi b'dawn il-proċeduri għandu jwassal għal tnaqqis fil-kumpens, u b'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Anna Galea et v Avukat Ġenerali et** deċiża fl-24 ta' Ottubru 2019, issostni li l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Min-naħa tiegħu l-**Avukat tal-Istat** jibda biex jgħid li mill-provi mressqa jirriżulta li t-titolu tar-rikorrenti ġie fil-fatt pruvat iżda jiġbed l-attenzjoni għall-fatt li l-fond ġie akkwistat mir-rikorrenti permezz ta' prelegat fil-21 ta' Marzu 2017 u b'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Dottor Martin Zammit vs Avukat Ġenerali et** deċiża fis-26 ta' Mejju 2021, jgħid li r-rikorrenti tista' tieħu biss $^1/_9$ tal-kumpens bejn is-sena 1987 u 2017 u dana għaliex qabel is-sena 2017 il-fond kien jappartjeni lil tmien persuni oħra u dan sakemm saret l-immissjoni fil-pussess fl-2017.

Jiddistingwi bejn żewġ reġimi legali ta' protezzjoni applikabbli f'dan il-każ u ċjoè l-perjodu bejn il-19 ta' Frar 1982 u l-25 ta' Frar 2007 meta għandu japplika l-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta u t-tieni perjodu li seħħ mis-26 ta' Frar 2007 'l quddiem meta jsostni li l-ebda reġim legali ta' protezzjoni mhu applikabbli stante li l-ordni ta' rekwiżizzjoni tneħħiet wara l-1 ta' Ġunju 1995 meta l-protezzjoni kemm tal-Kap 158 u kemm tal-Kap 69 ma baqgħetx tapplika.

Jikkontendi li la darba japplika l-Kap 125, l-Avukat tal-Istat għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju u dan b'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Michael D'Amato noe v. L-Awtorità tad-Djar et** deċiza fit-28 ta' April 2017.

Isostni li sa fejn it-talbiet jikkonċernaw l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan huwa improponibbli *ai termini* tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u dan kemm fir-rigward tal-Kap 125 u kemm fir-rigward tal-Kap 158 li ġew promulgati qabel l-1962.

Dwar l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jsostni li kemm il-Kap 125 u kemm il-Kap 158 joħolqu l-proporzjonalità meħtieġa bejn l-inkwilin u s-sid, speċjalment bl-Artikolu 12B(8)(b) tal-Kap 158 jagħti l-possibilità lir-rikorrenti li jitolbu li l-kirja tiġi maħlula jekk jintwera li l-inkwilini ma ħaqqhomx il-protezzjoni soċjali li jagħti l-Artikolu 5. Oltre minn hekk, isostni li l-Artikolu 12C jagħti l-possibilità

[4] Kif ukoll Alessandra Armla minn Noel Radmilli v. Joseph Ellul et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru 2018 u Radmilli v. Malta deċiża mill-Qorti Ewropea fit-13 ta' Jannar 2022.

li wieħed jirrikorri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jingħata permess li jirriprendi l-pussess tal-fond. Isostni li jekk kemm-il darba l-Qorti tasal għall-konkluzjoni li wara d-derekwiżizzjoni japplika r-reġim tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta għalhekk l-Avukat tal-Istat jista' jirrispondi għat-talbiet biss mill-25 ta' Frar 2007 sad-dħul tal-Att XXXVII tal-2018.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Min-naħa tagħha, l-intimata **Maria Pace** isostni li mhijiex il-leġittima kuntradittriċi fil-kawża odjerna u dana stante li b'referenza għal ġurisprudenza notrana[5] isostni li d-drittijiet fundamentali tal-bniedem jorbtu biss lill-Istat u għaldaqstant sabiex jiġu salvagwardjati d-drittijiet tar-rikorrenti m'għandux ikun ta' dannu għall-intimata Pace u dan partikolarment in vista tal-fatt li hija dejjem imxiet mal-liġi.

Fir-rigward ta' vjolazzjoni tad-drittijiet sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta isostnu li dan ma japplikax fil-każ odjern stante li s-soċjetà rikorrenti xorta għadha sid tal-proprjetà u għalhekk ma tistax tgħid li tteħditilha[6].

Fir-rigward ta' vjolazzjoni tad-drittijiet taħt l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tgħid li l-istat għandu dritt jwettaq liġijiet li jkun xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-ġid skont l-interess ġenerali. B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et v. L-Onorevoli Prim Ministru et** mogħtija fil-11 ta' Mejju 2017 tgħid li l-Qorti f'każijiet ta' din ix-xorta trid tara jekk l-azzjoni tal-istat titfax piż eċċessiv u sproporzjonat fuq ir-rikorrenti. B'hekk issostni li l-Qorti trid tqis is-sitwazzjoni prekarja tal-intimata jekk kemm -il darba t-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tagħha tiġi milqugħa. F'dan ir-rigward tagħmel referenza għad-deċiżjonijiet fl-idmijiet **Jesmond Portelli et v. Avukat Ġenerali** deċiża fil-25 ta' Novembru 2016 u **Gerald Camilleri et v. Avukat Ġenerali et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2019.

Issostni li l-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 ipprovda rimedju ordinarju għar-rikorrenti u għalhekk b'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Jean Paul Zammit et v. Darin Brincat u l-Avukat tal-Istat** deċiża fil-5 ta' April 2022 isostnu li kwalunkwe rimedju għandu jitqies sal-1 ta' Ġunju 2021.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Min-naħa tagħhom il-kjamata in kawża **Awtorita tad-Djar** issostni li Ordni ta' rekwiżizzjoni mhix fiha nnifisha leżiva tad-drittijiet fundamentali u dana stante li tammonta biss għal miżura li tikkontrolla l-proprjetà permezz ta' detenzjoni temporanja fl-interess pubbliku u mhux ta' teħid u dan b'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Carmelo sive Charles u Josephine konjuġi Massa v. Id-Direttur għall-**

[5] **Sean Bradshaw et v. L-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Frar 2015

[6] Ara **Philip Amato Gauci v. Avukat Ġenerali** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2006, **Angela sive Gina Balzan v. L-Onorevoli Prim Ministru et** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-11 ta' Ottubru 2011.

akkomodazzjoni soċjali et deċiża minn din il-Qorti, diversament preseduta fis-27 ta' Ottubru 2011.

Issostni b'referenza għas-sentenza **Louis Apap Bologna v. Calcidon Ciantar et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta' Frar 2012 li d-dritt fundamentali tal-proprjetà jinkiser fejn hemm sproporzjonalità bejn ir-restrizzjoni fuq l-użu tal-proprjetà u l-kumpens li jkun qed jitħallas.

Tgħid li kawża kostituzzjonali mhix kawża għad-danni iżda waħda għal *just satisfaction* u għalhekk il-kumpens m'għandux ikun wieħed ekwivalenti jew intiż biex jiġu risarċiti danni li setgħu kienu sofferti.

Tgħid li l-Qorti trid tieħu konsiderazzjoni taż-żmien li damet biex infetħet il-kawża u ċjoè l-fatt li għaddew għexieren ta' snin qabel ma s-sidien hassewhom li hemm leżjoni tad-drittijiet tagħhom. Barra minn hekk, tgħid li s-sidien preżenti ma jistgħux, fin-nuqqas ta' prova li l-antekawża tagħhom li ma kinux kuntenti bis-sitwazzjoni, jippretendu l-kumpens għall-istess.

Issostni li l-Awtorità tad-Djar ma tista' bl-ebda mod tinżamm responsabbli dwar il-fatt li l-proprjetà baqgħet okkupata mill-intimata wara li ġiet irtirata l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni. Isewgi li la darba r-rikorrenti qatt ma kienu kkontestaw l-ordni meta kienet in vigore, allura kienu aċċettaw dan l-istat ta' fatt. Iżda l-lanjanza tar-rikorrenti tikkonċerna l-fatt li l-liġi ffriżat il-kera u r-relazzjoni bejn il-partijiet u dan ċertament li ma jistax jiġi attribwit lill-istess Awtorità u għalhekk tissottometti li mhix il-leġittimu kontradittur f'din il-vertenza.

Oltre minn hekk, issostni li l-irwol tal-Awtorità tad-Djar ġiet konkluż la darba ħarġet l-ordni ta' derekwiżizzjoni. In sostenn ta' dan tagħmel referenza għas-sentenza **Michael Farrugia v. Avukat tal-Istat et** deċiża fl-4 ta' Mejju 2021.

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **81 & 82 Ltd. v. Awtorità tad-Djar** deċiża fl-14 ta' Ġunju 2018, tgħid li l-Artikolu 37 ma jistax jiġi applikat għall-Kap 125 stante l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Issostni b'referenza għal numru ta' deċiżjonijiet li bl-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, il-kirjiet bħal dik mertu ta' din il-vertenza m'għandhomx leżivi tad-drittijiet fundamentali u dana stante li jipprovdu għall-awment fil-kera kif ukoll sabiex wieħed jivvaka l-proprjetà kompletament.

Issostni b'referenza għal numru ta' deċiżjonijiet li d-drittijiet fundamentali mhumiex trasferibbli la *causa mortis* u lanqas *inter vivos* u tgħid li kienu jkunu trasferibbli jekk kemm-il darba ssir il-prova li l-antekawża tar-rikorrenti ma kinux kuntenti bl-ordni tar-rekwiżizzjoni jew bil-kera baxxa.

Ikkunsidrat ulterjorment:

La darba magħrufa l-provi u s-sottomissjonijiet tal-partijiet, il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra u tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet mressqa mill-partijiet:

<u>Eċċezzjoni rigward il-prova tat-titolu u l-prova tal-kirja</u>

L-Avukat tal-Istat fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu talab li tinġieb prova ta' titolu tar-rikorrenti fuq il-proprjetà in kwistjoni kif ukoll prova li l-allegat ftehim tal-kirja u r-reġim legali li jirregola l-istess.

Il-Qorti tinnota li fir-rigward tal-prova tat-titolu fis-sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat iddikjara li hu sodisfatt mill-titolu tar-rikorrenti iżda issottometta li l-kumpens għandu jirrifletti l-fatt li r-rikorrenti ġiet immessa fil-pussess tal-proprjetà fl-interita` tagħha fil-21 ta' Marzu 2017 u għalhekk sa qabel dik id-data kwalunkwe kumpens għandu jirrifletti l-fatt li hi eredi universali tal-ġenituri tagħha flimkien ma ħutha u għalhekk għas-sehem ta' wieħed minn disgħa ($^1/_9$).

F'dan ir-rigward il-Qorti tirreferi għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Dottor Martin Zammit v. Avukat Ġenerali et** deċiża fis-26 ta' Mejju 2021 fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

> Rilevanti wkoll hu li l-attur m'huwiex l-uniku werriet ta' missieru Joseph Zammit. B'testment tas-27 ta' Novembru 2003 Joseph Zammit, flimkien ma' martu Margaret, ħallew lit-tliet uliedhom werrieta tagħhom. Il-fond għadda għand l-attur permezz ta' prelegat, li ma jinkludix fih il-jedd li seta' kellhom il-ġenituri tiegħu għall-kumpens minħabba ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom. Għalhekk semmai l-attur għandu jedd għal sehem ta' terz (1/3) għall-perjodu ta' qabel id-data meta saret l-immissjoni fil-pussess lilu (27 ta' Ottubru 2006), u fuq liema att kienet dehret ukoll ommu Margaret Zammit (illum mejta wkoll).

Din il-Qorti m'għandha xejn xi żżid ma dan l-insenjament ħlief li tagħmlu tagħha u għalhekk **jekk kemm-il darba din il-Qorti tgħaddi sabiex issib leżjoni u tillikwida kumpens, għall-perjodu ta' qabel il-21 ta' Marzu 2017, dan għandu jirrifletti is-sehem ta' wieħed minn disgħa ($^1/_9$)**.

Fir-rigward tal-prova tal-kirja u r-reġim applikabbli, huwa indisputat li sal-25 ta' Frar 2007, il-fond kien milqut b'ordni ta' rekwiżizzjoni u għalhekk huwa b'ċertezza li f'dak il-perjodu kien japplika l-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta. Jibqa' għalhekk id-domanda dwar x'reġim legali għandu japplika bejn il-25 ta' Frar 2007 sa dakinar li ġew intavolati l-proċeduri odjerni.

Il-Qorti tosserva l-konklużjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Jason Borg et v. Avukat tal-Istat et** deċiża fid-9 ta' Ottubru 2023, fejn il-Qorti waslet għas-segwenti konklużjoni:

> 1. *Madanakollu, il-fatt waħdu li l-fond kien jintlaqat bid-disposizzjonijiet relevanti tal-Att dwar id-Djar ["Kap. 125"] ma jfissirx bilfors illi ma jintlaqatx ukoll bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. L-art. 44(2) tal-Kap. 69, meta jgħid illi "d-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu ma jgħoddux għat-tqegħid ta' nies mill-Gvern f'fondi rekwiżizzjonati" ifisser illi r-relazzjoni bejn il-gvern u l-persuna akkommodata ma titqiesx kirja; ma jfissirx iżda illi, meta s-sid jagħraf il-persuna akkommodata fil-fond rekwiżizzjonat u jirċievi mingħandha l-kera – bħal ma ġara fil-każ tallum – ir-relazzjoni bejn is-sid u l-persuna akkommodata ma*

titqiesx kirja, u, bħala kirja ta' fond urban, ma tintlaqatx bil-Kap. 69[7]
.

2. *Fil-każ tallum il-kera kienet, sa minn qabel Ġunju tal-1995, titħallas direttament lis-sidien mill-okkupant tal-fond u mhux mill-Awtorità tad-Djar. Dan ħoloq bejniethom relazzjoni ta' sid il-kera u kerrej li tintlaqat bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Il-konklużjoni tal-ewwel qorti illi l-kirja ma tintlaqatx bil-Kap. 69 hija għalhekk ħażina.*

Magħruf dan l-insenjament il-Qorti tinnota li l-każ tal-lum huwa kemmxejn differenti u dana stante li apparti li l-proprjetà *de quo* kienet milquta b'ordni ta' rekwiżizzjoni kienet milquta wkoll b'ordni ta' dekontroll li ġġib id-data tal-11 ta' Marzu 1991. Madankollu tinnota wkoll li l-fond in kwistjoni ġie okkupat mill-inkwilina Maria Pace fl-1986 u l-istess inkwilina dejjem ħallset il-kera lir-rikorrenti u/jew lill-antekawża tagħha. B'hekk ir-relazzjoni bejn sid il-kera u l-kerrej inħolqot fl-1986 u ċjoè qabel mal-proprjetà ġiet iddikjarata dekontrollata.

Il-Qorti tirreferi għad-deċiżjoni tagħha stess fis-sentenza fl-ismijiet **Carmen Cremona et v. L-Avukat tal-Istat et** deċiża fis-17 ta' Frar 2023, fejn il-Qorti f'sitwazzjoni simili waslet għas-segwenti konklużjoni:

Jirriżulta li l-fond in kwistjoni inkera fl-1974, mentri l-ordni tad-dekontrol inħarġet fl1983. B'hekk m'hemm l-ebda dubju f'moħħ il-Qorti li meta ġiet konċessa l-kirja, ċertament li din kienet regolata bil-Kap 69 u dana stante li l-artikolu 5 tal-Kap 158 jirregola biss kirjiet dwar fondi dekontrollati.

Isegwi li la darba l-kirja bdiet regolata bil-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, il-fatt li l-proprjetà ġiet dekontrollata meta l-kirja kienet diġa` viġenti ma jbiddel xejn minnatura tal-kirja u dana stante li meta l-partijiet qabblu li jidħlu f'dik il-kirja lkundizzjonijiet u l-liġijiet kienu dawk magħrufa fl-1974. Il-fatt li l-proprjetà ġiet dekontrollata wara dakinhar m'għandu jkollu l-ebda effett fuq il-kirja li kienet diġa` viġenti. Kien ikollha effett l-ordni tad-dekontroll kieku kemm -il darba, il-kirja tal-1974 imtemmet u s-sidien krew mill-ġdid il-proprjetà.

Iżda f'dan il-każ, il-Qorti hija tal-fehma li la darba l-kirja baqgħet u għadha l-istess waħda sa llum, mela allura l-kirja baqgħet kontinwament regolata middisposizzjonijiet tal-Kap 69 u mhux tal-Kap 158. Kważi kważi jista` jingħad li ċċertifikat tad-dekontroll ma kellu l-ebda effett għar-rikorrenti minħabba li l-proprjetà kienet diġa` mikrija bir-reġim tal-Kap 69.

L-istess taħsibha l-Qorti fil-każ odjern u għalhekk tiddikjara li l-kirja in kwistjoni kienet regolata bil-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta sal-25 ta' Frar 2007 u minħabba

[7] Ara e.g. Jeremy Cauchi et v. Avukat Ġenerali et, Kost. 26 ta' Jannar 2022: "l-inkwilini kienu jħallsu l-kera ffissata mill-Awtorità tad-Djar direttament lis-sidien tal-fond in kwistjoni sa mis-sena 1976. … dak iż-żmien is-sidien kienu jaċċettaw il-kera. … dan ħoloq relazzjoni ta' kera bejn l-inkwilina u s-sidien... regolata mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. … Il-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta huwa applikabbli biss bħala l-leġislazzjoni li tirregola r-relazzjoni tal-partijiet mal-Awtorità tad-Djar, iżda r-relazzjoni ta' bejn is-sid u l-inkwilin hija relazzjoni ta' lokazzjoni regolata mil-liġijiet ta' kera"

r-relazzjoni li kienet inħolqot bejn is-sid u l-kerrej sa mill-1986 regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta la darba l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ġiet revokata.

Għaldaqstant il-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhuwiex applikabbli għall-każ odjern u għalhekk din il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra l-leżjoni tar-rikorrenti biss vis-a-vis il-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni R/O 45037 u tastjeni milli tieħu konjizzjoni mal-eċċezzjonijiet marbuta direttament mal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

<u>**Eċċezzjoni li l-Awtorità tad-Djar mhix il-leġittima kontradittriċi f'din l-azzjoni**</u>

Fit-tieni eċċezzjoni tagħha l-Awtorità tad-Djar teċċepixxi li mhix il-leġittima kontradittriċi f'din l-azzjoni u dana stante li mkien ma hemm talba biex l-Awtorità tad-Djar tħallas xi kumpens u mkien ma hemm talba kontra l-Awtorità tad-Djar. Minn naħa tiegħu l-Avukat tal-Istat, għalkemm ma ressaqx eċċezzjoni ulterjuri, fis-sottomissjonijiet tiegħu jargumenta li f'dak li għandu x'jaqsam mal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta mhuwiex hu l-leġittimu kontradittur.

Din il-Qorti diġà kellha l-opportunità tiddeċiedi dwar din il-materja fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Gevimida Limited v. Maryanne Camilleri et** deċiża fid-29 ta' Mejju 2023, fejn il-Qorti ddeċidiet is-segwenti:

> *Isegwi li la s-soċjeta rikorrenti qegħda tattakka l-ordni ta' rekwiżizzjoni, il-leġittimu kontradittur hija l-Awtorità tad-Djar - ta' lanqas għall-perjodu sakemm kienet għadha in vigore tali ordni. F'dan ir-rigward ssir referenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-6 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet* ***Michael Farrugia et vs 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-rekwizizzjoni u illum l-intimati Grace Ciantar u binha Renald Ciantar għadhom jokkupaw l-istess fond unikament taħt il-protezzjoni tal-Kap. 69. Iżda dan ma jfissirx li l-Awtorita` m'għandiex twieġeb, għall-inqas in parte, għall-ksur lamentat mir-rikorrenti ladarba kienet hi li għabbiet il-fond bl-inkwilinat in kwistjoni.*
>
> *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."*

Din il-Qorti m'għandha xejn xi żżid ma dan l-insenjament ħlief li tagħmlu tagħha.

La darba l-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni taqa' fil-kompetenza tal-Awtorità tad-Djar, isegwi għalhekk li r-rappreżentanza tal-Gvern tispetta lill-istess Awtorità.

L-Artikolu 181B tal-Kapitolu 12 jipprovdi li

"(2) L-Avukat tal-Istat jirrappreżenta lill-Gvern f'dawk l-atti u l-azzjonijiet ġudizzjarji li minħabba n-natura tat-talba ma jkunux jistgħu jiġu diretti kontra xi wieħed jew aktar mill-kapijiet tad-dipartimenti l-oħra tal-Gvern."

Mill-atti ta' din il-kawza, il-Qorti m'għandha l-ebda dubju li l-pedament tal-kawża odjerna huwa r-riperkussjonijiet legali tal-ordni ta' rekwiżizzjoni maħruġa mill-Gvern tramite d-Dipartiment responsabbli mid-Djar. Il-proċedura odjerna m'hijiex intiża sabiex tattakka l-validità tal-Kapitolu 125, l-Att dwar id-Djar, li a bażi tagħha inħarġet l-ordni ta' rekwiżizzjoni in diżamina u lanqas biex l-imsemmija liġi tiġi dikjarata li tikser il-Kostituzzjoni jew il-Konvenzjoni.

Mill-Artikolu 3 tal-Kapitolu 125 jidher ċar li l-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni taqa' fir-responsabbiltà tad-Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali u huwa hu biss li jista' joħroġ tali ordnijiet:

Jekk id-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali jidhirlu li hu meħtieġ jew xieraq li jagħmel hekk fl-interess pubbliku [...] huwa jista' joħroġ rekwiżizzjoni għal kull bini, u jista, jagħti struzzjonijiet li jidhirlu li huma meħtieġa jew xierqa sabiex irrekwiżizzjoni tista' jkollha effett u tkun tista' sseħħ.

Din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet Carmelo Grech et vs Awtorità tad-Djar et deċiża fit-12 ta' Frar 2016 mill-Qorti Kostituzzjonali:

"5. Konvenut f'din il-kawża la huwa l-Awtorità Intimata u lanqas l-Avukat Ġenerali; il-konvenut huwa l-Gvern ta' Malta u, jekk għandu jingħata rimedju mill-Gvern ta' Malta, kull ma hu meħtieġ hu illi l-gvern ikun rappreżentat fil-kawża. Il-kwistjoni għalhekk ma hijiex jekk għandux ikun imħarrek l-Avukat Ġenerali jew l-Awtorità Intimata, iżda min għandu jidher f'isem il-Gvern ta' Malta. Dwar dan, il-liġi, fl-art. 181B tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, hija ċara: f'isem il-Gvern ta' Malta jidher il-"kap tad-dipartiment tal-gvern li jkun inkarigat fil-materja in kwistjoni"; jidher l-Avukat Ġenerali f'isem il-Gvern ta' Malta biss "f'dawk l-atti u l-azzjonijiet ġudizzjarji li minħabba n-natura tat-talba ma jkunux jistgħu jiġu diretti kontra xi wieħed jew aktar mill-kapijiet tad-dipartimenti loħra tal-Gvern".

6. Fil-każ tal-lum l-ilment tal-atturi huwa dwar il-konsegwenzi tal-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni, materja llum fil-kompetenza tal-Awtorità Intimata

li, għalkemm mhix dipartiment tal-gvern, għandha r-responsabilità ta' setgħat governattivi u għalhekk tintlaqat bl-art. 181B fuq imsemmi.

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

Fid-dawl ta' dak li tipprovdi l-liġi kif ukoll il-ġurisprudenza, din il-Qorti tikkonkludi li m'hemmx il-ħtieġa li jipparteċipa l-Avukat tal-Istat u għalhekk tilqa l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Għalhekk, l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat ser tiġi milqugħa limitatament sa fejn huwa kkonċernat l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti permezz tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwistjoni.

Il-Qorti m'għandha xejn x'iżżid ma' dan l-insenjament u **għalhekk la darba din il-kawża, għar-raġunijiet suesposti, tikkonċerna biss il-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta, hija ser tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-Awtorita tad-Djar u tiddikjara lill-Avukat tal-Istat mhux il-leġittimu kontradittur u tilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju.**

Eċċezzjoni rigward l-awtentiċità tal-prokura tar-rikorrenti favur ir-rikorrenti noe

L-Avukat tal-Istat, fit-tieni eċċezzjoni tiegħu jeċċepixxi li l-prokura mmarkata 'Dok X' a fol 10 mhix awtentika skont il-liġi.

Din il-Qorti tinnota li l-intimat Avukat tal-Istat ma ġab ebda prova u m'għamel l-ebda sottomissjoni sabiex jissostanzja l-argument tiegħu. Tosserva wkoll li d-dokumenti in kwistjoni ġie ttimbrat 'Certified true copy of original' mill-Avukat difensur tar-rikorrenti stess. B'hekk din il-Qorti tqis id-dokument bħala wieħed leġittimu.

Għaldaqstant ser tgħaddi biex tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

L-inapplikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

L-intimat Avukat tal-Istat permezz tas-seba' eċċezzjoni tiegħu u l-intimata Maria Pace permezz tal-ħames eċċezzjoni tagħha, eċċepew li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta mhuwiex applikabbli peress li dan japplika biss għal teħid forzuż tal-proprjetà. Manadakollu qabel biex tgħaddi sabiex teżamina dan, din il-Qorti ser tqis l-inapplikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni a tenur tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Din il-Qorti tosserva li dawn il-proċeduri huma intiżi sabiex jattakkaw il-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta, Il-Qorti tosserva d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 47(9) tal-kostituzzjoni li jgħid testwalment hekk:

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

(b) iżżidx 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) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.

Il-Qorti tirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Pulo Mary et v. l-Awtorità tad-Djar et** deċiża minn din il-Qorti (diversament preseduta) fit-27 ta' Ottubru 2022 fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

> *"Huwa miżmum illi għalkemm huwa minnu li Kapitolu 125 ġie emendat diversi drabi, jekk ir-rikorrenti f'kawża kostituzzjonali ma jippruvawx illi xi emenda relativa taqa' taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-istess sub-inċiż tal-Artikolu 47 (9), allura l-ilment ma jistax jiġi trattat taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni iżda biss taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Il-Qorti għalhekk marbuta illi titratta l-ilment tar-rikorrenti fit-termini tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwenement b'effett mis-sena 1987 u mhux qabel. Konsegwentement it-talba tar-rikorrenti fir-rigward tal-perjodu mis-sena 1978 sas-sena 1986 ma hiex fondata."*

Għaldaqstant il-Qorti tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tal-intimata Maria Pace u tiddikjara li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-proċeduri odjerni.

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

L-ewwel talba tar-rikorrenti hija sabiex din il-Qorti tiddikjara li l-fatti premessi jagħtu lok għal vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem.

Illi għal dak li jirrigwarda l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, kif ukoll dak li jirrigwarda l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif diġà ġie kkunsidrat hawn fuq, dan ma japplikawx f'dawn iċ-ċirkostanzi.

Għalhekk din il-Qorti sejra issa tikkonsidra jekk seħħitx vjolazzjoni *ai termini* tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni sa fejn huma kkonċernati d-

disposizzjonijiet tal-Kap 125 u l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni nru 45037. Dan l-Artikolu jipprovdi testwalment hekk:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.*
>
> *Ħadd ma għandu jigi pprivat mill-possedimenti tiegħu hlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*
>
> *Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta skond l-interess generali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

Dan l-Artikolu huwa artikolat fuq tlett principji:

i) Kull persuna, sew dik naturali kif ukoll dik morali, għandha dritt għat-tgawdija tal-proprjetà b'mod paċifiku;

ii) Tnaqqis fit-tgawdija tal-proprjeta jista` jkun biss ġustifikat jekk jintwera li jkun sar fl-interess pubbliku. Dan mhuwiex dritt assolut u huwa soġġett għal kondizzjonijiet maħsuba fil-liġi u għall-prinċipji ta' dritt internazzjonali. Min ikun imċaħħad huwa ntitolat għal kumpens xieraq

iii) L-Istat għandu d-dritt li jgħaddi ligijiet sabiex b'mod xieraq jikkontrolla l-użu tal-ġid fil-interess pubbliku.

F'dan ir-rigward intqal fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et v. L-Onorevoli Prim'Ministru et**[8]

> *"...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta` u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll.*
>
> *Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta'*
>
> *(i) legalita` (lawfulness),*
> *(ii) ghan legittimu fl-interess generali, u*
> *(iii) bilanc gust. "*

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi "*rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph*

[8] Qorti Kostituzzjonali deċiża fil-31/01/2014

of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1".[9]

L-Istat għandu għalhekk marġini ta' apprezzament wiesa` meta jiġi biex idaħħal leġislazzjoni li tkun intiża sabiex tipprova ttaffi problema ta' akkomodazzjoni residenzjali. Iżda l-interferenza tal-Istat għandha tkun waħda legali, motivata bi skop legittimu fl-interess ġenerali u għandha toħloq bilanċ ġust.

Fuq l-element tal-interess ġenerali ntqal minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et v. L-Onorevoli Prim Ministru et**[10]

> *Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux semplici ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.*[11]

It-terminu interess pubbliku jew ġenerali għandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli għandhom diskrezzjoni wiesa' f'dan il-kuntest li m'għandhiex tiġi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirriżultax li tkun irraġonevoli. (Grgić et al., The Right to Property under the European Convention of Human Rights (CoE, 2017)

Din id-diskrezzjoni mhix waħda llimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun entro l-eżiġenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[12]

F'dan il-każ ir-rikorrenti mhux qed jikkontesta l-legalità tal-Kapitoli 125 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwistjoni u lanqas il-leġittimità tal-iskop tal-liġi (l-iskop soċjali) - imma n-nuqqas ta' proporzjonalità fil-valur lokatizju tal-fond meta kkomparat mal-kera pagabbli skont il-liġi u wkoll minħabba l-inċertezza dwar meta tista tieħu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni. Ma huwiex kontestat illi l-istat għandu s-seta` li jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess pubbliku, u ma huwiex kontestat ukoll illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitoli 125 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni, safejn huma maħsuba illi jiżguraw li n-nies ikollhom saqaf fuq rashom, huma fl-interess pubbliku.

Iżda l-istat irid jissodisfa lill-Qrati li fil-konkret ikun inżamm dak l-element ta' bilanċ jew proporzjonalita` bejn l-għan li jkun irid jintlaħaq fl-interess pubbliku min-naħa l-waħda u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali ta' l-individwu min-naħa l-oħra. Il-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għaliex altrimenti ma jiġix sodisfatt l-element ta' proporzjonalità.

Fir-rigward tal-element tal-proporzjonalità, ġie deċiż illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma tkunx tissarraf f'leżjoni tal-istess drittijiet, għandu jirriżulta illi l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun żammet *"[a] fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental*

[9] **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII
[10] deciza 11/05/2017
[11] **Francis Bezzina Wettinger v. Kummissarju tal-Artijiet** (Qorti Kostituzzjonali, deċiża 10 ta' Ottubru 2003)
[12] **AIC Joseph Barbara et v. L-Onorevoli Prim Ministru et**

rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1".[13]

Fuq dan il-punt, ġie deċiż illi:[14]

> *Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu agevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust. Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc giust u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq...*

Illi din il-kwistjoni ġiet evalwata mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem f'numru ta' kawżi, fosthom **<u>Amato Gauci v. Malta</u>** deċiża fil-15 ta' Settembru 2009; **<u>Saliba et v. Malta</u>** deċiża fit-22 ta' Novembru 2011; **<u>Zammit & Attard Cassar v. Malta</u>** deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 u **<u>Buttigieg and others v. Malta</u>** li ġiet deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018, fejn il-Qorti sostniet hekk:

> *41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), 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, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases, the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.*
>
> *42. Having regard to the facts of the case and the parties` observations, the same considerations apply in the present case.*
>
> *There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.*

---

[13] **Sporrong and Lönnroth v. Sweden** (QEDB, 12/12/1984**), Brumarescu v. Romania** (QEDB, 28/10/1999), **Beyeler v. Italy** (QEDB, 05/01/2000); **Saliba v. Malta** (QEDB, 08/11/2005), **Edwards v. Malta** (QEDB, 24/10/2006), **Bistrovic v. Croatia** (QEDB, 1/05/2007), **Scerri v. Malta** (QEDB, 07/07/2020)
[14] **Angela sive Gina Balzan v. L-Onorevoli Prim Ministru et** (Qorti Kostituzzjonali, deċiża 7/12/2012)

Illi bl-istess mod kien hemm evoluzzjoni tal-ħsieb mill-Qorti Kostituzzjonali għal dak li jirrigwarda vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll f'dawn is-sitwazzjonijiet. F'dan is-sens, issir referenza fost l-oħrajn għal **Maria Ludgarda sive Mary Borg v. Rosario Mifsud et.[15] , Rose Borg v. Avukat Generali et[16] u Emanuel u Dorothy mizzewgin Bezzina v. L-Avukat Generali llum Avukat tal-Istat u Madeliene Bezzina[17]**.

Wara li l-Qorti qieset dawn l-insenjamenti ġurisprudenzjali, tikkonsidra li d-dispożizzjonijiet dwar t-tiġdid awtomatiku tal-kera u l-kontroll fl-ammont ta' kera huma miżuri maħsuba biex jikkontrollaw l-użu u t-tgawdija tal-proprjetà. Fil-każ tal-llum jirriżulta illi l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ħarġet fl-1986, meta l-antekawża tar-rikorrent ma kellu ebda għażla ħlief li jċedi l-pussess tal-proprjetà tiegħu lis-Segretarju tad-Djar bil-konsegwenza li l-proprjetà ġiet mikrija lil terzi, mhux tal-għażla tagħhom u bi prezz stabbilit mill-istess Segretarju.

Dan l-istat (*state of affairs*) ta' nuqqas ta' għażla kienet realtà f'pajjiżna li baqa` jippersisti sa żminijiet riċenti. L-iżvolta waslet wara numru ta' sentenzi kemm tal-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn ġie ddikjarat li l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera kienu jivvjolaw d-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Irid jingħad illi hawnhekk mhux in diskussjoni d-dritt tal-Istat li permezz ta' leġislazzjoni jikkontrolla l-użu tal-proprjetà meta dan ikun fl-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qed jinżammu bilanċ u proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u l-interess privat.

Issa, jirriżulta li tul il-perjodu li l-proprjetà *de quo* kienet rekwiżizzjonata, ir-rikorrenti u l-ante kawża tagħha kienu jirċievu l-kera ta' mija u erbgħa u għoxrin Lira Maltin (Lm 124) fis-sena. Mir-rapport tal-perit tekniku jirriżulta mingħajr dubju li din l-kera li kienet titħallas mill-intimata Pace sakemm il-proprjetà kienet rekwiżizzjonata hija ħafna inferjuri għal kera fis-suq. Il-perit tekniku stima li l-valur lokatizju tal-fond fis-sena 2007, ċjoè meta ħarġet l-ordni ta' derikwiżizzjoni, kien ta' elfejn, disa' mija u wieħed u sittin Ewro (€2,961).

Huwa għalhekk ċar għal din il-Qorti li l-piż li kellha ġġorr s-soċjetà rikorrenti kien sproporzjonat u eċċessiv u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tal-atturi sanċiti permezz tal-Artikolu wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew ampjament leżi. Is-soċjeta' rikorrenti kienet mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha bla ma ngħatat kumpens xieraq.

Għaldaqstant l-ewwel talba tar-rikorrenti, fejn din tirrigwardaw dikjarazzjoni li kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom sa fejn huma kkonċernati d-dispożizzjonijiet tal-Kap 125 u l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, u partikolarment, kif stabbilit, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ser jiġu milqugħa minn din il-Qorti.

[15] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016
[16] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016
[17] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021

RIMEDJI

Illi rigward il-kumpens, ingħad li "*r-rimedju li taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita mitlufa*".[18]

Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fid-dettall fuq dan il-punt fil-kawża[19]:

> *Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti* ***Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et V Kummissarju tal-Artijiet et*** *deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f`materja ta` komputazzjoni ta` kumpens ghal lezjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:*
>
> *Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f'certi kazijiet kellha taghti kumpens f'ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b`mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f'ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja.*
>
> *Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f`dan il-kaz ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghajr ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond.*
>
> *Issa ghalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum.*
>
> *Dawn huma (1) it-tul ta` zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proceduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali taghhom, (2) il-grad ta` sproporzjon relatat mal-introjtu li qed jigi percepit ma` dak li jista` jigi percepit fis-suq hieles, konsidrat ukoll l-ghan socjali tal-mizura, (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjez sostanzjali li ghamlu l-intimati Tabone ssabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f`dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158.*

[18] **Maria Stella s. Estelle Azzopardi et v. Avukat Generali et** - deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016
[19] **Raymond Cassar Torregiani et v. Avukat Generali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016

Din il-Qorti ser tagħmel tagħha wkoll dak li ġja rriteniet f'okkażjonijiet oħra l-istess Qorti diversament preseduta[20], ċjoè:

> *Il-Qorti tibda billi taghmel referenza ghal dak deciz fis-sentenza fl-ismijiet* ***Herbert Brincat et vs Avukat Generali et*** *(PA 27/062019) fis-sens li*
>
> *"…l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi."*
>
> *Fir-rigward tal-kumpens li ghandu jigi likwidat favur individwu li jkun sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu, gie deciz illi*
>
> *"The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley v. the United Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV)." (***Marshall and Others v. Malta*** *(QEDB, 11/02/2020).*
>
> *Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:*
>
> *"…the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)." (***Marshall and Others v. Malta*** *(QEDB, 11/02/2020)*
>
> *Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:*
>
> *"…the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value*

[20] 223/2019MC **Zammit v. Avukat tal-Istat et** (deċiża 15/04/2021)

*(see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020)*

Tenut kont ta' din il-ġurisprudenza għalhekk, meta l-Qorti tiġi biex tillikwida l-kumpens, hija m'għandhiex toqgħod biss fuq id-diskrepanza bejn l-kera perċepita u l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq ħieles. Fatturi oħra li jiddeterminaw l-entità tal-kumpens huma:

i) l-interess ġenerali li jilleġittimizza l-intervent leġislattiv;
ii) l-isproporzjon tal-kera attwalment mħallsa lir-rikorrenti u dak li seta' pperċepew fis-suq ħieles;
iii) ż-żmien li r-rikorrenti damu jġarrbu l-istat ta' sproporzjon;
iv) l-fatt li r-rikorrenti baqgħu jaċċettaw il-ħlas tal-kera
v) ż-żmien li fih ir-rikorrenti baqgħu passiv bla ma ħadu azzjoni.
vi) l-inerzja tal-Istat meta baqa passiv għal snin twal sabiex jipprova jirrimedja s-sitwazzjoni;

Minħabba l-fatt li kull każ għandu ċ-ċirkostanzi u l-isfond tiegħu, huwa naturali li ma hemmx uniformità fil-*quantum* tal-kumpens li jiġi likwidat mill-qrati tagħna minn każ għal każ. Din il-Qorti tikkonsidra li l-leżjoni fil-konfront tar-rikorrenti bdiet mill-1991 (skont it-talbiet tagħha) u spiċċat fis-26 ta' Frar 2007.

Flimkien ma' dak li hawn fuq jingħad, din il-Qorti ser tagħmel tagħha l-insenjament u d-direzzjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Benjamin Testa et v. l-Awtorità tad-Djar et**[21], fejn intqal hekk:

*Fil-każ ta' **Cauchi v. Malta**, deċiż mill-QEDB fil-25 ta' Marzu, 2021 ingħad li:*

'102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).

103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes

[21] 68/18/1AF deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Gunju 2021

that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted'.

33. Il-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali saret ezegwibbli u parti mil-liġi Maltija bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319). Skont ir-rapport tal-perit tekniku nkarigat mill-ewwel Qorti, il-valur lokatizju tal-proprjeta` in kwistjoni mill-1987 sal-2018 kalkolat fuq qligħ ta' bejn 2% u 3.5% jammonta għal €63,090. Ir-rikorrenti stess jikkonċedu li minn din is-somma għandhom jitnaqqsu 30% rappreżentanti l-valur tal-għamara fl-ammont ta' €18,927. Dan iħalli l-figura ta' €44,163.

34. Fuq l-insenjamenti tal-QEDB, sabiex jiġi ffissat kumpens ġust, minn din is-somma għandhom: - jitnaqqsu madwar 30% minħabba l-interess ġenerali; jitnaqqsu madwar 20% oħra għaliex il-fond mhux neċessarjament ser jinkera għall-perjodu kollu fis-suq ħieles; - titnaqqas il-kera pagabbli skont il-liġi (mhux kemm effettivament aċċettat Carmela Testa) fis-somma ta' madwar €5,341;

35. Bażat fuq dan il-kalkolu l-kumpens ġust dovut lir-rikorrenti għad-danni pekunarji kellu jkun bejn wieħed u ieħor ta' €20,000. Ma' dan għandu jiżdied ukoll kumpens non-pekunarju. Ikkunsidrat illi kien biss fis-sena 2018 li saret il-kawża, kumpens non-pekunarju ta' €5,000 hu suffiċjenti.

36. Hu minnu li fis-sentenza Cauchi v. Malta intqal ukoll:

"107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64)".

37. Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti mhijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti mhijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi l-kera b'rata tas-suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sidien ser jirċievu kumpens għallħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma mhijiex taxxabbli. B'hekk ser ikunu qegħdin igawdu minn benefiċċju sostanzjali.

Illi l-valur lokatizju li ngħata mill-Perit Tekniku tal-fond fil-perjodu mis-sena 1991 sa Frar tas-sena 2007, meta ġiet revokata l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni kien ta':

- 1991 – 1995 : tlett elef, tmien mija u disgħin Ewro (€3,890)
- 1996 – 2000 : sitt elef, ħames mija u ħmistax-il Ewro (€6,515)
- 2001 – 2005 : tmint elef, sitt mija u ħamsa u għoxrin Ewro (€ 8,625)
- 2006 – 2007(sa Frar): tlett elef, erba' mija u ħamsa u ħamsin Ewro (€3,455)

Isegwi għalhekk li mis-sena 1991 sas-sena 2007, il-kera globali ġusta kienet tkun fis-somma ta' tnejn u għoxrin elf, erba' mija u ħamsa u tmenin Ewro (€22,485).

Effettivament ir-rikorrenti rċeviet is-somma ta' tlett elef, mija u ħamsa u sittin Ewro (€3,165)[22], li turi l-iżbilanc u sproporzjon evidenti.

Fid-dawl ta' dan kollu, u b'referenza wkoll għall-insenjament hawn fuq riprodott, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens pekunjarju għandu jkun ta' **elf u sebgħa u erbgħin Ewro (€1,047)** u li l-kumpens non-pekunjarju għandu jkun ta' **ħames mitt Ewro (€500)**.

Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

€22,485 - €6,746 (30% għall-interess ġenerali) = €15,739

€15,739 - €3,148 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €12,591

€12,591 - €3,165 (kera perċepita kif fuq maħdum) = €9,426

€9,426 / 9 (is-sehem tar-rikorrenti kif fuq spjegat) = €1,047

[22] Maħduma bir-rata ta' €221.29 sas-sena 2009 u bir-rata ta' €250.60 mis-sena 2010 'l quddiem

B'żieda ma dan, il-Qorti tqis li għalkemm it-talbiet tar-rikorrenti, anke kif korretti, ma kinux speċifikament jindikaw li l-kumpens għandu jitħallas mill-Awtorità tad-Djar, din il-Qorti fil-kompetenza Kostituzzjonali tagħha ċertament li ma tistax ma tirrimedjax il-leżjoni minnha misjuba la darba l-persuna responsabbli hija parti fil-kawża u għalhekk ser tgħaddi sabiex tiddikjara l-Awtorità tad-Djar responsabbli għall-ħlas tal-kumpens kif likwidat.

DECIDE

GĦALDAQSTANT, għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż u tilqa` t-talbiet tar-rikorrenti bil-mod segwenti:

1. **Tiddikjara u tiddeċiedi** li l-fatti suesposti jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. **Tiddikjara u tiddeċiedi** illi l-kjamata in kawża Awtorità tad-Djar hija responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċjoè danni pekunjarji u non pekunjarji sofferti mir-rikorrenti.

3. **Tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma ta' **elf u sebgħa u erbgħin Ewro (€1,047)** u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' **ħames mitt Ewro (€500)**.

4. **Tikkundanna** lill-intimata Awtorità tad-Djar tħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **elf, ħames mija u sebgħa u erbgħin Ewro (€1,547)** rappreżentanti danni pekunarji u non-pekunjarji kif deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż ikunu a karigu tal-intimata Awtorità tad-Djar.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imħallef

Amanda Cassar
Deputat Reġistratur