FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF

IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum, it-Tnejn, 25 ta' Marzu, 2024.

Kawża Nru. 8

Rik. Nru. 630/2021 ISB

Tabib Dottor Nazzareno Azzopardi (K.I. 136938M)

Margaret Ebejer (K.I. 137238M) u Salvina sive Sylvia Ebejer (K.I. 248146M)

Salvatore Fenech (K.I. 410450M) u Mario Fenech (K.I. 293554M)

David Fenech (K.I. 32863M)

Frank Fenech (K.I. 707751M)

Rose Muscat (K.I. 682355M)

Alex Fenech (K.I. 618963M)

Alfred Fenech (K.I. 122846M)

Jane Azzilla (K.I. 455748M)

Paul Fenech (K.I. 136585M)

Salvatore Fenech (K.I. 52156M)

Rose Borg (K.I. 715050M)

Carmen Fenech (K.I. 449244)

Miriam Grech (K.I. 778640M) u Carmen Grech (K.I. 249242M) u Maria Concetta Grech (K.I. 828845M)

Vs

Awtorità tad-Djar

Dolores Giordimaina (K.I. 802939M)

u b'digriet tat-2 ta' Diċembru 2022 ġie kjamat in kawża l-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** tat-**Tabib Dottor Nazzareno Azzopardi et** tal-4 ta' Frar 2021 u li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

(I) *Tiddikjara u tiddeciedi illi minhabba c-cirkostanzi u fatti suesposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors u minhabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 125 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni numru 28444, tezisti lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u li l-effetti ta' tali Ordni ta' Rekwizizzjoni ghadhom sa llum jincidu fuq id-drittijiet patrimonjali, kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti.*

(II) *Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond 159, Triq il-Kbira, Hal-Balzan, proprjeta tar-rikorrenti, a favur tal-intimata Dolores Giordimaina (K.I. 802939M) tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju jitterminaw il-lokazzjoni relattiva u jikkancellaw ghall-effetti kollha tal-ligi ir-rekwizizzjoni relattiva, oltre rimedji ohra li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa.*

(III) *Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti*

b'konsegwenza tar-rekwizizzjoni u okkupazzjoni in kwistjoni li ma kkreatx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien rikorrenti u dawk ta' l-inkwilini, stante illi l-kera pagabbli lir-rikorrenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.

(IV) *Tillikwida l-istess kumpens u danni sia reali u morali kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Ligi.*

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

U dan wara illi ppremettew:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond* ***159 gja 174, Triq il-Kbira, Hal-Balzan*** *li huma akkwistaw minghand in-nanniet Salvatore u Rosa nee Fenech, li mietu fit-12 ta' Settembru 1922 u 22 ta' Jannar 1949 rispettivament. Illi l-wirt ta' Salvatore Fenech iddevolva b'testment tas-26 ta' Lulju 1922 fl-atti tan-Nutar Luigi Forno fejn innomina bhala eredi tieghu lid-9 uliedu soggett ghall-uzufrutt ta' martu Rosa Fenech.*

2. *Illi Rosa Fenech mietet ab intestato u l-wirt taghha ddevolva fuq id-disa' uliedha.*

3. *Illi t-taxxa tas-successjoni taghhom giet debitament denunzjata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond denunzja nru. 43/1923 u 1265 u 1267/1949 u peress illi ghaddew aktar minn ghaxar snin mhux necessarju li jigu prezentati tali denunzji.*

4. *Illi l-konjugi Fenech kellhom disat itfal, fosthom Pawlina Azzopardi, Ludgarda Ebejer, Dolores Grech, Stella Fenech (xebba), Anna sive Annetta Fenech (xebba), Luigi Fenech, Adriano Fenech (guvni), Giuseppi Fenech (guvni), u Giovanni Fenech.*

5. *Illi Anna sive Annetta Fenech, Adriano Fenech, Giuseppi Fenech u Maria Stella Fenech mietu celebi minghajr ulied u l-wirt taghhom iddevolva fuq huthom l-ohra kollha u ulied huthom li kienu diga' mietu, ossia r-rikorrenti odjerni.*

6. *Illi Anna Fenech mietet xebba u intestata fis-6 ta' Novembru 1958 u wirtuha hutha hajjin u bin ohtha mejta ossia Dottor Nazzareno Azzopardi, u l-wirt taghha gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, skond denunzja nru. 222/1959.*

7. *Illi Adriano Fenech miet guvni fil-15 ta' Ottubru 1969 u l-wirt tieghu ddevolva b'testment tal-4 ta' Novembru 1959 fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona fejn halla l-uzufrutt tal-proprjeta' tieghu lill-ohtu Maria Stella Fenech u nnomina bhala eredi universali tieghu lir-rikorrenti ossia neputijiet tieghu, u l-wirt tieghu gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond Denunzja 181/1970.*

8. *Illi Maria Stella Fenech mietet fis-17 ta' Awwissu 1971 u b'testment ippublikat minn Nutar Dottor John Micallef Trigona tat-8 ta' Marzu 1969, hija nnominat bhala eredi universali taghha lir-rikorrenti odjerni.*

9. *Illi Giuseppe Fenech miet ab intestato fit-22 ta' Awwissu 1971 u l-wirt tieghu gie debitament denunzjat lill-Kummisarju tat-Taxxi Interni skond denunzja nru. 1903/1972.*

10. *Illi ghalhekk, Pawlina Azzopardi li mietet ab intestato fid-19 ta' Marzu 1954 l-wirt taghha ddevolva fuq l-unika binha t-Tabib Nazzareno Azzopardi. Illi l-wirt taghha gie denunzjat b'denunzja nru. 1478/1954, biex b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti, t-Tabib Nazzareno Azzopardi llum ghandu kwint indiviz mill-istess fond.*

11. *Illi Ludgarda Ebejer mietet intestata fid-19 ta' Ottubru 1969 u l-wirt taghha ddevolva fuq it-tlett uliedha Margaret Ebejer, Rose llum mejta, u Salvina Ebejer, u l-wirt taghha gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond denunzja nru. 2903/1969, biex b'hekk Margaret Ebejer u Salvina Ebejer llum ghandhom kwint indiviz mill-istess fond bejniethom.*

12. *Illi Luigi Fenech miet intestat fil-31 ta' Marzu 1980 u halla bhala eredi tieghu lill-uliedu Salvino, Frank, Mario, Rose, Alexander u David f'ishma indaqs bejniethom, u l-wirt tieghu gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond denunzja nru. 291/1983, biex b'hekk ir-rikorrenti odjerni uliedu ghandhom kwint indiviz bejniethom.*

13. *Illi Maria Dolores mart Giovanni Grech mietet intestata ghall-habta tal-1986 u l-wirt taghha ddevolva fuq uliedha Miriam Grech u Carmen Grech u Maria Concetta Grech u ohthom mejta Salvina Grech, u dan ghal kwint indiviz bejniethom.*

14. *Illi Giovanni Fenech miet ab intestato ghall-habta tal-1988 u l-wirt tieghu ddevolva fuq uliedu Alfred Fenech, Jane Azzilla, Paul Fenech, Salvatore Fenech, Rose Borg u Carmen Fenech.*

15. *Illi inoltre qed jigi ezebit l-arblu tar-razza hawn anness u mmarkat bhala "Dokument A".*

16. *Illi l-fond imsemmi gie rekwizizzjonat mill-Housing Secretary b'requisition order 28444 fil-15 ta' Gunju 1973, u gie allokat lil Carmelo Giordimaina u lil martu l-intimata Dolores Giordimaina, u sussegwentementt gie derekwizizzjonat, b'dan illi Dolores Giordimaina baqghet tghix fil-fond in kwistjoni sa llum bil-protezzjoni lilha moghtija bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

17. *Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimata Giordimaina qed thallas in kwantu ghall-fond de quo jammonta ghal €209.00c fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Ligi, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

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

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

20. *Illi l-intimati jew min minnhom ghandhom jhallsu d-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba dak impost fuqhom b'din ir-rekwizizzjoni li kisret id-drittijiet taghhom kostituzzjonali taghhom kif protetti mill-Artikolu*

37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

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

23. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza "Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fil-sentenza "Fleri Soler et vs Malta", moghtija fl-istess data, l-istess Qorti ukoll sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta.*

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

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

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

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

Rat id-dokumenti esebiti mar-Rikors promotur (fol 8 sa fol 12);

Rat id-digriet tagħha tal-14 ta' Ottubru 2021 li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għas-smigħ għad-19 ta' Jannar 2022 fid-9:30 a.m.

Rat ir-**risposta** ta' **Dolores Giordimaina** intavolata fl-10 ta' Diċembru 2021 (fol 15) 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 Protokoll 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 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.*

6. *Illi fil-kawza fl-ismijiet Simon Mercieca vs Avukat ta' l-istat et deciza nhar l-1 ta' Dicembru 2021 il-Qorti ta' l-Appell superjuri tenniet li "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."*

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-**Awtorità tad-Djar** intavolata fis-16 ta' Diċembru 2021 (fol 18) li permezz tagħha eċċepiet:

1. *Illi jekk l-atturi qieghdin jattakkaw ligijiet li gew legislati l-Awtorita` 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 mhijiex il-legittimu kontradittur.*

2. *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.*

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

4. *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-propjeta` tul iz-zmien. Ma jistax ikun li sid ghal skop ta' taxxa jindika valur mod u ghal skop ta' kumpens jistenna valur mod iehor;*

5. *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, u la l-Ordni ta' Rekwizizzjni kienet wahda legali intiza ghal skop ta' akkomodazzjoni socjali, allura it-talba ghall-izgumbrament ma ghandiex tigi milqughha.

6. *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. Kieku drittijiet fundamentali jistghu jigu trasferiti inter vivos jew causa mortis, peress li tali drittijiet m' humiex preskrivibbli allura jista' jaghti l-kaz li l-Istat jigi anke imfittex ghall-lezjoni per ezempju ta' arresti illegali li graw il-fuq minn mitt sena ilu;*

7. *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)****;*

8. *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.

9. *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;

10. *Illi ma kien hemm xejn hazin fil-hrug tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni u intant anke hawn ma gewx ezawriti ir-rimedji ordinarji ghaliex hadd ma ipproceda biex tigi sindakata gudizzjarjament id-diskrezzjoni amministrattiva li ittiehdet meta hargu l-ordnijiet;*

11. *Illi Ordni ta' Rekwizizzjoni ma tledix id-drittijiet kostituzzjonali u hija permessa biex tara' li jkun hemm tqassim gust tal-gid fil-pajjiz. Il-kostituzzjoni taghti id-dritt lill-istat li jillimita id-drittijiet tal-propjeta` basta jkun hemm proporzjonalita` bejn il-limitazzjoni fuq id-dritt u il-kumpens imhallas;*

12. *Illi tant ma hemm ebda lezjoni u ebda piz zejjed li kien qed jingarr mill-atturi li din l-azzjoni inbdiet biss hafna snin wara li kienet harget l-ordni ta' rekwizizzjoni cioe fil-15 ta' Gunju 1973 – xejn inqas minn 48 sena wara l-Ordni ta' Rekwizizzjoni;*

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

14. *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."

15. *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;*

16. *Illi f' kaz li tirrizulta lezjoni tad-dritt fundamentali tal-propjeta`, 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 illogic Att XXIV tall-2021) jew liema minnhom tigi l-ewwel, u tieqaf hemm. Il-lezjoni zgur li issa giet indirizzata u ma tistax tkompli bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021;*

17. *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-propjeta`. 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;*

18. *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.

19. *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."

20. *Illi l-atturi ma sofrew xejn u ghalhekk it-talbiet kollha ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-atturi.*

Rat id-digriet ta' din il-Qorti mogħti fl-udjenza tad-19 ta' Jannar 2022 (fol 25) u li permezz tiegħu ġie nominat bħala perit tekniku, a spejjeż provviżorjament għar-rikorrenti, il-**Perit Michael Lanfranco** sabiex jaċċedi fuq il-fondi mertu tal-kawża u jistabbilixxi l-valur lokatizju ta' dan il-fond mis-sena 1987 sal-preżentata tar-rikors odjern, b'intervalli ta' 5 snin matul il-perjodu kollu.

Rat ir-Rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco maħluf fil-25 ta' Frar 2022 (fol 27 et seq).

Rat illi fl-udjenza tat-8 ta' Ġunju 2022, id-difensur tar-rikorrenti ddikjarat li ma kelliex aktar provi x'tipproduċi. Rat ukoll li l-intimata Giordimaina ppreżentat nota (fol 48) b'kopja tal-ktieb tal-kera (Dok DG1, fol 49 sa fol 61).

Rat illi fl-udjenza tat-28 ta' Ottubru 2022, l-Awtorità intimata ppreżentat nota (fol 63) b'affidavit ta' **Andrew Xuereb** b'xi dokumenti anessi (fol 64 sa fol 71).

Rat ir-rikors tat-Tabib Dottor Nazzareno Azzopardi et intavolat fit-3 ta' Novembru 2022 (fol 72) u li permezz tiegħu talab il-kjamat in kawża tal-Avukat tal-Istat.

Rat id-digriet tagħha tat-2 ta' Diċembru 2022 li permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrenti u ordnat il-kjamat in kawża tal-Avukat tal-Istat.

Rat ir-**Risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolat fit-23 ta' Jannar 2023 li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *Illi r-rikorrenti qegħdin jitolbu dikmjarazzjoni illi l-lokazzjoni tal-fond **159, Triq il-Kbira, Ħal Balzan** lill-intimata Giordimaina, bl-operazzjoni: tal-Att dwar id-Djar, **<u>il-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Ordni ta' Rekwizizzjoni R.O. 28444,</u>** tinċidi fuq id-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà. Huma jallegaw ksur a tenur tal-**<u>artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta</u>** u **<u>l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;</u>***

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

    - ***tat-titolu tagħhom għall-fond in kwistjoni u dan minkejja illi huma qegħdin jgħidu li mhux neċessarju jippreżentaw id-denunzji**. Jinħass xieraq li ladarba r-rikorrenti qegħdin jilmentaw li ġew imkasbra fil-jedd ta' ġidhom, huma għandhom*

qabel xejn juru l-għeruq tat-titolu tagħhom fuq id-dar li fiha tgħix Dolores Giordimaina. Fl-istess waqt huwa importanti wkoll li tiġi indikata d-data eżatta ta' meta huma saru sidien ta' din id-dar għaliex huwa naturali li l-ilment kostituzzjonali/konvenzjonali tagħhom jista' jiġi meqjus biss mid-data ta' meta l-post inkwistjoni ġie jifforma parti mill-patrimonju tagħhom u mhux minn qabel;

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

3. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab imsejjes fuq l-ordni ta' rekwiżizzjoni, dan ma jistax iwieġeb għalih l-Avukat tal-Istat minħabba li huwa qatt ma ħareġ tali ordni. Fuq kollox ilmenti li jolqtu ordnijiet ta' rekwiżizzjoni jaqgħu f'ħoġor l-Awtorità tad-Djar, li skont l-**artikolu 24 tal-Att dwar l-Awtorità tad-Djar (Kap 261 tal-Liġijiet ta' Malta)** ħadet id-drittijiet, obbligi, funzjonijiet u assi li qabel kienu jmissu lid-Direttur Għall-Akkomodazzjoni Soċjali;*

4. *Illi hawnhekk mhux qiegħda tiġi attakkata xi dispożizzjoni tal-**Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta** per se, iżda l-mod kif ħarġet l-ordni ta' rekwiżizzjoni fuq il-fond in kwistjoni. Għalhekk, ai termini tal-**<u>artikolu 181B tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta</u>**, l-Avukat tal-Istat mhuwiex il-leġittimu kontradittur u konsegwentement għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju[1];*

5. *Illi dejjem bla ħsara għall-premess, b'referenza għal punt xviii tar-rikors promotur, jekk ir-rikorrenti qegħdin jgħidu li l-ordni ta' rekwiżizzjoni nħarġet abbużivament bi ksur tal-**Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta**, allura huma jew l-antentati tagħhom messhom attakkaw l-ordni ta' rekwiżizzjoni b'kawża normali u mhux b'kawża kostituzzjonali;*

6. *Illi dejjem mingħajr ebda preġudizzju għal dak fuq imsemmi, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa mibni fuq l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni,** l-esponent jissottometti li dan huwa għalkollox improponibbli, għaliex il-**Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta** bħala liġi eżistenti qabel l-1962 jinsab protett u mħares bl-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.** L-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni** jipprovdi testwalment li, "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni **<u>ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962</u>** jew*

[1] Ara wkoll: *Michael D'Amato nomine vs. Awtorità tad-Djar et,* Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar it-28 ta' April, 2017.

xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)...";

7. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-**<u>ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll</u>**, huwa ben magħruf li skond il-proviso tal-imsemmi artikolu[2], l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali. F'dan is-sens, huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. F'dan il-każ ma hemmx dubbju li l-liġi tar-rekwiżizzjoni taqdi għanijiet leġittimi fl-interess ġenerali;*

8. *Illi mingħajr ebda preġudizzju għal dak fuq imsemmi, safejn l-ilment jirreferi għal allegat ksur tal-**<u>ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll</u>**, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien qabel it-30 ta' April 1987[3];*

9. *Illi bid-dħul tal-emendi tal-**Att X tal-2009**, il-kera li r-rikorrenti jistgħu jirċievu bdiet togħla kull tlett (3) snin b'mod proporzjonali skond id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

10. *Illi tajjeb jingħad ukoll li bid-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma jistgħux jilmentaw aktar dwar il-mod ta' kif il-kirja tista' tiġi awmentata. Bl-introduzzjoni tal-**artikolu4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta,** ir-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matula tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrejja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet simili, il-*

[2] It-test sħiħ tal-imsemmi artikolu jaqra: *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi 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 ta' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.
[3] *Ai termini* tal-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta: *Ebda ksur tal-Artikolu 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba' Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5 (inklużi) tas-Seba' Protokol li jsir qabel l-1 ta' April 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4.*

kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejjighom jiġbed lejh ammont li jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

11. *Illi għalhekk rigward it-tielet talba fir-rikors promotur, l-esponent jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa l-liġijiet attakkati fil-kuntest ta' spekulazzjoni tal-proprjetà iżda għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi f'qafas aktar wiesgħa u ċioè mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Di più, il-Liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa li jqis mhux biss ir-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż iżda wkoll l-obbligu tal-Istat li jiżgura li kull persuna jkollha akkomodazzjoni xierqa, li jipproteġi nies vulnerabbli minn homelessness u jissalvagwardja d-dinjità ta' inkwilini b'mezzi limitati;*

12. *Illi ladarba ma seħħ l-ebda ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, kull talba mressqa mir-rikorrenti għar-rimedju għandha tiġi miċħuda;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ;

Rat in-Nota tal-intimata Dolores Giordimaina intavolata fit-30 ta' Jannar 2023 (fol 84), li permezz tagħha ppreżentat l-ktieb tal-kera (fol 85 sa fol 97).

Rat in-Nota tal-intimata Dolores Giordimaina intavolata fil-11 ta' April 2023 (fol 100) li permezz tagħha ppreżenta l-affidavit ta' binha **Jesmond Giordimaina** (fol 101 sa fol 102).

Rat illi fl-udjenza tat-8 ta' Mejju 2023, id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li m'għandhomx aktar provi x'jipproduċu u għalhekk il-Qorti ddikjarat il-provi tal-partijiet magħluqa.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet estensivi tar-rikorrenti, tal-intimata Giordimaina u tal-Awtorità tad-Djar.

Rat illi fl-udjenza tal-20 ta' Novembru 2023, wara li semgħet it-trattazzjoni tad-difensur tal-Avukat tal-Istat u tar-rikorrenti il-partijiet qablu li l-kawża setgħet titħalla għal-lum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

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

Illi fl-affidavit tiegħu, ir-rikorrent **Tabib Dottor Nazzareno Azzopardi,** b'referenza wkoll għal numru ta' dokumenti minnu ppreżentati, spjega il-

provenjenza tat-titolu tiegħu fir-rigward tal-proprjetà mertu ta' din il-vertenza, ossia, il-fond bin-**numru 159, ġja 174, Triq il-Kbira, Ħal Balzan,** li oriġinarjament kien jappartjeni lin-nanniet tar-rikorrenti, Salvatore u Rosa Fenech.

Jispjega li Salvatore u Rosa Fenech mietu fit-12 ta' Settembru 1922 u 22 ta' Jannar 1949, rispettivament u permezz ta' testment tas-26 ta' Lulju 1922 fl-atti tan-Nutar Luigi Forno, il-wirt ta' Salvatore Fenech iddevolva favur id-disa' wliedu bħala eredi universali soġġett għall-użufrutt ta' ommhom Rosa Fenech.

Jispjega li l-konjugi Fenech kellhom disat itfal u ċjoè Pawlina Azzopardi, Ludgarda Ebejer, Dolores Grech, Stella Fenech, Anna sive Annette Fenech, Luigi Fenech, Adriano Fenech, Giuseppi Fenech u Giovanni Fenech.

Jgħid li Anna sive Annetta Fenech, Adriano Fenech, Giuseppi Fenech u Maria Stella Fenech mietu fis-6 ta' Novembru 1958, fil-15 ta' Ottubru 1969, fis-17 ta' Awwissu 1971 u fit-22 ta' Awwissu 1971, rispettivament u kienu lkoll ċelebi u mingħajr ulied u l-wirt tagħhom iddevolva fuq ħuthom l-oħra kollha u wlied ħuthom li kienu diġà mietu.

Pawlina Azzopardi mietet intestata fid-19 ta' Marzu 1954 u għalhekk il-wirt tagħha ddevolva fuq l-unika binha t-Tabib Nazzareno Azzopardi. Ludgarda Ebejer mietet intestata fid-19 ta' Ottubru 1969 u l-wirt tagħha ddevolva fuq it-tlett uliedha Margaret Ebejer, Rose (illum mejta) u Salvina Ebejer. Luigi Fenech miet intestat fil-31 ta' Marzu 1980 u għalhekk l-wirt tiegħu ddevolva fuq uliedu Salvino, Frank, Mario Rosa, Alexander u David. Maria Dolores Grech mietet intestata għall-ħabta tal-1986 u l-wirt tagħha ddevolva fuq uliedha Miriam Grech, Carmen Grech, Maria Concetta Grech u Salvina Grech (illum mejta). Giovanni Fenech miet intestat għall-ħabta tas-sena 1988 u l-wirt tiegħu ddevolva favur uliedu Alfred Fenech, Jane Azzilla, Paul Fenech, Salvatore Fenech, Rose Borg u Carmen Fenech.

Il-Qorti ħadet konjizzjoni tal-arblu tar-razza ppreżentat mal-istess affidavit.

Illi għalhekk mill-provi <u>mhux</u> kkontestati jirriżulta li r-rikorrenti huma fil-fatt il-proprjetarji uniċi tal-proprjetà 159 ġja 174, Triq il-Kbira, Ħal Balzan.

Jispjegaw li l-fond imsemmi ġie rekwiżizzjonat mis-Segretarju tad-Djar b'ordni numru 28444 fil-15 ta' Ġunju 1973 u ġie allokat lil Carmelo Giordimaina u lil martu l-intimata Dolores Giodimaina li baqgħet tgħix fil-fond sal-lum bil-protezzjoni lilha mogħtija bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta bil-kera ta' mitejn u disa' Ewro (€209) fis-sena, filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq miftuħ huwa ferm aktar.

Jikkontendi li l-ordni ta' rekwiżizzjoni saret b'mod inġust u abbużiv u li tikser id-drittijiet fundamentali tagħhom a tenur tal-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dana stante id-disproporzjon tal-kera riċevuta tul is-snin.

Jispjega li għalhekk ma kellhomx għażla ħlief li jintavolaw dawn il-proċeduri.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi fl-affidavit tiegħu, **Andrew Xuereb in rappreżentanza tal-Awtorità tad-Djar** jispjega li l-proprjetà 159, Triq il-Kbira Balzan hija kantuniera mal-proprjetà 174 Triq il-Kbira, Ħal Lija.

Jgħid li il-proprjetà 159, Triq il-Kbira Balzan ġiet rekwiżizzjonata fil-25 ta' April 1973 permezz ta' ordni ta' rekwiżizzjoni numru 28229, filwaqt li l-proprjetà 174 Triq il-Kbira, Balzan ġiet rekwiżizzjonata fis-6 ta' Settembru 1973 permezz ta' ordni ta' rekwiżizzjoni numru 29386.

Jispjega li fit-23 ta' Settembru l-proprjetà fl-interità tagħha ġiet allokata lis-Carmelo Giordimaina fejn il-kera kellha titħallas direttament lis-sid.

Jgħid li fit-12 ta' Novembru 1996, id-Dipartiment għall-Akkomodazzjoni Soċjali ħareġ ordni ta' de-rekwiżizzjoni fuq il-fond 159, Triq il-Kbira Balzan u sussegwentament fil-15 ta' April 2004 ħareġ ordni ta' derekwiżizzjoni fuq il-fond 174, Triq il-Kbira, Lija.

Il-Qorti ħadet konjizzjoni tad-dokumenti kollha ppreżentati mix-xhud in sostenn tal-affidavit tiegħu.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi fl-affidavit tiegħu, **Jesmond Giordimaina** jgħid illi l-ġenituri tiegħu ngħataw il-fond metru tal-kawża mill-Awtorità tad-Djar fis-sebgħinijiet. Jispjega li meta ħadu l-fond, dan ma kienx fi stat ta' abitazzjoni tant li ma kienx hemm twieqi, la kien hemm kamra tal-banju u kien żdingat u kien missieru li rranġah a spejjeż tiegħu. Jgħid li qabel kienu jgħixu f'Ħal Balzan stess iżda f'fond li kien iżgħar.

Jgħid li fil-fond kienu jgħixu l-ġenituri tiegħu flimkien mat-tliet uliedhom mentri llum tgħix fid-dar ommu biss stante li missieru ġie nieqes fis-sena 2007 u hu u ħutu marru jgħixu għal rashom.

Jispjega li oriġinarjament il-kera kienet ta' ħamsa u għoxrin Lira Maltin (Lm25) fis-sena, li għoliet għal mija u erbgħa u tmenin Ewro (€184) fis-sena mill-2010, ghal mitejn u għoxrin Ewro (€200) fis-sena mill-2013, għal mitejn u tnejn u erbgħin Ewro (€242) fis-sena mill-2015 u għal mitejn u ħamsin Ewro (€250) fis-sena mill-2017, liema ammont għadu jitħallas sal-lum.

Isostni li ommu dejjem ħallset il-kera kif obbligata li tagħmel. Jispjega li l-fond *de quo* huwa r-residenza ordinarja tagħha u li l-unika dħul tagħha hija l-pensjoni tar-romol.

Jikkontendi li ommu dejjem imxiet mal-liġi u għalhekk m'għandiex tkun hi li twieġeb għal kwalunkwe leżjoni tar-rikorrenti u lanqas m'għandha teħel spejjeż.

Jispjega li permezz tal-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-kera fl-ismijiet **Azzopardi Tabib Dottor Nazzareno et v. Giordimaina Dolores et** deċiżi fis-6 ta' Frar 2023, il-kera ġiet awmentata għal sitt elef u ħames mitt Ewro (€6,500) fis-sena.

Il-Qorti tosserva li l-intimata ppreżentat wkoll kopja tal-kotba tal-kera għall-perjodu mill-2010 'l quddiem, liema kopji l-Qorti ħadet konjizzjoni tagħhom.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Michael Lanfranco,** b'rapport maħluf fil-25 ta' Frar 2022 (fol 27 et seq), irrelata li l-<u>valur tal-fond </u>in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' tliet mija u għaxar Ewro (€310,000).

Bħala <u>valur lokatizju</u> tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tiegħu kif mitlub, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1987 sas-sena 2021, u jirriżulta illi l-kera ġusta a bażi tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq kellha tkun:

1987 sa 1991	€998 fis-sena	€4,990 ta' ħames snin
1992 sa 1996	€1,636 fis-sena	€8,180 ta' ħames snin
1997 sa 2001	€2,922 fis-sena	€14,610 ta' ħames snin
2002 sa 2006	€3,793 fis-sena	€18,965 ta' ħames snin
2007 sa 2011	€5,895 fis-sena	€29,475 ta' ħames snin
2012 sa 2016	€5,912 fis-sena	€29,560 ta' ħames snin
2017 sa 2020	€7,825 fis-sena	€31,300 ta' erba' snin
2021	€9,920 fis-sena	€9,920 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' mija u sebgħa u erbgħin elf u żewġ Ewro (€147,002) mis-sena 1987 sal-aħħar tas-sena 2021, bħala introjtu ta' kera illi kien ikun ġust u ekwu skont il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-<u>**sottomissjonijiet**</u> magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrenti, fis-sottomissjonijiet tagħhom jirreferu għad-deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera, fuq ċitata, u jsostnu li permezz tagħha l-eċċezzjonijiet rigward it-titolu tar-rikorrenti u l-prova tal-kirja ġew sorvolati.

Oltre minn hekk, fis-sottomissjonijiet tagħhom ir-rikorrenti illimitaw ruħhom sabiex jagħmlu sottomissjonijiet biss dwar il-quantum ta' kumpens illi huma jippretendu illi għandhom jirċievu.

Isostnu li bil-prinċipji ta' kalkolu ta' kumpens kif stabbiliti fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** deċiża fit-25 ta' Marzu 2021, isostni li l-kumpens dovut lilu m'għandux ikun inqas minn erbgħa u tmenin elf, erba' mija u ħdax -il Ewro u sittin ċenteżmu (€84,411.60), oltre danni morali li għandhom ikunu ta' ħames mitt Ewro (€500) għal kull sena li r-rikorrenti soffrew leżjoni tad-drittijiet tagħhom, u dana b'referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatto v. l-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020.

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Evelyn Montebello v. Avukat Ġenerali et** deċiża fit-13 ta' Lulju 2018, isostni li m'għandhux jingħata widen l-argument fejn jingħad illi dewmien da parti tar-rikorrent sabiex jipproċedi b'dawn il-proċeduri għandu jwassal għal tnaqqis fil-kumpens.

B'referenza għad-deċżijoni **Sammut Carmel sive Charles v. Dimech Maria Stella et**[4] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 jinsistu li l-kumpens għandu jitħallas għall-perjodu kollu tal-kirja u mhux minn dakinhar li sar sid tal-propjeta.

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 sapportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Min-naħa tagħha l-**intimata Dolores Giordimaina** isostni li mhijiex il-leġittima kuntradittriċi fil-kawża odjerna u dana stante li b'referenza għal ġurisprudenza notrana[5] kwistjonijiet dwar drittijiet fundamentali tal-bniedem jorbtu biss lill-Istat u għaldaqstant sabiex jiġu salvagwardjati d-drittijiet tar-rikorrenti m'għandux ikun ta' dannu għall-intimati Giordimaina 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 issostni li dan ma japplikax fil-każ odjern stante li r-rikorrenti xorta għadhom sidien tal-proprjetà u għalhekk ma jistgħux jgħidu li tteħditilhom[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 jkunu

[4] Ir-rikorrenti jagħmel referenza wkoll għad-deċiżjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Dottor Anna Mallia v. Avukat tal-Istat u Emanuela Camenzuli v. Avukat tal-Istat** deċiżi fl-4 ta' Mejju 2022.

[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.

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 Hili 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 issostni li kwalunkwe rimedju għandu jitqies sal-1 ta' Ġunju 2021.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi min-naħa tagħha, l-**Awtorità 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-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 ħassewhom 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 għall-fatt li l-proprjetà baqgħet okkupata mill-intimata Giordimaina wara li ġiet irtirata l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni. Isegwi 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, l-irwol tal-Awtorità tad-Djar ġiet konkluża 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 għal-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, ukoll 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.

Tissottometti li skont il-każistika tal-Qorti Ewropea jrid isir tnaqqis ta' ħamsin fil-mija (50%) meta l-valur tal-fond ikun wieħed għoli. F'dan ir-rigward tirreferi għad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta**. Issostni li l-kumpens non-pekunjarju jrid jirrifletti ammont li huwa konforma mal-każistika.

Ikkunsidrat ulterjoment:

Illi fit-trattazzjoni tiegħu l-**Avukat tal-Istat** jirreferi għar-rapport tal-Perit Tekniku u jsostni li fil-valuri tiegħu l-Perit ta kunsiderazzjoni lill-potenzjal tal-proprjetà. Jissottometti b'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Catherine Cauchi v. Remigio Cassar et** deċiża fit-12 ta' Lulju 2023 li biex jitqies il-valur lokatizju m'għandux jittieħed kont tal-valur tal-potenzjal tal-proprjetà.

B'referenza għat-talba rikorrenti għall-iżgumbrament tal-inkwilina mill-proprjetà *de quo* jikkontendi li dan ma jista' qatt isir minn din il-Qorti stante li l-Qorti fis-setgħat kostituzzjonali tagħhom m'għandhiex is-setgħa tordna żgumbrament. Oltre minn hekk, għandu jittieħed kont tal-emendi li ġew introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi dwar il-punt sollevat mill-intimat Avukat tal-Istat u ċjoè l-kontestazzjoni tal-istess Avukat tal-Istat fir-rigward tal-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku fir-

rigward tal-valur lokatizju li dan ma kellux jirrifletti l-potenzjal tal-proprjetà iżda l-proprjetà fl-istat kif inhi, din il-Qorti tibda biex tirreferi għas-sentenza tagħha stess fl-ismijiet **Patricia Ellul Sullivan et v. Avukat Ġenerali et** deċiża fil-5 ta' Ottubru 2022, fejn il-Qorti kkunsidrat u kkonkludiet is-segwenti:

> *...il-Qorti hassbet fit-tul u filwaqt illi tapprezza dak li qed jigi sollevat, hija ser timxi, kif inhi obbligata, mal-ligi u mad-dottrina legali vigenti f'dan ir-rigward.*
>
> *Il-Qorti tibda' biex tagħmel referenza għall-Artikol**u 681 tal-Kap 12** li jipprovdi hekk:*
>
> > *Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha.*
>
> *Il-Qorti tqis għalhekk illi jista' jkun hemm cirkostanzi fejn hija ma tkunx marbuta bil-konkluzjonijiet peritali, imma biex tasal ma tintrabatx bihom, hija trid tkun konvinta illi dawk il-konkluzjonijiet huma skorrett u/jew ma humiex giusti. Filwaqt illi wieħed dejjem għandu jzomm f'moħħu illi l-Qorti tappunta Perit Tekniku peress illi l-Qorti mhix hi stess teknika u l-materja in ezami tkun ta' natura teknika, il-prassi hija għalhekk illi l-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku jigu addotati – sakemm pero`, il-Qorti ma jkolliex materja mill-atti stess illi jistghu jikkonvincuha illi l-konkluzjonijiet tar-rapport peritali huma zbaljati u/jew humiex giusti. Hekk per ezempju, fejn ir-rapport peritali ikun rivedut minn periti perizjuri, jew fejn ikun hemm rapport tekniku ex parte illi l-Qorti jidhrilha illi gahndha ttih piz.*
>
> *Dan gie ben spjegat mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza* ***Dionisio s Dennis Arnold et vs Raymond Chetcuti et***[7]*:*
>
> > *Dwar il-valur probatorju tal-perizja ġudizzjarja*
> >
> > *Illi huwa minnu li l-liġi nnifisha tagħmel ir-riżerva espliċita li "Il-Qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra lkonvinzjoni tagħha nfisha". Dan peress li fl-aħħar mill-aħħar, il-konsiderazzjonijiet, l-opinjonijiet esperti, u l-konstatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt u għandhom jiġu meqjusa bħala tali mill-Qorti. L-eżerċizzju mill-espert jinvolvi għażliet ibbażati fuq id-diskrezzjonalita` teknika tat-testijiet kondotti minnu u kull ġudizzju tiegħu, in kwantu mezz ta' prova, hu riżervat lill-ġudikant fl-għarbiel tal-kumpless tal-provi. Hu prinċipju ben magħruf illi kull gudikant għandu l-poter diskrezzjonali wiesgħa li*

[7] **628/2012GM** deċiża 3.10.2019

jqis dawk l-elementi ta' prova, proċesswalment akkwiżiti, li huwa jidhirlu hekk suffiċjenti għall-ġudizzju tiegħu.

Illi dan ma jfissirx pero` illi l-Qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż : Daqstant ieħor hu wkoll konkordament riċevut u aċċettat illi dan ma jfisserx illi l-Qorti arbitrarjament u bla raġuni tista' tiskarta konkluzjoni ta' perit nominat minnha. Kif issokta jiġi ppreċiżat, il-konvinzjoni kuntrarja tagħha għandha tkun ben informata u bbażata fuq raġunijiet li gravement ipoġġu fid- dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li m' għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami;

Issir ukoll referenza għall-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited v. Raymond Azzopardi** et[8]:

"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "Calleja vs Mifsud", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma

[8] deċiża fil-15 ta' Mejju 2014

għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("Grima vs Mamo et noe" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).

Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "Cauchi vs Mercieca" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "Saliba vs Farrugia" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "Tabone vs Tabone et" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "Calleja noe vs Mifsud" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `Attard vs Tedesco et` - Qorti talAppell – 1 ta` Ġunju 2007 u "Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et" (Qorti talAppell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).

Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" – ("Bugeja et vs Muscat et" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967)."

Fid-dawl ta' dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhix marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta' rapport peritali redatt fuq inkarigu moghti minnha stess, madankollu hija m'għandhiex b'mod leġġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabbad apposta mill-Qorti biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni huma skorretti u/jew inġusti, hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit inkarigat Joseph Ellul Vincenti fir-relazzjoni peritali tiegħu li jirriżultawlha bħala li mhumiex korretti, ġusti u/jew li raġjonevolment imorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija ser tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

Il-Qorti trid taccenna f'dan l-istadju għall-fatt illi mill-atti la jirrizulta xi rapport ex parte illi l-Qorti setghet tevalwa u lanqas ma jirrizulta illi xi hadd mill-partijiet talab għall-hatra ta' periti perizjuri, bil-ghan illi xi parti jew ohra topponi jew tikkuntrarja il-konkluzjonijiet tal-perit tekniku mqabbad f'dan il-kaz.

L-istess sentenza hawn fuq citata, ***Dionisio s Dennis Arnold et vs Raymond Chetcuti et***[9]*, tghid hekk:*

Illi m'hemm xejn fil-liġi li jżomm lill-Qorti milli tadotta rapport ta' perit ex parte. Anzi, il-kuntrarju hu l-każ, kif joħroġ ċar mid-dispost ta' l-Artikolu 563A tal-Kodiċi ritwali (Kapitolu 12). Kull verifika li ssir minn parti, anke jekk permezz ta' l-awżilju ta' espert, tirrappreżenta aċċertament tekniku li jibqa' wieħed unilaterali u, ut sic, ma jikkostitwix għall-ġudikant fonti oġġettiva ta' aċċertament ta' fatt u, allura, mhux bilfors trid taċċettah. Dan ukoll fejn si tratta minn perizja ta' espert nominat mill-Qorti. Il-konsulenzi tekniċi ex-parte ma jikkostitwux strettament mezzi ta' provi daqskemm ta' allegazzjonijiet difensivi ta' karattru tekniku li jistgħu, għaldaqstant, jigu konfutati jew accettati. Naturalment, anke jekk mhux neċessarjament jikkostitwixxu prova tal-fatti allegati, l-opinjonijiet magħmula minn dawk il-konsulenti jikkostitwixxu ċertament indizji li jiġġustifikaw approfondiment istruttorju mit-Tribunal adit skond is-soliti principji tal-valutazzjoni tal-provi u tal-konvinċiment liberu tal-Qorti. Naturalment, ukoll, il-Qorti tibqa' ħielsa li tikkondividi l-opinjoni teknika ta' parti waħda fuq dik tal-kontro-parti basta li tipprovdi raġunijiet adegwati għal dik l-preferenza, u bbażata, s'intendi, fuq il-kriterji tekniċi tal-materja kkontestata;

Din il-Qorti, għal dak li huwa l-aspett tekniku f'din il-kawza, għandha biss ir-rapport peritali tal-Perit nominat mill-Qorti, u mill-provi kollha prodotti, ma jirrizultala xejn illi għandu jwassalha sabiex ma tadottax il-konkluzjonijiet tal-perit msemmi.

Il-Qorti tosserva wkoll dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Yvonne armla minn Bernard Pace et v. Avukat tal-Istat et** deċiża fis-26 ta' Ottubru 2022, fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

13. Bażat fuq is-sentenza Cauchi v. Malta, għandhom jitnaqqsu 30% u 20%, u l-bilanċ ikun €110,067. F'dan il-każ il-Qorti ser tnaqqas 20% oħra għaliex il-perit tekniku qal li fl-istima tal-valur tal-fond qies il-potenzjal tal-fond. ***Pero` f'dan il-każ il-kumpens li għandu jingħata hu tat-telf ta' qligħ li jkunu għamlu sidien il-kera kieku krew id-dar fis-suq miftuħ. Mela l-valur għandu jkun tal-fond biex jintuża bħala dar.*** *Għalhekk, jibqa' bilanċ ta' €88,053 li minnu għandu jitnaqqas il-kera li suppost ħallset l-inkwilina matul il-perjodu rilevanti ta' ċirka €3,200. Total ta' erbgħa u tmenin elf tmien mija u tlieta u ħamsin ewro (€84,853)*

[9] **628/2012GM** deċiża 3.10.2019

Tosserva wkoll dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **D. Peak Limited (C-12224) v. Avukat tal-Istat et** deċiża fil-25 ta' Jannar 2023:

> *14. Fil-każ in eżami l-Ewwel Qorti ħatret l-istess perit li għamel l-istima fil-kawża 5/2021 D Peak Limited v. Anthony Taliana et. Il-perit tekniku għamel stima ta' €245,000 għal dak li jirrigwarda l-valur tal-fond fis-suq miftuħ matul is-sena 2020. Il-perit tekniku għamilha ċara li l-istima li ta kienet ta' dar ta' abitazzjoni u ma qiesx il-potenzjal ta' żvilupp tal-fond oġġett tal-kawża (ara depożizzjoni a fol. 76A). Kompla jispjega li kien fehem li l-attriċi xtrat l-immobbli li jissemmew fil-kuntratt ta' akkwist tat-23 ta' Diċembru, 2019, sabiex twaqqagħhom u tibni blokk ta' tmien sulari. Żied, li bil-valur aġġuntiv tal-potenzjal tqum €1,800,000.* ***Fil-fehma tal-Qorti r-raġunament tal-attriċi m'għandux loġika, għaliex dak li qiegħda tikri l-inkwilina hi dar ta' abitazzjoni. Jekk l-attriċi kellha tikri l-fond fis-suq miftuħ bħala dar ta' abitazzjoni, il-valur lokatizju mhuwiex ser ikun dak ta' blokk appartamenti imma ovvjament ta' dar ta' abitazzjoni****.*

Kif ukoll dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **D. Peak Limited (C-12224) v. Anthony Taliana et** deċiża fil-25 ta' Jannar 2023:

> *11. L-attriċi tilmenta wkoll mill-istima li għamel il-perit tekniku nkarigat mill-Qorti. Madankollu ma jirriżultax li talbet in-nomina ta' periti addizzjonali.* ***Dan apparti l-fatt li l-argument li l-istima kellha ssir a bażi tal-potenzjal ta' żvilupp tal-fond u l-valur fis-suq miftuħ, hu żbaljat. Il-kirja hi ta' dar ta' abitazzjoni u mhux ta' xi żvilupp li l-attriċi beħsiebha tagħmel fil-futur****.*

Finalment il-Qorti tirreferi għad-deċiżjoni riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Catherine Cauchi v. Remigio Cassar et** deċiża fit-12 ta' Lulju 2023, fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

> 21. *L-Avukat tal-Istat għandu raġun jilmenta li l-perit tekniku bbażat l-istimi tal-valur tal-fond fuq il-potenzjal tal-fond bħala in parte restaurant u plots għall-bini. L-istima li kellha ssir hi ta' dar ta' abitazzjoni rrispettivament mill-iżvilupp li jista' jsir fiha, u l-iskop li għalih jista' jintuża.*
>
> 22. *Għalkemm l-Avukat tal-Istat għamel eskussjoni lill-perit tekniku, żammet ferm mal-istima li għamlet. Hu minnu wkoll*

li ma saritx talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali, u l-Avukat tal-Istat lanqas ma ppreżenta rapport ex parte b'fehma differenti. Madankollu, il-Qorti ma tistax tagħlaq għajnejha u tibbaża l-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju fuq stima ta' proprjetà bażata fuq l-użu kummerċjali li jista' jsir f'parti minn bini u kif ukoll l-iżvilupp li jista' jsir fl-art li tifforma parti mill-immobbli. L-istima kellha tkun tal-fond bħala dar ta' abitazzjoni għall-kiri fis-suq ħieles u xejn iktar. Sid li jkun ser jikri fond bħala dar ta' abitazzjoni ma jiddeterminax il-kera li jitlob billi jikkunsidra użu kummerċjali li jista' jagħmel minn fond jew l-żvilupp potenzjali li jista' jsir fis-sit. Jibbaża ruħu fuq il-kera li tkun qegħda tintalab fis-suq għall-fond li jkun irid jikri bħala residenza. Il-Qorti ma taqbilx mal-mod kif ċertu periti tekniċi qegħdin jaslu għall-istima tal-valur lokatizju ta' dar ta' abitazzjoni, bażata fuq il-valur tal-fond li jieħu in konsiderazzjoni l-iżvilupp potenzjali u/jew l-użu kummerċjali li jista' jsir minnu. L-istima mhijiex għall-iskop ta' bejgħ tal-fond iżda biex minnha jsir kalkolu tal-kera tal-fond bħala dar ta' abitazzjoni. In eskussjoni l-perit tekniku għamlet referenza għal European Council Directive dwar stimi ta' proprjetà għal dak li jikkonċerna d-definizzjoni ta' 'market value',[10] mingħajr ma tat dettalji tad-direttiva. Mir-riċerka li għamlet din il-Qorti jidher li d-direttiva hi l-Council Directive on the Annual Accounts and Consolidated Accounts of Insurance Undertakings (91/674EEC). Però l-każ li għandna quddiemna hu totalment differenti.

23. *Dan apparti li l-istima tal-perit tekniku ma tikkunsidrax iż-żmien minn meta seta' jsir l-użu kummerċjali u l-iżvilupp li semmiet, u saret daqslikieku mis-sena 1965 (sena minn meta bdiet l-istima tal-valur lokatizju) id-dar setgħet tintuża bħala ristorant u seta' jsir dak l-iżvilupp fl-art li hemm fuq wara tad-dar.*

24. *Hu kruċjali li l-qrati jagħtu direzzjoni ċara lill-periti li jinkarigaw sabiex jagħmlu stimi għall-iskop ta' dawn it-tip ta' kawżi. B'hekk jiġu evitati stimi eżaġerati.*

Applikat dan l-insenjament għal każ odjern, il-Qorti tqis li l-proprjetà in kwistjoni kienet u għadha mikrija fl-istat li hi u kif inhi. B'hekk il-Qorti ma tara

[10] "Market value shall mean the price at which land and buildings could be sold under a private contract between a willing seller and an arms length buyer on the date of valuation, it is being assumed that the property is publicly exposed to the market, that market conditions permit orderly disposal and that a normal period having regard to the nature of the property, is available for the negotiation of the sale".

l-ebda sens li l-valur lokatizju ikun wieħed li jirrifletti l-valur tal-proprjetà kieku wieħed jagħmel alterazzjonijiet jew zidiet u dana stante li l-proprjetà mikrija hi dik li hi u mhux dak li tista' tkun jew li għandha l-potenzjal li tkun.

Huwa minnu li din il-Qorti m'għandhiex hi nnifisha l-kompetenza li u l-għarfien sabiex tagħti valur lill-proprjetà mingħajr l-alterazzjonijiet iżda fil-każ odjern huwa ċar li fir-rapport tiegħu l-Perit Tekniku qies il-potenzjal tal-proprjetà sabiex wasal għall-valutazzjoni tagħha u għalhekk din il-Qorti lanqas ma tqis xieraq li fil-każ li jiġi likwidat kumpens, dan ikun wieħed li jirrifletti l-potenzjal tal-fond *de quo* u mhux il-valur attwali tiegħu fl-istat li hu.

Għalhekk, jekk kemm-il darba ikun il-każ li din il-Qorti takkorda l-kumpens, ser tkun qed tnaqqas il-valur lokatizju pro-rata bir-rata *arbitrio boni viri* ta' ħamsa fil-mija (5%).

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi stabbiliti l-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżamina u tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimati fir-risposti tagħhom.

<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.

Fir-rigward tal-prova tat-titolu, din il-Qorti tirreferi għas-sentenza tas-7 ta' Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea v. Avukat Ġenerali et** fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk:-

> *"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet al-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Illi skont ma jirriżulta mill-affidavit tar-rikorrent Tabib Dottor Nazzareno Azzopardi r-rikorrenti huma lkoll eredi ta' wlied Salvatore u Rosa Fenech fi kwoti differenti iżda indiviżi bejniethom, liema affidavit huwa kkonfermat bil-ġurament u annessa wkoll arblu tar-razza. Barra minn hekk, ma tressqet l-

ebda prova li tikkontradixxi jew b'xi mod tinnega dan, partikolarment mill-inkwilina li tħallas il-kera lill-istess rikorrenti. Oltre minn hekk, il-Bord li Jirregola l-Kera permezz tas-sentenza tiegħu datata 6 ta' Frar 2023 (Ref Nru. 689/2021) ikkonferma t-titolu tar-rikorrenti għal grad rikjest f'dawk il-proċeduri, li huwa simili għal grad rikjest fil-proċeduri odjerni u **b'hekk din il-Qorti hija sodisfatta illi r-rikorrenti huma lkoll sidien tal-kera tal-fond numru 159, ġja 174, Triq il-Kbira, Ħal Balzan.**

Fir-rigward tal-prova tal-kirja, mill-provi prodotti partikolarment mill-Awtorità tad-Djar, din il-Qorti m'għandha l-ebda dubju li l-fond *de quo* kien ġie rekwiżizzjonat mis-Segretarju tad-Djar fil-15 ta' Ġunju 1973, liema rekwiżizzjoni ġiet fi tmiemha fit-12 ta' Novembru 1996 permezz ta' ordni ta' derikwiżizzjoni.

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*[11] .
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.*

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 sat-12 ta' Novembru 1996 u minħabba r-relazzjoni li kienet inħolqot bejn is-sid u l-kerrej sa mill-1996 regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta la darba l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ġiet revokata.

---

[11] 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"

Għalhekk ser tgħaddi biex tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Eċċezzjoni li l-intimata Dolores Giordimaina mhix il-leġittima kontradittriċi f'din l-azzjoni

Skont l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Giordimaina ġjaladarba l-kawża odjerna hija waħda ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal vjolazzjonijiet ta' drittijiet fundamentali. Għalhekk hija ssostni li mhix il-leġittima kontradittriċi għat-talbiet tar-rikorrenti.

F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għal dak stabbilit fid-deċiżjoni tagħha (diversament preseduta) fl-ismijiet **Cecilia Josephine Depasquale et v. l-Avukat tal-Istat et**[12]:

> *"Huwa minnu li r-rikorrenti qegħdin jattakaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li jġorr irresponsabbilta' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża u jwieġeb direttament għall-istess.*
>
> *Madankollu, l-konsegwenzi ta' tali kawża jistgħu jaffetwaw direttament lill-istess intimata. Infatti kif ingħad fil-ġurisprudenza suesposta, in-natura tar-rimedju imfittex mis-sidien tal-proprjeta' f'kawżi simili jista' jwassal għat-tnissil ta' nteress ġuridiku f'terzi persuni privati li potenzjalment jiġu milquta b'tali rimedju jekk il-każ kostituzzjonali jkollu eżitu favorevoli għar-rikorrenti.*
>
> *U dan hu propju l-każ fil-proċeduri odjerni in kwantu fost ir-rimedji mitluba għall-allegat ksur ta' drittijiet fundamentali hemm –*
>
> *• talba biex l-intimata Sciortino ma jkollhiex aktar dritt tistrieħ fuq ilprotezzjoni mogħtija lilha mill-Kap 69 u l-Att X tal-2009; u*
>
> *• talba għall-iżgumbrament tagħha mill-fond mertu tal-proċeduri odjerni.*
>
> *Żgur għalhekk li dan kollu jnissel l-interess ġuridiku u kwindi l-locus standi meħtieġ sabiex l-intimata Sciortino tkunu parti mill-kawża u tiddefendu lpożizzjoni tagħha qua inkwilina residenti fil-fond. <u>Dan hu fl-interess tagħha</u>."*

Il-Qorti m'għandha xejn x'iżżid mar-raġunament tal-Qorti fil-kawża suesposta ħlief li tagħmlu tagħha u għalhekk il-Qorti **ser tgħaddi biex tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Giordimaina.**

[12] Deċiża fl-20 ta' Mejju 2022

Eċċezzjoni li l-Awtorità tad-Djar mhix il-leġittima kontradittriċi f'din l-azzjoni

Fl-ewwel eċċezzjoni tagħha l-Awtorità tad-Djar teċċepixxi li mhix il-leġittima kontradittriċi f'din l-azzjoni. Min-naħa l-oħra l-Avukat tal-Istat isostni li safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ordni ta' rekwiżizzjoni, dan ma jistax iwieġeb għalih l-Avukat tal-Istat.

Din il-Qorti diġà kellha l-opportunità tiddeċiedi dwar din il-materja fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Gevimida Limited v. Maryanne Camilleri et** deċiża fis-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 ħlief li tagħmlu tagħha.

Fl-istess waqt il-Qorti tinnota li t-talbiet rikorrent huma msejsa biss u jikkonċernaw unikament il-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 28444.

Għalhekk la darba din il-kawża, għar-raġunijiet suesposti, tikkonċerna biss il-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta tiċħad t-tieni eċċezzjoni tal-Awtorità tad-Djar u tiddikjara lill-Avukat tal-Istat mhux il-leġittimu kontradittur u tilliberaħ mill-osservanza tal-ġudizzju.

<u>Eċċezzjoni dwar in-nuqqas ta' eżawriment tar-rimedju ordinarju stante l-Att XXIV tal-2021</u>

Din il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tqis l-eċċezzjonijiet marbuta mal-Att XXIV tal-2021, u ser tibda l-ewwel biex teżamina f'dan ir-rigward l-azzjoni tar-rikorrenti hiex waħda tempestiva.

F'dan ir-rigward, il-Qorti tosserva l-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni li jipprovdi li:

"(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk iddirettivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda middisposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:

Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull

każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra."

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et v. Onor. Prim Ministru et** deċiża fid-29 ta' April 2013 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 –

"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:

"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:

a. Meta hu ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;

b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) talKostituzzjoni;

c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;

e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;

f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet "Philip Spiteri vs Sammy Meilaq" (deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:

"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma

għandhomx, rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'.

……

Fil-kawża fl-ismijiet "Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et" (deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:

"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.

Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-meżżi, qabel ma jirrikorri għarrimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-meżżi jew wara li jidher li dawk il-meżżi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."

Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "Joseph Fenech vs Awtorita' tal-Ippjanar et" deċiża fid-9 ta' Novembru 2012….

Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm meżżi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha."

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et v. Ministru tal-Politika Soċjali et** deċiż fis-27 ta' Frar 2006[13] b'referenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

"Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli."[14]

"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti

[13] Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005
[14] **Dr Mario Vella v. Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 7 ta' Marzu 1994

tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"[15]

"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali taghha."[16]

"Il-Prim Awla tal-Qorti Civili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."[17].

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom.

Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel Hl jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli.

Kif ingħad fil-każ **George Debono et v. Kustodju tal-Proprjetà tal-Għadu et** deċiż fil-25 ta' Mejju 2016[18]:

"….d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u talartikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"

Jiġi sottolineat li l-lanjanzi tar-rikorrenti jirrigwardaw l-applikazzjoni per se tal-liġijiet in eżami fil-konfront tagħhom u kif dawn jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom. B'hekk il-Qorti teħtieġ tindaga jekk l-Artikolu 4A tal-Kap 69 kif introdott bl-Att XXIV tal-2021 jipprovdix tali rimedju.

Il-Qorti f'dan ir-rigward tagħmel referenza għad-deċiżjoni tagħha, diversament preseduta, fl-ismijiet **Jean Paul Zammit et v. Darin Brincat u l-Avukat tal-Istat** deċiża nhar il-5 ta' April 2022, u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru 2022 fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

Kif ġie kemm il-darba ritenut minn din il-Qorti, talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan peress li, bis-saħħa tal-artikolu 4A introdott bl-Att XXIV tal-

---

[15] **Lawrence Cuschieri v. Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 6 ta' April 1995
[16] **Stephen Falzon v. Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deċiża 14 ta' Frar 2002
[17] **Domenico Savio Spiteri v. Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deċiża 31 ta' Mejju 2000
[18] Rik 40/10

2021, ir-rikorrenti issa għandhom dan ir-rimedju ordinarju li permezz tiegħu setgħu mill-1 ta' Ġunju 2021 jadixxu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 u anke jitterminawha jekk jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mejżżi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.

Il-Qorti għaldaqstant tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021. Kif ġia ingħad, wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' persuna li tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni abbażi ta' kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 huwa dak disponibbli fl-artikolu 4 A tal-istess Kap. 69, introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021.

Il-Qorti tqis li l-istess prinċipju applikat mill-Qrati tagħna fir-rigward tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 li ġie umbagħad sostitwit bl-istess Att XXIV tas-sena 2021, għandu japplika wkoll għall-Artikolu 4A introdott bl-istess Att u għall-istess skop:

"Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2020] ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-Intimati…. joħroġ li r-Rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;" (Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali et ċitata supra).

Din il-Qorti tosserva wkoll l-insenjament tagħha, diversament preseduta fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Joseph Mary sive Joseph Duca et v. Reno Farrugia et**, deċiża fit-3 ta' Frar 2023 fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

*63. Mhux l-istess iżda jista jingħad wara li daħal fis-seħħ l-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, b'riħet l-**Att XXIV tal-2021**. Ibda biex, din il-liġi tipprovdi mekkaniżmu biex jiġi determinat jekk kerrej jeħtieġx protezzjoni soċjali, u dik id-determinazzjoni għandha ssir mill-Bord li Jirregola l-Kera b'ħarsien ta' regoli oġġettivi, li tagħti l-liġi dwar kif isir test tal-mezzi;*

64. Dejjem skont dan l-artikolu tal-liġi, b'seħħ mill-1 ta' Ġunju, 2021, sid il-kera jista' jressaq rikors quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex il-kera togħla għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ. Il-Bord Li Jirregola l-Kera

jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt li tkun għadha miexja l-kawża quddiemu;

65. Barra minn hekk, sid il-kera jista' wkoll, wara li jgħaddu sitt snin, jerġa' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jerġa' jirrevedi l-valur tal-kera, f'każ li huwa ma jilħaqx ftehim mal-kerrej b'kemm għandha togħla l-kera;

66. Fil-fehma ta' din il-qorti, dan il-mekkaniżmu l-ġdid imdaħħal fil-liġi tagħna huwa wieħed li jaf iżomm bilanċ ġust bejn il-jeddijiet ta' sidien il-kera li jiġbru kera ġusta u l-interess ġenerali li l-Istat jipprovdi saqaf fuq ras kulħadd (ara f'dan is-sens is-sentenza ***Tonio Brincat et v. L-Avukat tal-Istat*** *deċiża fis-26 ta' Ottubru, 2022 fejn il-Qorti Kostituzzjonali sabet li l-****artikolu 4A tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *huwa konformi mal-****ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****). Din il-qorti hawnhekk użat il-kliem «jaf iżomm bilanċ ġust» minħabba li hemm proċeduri pendenti quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera dwar dan l-aspett, li mistennija jinqatgħu fi ftit jiem oħra;*

*67. Terġa' u tgħid hawnhekk, wieħed ma jridx iwarrab minn quddiem għajnejh, li kif ġie mtenni għadd ta' drabi mill-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa, l-****ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, ma joffrix u lanqas jiggarantixxi kumpens sħiħ għall-ġeneralità tal-każijiet kollha. Dan għaliex meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħalma huwa dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq (ara* ***James and Others v. Ir-Renju Unit*** *tal-21 ta' Frar, 1986 u* ***The Holy Monasteries v. Il-Greċja*** *tad-9 ta' Diċembru, 1994);*

68. Dan reġa' ġie mtenni dan l-aħħar, dejjem mill-Qorti Ewropea Għad-Drittijiet tal-Bniedem, fis-sentenza ***Anthony Aquilina v. Malta*** *deċiża fid-9 ta' Ġunju, 2020 fejn intqal hekk:*

> *«The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of chargeable rent;»*

69. Hekk ukoll, fis-sentenza ta' ***Cauchi v. Malta*** *deċiża fil-25 ta' Marzu, 2021, ingħad illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles mhuwiex bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali;*

70. Tassew għalhekk il-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibbiltà illi l-kera togħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post – u ma tagħtix, għalhekk, il-possibbiltà li sid il-kera jirċievi l-valur lokatizju sħiħ tal-fond fis-suq ħieles – ma jfissirx, b'daqshekk, illi

m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjetà, partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera tibqa' kontrollata biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin (ara ***Mary Fatima Vassallo et v. Carmelo Azzopardi et u Maria Carmela Buħaġiar et v. Avukat tal-Istat et****, it-tnejn li huma deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru, 2022, li għalkemm kienu dwar l-****artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta*** *jgħoddu wkoll għall-****artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *li huwa miktub b'mod li jixxiebaħ ħafna);*

*71. Il-problema tal-liġi ġdida però, li ġiet imdaħħla bl-****Att XXIV tal-2021****, hi li din ma tipprovdix rimedju lis-sidien għall-kera baxxa li huma jkunu rċevew għaż-żmien kollu ta' qabel l-1 ta' Ġunju, 2021 (ara* ***Emanuel Caruana v. Avukat tal-Istat et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru, 2022);*

*72. Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, il-qorti qiegħda tiddisponi mill-ewwel talba tar-rikorrenti billi tiddikjara li minħabba t-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-****Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *huma ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom tal-proprjetà, kif imħares taħt l-****ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, iżda dan biss bejn it-30 ta' April, 1987 u l-31 ta' Mejju, 2021;*

Din il-Qorti taqbel perfettament ma' dan l-insenjament. Madanakollu la darba t-talbiet rikorrenti jikkonċernaw unikament u limitatament l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni li ġiet fi tmiemha fit-12 ta' Novembru 1996, ċertament li l-Att XVII tal-2021 m'għandu l-ebda portata fil-konfront tal-proċeduri odjerni stante li llum dik l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ġiet fi tmiemha u għalkemm l-Att XVII tal-2021 għandu effett fuq l-Kap 68 tal-Liġijiet ta' Malta li huwa applikabbli għal kirja *de quo* huwa lil hinn mill-parametri tat-talbiet rikorrenti.

Għalhekk, il-Qorti sejra għar-raġunijiet suesposti tiċħad il-ħames eċċezzjoni tal-intimata Giordimaina u l-ħames eċċezzjoni tal-Awtorità tad-Djar.

L-inapplikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa permezz tas-sitt eċċezzjoni tiegħu li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta mhuwiex applikabbli peress li dan japplika biss għal teħid forzuż tal-proprjetà. Manadakollu qabel 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 sejra tilqa' l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat 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 tiddikara 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 diġà ġie kkonsiderat 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-dispożizzjonijiet tal-Kap 125 u l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni nru 28444. 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-proprjetà 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 liġijiet 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**[19]

> *"...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'*

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

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 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".*[20]

L-Istat għandu għalhekk marġini ta' apprezament 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 leġittimu fl-interess ġenerali u għandha toħloq bilanc ġust.

Fuq l-element tal-interess ġenerali intqal minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et v. L-Onorevoli Prim Ministru et**[21]

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.[22]

It-terminu interess pubbliku jew ġenerali għandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli għandhom diskrezzjoni wiesa' f'dan il-kuntest li m'għandiex 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.[23]

F'dan il-każ r-rikorrenti mhux qed jikkontesta il-legalita 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' proprozjonalità 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

[20] **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII
[21] deciza 11/05/2017

[22] **Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet** (Qorti Kostituzzjonali, deciza 10 t'Ottubru 2003)
[23] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**

kwistjoni. Ma huwiex kontestat illi l-istat għandu s-setgħa 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 proporzjonalità bejn l-għan li jkun irid jintlaħaq fl-interess pubbliku min-naħa l-waħda u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali tal-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 rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1"*.[24]

Fuq dan il-punt, ġie deċiż illi:[25]

> *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 **Amato Gauci v. Malta** deċiża fil-15 ta' Settembru 2009; **Saliba et v. Malta** deċiża fit-22 ta' Novembru 2011; **Zammit & Attard Cassar v. Malta** deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 u **Buttigieg and others v. Malta** li ġiet deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018, fejn il-Qorti sostniet hekk:

[24] **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)
[25] **Angela sive Gina Balzan v. L-Onorevoli Prim Ministru et** (Qorti Kostituzzjonali, deċiża 7/12/2012)

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.

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 s-sitwazzjonijiet. F'dan is-sens, issir referenza fost l-oħrajn għal **Maria Ludgarda sive Mary Borg v. Rosario Mifsud et.**[26] **, Rose Borg v. Avukat Generali et**[27] **u Emanuel u Dorothy miżżewġin Bezzina v. L-Avukat Generali llum Avukat tal-Istat u Madeliene Bezzina**[28].

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-lum jirriżulta illi l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ħarġet fl-1973, meta l-antekawża tar-rikorrenti ma kellhom ebda għażla ħlief li jċedu l-pussess tal-proprjetà tagħhom 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 ghad-Drittijiet

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

Fundamentali tal-Bniedem fejn ġie ddikjarat li l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera kienu jivvjolaw d-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Irid jingħad illi hawnekk mhux in diskussjoni d-dritt tal-Istat li permezz ta' leġislazzjoni jikkontrolla l-użu tal-proprjetà meta dan ikun fil-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' ħamsa u għoxrin Lira Maltin (Lm 25) fis-sena. Mir-rapport tal-perit tekniku jirriżulta mingħajr dubju li din l-kera li kienet titħallas mill-intimata Giordimaina sakemm il-proprjetà kienet rekwiżizzjonata hija ħafna inferjuri għal kera fis-suq. Il-perit tekniku stima li l-valur lokatizju tal-fond fis-sena 1996, ċjoè meta ħarġet l-ordni ta' derikwiżizzjoni, kien ta' elf, sitt mija u sitta u tletin Ewro (€1,636).

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-soċjetà rikorrenti kienet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha bla ma ngħatat kumpens xieraq.

Għaldaqstant l-ewwel talba tar-rikorrenti, fejn din tirrigwarda 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 tiġi milqugħa minn din il-Qorti.

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*".[29]

Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fid-dettall fuq dan il-punt fil-kawża[30]:

> *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-*

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

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.

Din il-Qorti ser tagħmel tagħha wkoll dak li ġja rriteniet f'okkażjonijiet oħra l-istess Qorti diversament preseduta[31], 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

[31] 223/2019MC **Zammit v. Avukat tal-Istat et** (deċiża 15/04/2021)

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 (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'għandiex toqgħod biss fuq id-diskrepanza bejn il-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' ipperċepew 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 passivi bla ma ħadu azzjoni.
vi) l-inerzja tal-istat meta baqa' passiv għal snin twal sabiex jipprova jirrimedja s-sitwazzjoni;

Il-Qorti tqis ukoll l-insenjament fid-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Maria Gialanze v. Carmen Mizzi et** deċiża fit-22 ta' Ġunju 2022, fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

> *Dan mhuwiex każ fejn Erika Gialanze` saret il-proprjeta` tal-fond in kwistjoni bħala l-eredi universali ta' Maria Gialanze` u għalhekk kienet daħlet fiż-żarbun legali ta' ommha. F'dan il-każ il-proprjeta` in kwistjoni għaddiet f'idejn Erika Gialanze` permezz ta' trasferiment inter vivos b'titolu ta' donazzjoni, u għalhekk l-Ewwel Qorti kellha raġun tikkonkludi li Erika Gialanze` mhijiex intitolata għal rimedju għaż-żmien meta s-sid tal-proprjeta` kienet Maria Gialanze`. Ksur ta' drittijiet fondamentali jagħti dritt litiġjuż lill-vittma biss, ħlief għal xi eċċezzjonijiet parikolari, u ma jistax jiġi trasferit inter vivos. Lanqas ma huwa l-każ fejn hemm raġuni valida biex Erika Gialanze` tingħata rimedju għaż-żmien meta Maria Gialanze` kienet is-sid tal-proprjeta` għaliex dawn il-proċeduri kienu diga inbdew meta saret id-donazzjoni. Ġaladarba ma tirriżulta l-ebda raġuni valida fil-liġi għalfejn il-proċeduri ma komplithomx Maria Gialanze` stess, senjatament billi la ġiet nieqsa u lanqas ma tilfet il-kapaċita li tamministra ħwejjiġha u tittutela d-drittijiet tagħha, m'hemmx raġuni valida għalfejn għandu jitqies possibbli li Erika Gialanze` tikseb rimedju għaż-żmien meta kienet Maria Gialanze` s-sid tal-proprjeta` in kwistjoni.*

Il-Qorti m'għandha xejn x'iżżid ma' dan l-insenjament ħlief li tagħmlu tagħha.

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-1987 (meta ġie promulgat l-att dwar il-Konvenzjoni Ewropea) u spiċċat fit-12 ta' Novembru 1996.

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**[32], 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 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,*

[32] 68/18/1AF deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Ġunju 2021

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 l-valur lokatizju li ngħata mill-Perit Tekniku tal-fond fil-perjodu minn Mejju tas-sena 1987 sa Novembru tas-sena 1996, meta ġiet revokata l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni kien ta':

- 1987 (minn Mejju) – 1991: erbat elef, sitt mija u sebgħa u ħamsin Ewro (€4,657)
- 1992 – 1996 (Sa Novembru) tmint elef u erbgħa u erbgħin Ewro (€8,044)

Isegwi għalhekk li mis-sena 1987 sas-sena 1996, il-kera globali ġusta kienet tkun fis-somma ta' tnax-il elf, seba mija u wieħed Ewro (€12,701).

Effettivament ir-rikorrenti rċeviet is-somma ta' ħames mija u tnejn u tmenin Ewro (€582), li turi l-iżbilanċ 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' **sitt elef, mitejn u erba' Ewro (€6,204)** u li l-kumpens non-pekunjarju għandu jkun ta' **elfejn Ewro (€2,000)**.

Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

€12,701 - €3,810 (30% għall-interess ġenerali) = €8,891

€8,891 - €1,778 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €7,113

€7,113 - €582 (kera perċepita kif fuq maħdum) = €6,531

€6,531 – €326.55 (tnaqqis ta' 5% stante li l-Perit Tekniku ta valur lill-potenzjal tal-proprjetà) = €6,204

<u>DECIDE</u>

GĦALDAQSTANT, għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż, tgħaddi biex 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-intimata 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' **sitt elef, mitejn u erba' Ewro (€6,204)** u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' **elfejn Ewro (€2,000)**.

4. **Tikkundanna** lill-intimata Awtorità tad-Djar tħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **tmint elef, mitejn u erba' Ewro (€8,204)**rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarju kif deċiż hawn fuq.

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

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imħallef

Amanda Cassar
Deputed Reġistratur