QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum it-Tnejn 10 ta' Ġunju, 2024

Rikors Kostituzzjonali Nru: 25/2019 MH

Numru:

John sive Juanito Pullicino

vs

Awtorita' tad-Djar u l-Avukat Ġenerali u b'digriet tal-10 t'April 2019 ġew kjamati in kawża Catherine Calleja, Patrick Ian Calleja u Ġużeppi Muscat u b'digriet tat-12 ta' Ġunju 2019 dawn ġew estromessi mill-kawża u b'digriet tat-18 t'Ottubru 2019 ġie kjamat fil-kawża Omar Calleja

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrent John sive Juanito Pullicino tat-18 ta' Frar 2019** permezz ta' liema ġie premess u mitlub -

1. *Illi missier l-esponent, u cioe Paul Pullicino, kien proprjetarju tal-fond 18 ġja 22, Sqaq Karlotta fuq id-Dejma, Gharghur.*

2. *Illi dan il-fond kien gie rekwizizzjonat bin-numru ta' referenza RO 38145 fis-snin sebghin u gie derekwizizzjonat biss 17 ta' Novembru 2000.*

3. *Illi sussegwentement, b'konsegwenza diretta ta' tali rekwiżizzjoni, missier l-esponent sab ruhu f'sitwazzjoni fejn kien kostrett illi jitrasferixxi l-fond in kwistjoni lil certu Joseph Calleja. In effetti permezz ta' kuntratt datat 1 ta' Lulju 1977 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt il-fond in kwistjoni gie koncess b'titolu ta' enfitewsi perpetwa lill-imsemmi Joseph Calleja u dan versu c-cens ta' Lm25 fis-sena biss. Kopja tal-kuntratt qed tigi esebita bhala Dok A.*

4. *Illi r-rikorrent ittanta diversi drabi jaghmel kuntatt ma' l-Awtorita' intimata sabiex igib informazzjoni dwar ir-rekwizizzjonat in kwistjoni u sabiex, b'mod specifiku jivverifika jekk il-fond kienx gie allokat mill-Awtorita' intimata, u cioe l-avanti causa taghha, lill-istess Calleja favur min sar il-kuntratt ta' enfitewsi. Addirittura gie ppresentat protest gudizzjarju kopja ta' liema qed tigi annessa bhala Dok B.*

5. *Illi llum il-gurnata fil-fond in kwistjoni ghadhom jghixu d-dixxendenti ta' l-imsemmi Joseph Calleja.*

6. *Illi, konsegwentement, b'dan il-mod, missier ir-rikorrent u kif ukoll l-istess rikorrent, bhala successur u eredi ta' missieru, gew u mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom minghajr ma inghataw kumpens xieraq ghat-tehid tal-*

pussess tal-istess fond u dan bi ksur ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-ewwel Artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

Ghaldaqstant l-esponent jitlob umilment li din l-Onorabbli Qorti joghobha:

1. *Tiddikjara illi l-fatt illi l-fond 22, Sqaq Karlotta fuq id-Dejma, Gharghur gie rekwiżizzjonata jilledi d-dritt fudamentali ta' missier l-esponent Paul Pullicino u ta' l-esponent bhala eredi tieghu u dan kif sanciti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-ewwel Artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.*

2. *Tiddikjara li bil-fatt illi b'konsegwenza ta' l-istess rekwizizzjoni, missier irrikorrenti u cioe Paul Pullicino gie kostrett jikkoncedi l-istess fond lil terzi b'titolu ta' enfitewsi perpetwa versu cens annwu ta' Lm25 fis-sena jilledi d-dritt fudamentali ta' missier l-esponent Paul Pullicino u ta' l-esponent bhala eredi tieghu u dan kif sanciti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-ewwel Artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.*

3. *Taghtih dawk ir-rimedji li jidhrilha xierqa ghat-twettiq ta' dawn id-drittijiet fondamentali fuq imsemmija, fosthom li tiffissa ammont ta' kumpens dovut lir-rikorrent u tordna lill-intimati jew min minnhom ihallas dak il-kumpens hekk iffissat, u dan taht dawk il-provedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni.*

U dan taht dawk il-provvedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni.

Rat **ir-risposta tal-intimat Avukat Ġenerali tat-8 ta' Marzu 2019**[1] permezz ta' liema tressqu dawn l-eċċezzjonijiet –

[1] Fol 12 et seq

"Illi l-lanjanza tar-rikorrent hija fis-sens illi bl-Ordni tat Rekwiżizzjoni mahruga mill-Awtorita' tad-Djar fir-rigward tal-fond bin-numru 22, Sqaq Karlotta fuq id-Dejma, Gharghur, qed jiġu miksura l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi hu u missieru gew imċahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' msemmija minghajr kumpens adegwat;

1. Illi in linea preliminari ir-rikorrent irid iġib prova tat-titolu tieghu fuq il-proprjeta' in kwistjoni. F'dan ir-rigward jinghad ukoll illi r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma hu kellu titolu fuq il-proprjeta' in kwistjoni;

2. Illi in linea preliminari wkoll l-esponent jeċepixxi illi peress li hawnhekk si tratta fond li jidher li fih jghixu terzi, dawn it-terzi ghandhom kull interess fl-eżitu ta' dawn il-proċeduri u ghaldaqstant ghandhom jiġi kjamati fil-kawża;

3. Illi in linea preliminari wkoll l-esponent jirrileva illi ghalkemm fir-rikors promotur ir-rikorrent jghid illi missieru kien jismu Paul Pullicino u jghid ukoll illi l-imsemmi Paul Pullicino kien proprjetarju tal-fond mertu tal-każ odjern, il-kuntratt ta' enfitewsi perpetwa sar minn ċertu Paul Pullicino u mhux minn Paul Pullicino. In Vista ta' dan, ir-rikorrent ghandu jirregola ruhu f'dan ir-rigward;

4. Illi in linea preliminari wkoll in kwantu li l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes kontra Ordni ta' Rekwiżizzjoni, dan ifisser illi strettament it-tilwima taghhom hija mal-Awtorita' tad-Djar li skont l-artikolu 24 tal-Att dwar l-Awtorita' tad-Djar (Kap. 261 tal-Liġijiet ta' Malta) l-Awtorita' tad-Djar assorbiet id-drittijiet, obbligi, funzjonijiet u assi li qabel kienu jappartjenu lid-Direttur Ghall-Akkomodazzjoni Soċjali. L-esponent jeċepixxi wkoll illi galadarba ir-rikorrenti mhumiex qed jattakaw xi dispożizzjoni partikolari tal-liġi u lanqas Xi eghmil maghmul mill-Avukat Generali, l-Avukat Generali gie mharrek bla bżonn f'dawn

il-proċeduri a sensu tal-artikolu 181B tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta u ghaldaqstant ghandu jiġi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;

5. Illi minghajr pregudizzju l-esponent jeċepixxi wkoll illi l-atturi setghu ikkontestaw l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni. Ghalhekk fid-dawl tan-nuqqas ta' eżawriment tar-rimedji ordinarji, l-esponent qieghed umilment jistieden lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tiddeklina milli teżerċita' ssetghat kostituzzjonali taghha ai termini tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

6. Subordinament u minghajr pregudizzju ghas-suespost fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghas-segwenti ragunijiet li qeghdin jigu avvanzati minghajr pregudizzju ghal xulxin;

7. Illi kien Paul Pullicino stess li minn rajh ta' titolu aktar b'sahhtu lil Joseph Calleja meta dahal f'kuntratt ta' enfiteswi perpetwa mal-istess Calleja. Jinghad ukoll illi Paul Pullicino dahal ghal ftehim b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-regim legali li kien u ghadu jiggverna dak il-ftehim. Ghalhekk ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent ghaliex f'dan il-każ ghandu jipprevali l-prinċipju pacta sunt servanda;

8. Illi strettament minghajr pregudizzju, sa fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa mibni fuq l-artikolu 37, l-esponent jeċepixxi li dan huwa ghal kollox improponibbli u dan peress illi l-artikolu 37 japplika biss f'każ, ta' tehid forzuz tal-proprjeta'. Illi sabiex wiehed ikun jista' jitkellem fuq tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta'. Pero' ċertament li fil-każ odjern tali ivestiment ma sarx u dan peress Ii bil-hrug tat Ordni ta' Rekwiżizzjoni, ir-rikorrenti ma tilfux ghal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni iżda biss il-pussess ta' dik il-proprjeta'. Il-hrug ta' ordni ta'

rekwiżizzjoni ghalkemm tinkwadra ruhha taht kontroll ta' użu, madankollu din ċertament ma twassalx ghal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isegwi ghalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement ghandu jigi miċhud;

9. Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirreleva li skont il-proviso tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-Istat ghandu

kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess generali. Illi hija gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strassburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali. Partikolarment fis-sentenza Edwards vs. Malta deċiża fl-24 t'Ottubru 2006, il-Qorti Ewropea tal-Gustizzja dwar il-liġi tar-rekwiżizzjoni kienet ippronunzjat ruhha b'dan il-mod:

"In the present case, the Court can accept the Government's arguments that the requisition and the rent control were aimed at ensuring the just distribution and use of housing resources in a country where land available for construction could not meet the demand. These measures, implemented with a view to securing the social protection of tenants (see, mutatis mutandis, Hutten — Czapska, cited above paragraph 178, and Ghigo, cited above, paragraph 58), were also aimed at preventing homelessness, as well as at protecting the dignity of poorly off tenants (see paragraphs 43 and 47 above). The Court accepts that the impugned legislation had a legitmate aim in the general interest, as required by the second paragraph of Article 1. '

Għalhekk ma hemmx dubju li l-liġi ta' rekwiżizzjoni taqdi għanijiet leġittimi fl-interess ġenerali u mill-aspett legali tagħha ir-rikorrenti m' għandhomx raġun jikkontestawha;

10. Illi stabbilit li l-ordni ta' rekwiżizzjoni in kwistjoni għandha għanijiet legittimi u hija fl-interess ġenerali, b'dana li m'hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea, li l-ligi Maltija tiddisponi li Certu postijiet jistgħu jiġu meħuda minn idejn is-sidien pro tempore biex jingħataw lil persuni li huma fil-bżonn ta' dar fejn jgħammru allura sa fejn ir-rikorrenti qed jilmentaw mill-ħrug tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, tali lmenti huma nfondati;

11. Illi dwar l-ilment tal-proporzjonalita' fil-kumpens mirċievi mir-rikorrenti bħala konsegwenza tal-ordni ta' rekwiżizzjoni, jibda biex jingħad illi huwa principju konvenzjonali milqugħ f'bosta deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, li meta jkun hemm preżenti għanijiet legittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jigbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

12. Illi fil-każ in eżami, Paul Pullicino stess permezz tal-kuntratt ta' enfitewsi perpetwa datat 1 ta' Lulju 1977 (Dok A anness mar-rikors promotur) kien b'mod hieles stabbilixxa l-valur ta' LM 25 fis-sena għall-okkupazzjoni perpetwa tal-fond mertu tal-każ odjern. Dan ifisser illi Paul Pullicino kienu lest li jikkonċedi il-fond mertu tal-każ odjern b'dak il-prezz u ma kienx qed ifittex għal ammont ogħla minn dan peress li gie mpost minnu stess, b'dana li hu qiegħed iqis dan l-ammont bħala valur ġust għall-okkupazzjoni ta' dan il-fond;

13. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponent jeċepixxi wkoll illi fuq il-fond mertu tal-każ odjern ħarġet ordni ta' de-rekwiżizzjoni u għalhekk kieku ma kienx għall-kuntratt ta' enfitewsi perpetwa li daħal fih Paul Pullicino, kieku r-

rikorrent kien ikun hieles li jekk ma kienx hemm titolu validu iehor, hu seta' mexxa ghall-iżgumbrament tal-okkupanti;

14. Illi jsegwi ghalhekk illi ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk it-talba ghal dikjarazzjoni ta' ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kull talba ghal kumpens mhijiex misthoqqa;

15. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost jirriżulta li ma hemm ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent jew ta' missieru u din l-Onorabbli Qorti ghandha tichad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent."

Rat **ir-risposta tal-Awtorita' tad-Djar tat-13 ta' Marzu 2019**[2] permezz ta' liema ġie eċċepiet –

1. *"Illi fl-ewwel lok l-attur irid jipprova li hu is-sid tal-fond mertu tal-kawza u li ma hemmx sidien ohra;*

2. *Illi l-attur irid jipprova ukoll li hu kien l-uniku eredi tall-awtur tall-fond in kwistjoni;*

3. *Illi jekk l-attur qed jattakka kuntratt ta' cens privat li missieru kien ghamel ma' terzi, il-presenza tat-terzi fil-kawza hija essenzjali ghall-integrita' tall-gudizzju u minghajr tali terzi il-gudizzju mhux integru u il-kawza ghalhekk anke fuq dan il-binarju biss ghandha tfalli;*

[2] Fol 19 et seq

4. *Illi l-awturi tal-attur kienu liberi li ibighu jew izommu il-fond mertu tal-kawza u ghalhekk f' dan is-sens ma seta kien hemm l-ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali kif sanciti mill-kostituzzjoni jew mill-Konvenzjoni Ewropeja;*

5. *Illi mhuwiex minnu li l-intimati b' xi mod geghlu lil xi hadd ibigh jew jaghti b' cens il-propjeta' mertu tall-kawza. U zgur li wiehed ma jistax jippretendi li l-atturi jew l-intimati jista jkollhom provi dwar materja simili 42 sena wara il-kuntratt;*

6. *Illi l-attur u, jew l-awturi tieghu stenew it-trapass ta' tnejn u erbghin sena biex ghamlu din il-kawza apparti li dan jindika li fil-verita' ma kien hemm ebda lezjoni ukoll mhuwiex gust mal-konvenuti stante li provi li setghu jingiebu dwar il-kuntratt maghmul issa ma ghadhomx jezistu. Jigi rilevat li il-firmatarji kollha imprortantti fuq il-kuntratt huma kollha mejtin. Ghalhekk anke jekk kien hemm hlas iehor oltre ghal hlas tac-cens dan illum ikun difficli biex jigi ippruvat;*

7. *Illi min ikun qed isofri minn lezjoni ta' dritt fundamentali ma jdumx 42 sena ma jagixxi. Imma issa saret il-moda li kontra l-Awtorita' kulhadd jista jiehu cans.*

8. *Illi din fil-fatt hi speci ta' kawza ghad-danni u il-Qorti Kostituzzjonali ma ghandiex tippermetti li tigi mitluba tiddeciedi kawzi li fil-verita huma kawzi ghad- danni. Huwa ghalhekk li sabiex wiehed jadixxi il-Qorti Kostituzzjonali irid ikun qabel ezawrixxa ir-rimedji kollha tieghu.*

9. *It-talba tar-rikorrent t' dan ir-rikors turi li hu qed jipprova jiehu sentenza dwar materji li mhumiex ta' indole kostituzzjonali anke jekk*

dawn qed jigu imhallta ukoll ma' materji ohra li fil-fatt jistghu ikunu ta' mertu kostituzzjonali;

10. *Illi huwa pacifiku li l-lstat ghandu dritt li jirrekwizizzjona propjeta' sabiex tintuza minn terzi — b' dan li irid ikun hemm ragonevolezza u prorzjonalita fil-kumpens moghti ghal din ir-restrizzjoni fuq it-titolu tal-propjeta. Ghalhekk il-Qrati dejjem irritenew li hemm differenza bejn minn naha it-talba ghal xi forma ta' kumpens sabiex taghmel tajeb ghall-lezjoni ta' dritt kostituzzjonali subita minn xi persuna u minn naha l-ohra talba ghal hlas ta' Danni.*

11. *Illi fil-fatt il-Qrati anke meta irritenew li kien hemm spropozjon bejn it-tehid tal-propjeta u il-kumpens moghti — huma fid-decide taghhom qatt ma taw risarciment ghal kera kummercjali li altrimenti kien igib sid kieku il-fond inkera fis-suq miftuh. Il-kumpens moghti kien deijem hafna anqas.*

12. *Illi f' dan il-kaz l-intimati qedin ukoll jichdu li kien hemm xi forma ta' lezjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrent.*

13. *Illi drittijiet fundamentali ma jinbighux u ma jintirtux —jekk l-awtur tal-attur sofra lezjoni kostituzzjonali u u ma agixxiex jew ma riedx jagixxi dwarha ghal ragunijiet kollha li seta kellu hu, dan id-dritt ta' azzjoni ma jghaddix fuq l-eredi tieghu u ma jistax jigi aljenat la b' titolu inter vivos u la kawza mortis.*

14. *Illi ukol ma hemm ebda prova li gie mghoddi lill-attur xi dritt litigjuz li l-awtur tall-attur seta kellu kontra l-intimati."*

Rat li l-kjamat fil-kawża Omar Calleja debitament notifikat bl-atti tal-kawża baqa' ma ppreżenta ebda risposta u qatt ma deher għas-seduti.

Rat il-provi mressqa mill-partijiet u n-Noti ta' Sottomissjonijiet skambjati bejniethom.

Rat ir-rapport tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Mario Axisa.

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrent odjern jallega li r-rekwiżizzjoni fuq il-fond numru 18 ġja 22, Sqaq Karlotta fuq id-Dejma, Għargħur kif ukoll il-fatt li b'riżultat ta' dan missieru kien kostrett jikkonċedi l-fond lil terz b'titolu ta' enfitewsi perpetwa qegħdin jiġu leżi d-drittjiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ("il-Kostituzzjoni") u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Huwa qed jitlob rimedji xierqa sabiex jagħmlu tajjeb għal tali ksur.

L-intimati ssollevaw eċċezzjonijiet ta' natura preliminari u fil-mertu rrespinġew il-pretensjonijiet tas-soċjeta' rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Mill-atti jirriżulta li –

i. Paul Pullicino, missier ir-rikorrent, kien akkwista l-fond mertu tal-proċeduri odjerni b'titolu oneruż permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni li sar bejnu u bejn ħutu fid-19 t'Ottubru 1963[3];

ii. Carmela Pullicino, omm ir-rikorrent mietet fil-31 ta' Marzu 1978. Wara l-mewt ta' missieru fid-9 t'April 1997, ir-rikorrent wiret il-fond bħala eredi universali ta' missieru[4];

iii. Fil-25 ta' Mejju 1976 is-Segretarju tad-Djar ħareġ Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 38145 fuq il-fond mertu tal-kawża a favur Anthony Zarb li fl-epoka kien qiegħed jirrisjedi fil-proprjeta' in kwistjoni[5];

iv. Fil-21 ta' Marzu 1977 Anthony Zarb irrinunzja l-inkwilinat fil-fond imsemmi[6]. Bis-saħħa tal-istess Ordni ta' Rekwiżizzjoni, id-Dipartiment tad-Djar għadda ċ-ċwievet lil Joseph Calleja fis-16 ta' Ġunju 1977[7]. Calleja aċċetta li jħallas lil Paul Pullicino s-somma ta' €13.97 (Lm6.00) fis-sena bħala kera[8];

v. Ir-rikorrent ikompli jixhed hekk[9] -

"Wara ftit taż-żmien missieri irċieva ittra mingħand il-housing fejn ġie nfurmat li d-dar kienet rekwiżizzjonata u ġiet mogħtija lil Joseph Calleja. L-ittra kienet tispeċifika li kellu jsir kuntratt ta' ċens perpetwu u anke kien hemm l-ammont ta' ċens li kellu jitħallas.

[3] Fol 4
[4] Fol 29 et seq
[5] Fol 48
[6] Fol 60
[7] Fol 56
[8] Fol 57
[9] Fol 25

Missieri mar b'din l-ittra għand in-nutar Dr Anthony Gatt u talbu parir. Jien mort miegħu. Niftakar illi meta n-nutar qara din l-ittra lil missieri qallu li minn din l-ittra ma kienx hemm minn fejn toħroġ. Meta missieri staqsa lin-nutar hux lok li jitla l-Qorti n-nutar qallu li dawk kienu żminijiet koroh. Missieri fehem. Dak iż-żmien ta' tifel li kont ma stajtx nifhem x'riedu jfissru dawn il-kliem. Fhimt meta kbirt. Pero' d-diskors niftakru ċar.

Għalhekk missieri ma kellux għażla ħlief li jagħti din id-dar b'ċens kif indikat fil-kuntratt esebit mar-rikors tiegħi."

vi. Il-kuntratt ta' ċens imsemmi ġie ffirmat nhar l-1 ta' Lulju 1977[10] u permezz tiegħu Paul Pullicino ikkonċeda lil Joseph Calleja b'titolu ta' enfitewsi perpetwa dekorribbli minn dakinhar il-fond mertu tal-kawża. Iċ-ċens annwu u perpetwu ta' €58.23 (Lm25.00) kien pagabbli bis-sena bil-quddiem b'effett minn dakinhar tal-istess ftehim;

vii. Fis-17 ta' Novembru 2000 l-Awtorita' tad-Djar ħarġet Ordni ta' Derekwiżizzjoni fuq il-fond in kwistjoni[11];

viii. Wara l-mewt ta' Joseph Calleja r-rikorrent baqa' jirċievi l-ħlas taċ-ċens mingħand l-armla tiegħu iżda mill-2016 'il quddiem, wara l-mewt tagħha, l-ulied naqsu li jħallsu;

ix. Il-Qorti nkarigat lill-perit Mario Axisa sabiex jaċċedi fuq il-post mertu tal-kawża u jagħmel stima tal-valur tal-fond kif kien fl-1 ta' Lulju 1977 u kemm kien

---

[10] Fol 3 et seq
[11] Fol 118 et seq

il-valur emfitewtiku tal-istess post fl-istess perjodu u l-istess valuri llum. Huwa ħejja rapport għal dan il-għan u jinsab esebit in atti[12].

Huwa wieġeb ukoll għal domandi li sarulu in eskussjoni.

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**[13] -

*"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.

[12] Fol 150 et seq
[13] Rik 988/08

*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 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 tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "***Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et***" (Qorti tal-Appell 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 mhijiex marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta' rapport peritali redatt fuq inkarigu minnha mogħti, 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 mhumhiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit tekniku Mario Axisa fir-relazzjoni peritali tiegħu li jirriżultawlha bħala li mhumhiex korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

A. <u>EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI</u>

1. Ir-raba' eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali tgħid hekk -

"Illi in linea preliminari wkoll in kwantu li l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes kontra Ordni ta' Rekwiżizzjoni, dan ifisser illi strettament it-tilwima taghhom hija mal-Awtorita' tad-Djar li skont l-artikolu 24 tal-Att dwar l-Awtorita' tad-Djar (Kap. 261 tal-Liġijiet ta' Malta) l-Awtorita' tad-Djar assorbiet id-drittijiet, obbligi, funzjonijiet u assi li qabel kienu jappartjenu lid-Direttur Ghall-Akkomodazzjoni Soċjali. L-esponent jeċepixxi wkoll illi galadarba ir-rikorrenti mhumiex qed jattakaw xi dispożizzjoni partikolari tal-liġi u lanqas Xi eghmil maghmul mill-Avukat Generali, l-Avukat Generali gie mharrek bla bżonn f'dawn il-proċeduri a sensu tal-artikolu 181B tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta u ghaldaqstant ghandu jiġi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;"

L-artikolu 181B tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, fis-subartikoli (1) u (2) tiegħu jipprovdi hekk -

181B. (1) Il-Gvern għandu jkun rappreżentat fl-atti u fl-azzjonijiet ġudizzjarji mill-kap tad-dipartiment tal-gvern li jkun inkarigat fil-materja in kwistjoni:

Iżda, mingħajr preġudizzju għad-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu:

(a) kawżi għall-ġbir ta' ammonti dovuti lill-Gvern jistgħu f'kull każ isiru mill-Accountant General;

(b) kawżi li jinvolvu kwistjonijiet dwar impieg jew obbligu ta' servizz mal-Gvern jistgħu f'kull każ isiru mis-Segretarju Permanenti Ewlieni;

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

(2) L-Avukat Ġenerali 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.

Fil-ġurisprudenza in materja fosthom fil-każ **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et deċiż fil-15 ta' Diċembru 2017**[14] ingħad hekk **-**

*"Kif qalet riċentement din il-Qorti stess fil-każ **Joseph Grech et vs Nikka Developments Company Limited et** deċiż fit-3 ta' Novembru 2017 -*

*Dwar l-argument tas-soċjeta' li hija mhijiex legittimu kontradittur, kif qalet din il-Qorti fil-każ **Pauline MacDonald vs Medistar Healthcare Services Limited et deciz fit-28 ta' Settembru 2016**[15] -*

[14] Rik Kost 14/15
[15] Rik Gur 700/14

"Il-kriterji li jirrendu parti f'kawża bħala leġittimu kontradittur jirriżultaw ben ċari mill-ġurisprudenza:

Focal Maritime Services Company Limited vs Top Hat Company Limited *deċiża fid-9 t'April 2008 mill-Qorti tal-Appell:*

"In linea ta' prinċipju ġenerali huwa, bla dubju, indiskuss illi d-deduzzjoni ta' konvenut f'ġudizzju trid, neċessarjament, titwieled minn rapport ġuridiku, sija jekk dan jemani minn kuntratt, leżjoni ta' dritt minn intervent delittwuż jew akwiljan, ope successionis jew minn sitwazzjonijiet strutturalment komuni (ad eżempju, f'kondominju jew il-krejazzjoni ta' ċerti servitujiet). Li jfisser, b'konsegwenza, illi kawża ma tkunx tista' tikkonsegwi l-iskop tagħha jekk mhux fil-konfront ta' dak li miegħu l-attur, għal xi waħda mill-konnessjonijiet aċċennati, għandu relazzjoni ġuridika.

Fil-każ fl-ismijiet ***Edgar Urpani pro et noe vs Continental Meat Co. Ltd deciz fit-23 t'Ottubru 2009***[16] *intqal hekk:*

"Huwa ben risaput illi, u apparti mill-operat tal-liġi, il-kostituzzjoni in ġudizzju ta' parti mħarrka tinsel minn qagħda ta' rapport ġuridiku preċedenti, sija kontrattwali, extra-kontrattwali, delittwuz jew akwiljan. Ara Artikolu 959 Kodiċi Ċivili. Dan neċessarjament ifisser illi l-azzjoni proposta jrid ikollha bejn il-partijiet konnessjoni ma' l-oġġett jew it-titolu tal-kawża."

Illi inoltre l-ġurisprudenza tkompli hekk:

"Għal fini tal-valutazzjoni ta' l-integrita` tal-kontradittorju rigward irid isir b'mod esklussiv għal dak prospettat mill-attur bit-talba tiegħu. Dan għaliex il-

---

[16] Rik 1758/99 Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri)

kontradittorju hu determinat fuq il-bażi tad-domanda proposta." ***(Avukat Dr Aaron Mifsud Bonnici noe vs European Institute of Education Limited)***[17]**.**

Inoltre fil-każ ***Av. Michael Psaila noe vs Joseph Pace et deciz fit-3 ta' Ottubru 2008***[18] *ingħad li -*

"Min jeċċepixxi li hu mhux il-leġittimu kontradittur jeħtieġ illi jipprova li hu ma kienx il-persuna li kellu jirrispondi għat-talba proposta bl-istanza għaliex hu ma kienx daħal f'ebda rapport mar-rikorrent noe jew li m'għadx għandu tali rapport."

Fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu r-rikorrent jirribatti li l-Avukat Ġenerali għandu jibqa' fil-kawża għax dak li huwa qiegħed jattakka fil-kawża odjerna mhijiex biss ir-rekwiżizzjoni li nħarġet fuq il-fond imma wkoll il-liġi li dak iż-żmien kienet tawtorizza lid-Dipartiment tad-Djar sabiex joħroġ tali rekwiżizzjonijiet.

Sabiex tiġi trattata din l-eċċezzjoni jrid l-ewwel jiġi stabbilit il-mertu tal-kawża.

Jiġi sottolineat infatti li l-Qorti hija marbuta mal-kawżali kif imressqa fir-rikors promotur. Dan anke bi tħaris tal-prinċipju tad-dritt għal smiegħ xieraq fejn il-parametri tal-kawża jkunu ċari u magħrufa għall-partijiet kollha anke sabiex il-kontro-parti tkun tista' tiddefendi ruħha adegwatament.

Kif inghad fil-kaz **Health Services Group Ltd vs Id-Direttur tal-Kuntratti et deciz fit-28 t'April 2017**[19]

"Kif qalet din il-Qorti fil-kawza ***Micallef v. Mizzi****, deciza fil-24 ta' Frar, 2012:*

---

[17] (Nru 777/06) Deciz 13 ta' Marzu 2009 mill-Qorti ta' l-Appell
[18] Cit Nru 1236/07
[19] Rik 381/11

"Huwa principju maghruf illi fl-ghoti tas-sentenza l-Imhallef civili ghandu joqghod rigorozament fil-limiti tal-kontestazzjoni. Fuq kollox huwa ghandu joqghod strettament ghat-termini tal-kawzali u tat-talba kif migjuba fic-citazzjoni….ma huwiex lecitu li l-kawza tigi maqtugha fuq kawzali differenti minn dik espressa fic-citazzjoni. Kawzali kif espressa fic-citazzjoni ma tistax tinbidel tul it-trattazzjoni tal-kawza u l-Qorti ghandha toqghod u tkun konformi mat-termini tad-domandi kif espressi fic-citazzjoni. Li kieku dan ma jsirx, is-sentenza moghtija tkun extra petita".

Il-Qorti fliet il-kawżali li fuqhom hija mibnija l-kawża u ssib li l-ilmenti tar-rikorrenti huma tnejn -

i. Il-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru RO 38145 li allegatament tikser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni (l-ewwel talba); u

ii. Il-konċessjoni emfitewtika tal-1 ta' Lulju 1977 imposta bħala konsegwenza diretta tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni li allegatament tikser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni (it-tieni talba).

Minn dan jirriżulta li r-rikorrent mhuwhiex qiegħed jattakka l-Kap 125 *per se* iżda biss il-mod kif ħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni fuq il-fond in kwistjoni u l-konsegwenzi tagħha. Infatti ma hemm ebda talba sabiex xi dispożizzjoni jew aktar minn dik il-liġi jiġu dikjarati leżivi tad-drittijiet fundamentali.

Inoltre, r-rikorrent lanqas mhu qiegħed jattakka dak li seħħ wara li ħarġet l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni. Infatti huwa ripetutament ikkonferma li mhuwhiex qiegħed jattakka l-validita' tat-titolu ta' ċens tal-kjamat fil-kawża Omar Callejja tant li da

parti tiegħu ma rax il-ħtieġa li dan jiddaħħal fil-kawża[20]. Ir-rikorrent jiċċara wkoll li l-proċeduri odjerni mhumhiex intiżi sabiex jiġi mfixkel min attwalment qiegħed fil-pussess tal-fond[21].

Fl-isfond tas-suespost għandu raġun l-Avukat Ġenerali jargumenta li huwa mhuwhiex leġittimu kontradittur. Mhijiex il-mansjoni ta' dan l-intimat li joħroġ l-Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni u għalhekk ma jweġibx għal allegazzjonijiet dwarhom u dwar il-konsegwenzi tal-ħruġ tagħhom. La ma hemm ebda talba li huwa jista' jirrispondi għaliha isegwi li ma hemm ebda lok li hu jkun fil-kawża.

Ingħad hekk fil-każ **Joseph Bondin vs Awtorita' tad-Djar et deċiż fit-8 ta' Lulju 2022** -

"24.Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et****, meqjus jekk l-Avukat tal-Istat kellux ikun ukoll parti mill-kawża meta l-kawża kienet diġa ġiet intavolata kontra l-Awtorita' tad-Djar, ġie ritenut:*

14. Il-Qorti tirrileva li fir-rikors kostituzzjonali tiegħu r-rikorrent ma attakka l-ebda liġi u ma għamel ebda talba biex xi artikolu tal-liġi jiġi dikjarat bħala bla effett għaliex huwa anti-kostituzzjonali. L-ilment kostituzzjonali tiegħu jikkonsisti fit-talba biex il-Qorti tannulla l-ordni ta' rekwiżizzjoni li ħarġet kontra tiegħu, tirrilaxxja l-fond liberu u vojt u takkorda kumpens xieraq. Hu ma talabx li l-Att dwar id-Djar jiġi dikjarat anti-kostituzzjonali. Għalhekk in-natura tat-talba odjerna tista' skont l-Artikolu 181B(2) tiġi indirizzata kontra l-Kap tad-Dipartiment, f'dan il-każ l-Awtorita' tad-Djar.

25.Fuq l-istess binarju ddeċidiet din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet Joseph Falzon et vs Avukat Ġenerali:

[20] Fol 69
[21] Fol 193

14.0 Illi jirriżulta paċifiku wkoll li l-proċedura odjerna mhix intiża:

14.1. La biex tattakka l-validita' o meno tal-liġi in diżamina li a bażi tagħha inħarġet l-ordni ta' rekwiżizzjoni in diżamina; u

14.2. Lanqas biex il-liġi in diżamina tiġi dikjarata li qed tikser il-Kostituzzjoni jew il-Konvenzjoni fuq riferiti;

15. Illi in effetti r-rikorrenti qegħdin jitolbu biss iddikjarazzjoni tan-nullita' tal-ordni ta' rekwiżizzjoni in diżamina għar-raġuni li din kisret id-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti bil-Kostituzzjoni u il-Konvenzjoni de quo;

16.0. Illi konsegwentement, in vista tal-premess, l-intimati Avukat Ġenerali, Dipartiment tas-Sigurta' Soċjali, u t-Tabib Prinċipali tal-Gvern, ma jikkwalifikawx bħala leġittimi kontradditturi għat-talbiet tar-rikorrenti [...]

Minkejja illi minn din is-sentenza ġie intavolat appell, dan il-punt partikolari ġie kkonfermat mill-Qorti Kostituzzjonali ;

26.Finalment, ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Noell Azzopardi et vs L-Awtorita' tad-Djar et****:*

Fil-proċediment tal-lum l-Awtorita' tad-Djar hija rrappreżentant tal-Istat. Mal-medda tas-snin, anke wara interventi leġislattivi ad hoc, is-setgħat li kellu l-Gvern, tramite il-kap tad-dipartiment responsabbli mid-djar u/jew mill-akkomodazzjoni soċjali, għaddew għand l-Awtorita' tad-Djar li llum għandha l-obbligu li twieġeb għall-istanza promossa mir-rikorrenti. Mhuwiex kontestat il-fatt illi lAwtorita' tad-Djar ma tgħaddix liġijiet, iżda daqstant ieħor m'għandux ikun kontestat il-fatt li fl-applikazzjoni tal-liġijiet li jaqgħu taħt ir-responsabilitajiet tagħha jew bl-eżekuzzjoni tas-setgħat li għandha jew li kellu ħaddieħor u li wara saru responsabilita' tagħha għandha l-obbligu li twieġeb għal istanzi bħal dik tar-rikorrenti.

27.Fil-każ in eżami, jirriżulta b'mod mill-aktar ċar illi t-talbiet rikorrenti jirrigwardaw l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni kif maħruġa ai termini tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta. Jirriżulta mit-talbiet rikorrenti illi l-ewwel talba hija talba għal deċiżjoni u dikjarazzjoni ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti per kawża tal-ħruġ tal-Ordni tar-Rekwiżizzjoni u tal-effetti tal-istess Ordni, illi għadhom jinħassu sal-lum minkejja illi tali Ordni ilha li tħassret sa mis-sena 2007. It-tieni talba tirrigwarda t-terminazzjoni tal-lokazzjoni relattiva, u l-kanċellament għall-effetti kollha tal-liġi tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, u t-tielet talba tirrigwarda kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti per konsegwenza tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni. Għaldaqstant, m'hemm l-ebda dubju illi, fid-dawl tal-ġurisprudenza suċitata, hija l-Awtorita' tad-Djar illi hija l-leġittimu kontradittur, bħala l-Awtorita' illi ħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni. Ir-rikorrenti mhux qiegħed jitlob dikjarazzjoni tal-anti-kostituzzjonalita' tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda qiegħed biss jitlob rimedju għal dak illi huwa jallega illi huwa leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu per kawża tal-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni fit-termini tal-Kap 125. Is-sitwazzjoni kienet tkun differenti li kieku l-attur kien qed jattakka l-liġi per se, iżda huwa evidenti kemm mit-talbiet, kif ukoll mit-test tar-rikors promotur, illi dan mhux il-każ fil-każ odjern."

Għar-raġunijiet suesposti, ir-raba' eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali ser tiġi milqugħa u dan l-intimat ser jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju.

2. Fl-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-Awtorita' tad-Djar ġew sollevati l-punti li r-rikorrent irid jipprova kemm li hu sid tal-fond mertu tal-kawża u li ma hemmx sidien oħra kif ukoll li huwa l-uniku eredi tal-awtur tal-fond in kwistjoni.

Fl-ewwel lok, dwar il-prova tat-titolu fuq il-fond, kif ġie ripetutament asserit mill-Qrati, f'kawżi ta' natura kostituzzjonali mhuwhiex imperattiv li r-rikorrent iressaq prova tat-titolu assolut fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża.

Fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** 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 tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Madankollu l-Qorti tqis li r-rikorrent xorta ressaq tali prova.

Kif ingħad diġa' fis-sinteżi tal-provi fis-suespost, missier ir-rikorrent kien akkwista l-fond mertu tal-proċeduri odjerni permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni fl-1963. Wara l-mewt l-ewwel ta' ommu u sussegwentement ta' missieru, l-istess rikorrent wiret il-fond qua eredi universali ta' missieru. Ma hemmx sidien oħra tal-fond.

Kwindi l-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel żewġ eċċezzjonijiet ta' l-Awtorita' ntimata.

3. Skont it-tielet eċċezzjoni tal-Awtorita' ntimata, jekk ir-rikorrent qed jattakka l-kuntratt ta' ċens privat li missieru kien għamel ma' terzi, il-presenza tat-terzi fil-kawża hija essenzjali għall-integrita' tal-ġudizzju u mingħajr tali terzi il-ġudizzju mhux integru u l-kawża għandha tfalli.

Għalkemm kif ingħad, ir-rikorrent iddikjara li huwa mhuwhiex qiegħed jattakka l-kuntratt ta' ċens *per se*, xorta fil-frattemp ġie kjamat fil-kawża l-intimat Omar Calleja għall-integrita' tal-ġudizzju in kwantu huwa l-persuna li jinsab fil-pussess tal-fond mertu tal-kawża taħt it-titolu ta' ċens b'riżultat tal-konċessjoni enfitewtika li saret lill-familja tiegħu fl-1 ta' Lulju 1977.

L-eċċezzjoni hija ormai sorvolata u l-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

4. Fl-eċċezzjonijiet numru sitta u sebgħa tal-Awtorita' ntimata jiġi argumentat li t-trapass ta' żmien li r-rikorrent ħalla jiddekorri qabel ma ntavola l-proċeduri odjerni huwa prova li lanqas huwa ma ħass li kien hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu u għalhekk dan in-nuqqas għandu jimmilita kontra tiegħu.

Dawn l-eċċezzjonijiet hma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Qalet hekk il-Qorti dwar eċċezzjoni simili sollevata fil-każ **Strickland Ltd et vs Awtorita' tad-Djar et deċiż fit-12 ta' Lulju 2022** u li nċidentalment kien jitratta wkoll lanjanzi dwar Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni maħruġa fuq appartamenti ġewwa "Marshall Court", il-Gżira -

"Illi l-Qorti tqis li l-fatt li r-rikorrenti nqdew bil-jedd tal-azzjoni ta' lment ta' ksur ta' jedd fundamentali wara li kien għadda żmien minn mindu seħħew il-ġrajja, ma jnaqqas xejn mis-siwi tal-azzjoni. Il-liġi tagħna ma tqiegħedx għatu fuq azzjoni bħal din billi timponi żmien jew li tagħlaqha wara li jgħaddi ċertu żmien, u għalkemm jista' jkun li, f'ċirkostanzi partikolari, id-dewmien min-naħa tal-parti mġarrba tista' tinċidi fuq il-kwantum tar-rimedju mogħti, ma għandu qatt inaqqar fil-jedd li titressaq il-kawża meta l-parti mġarrba tagħżel li jkun il-waqt xieraq biex tagħmel dan."

Il-Qorti tikkondividi pjenament ma' dak li ngħad f'din is-sentenza u għalhekk dawn **l-eċċezzjonijiet ser jiġu miċħuda.**

5. Fl-eċċezzjonijiet numru tmienja u disgħa tal-Awtorita' ntimata jiġi argumentat li l-kawża odjerna mhi xejn ħlief kawża għad-danni ċivili u l-Qorti m'għandhiex tħalli dawn il-materji ordinarju jitħalltu ma materji kostituzzjonali meta r-rimedji ordinarji ma jkunux ġew eżawriti.

L-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni 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 id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda mid-disposizzjonijiet 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."

L-istess prinċipju japplika a tenur tal-artikolu 4 (2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Fl-isfond tal-prinċipji ġurisprudenzjali elenkati l-Qorti hija tal-fehma li dawn l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita' ntimata mhumhiex akkoljibbli. Dan għaliex il-Qrati fil-ġurisdizzjoni ordinarja m'għandhomx il-kompetenza li jitrattaw u jiddeċiedu dwar lanjanzi ta' ksur ta' dritt għat-tgawdija ta' proprjeta' kif imressqa fil-proċeduri odjerni.

Il-Qorti hija tal-fehma li l-każ **Saviour Paul Portelli vs Avukat Ġenerali et deċiż fis-16 ta' Lulju 2019** jirrispekja ampjament il-prinċipji applikabbli in materja -

*"Madanakollu bħala prinċipju ġie ribadit fil-każ "***Tonio Vella vs Kummissarju tal-Pulizija et***" (Q.K. – 5 ta' April 1991) jidher ċar li l-leġislatur Malti ma riedx li jistabbilixxi bħala prinċipju assolut fil-liġi Kostituzzjonali tagħna li qabel ma persuna tadixxi lil din il-Qorti fil-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha, għandha dejjem u tassattivament teżawrixxi r-rimedji kollha disponibbli taħt il-liġi ordinarja, inklużi dawk ir-rimedji li ma jkunux raġonevolment mistennija li jipprovdu rimedju effettiv. Il-Qorti għandha diskrezzjoni wiesgħa ħafna dwar l-eżerċizzju o meno tal-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha. Ovvjament, tali diskrezzjoni għandha tintuża ġustament u raġonevolment.*

Illi l-Awtorita' issemmi li r-rikorrent seta' jimpunja l-allokazzjoni skont l-artikolu 8 tal-Kap 125 - L-Att dwar id-Djar.

Illi qieset li ċ-ċirkostanzi li l-liġi imsemmija tippermetti kontestazzjoni huma estremi tant li r-rekwiżizzjonat irid juri li bir-rekwiżizzjoni ser ibagħti "konsegwenzi ħorox" u li l-fatt li hu jixtieq il-pussess tal-bini għall-użu tiegħu nnifsu jew ta' xi ħadd tal-familja tiegħu fiha innifsha ma titqiesx bħala tbatija ta' konsegwenza ħarxa.

Ikkonsidrat li fl-aħħar mill-aħħar, il-Qrati ordinarji mhumiex aditi bil-ġurisdizzjoni oriġinali f'materja ta' leżjoni ta' drittijiet l-aktar fondamentali. Dan jispetta lill-Qrati fil-kompetenza kostituzzjonali tagħhom. Din il-Qorti tifhem ukoll li ċ-ċittadin li qiegħed isofri ksur tad-drittijiet fondamentali tiegħu jew ta' theddida ta' ksur, mhuwiex tenut li jfittex rimedju quddiem il-Qrati ordinarji meta dan ikun ineffettiv. F'din iċ-ċirkostanza, l-applikazzjoni ħażina tal-artikolu 46(2) u 4(2) tissarraf bħala mezz ta' prolungament inutili ta' sofferenza għal min hu vittma ta' ksur ta' drittijiet fondamentali.

Fattispecie simili ġiet ikkonsidrata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ***Ian Peter Ellis et. v Avukat Generali et****. - deċiża fis-27 ta' Marzu 2015 fejn ġie ribadit:-*

"Jigi osservat fir-rigward li, għalkemm il-Kaptan Ellis seta' legalment attakka l-ordni tar-rekwiżizzjoni meta ħarġet, il-fatt li hu kien kostrett li jagħżel bejn, jew li jibqa' bir-riskju tat-telf tal-pussess tal-fond riżultat tal-effett ta' dik l-ordni, jew inkella jidhol fi ftehim dirett mal-inkwilin impost fuqu, m'għandux iwassal neċessarjament għall-konklużjoni li allura, imputet sibi, bir-riżultat li la hu u lanqas is-suċċessuri tiegħu ma jistgħu qatt iressqu b'suċċess pretensjoni ta' leżjoni tad-drittijiet proprjetarji tagħhom. Fi kliem ieħor, il-fatt li l-ordni ma kinitx ġiet attakkata m'għandux ikun ta' xkiel jew impediment leġittimu għar-rikorrenti sabiex dawn jipproċedu bi proċeduri kostituzzjonali biex tiġi indirizzata l-lanjanza tagħhom konsistenti fil-fatt li huma kostretti bil-liġi li jibqgħu jaċċettaw kera miftiehma ħafna snin ilu, liema fatt, skont huma, huwa leżiva tad-dritt tagħhom ta' proprjeta`, u anke tad-dritt kontra d-diskriminazzjoni. Din il-konsiderazzjoni tassumi aktar qawwa fid-dawl tad-diskrepanza enormi eżistenti bejn il-kera li qed jirċievu r-rikorrenti u l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq ħieles."

Illi anke l-aċċenn għall-aċċettazzjoni tal-kera ma timpedix li din il-qorti tkompli tikkonsidra l-kwistjoni . Dan ser jiġi trattat il quddiem iżda f'dan l-istadju għandu jingħad li bejn ir-rikorrent u l-intimat hemm relazzjoni ġuridika ta' kera fejn,

allura, r-rimedju aċċessibbli għar-rikorrent huwa provvdut skont id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Iżda anke f'dan il-kuntest, din il-Qorti tqis li l-fatt li r-rikorrent ma rrikorriex quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, għar-rimedji ordinarji li, fl-essenza tagħhom jirrigwardaw awment fil-kera, jew għar-ripreża tal-pussess tal-fond għar-ragunijiet strettament imfissra fil-liġi ordinarja, m'għandux ikun ta' impediment li tkompli teżerċita l-kompetenza tagħha u tisma' dan il-każ.

Ir-rimedji fuq imsemmija m'humiex effettivi billi fiż-żewġ ċirkostanzi, kemm il-Prim'Awla tal-qorti Ċivili (fil każ tal-Kap 125), kemm il-Bord tal-Kera (fil-każ tal-Kap 69) huma marbutin li japplikaw il-liġi ordinarja li ma tindirizzax l-ilmenti b'mod effikaci.

Hekk ad eżempju dwar il-materja ta' awment fil-kera u n-nuqqas tal-applikanti li jirrikorru quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, il-Qorti Ewropea fil-kawża Ghigo v. Malta [Appl.31122/05 –para.66] osservat:

"It is true that the Government reproached the applicant for his failure to institute proceedings before the Rent Regulation Board to fix a fair rent for the premises. However, it has not been shown by any concrete examples from domestic law and practice that this remedy would not have been an effective one."

Inoltre kif ġie ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ fuq ċitat Ian Peter Ellis et.: "

40. Apparti dan, din il-Qorti tosserva li l-anqas l-emendi għal Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-Artikolu 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond tagħhom.

41. Fid-dawl tal-premess din il-Qorti hija tal-fehma li, kunsidrati l-fattispeċi tal-każ, ma jistax validament jingħad li r-rikorrenti kellhom rimedju potenzjalment effettiv u adegwat għal-lanjanzi tagħhom, u fiċ-ċirkostanzi tal-każ il-lanjanzi kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom jimmeritaw li jiġu eżaminati u deċiżi mill-qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali. Din il-konkluħżjoni ssib sostenn legali fil-ġurisprudenza interpretattiva li titratta dwar l-eżercizzju tad-diskrezzjoni kontemplata fl-Artikolu 46[2] tal-Kostituzzjoni u 4[2] tal-Konvenzjoni."

Il-Qorti taqbel ma' din il-linja ġurisprudenzjali.

Illi fic-cirkostanzi din l-eċċezzjoni ser tigi respinta."

Il-Qorti ma tarax li hemm lok li żżid aktar mal-prinċipji suesposti li tabbraċċja u tagħmilhom tagħha.

Dawn l-eċċezzjonijiet sejrin għalhekk jiġu miċħuda.

B. MERTU

Fl-ewwel talba tar-rikorrent il-Qorti qed tintalab tiddikjara li r-rekwiżizzjoni tal-fond in kwistjoni illediet id-drittijiet fundamentali tiegħu u tal-awtur tiegħu qua sidien kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

Fit-tieni talba tar-rikorrent il-Qorti qed tintalab tiddikjara li bil-fatt illi b'konsegwenza ta' l-istess rekwiżizzjoni, missier ir-rikorrent Paul Pullicino ġie kostrett jikkonċedi l-istess fond lil terzi b'titolu ta' enfitewsi perpetwa versu ċens annwu ta' Lm25 fis-sena jilledi d-dritt fudamentali tiegħu u ta' missieru u dan kif

protetti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-ewwel Artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

a. Allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jgħid hekk -

"(1) Ebda proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b`mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b`mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta` liġi applikabbli għal dak itteħid ta` pussess jew akkwist –

(a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;

(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak ilkumpens dritt ta` aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b`liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u lammont ta` kull kumpens li għalih tista` tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta` dak il-kumpens; u

(c) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f`dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta` appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f`Malta:

Iżda f`każijiet speċjali l-Parlament jista`, jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b`liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b`mod obbligatorju; u f`kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

(2) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta` pussess jew akkwist ta` proprjetà –

(a) bi ħlas ta` xi taxxa, rata jew drittijiet;

(b) bħala penali għal, jew bħala konsegwenza ta`, ksur tal-liġi, sew jekk bi proċeduri ċivili jew wara dikjarazzjoni ta` ħtija ta` reat kriminali;

(c) wara l-attentat ta` tneħħija tal-proprjetà barra minn jew ġewwa Malta bi ksur ta` xi liġi;

(d) bħala teħid ta` kampjun għall-finijiet ta` xi liġi;

(e) meta l-proprjetà tikkonsisti f`annimal meta jiġi misjub f`art ħaddieħor jew mitluf;

(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;

(g) bħala l-għoti jew l-amministrazzjoni ta` proprjetà għan-nom u għab-benefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess benefiċjarju fiha, proprjetà fi trust, proprjetà tal-għadu jew il-proprjetà ta` persuni dikjarati falluti b`sentenza jew xort`oħra dikjarati falluti jew insolventi, persuni ta` moħħ marid, persuni mejta, jew għaqdiet korporati jew mhux korporati fil-kors ta` stralċ jew likwidazzjoni;

(h) fl-esekuzzjoni ta` sentenzi jew ordnijiet ta` qrati;

(i) minħabba li tkun fi stat perikoluż jew ta` ħsara għas-saħħa tan-nies, annimali jew pjanti;

(j) bħala konsegwenza ta` xi liġi dwar ilpreskrizzjoni ta` azzjonijiet, preskrizzjoni akkwiżittiva, art abbandunata, teżor misjub, manumorta jew iddrittijiet ta` suċċessjoni kompetenti lill-Gvern ta` Malta; jew

(k) għal dak iż-żmien biss sakemm ikun meħtieġ għall-finijiet ta` xi eżami, investigazzjoni, kawża jew inkjesta jew, fil-każ ta` art, l-egħmil fuqha –

(i) ta` xogħol ta` konservazzjoni ta` ħamrija jew ilkonservazzjoni ta` risorsi naturali oħra ta` kull xorta jew ta` rikostruzzjoni ta` ħsara tal-gwerra; jew

(ii) ta` żvilupp jew titjib agrikolu li s-sid jew okkupant tal-art ikun ġie mitlub, u jkun mingħajr skuża raġonevoli u legali rrofta jew naqas li jagħmel.

(3) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta`xi liġi safejn tipprovdi għall-għoti lill-Gvern tal-proprjetà ta`xi minerali, ilma jew antikitajiet ta` taħt l-art.

(4) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta`xi liġi għat-teħid ta`pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta`xi proprjetà, jew l-akkwist obbligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik il-proprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura f`Malta."

Il-Qorti tagħmel referenza għal dak li jippovdi **l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni** li jgħid hekk **-**

"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta` din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-hdim ta` xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta` Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f`dan is-subartikolu) u li ma –

(a) 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;

(c) 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 (c) tal-artikolu 37(1) ta` din il-Kostituzzjoni."

Fir-rigward tal-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni, ingħad hekk mill-Qorti fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-30 ta' Ġunju 2020** –

"Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Art 37 tal-Kostituzzjoni huwa nfondat billi dik id-disposizzjoni ma tistax tiġi nvokata għall-applikazzjoni ta` liġi li kienet fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta` Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta` Marzu 1962 u allura kienet saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Ir-rikorrenti jagħmlu l-argument illi la darba l-kirja bdiet ghaddejja wara t-3 ta` Marzu 1962, l-applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tista` tikkostitwixxi vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Iżidu jgħidu li anke jekk jirriżulta li l-Kap 69 kien saved bl-applikazzjoni tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, f`dan il-każ partikolari dan il-principju xorta waħda ma jistax isib applikazzjoni peress illi skont ir-rikorrenti l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 jinkwadraw ruhhom taħt l-eċċezzjonijiet kontemplati fil-paragrafi (b) u (c) tal-Art 47(9). Għalhekk bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet talKap 69 u bl-emendi tal-2009 baqgħet tiġi mposta relazzjoni forzuza bejn is-sid u l-inkwilin bi dritt ta` rilokazzjoni ope legis.

Il-Qorti rat il-ġurisprudenza dwar l-Art 37 u l-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni fil-kuntest tal-Kap 88 tal-Liġijiet ta` Malta.

Fil-kawża fl-ismijiet ***Lawrence Fenech Limited v. Kummissarju tal-Artijiet et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta` Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Art 47(9). L-aggravju kien milqugħ propju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta` Marzu 1962.*

Fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-4 ta` Ottubru 2016 fil-kawża fl-ismijiet ***Melina Micallef v. Il-Kummissarju tal-Artijiet*** *(hekk kif riformata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` Novembru 2017) kien riaffermat illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 88 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk ma tistax tiġi nvokata vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni.*

Similment fis-sentenza ta` din il-Qorti tat-3 ta` Ottubru 2014 fil-kawża fl-ismijiet Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet et (konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` April 2015) ingħad hekk :-

"L-intimati jikkontendu li l-Art 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-każ tal-lum in vista tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Il-Qorti terġa` tagħmel riferenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża "Bezzina Wettinger et vs Il-Prim` Ministru et" (op. cit.)

Fis-sentenza tagħha, il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat dak li qalet l-Ewwel Qorti:-

Illi għalhekk din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni tal-Ewwel Qorti illi l-Kapitolu 88 – bħala liġi li kienet fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962 – huwa salvagwardjat bl-istess Kostituzzjoni ai termini tal-Artikolu 47(9), u konsegwentement dan l-aggravju qed jiġi respint.

Illi dwar dan il-punt, din il-Qorti tagħmel riferenza wkoll għas-sentenza ta` din il-Qorti (PA/RCP) tat-22 ta` Marzu 2002 fil-kawża "Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet" fejn ingħad hekk:-

Illi kif ingħad f`Pawlu Cachia vs Avukat Ġenerali et (9/4/99 Rik. Nru. 586/97/VDG), il-ħdim ta` xi liġi fis-seħħ minnufih qabel id-data msemmija ma tistax tkun antikostituzzjonali fis-sens li tippekka kontra l-artikolu 37. L-istess jingħad għal xi amending act jew substituting act magħmula f`dik id-data jew wara dik id-data purche` li tali att li hekk jemenda jew jissostitwixxi dik il-liġi ma jkunx jagħmel xi waħda mill-affarijiet imsemmi fil-paragrafi (a) sa (d) tal-imsemmi artikolu 47(9).

Illi kif kompliet tgħid dik il-Qorti, ma hemmx dubbju li l-Kap. 88 kien fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962. Ma hemmx dubju wkoll li l-imsemmija liġi ġiet emendata wara dik id-data, iżda r-rikorrent f`ebda ħin ma ndika xi emenda li b`xi mod taqa` taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-artikolu 47(9). Illi ħafna mill-emendi magħmula wara t-3 ta` Marzu 1962 kienu ta` natura formali bħas-sostituzzjoni tal-Gvernatur Ġenerali bil-President ta` Malta. Illi din il-Qorti b`hekk eżaminat jekk fir-rigward tad-dikjarazzjonijiet ta` esproprjazzjoni meritu ta` din il-kawża u fir-rigward tal-proċeduri għall-kumpens ġewx imħaddma xi amending provisions li jaqgħu taħt l-imsemmija paragrafi (a) sa (d). Din il-Qorti ma tarax li dan huwa l-każ, fis-sens li d-dispożizzjonijiet imħaddma fir-rigward tal-ordnijiet ta` esproprjazzjoni de quo huma kollha salvati bl-Artikolu 47(9) milli jiksru l-Artikolu 37 illikwida kumpens li, skond ir-rikorrenti, ma kienx xieraq u adegwat.

Il-Qorti tirrileva li l-kumpens li l-Bord kien u għadu jillikwida jsegwi l-kriterji li huma stabbiliti fid-disposizzjonijiet tal-Kap 88. Għalhekk billi l-Kap 88 huwa liġi li ġiet saved ai termini tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, din l-Qorti mhijiex sejra tqis ix-xorta ta` ilment li għandhom ir-rikorrenti skond l-Art 37 tal-Kostituzzjoni fejn dan l-ilment jolqot it-twettieq tal-Kap 88."

Riferibbilment għall-kaz tal-lum, ma hemmx dubju illi l-liġijiet relattivi għall-kirja mertu tal-kawża saru qabel it-3 ta` Marzu 1962. Dawk il-liġijiet ġew emendati matul is-snin.

Il-Qorti m`għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed mill-eċċezzjonijiet ravvizati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Tgħid dan għaliex bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531B il-leġislatur għamilha ċara illi għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995 għandha tibqa` tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995. Madanakollu bl-emendi li daħlu fis-seħħ bis-saħħa tal-Att X tal-2009 il-leġislatur ħaseb illi jipprovdi għal skaletta ta` żidiet fil-quantum tal-kirja waqt li ġie ffissat ammont bħala l-anqas rata ta` kera permissibbli. Żgur għalhekk illi bl-introduzzjoni ta` dawn l-emendi il-leġislatur ma poġġiex fis-seħħ kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens b`mod anqas favorevoli għas-sidien. Ma tirriżultax għalhekk l-eċċezzjoni ravvizata taħt il-paragrafu (c) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Lanqas ma jista` jingħad illi l-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009 jaqgħu taħt l-eċċezzjoni maħsuba fil-paragrafu (b) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni għaliex l-Art 1531F jagħmel elenku specifiku tal-persuni li f`determinati ċirkostanzi tista` tiġi tramandata l-kirja favur tagħhom. Għalhekk mhux talli dawn l-emendi ma jżidux mal-finijiet jew ċirkostanzi li fihom jista` jinkiseb lura l-pussess battal tal-proprjeta` talli jservu sabiex jistabilixxu cut off date u determinati ċirkostanzi li taħthom biss tista` tiġi mġedda l-kirja favur qraba tal-inkwilin. Jekk l-inkwilin ma jkollux jgħixu miegħu persuni li jissoddisfaw il-kriterji partikolari ndikati fl-Artikolu 1531F, is-sid jaf b`ċertezza li mal-mewt tal-inkwilin huwa sejjer jikseb lura l-pussess battal. Il-Qorti hija tal-fehma illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 ma jżidux aktar piż fuq is-sidien ma` dak li kien diġa` mpost bil-Kap 69.

Fid-dawl tal-premess, il-Qorti tqis illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk ma tistax tiġi avvanzata mir-rikorrenti pretensjoni ta` vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Fiċ-ċirkostanzi ma hemmx

il-ħtieġa li tistħarreġ il-parti (b) tal-eċċezzjoni, kif ukoll l-eċċezzjonijiet bin-nru ħamsa (5) u sitta (6) li tressaq l-Avukat tal-Istat li huma relatati.

L-ewwel talba limitatament u safejn tirreferi għal vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni qegħda tkun respinta."

B'applikazzjoni għall-każ tal-lum, jirriżulta li l-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta, li taħtu nħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni mertu tal-kawża, ġie promulgat fit-12 ta' Frar 1949. Kwindi din il-liġi kienet fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962 u għalhekk ma tistax tiġi nvokata vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

A skans ta' dilungar inutli dwar dan il-punt, fuq skorta ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali ċitati, li l-Qorti tabbraċċja u tagħmilhom tagħha, **sejrin jiġu respinti t-talbiet tar-rikorrent safejn dawn huma bażati fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.**

b) <u>Allegat ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni</u>

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk –

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha.

Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

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 ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.".

Fil-każ **Gevimida Limited vs Carmen Fenech et deċiż fis-16 ta' Novembru 2017 u konfermat mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Novembru 2019** ingħad hekk –

"Prinċipji Ġenerali

L-Artikolu 1 tal-Protokol 1 huwa ċertament applikabbli f'dan il-każ għaliex kif ingħad fis-sentenza fl-ismijiet ***AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014:*

"...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bħala riżultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arranġamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu għal ammont ta' kera allegatament inadegwat, ġew ritenuti li jammontaw għal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-użu tal-proprjeta` u, inkwantu tali, jaqgħu sabiex jiġu kkunsidrati taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bħal din trid tkun kompatibbli mal-prinċipji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) bilanċ ġust."

L-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol fih tliet regoli. L-ewwel regola tistabilixxi d-dritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku, bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-

prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni. B'mod partikolari, fil-ħarsien tal-jedd imsemmi f'dak l-artikolu, irid jintwera li jkun inżamm u tħares il-bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-komunita' u dawk tal-individwu li ġidu jkun intlaqat mill-għemil tal-Istat.

Illi, fuq kollox, l-imsemmija tliet regoli tal-Artikolu 1 huma msejsin waħda mal-oħra u għandhom jinftehmu b'qari ma' xulxin. Għalhekk, filwaqt li l-liġijiet li jagħtu s-setgħa lill-Istat li jieħu ġid f'idejh għal għanijiet pubbliċi huma meqjusa bħala meħtieġa f'soċjeta' demokratika, dawn ma jagħtux jedd assolut jew insindakabbli lill-Istat, għaliex tali jedd għandu jitqies bħala eċċezzjoni jew limitazzjoni għall-jedd tal-individwu li jgawdi ħwejġu u ġidu bil-kwiet, u għalhekk l-Istat irid juri, kif imiss, li l-jedd tiegħu wettqu bil-qies u filparametri permessi mil-liġi.

Dan l-Artikolu jirreferi għall-interess pubbliku jew ġenerali, u mhux għas-skop pubbliku, u huwa dan il-kriterju tal-interess li huwa l-qofol li jħoll u jorbot jekk għemil jiksirx dak l-artikolu konvenzjonali. Il-kejl ghal tali interess pubbliku jew ġenerali hu jekk f'għemil partikolari joħroġx il:

"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."

(…….)

Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun ġustifikat fl-interess ġenerali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux sempliċi ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess ġenerali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-ġid tal-persuna.

F'dak li jirrigwarda l-qasam ta' proprjeta residenzjali, huwa magħruf illi l-marġini ta' apprezzament tal-iStat huma wiesgħa peress illi deċiżjonijiet f'dan il-qasam jirrikjedu konsiderazzjoni ta' kwistjonijiet soċjali, ekonomiċi u politiċi, u għalhekk ġie ritenut illi l-ġudizzju tal-Leġislatur dwar x'inhu fl-interess pubbliku għandu jiġi rispettat sakemm ma jkunx manifestament bla bażi ragonevoli, u dejjem jekk tinżamm proprozjon raġonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan mixtieq li jinkiseb bil-mezzi użati mill-iStat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` tal-individwu, u ċioe bilanċ xieraq bejn l-interess pubbliku ġenerali u l-ħarsien tad-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Kif ingħad fis-sentenza fl-ismijiet ***Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim'Ministru et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 2012:*

"[h]ekk kif il-Gvern għandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens ġust għal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, iħoss li jrid jintervjeni fl-użu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li ċ-ċittadin privat ma jiġix ippreġjudikat, u li jingħata kumpens xieraq għall-użu impost. L-aspett soċjali ta' liġi trid tiġi evalwata mill-Gvern, u sta għall-Gvern jara li liġi, applikabbli ergo omnes, twassal għal konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jiġu aġevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi oħra ta' ċittadini, u hawn il-ħtieġa ta' bilanċ ġust."

Il-Qorti tagħmel referenza wkoll għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-31 ta' Jannar 2014 fl-ismijiet ***AIC Joseph Barbara vs L-Onorevoli Prim'Ministru et*** *fejn intqal illi:*

"[h]uwa minnu li fejn si tratta ta' użu ta' proprjeta` fl-interess ġenerali fil-kuntest ta' social housing il-valur li jista' jkollu jitħallas jista' jimporta riduzzjoni konsiderevoli fl-ammont tal-kera pagabbli iżda wiesgħa kemm hu wiesgħa l-marġini ta' diskrezzjoni li għandu l-iStat f'dan il-qasam din id-diskrezzjoni ma hix bla limitu u l-eżerċizzju tagħha ma jistax iġib konsegwenzi li jikkozzaw mal-esiġenzi minimi tal-Konvenzjoni."

Applikazzjoni tal-Prinċipji Ġenerali għal fatti meritu ta' din il-kawża, jirriżulta u mhux kontestat illi l-ordni ta' rekwiżizzjoni fir-rigward tal-appartament in kwisjtoni kienet ħarġet fl-14 ta' Marzu 1969, u fl-1971 l-appartament kien ingħata lil missier l-intimata Carmen Fenech taħt titolu ta' kera. Dan it-titolu eventwalment intiret mill-intimata Fenech mal-mewt ta' ommha, u dan skont il-liġi viġenti. Mill-provi jirriżulta wkoll illi s-soċjeta rikorrenti akkwistat il-fond mertu ta' din il-kawża taħt titolu ta' datio in solutum fit-28 ta' Lulju 1992. Irriżulta wkoll u mhux kontestat illi wara talba tas-soċjeta rikorrenti, mhux opposta minn Fenech, inħareg ordni ta' de-rekwizizzjoni fl-2003. Pero, rriżulta mix-xhieda ta' Mario Magro illi t-talba tas-soċjeta rikorrenti ġiet aċċettata biss għaliex is-soċjeta' rikorrenti kienet aċċettat li tirrikonoxxi lil Fenech bħala l-inkwilina tal-appartament, u li, fil-każ illi s-soċjeta' rikorrenti kienet ser tirrifjuta li tagħmel dan, l-ordni ta' de-rekwizizzjoni ma kienx joħroġ.

Kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet ***Fleri Soler v Malta*** *deċiża mill-Qorti ta' Strasbourg fis-26 ta' Settembru 2006: "…the measures taken by the authorities were aimed at subjecting the applicants' property to a continued tenancy rather than at taking it away from them permanently. Therefore, the interference*

complained of cannot be considered as a formal or even de facto expropriation, but constitutes a means of State control of the use of property. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1…"

Għalhekk din il-Qorti trid tagħmel eżami ta' tliet elementi biex tkun tista' tiddetermina jekk kienx hemm leżjoni tad-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti jew le:

1. Legalita' tal-azzjoni tal-iStat

2. Jekk l-azzjoni kellhiex skop leġitttimu fl-interess pubbliku

3. Jekk intlaħaqx bilanċ ġust bejn l-interess pubbliku u d-dritt fondamentali tas-soċjeta' rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta tagħha.

Fir-rigward tal-legalita' tal-azzjoni, il-Qorti tirrileva illi m'huwiex kontestat illi l-ordni ta' rekwiżizzjoni kien ħareġ skont il-liġi, u għalhekk tqis illi l-interferenza mertu tal-kawża kienet legali.

Fir-rigward tal-element ta' skop leġittimu fl-interess pubbliku, il-Qorti tagħmel referenza għal dak irrilevat mill-Qorti ta' Strasbourg fis-sentenza **Ghigo v. Malta** *deċiża mill-Qorti ta' Strasbourg fis-26 ta' Settembru 2006 illi:*

"In the present case, the Court can accept the Government`s argument that the requisition and the rent control were aimed at ensuring the just distribution and use of housing resources in a country where land available for construction could not meet the demand. These measures, implemented with a view to securing the social protection of tenants (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above,

§ 178), were also aimed at preventing homelessness, as well as at protecting the dignity of poorly-off tenants."

Il-Qorti tagħraf illi fl-azzjoni de quo ma ġiet prodotta l-ebda prova fis-sens illi meta l-ġenituri tal-intimata Fenech ġew allokati l-appartament in kwistjoni ma kienux intitolati għal tali għajnuna mill-iStat. Il-Qorti tagħraf illi l-liġi in kwistjoni kienet maħsuba għal skopijiet leġittimi u ġusti, u dan billi kienet intiża sabiex tissalvagwardja id-dritt għar-residenza għal kullħadd u għal protezzjoni tal-inkwilini. Għalhekk tqis illi l-għan tal-interferenza in kwistjoni kien leġittimu u saret fl-interess pubbliku.

Fir-rigward ta' jekk intlaħaqx bilanċ ġust bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti, il-Qorti tagħraf mill-provi jirriżulta wkoll illi sal-1 ta' Jannar 2010 il-kera dovuta anwalment għall-okkupazzjoni ta' dan l-appartament kienet ta' €225.95, liema ammont żdied wara din id-data għas-somma annwali ta' €241.28. Dan ifisser illi preżentement, is-soċjeta' rikorrenti qed tirċievi is-somma mensili ta' €20.10 għal kera ta' dan l-appartament bi tliet kmamar tas-sodda fil-Gżira. Pero', skont ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Alan Saliba, bħalissa dan l-appartament għandu valur lokatizzju ta' €7,862.50 fis-sena, u ċioe €655.20 fix-xahar.

Il-Qorti għalhekk tirreferi għal dak konkluż mill-Qorti ta' Strasbourg fis-sentenza **Montanaro Gauci and others v. Malta** *deċiża mill-Qorti ta' Strasbourg fit-30 ta' Awissu 2016 fejn intqal illi:*

"Having regard to the meagre amount of rent received by the applicants, which persists to date despite the relevant amendments, the Court finds that a disproportionate and excessive burden continues to be imposed on the applicants, who have been ordered to bear most of the social and financial costs of supplying

housing accommodation to C.C. It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property (ibid; see also, mutatis mutandis, in connection with the above-mentioned amendments, Anthony Aquilina v. Malta, §§ 63 and 67, no. 3851/12, 11 December 2014)."

Inoltre, fis-sentenza **Fleri Soler v. Malta** *intqal fuq dan il-punt illi:*

"The prolongation of the requisition over a period of decades, coupled with the low level of rent and the absence of sufficient procedural safeguards has, after a certain lapse of time, upset the reasonable relation of proportionality which should subsist between the means employed and the aim sought to be achieved."

Il-Qorti tqis illi ma hemmx raġuni xierqa għalfejn għandha tiddipartixxi minn dawn il-kostatazzjonijiet tal-Qorti ta' Strasbourg.

Il-Qorti tqis illi ma hemmx raġuni xierqa għalfejn ghandha tiddipartixxi minn dawn il-kostatazzjonijiet tal-Qorti ta' Strasbourg.

Fir-rigward tal-eċċezzjoni u tal-argument tal-intimati fis-sens illi s-soċjeta' rikorrenti kienet taf illi l-fond kien derekwizizzjonat meta akkwistatu, u għalhekk ma tistgħax tilmenta minn ksur tad-drittijiet tagħha, il-Qorti tqis illi din l-eċċezzjoni hija għal kollox infondata. Kif jirriżulta mill-kuntratt esebit mis-sċcjeta rikorrenti, hija akkwistat l-appartament in kwistjoni taħt titolu ta' datio in solutum wara l-mewt ta' missier il-Perit Xuereb, li kien azzjonist ta'50% tal-ishma tas-socjeta rikorrenti. Żgur illi l-Qorti ma tistgħax *tippretendi illi s-socjeta rikorrenti titlef xi assi li kienet intitolata għalihom, u m'għandhiex tiġi penalizzata ta' dan meta ma jidhirx li kellha għażla oħra ħlief li takkwista dan l-appartament.*

Il-Qorti hija tal-fehma għalhekk illi s-soċjeta' rikorrenti soffriet leżjoni tad-dritt għat-tgawdija tal-proprjeta' hekk kif sanċiti..... mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni."

Jiġi sottolineat ukoll li anke l-**Qorti Kostituzzjonali** fil-kawża appena ċitata kkonfermat id-deċiżjoni tal-ewwel Qorti b'**sentenza datata 29 ta' Novembru 2019** –

"24. Din il-Qorti tikkondividi l-ħsieb tal-ewwel Qorti. Tissenjala li, għalkemm l-ordni ta' rekwiżizzjoni nnifisha ma kinitx vjolattiva tad-dritt fondamentali tas-socjeta` rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` meta nħarġet, u dan għar-raġuni li saret fl-interess ġenerali għall-provvista ta' akkomodazzjoni soċjali, biż-żmien is-sid spiċċa sabiex iġorr piż aktar u aktar kbir tali li intilef il-bilanċ ġust bejn l-interess tas-soċjeta` in ġenerali u d-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħha. Meħudin in konsiderazzjoni l-fatturi kollha, jiġifieri mhux biss il-kera baxxa ferm li kienet qiegħda titħallas lis-soċjeta` rikorrenti, iżda r-relazzjoni ġuridika mposta fuqha bil-liġi ta' sid u inkwilin, kera li mhiex ser tiżdied wisq minn dik li kienet qiegħda titħallas mill-intimata Fenech, l-inċertezza dwar meta s-soċjeta` rikorrenti ser tkun tista' tieħu pussess tal-fond in kwistjoni u n-nuqqas ta' rimedji procedurali effettivi, din il-Qorti ssib li s-soċjeta` rikorrenti sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha kif sanċiti .....fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni . Hu xieraq hawn li wieħed jiftakar dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni tagħha ***Ghigo v. Malta*** *:*

"69. In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises

have been requisitioned for more than twenty-two years, as well as to the above-mentioned restrictions of the landlord's rights, the court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr. G. and his family. It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property.

"70. There has been accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No. 1.".

Applikati dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali għall-każ odjern il-Qorti tagħmel is-segwenti kunsiderazzjonijiet -

1. Bħala prinċipju ġenerali huwa paċifiku li l-Istat għandu d-dritt u l-obbligu li jippromulga l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Infatti l-Istat għandu f'idejh diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Madankollu, fit-tħaddim ta' din id-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi kategorija ta' persuni (utilisti ta' fondi għal fini tal-każ tal-lum) huwa xorta m'għandux il-*mano libera* li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' persuni oħra (sidien ta' dawk il-fondi għal fini tal-każ tal-lum). Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija;

2. Mill-provi mressqa fil-kawża odjerna l-Qorti hija sodisfatta li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwisjoni kif maħruġa mill-predeċessur tal-Awtorita' ntimata

saret skont il-liġi u għalhekk l-interferenza fid-dritt għat-tgawdija tal-proprjeta' tas-soċjeta' rikorrenti hija meqjusa ġustifikata;

3. Ma tressqet ebda prova konkreta li turi li l-interferenza mill-Istat fil-ħruġ ta' tali Ordni ta' Rekwiżizzjoni ma kinitx leġittima jew ma saritx fl-interess pubbliku;

4. Madankollu hija l-fehma ferma tal-Qorti li huwa fir-rigward tal-kriterju tal-propozjonalita' li l-aġir tal-Istat ifalli t-test;

5. B'riżultat tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 38145 maħruġa mis-Segretarju tad-Djar fuq il-fond mertu tal-kawża, l-awtur tar-rikorrent ġie kostrett li jirrikonoxxi terzi persuni fil-proprjeta' tiegħu għal snin sħaħ almenu sakemm ħarġet l-ordni ta' Derekwiżizzjoni. Mhux biss, iżda mill-ftehim tas-16 ta' Ġunju 1977 ħareġ ċar li fuq Paul Pullicino ġiet imposta ukoll kera stabbilita ta' €13.97 (Lm6.00) fis-sena bħala kera u ċioe' €1.16 (Lm0.50) fix-xahar. Fl-atti tal-kawża ma hemmx lista progressiva ta' valuri lokatizji kull ħames snin madankollu jirriżulta ampjament ċar li tali mpożizzjoni mill-Istat hija sproporzjonata fil-konfront tad-drittijiet tas-sid tenut kont tal-fatt li l-valur tal-proprjeta' f'dik l-epoka kif stabbilit mill-perit tekniku Mario Axisa kien ta' €34,500 u l-valur emfitewtiku kien ta' circa €1,725 (Lm740.54) fis-sena;

6. Għalkemm skont il-provi mressqa r-rikorrent jinsisti li missieru kien irċieva ittra mingħand id-Dipartiment tad-Djar li obbligatu mhux biss jiffirma kuntratt ta' emfitewsi ma' Joseph Calleja imma wkoll iddettatlu l-*quantum* taċ-ċens li kellu jitħallas, tali prova ta' din l-ittra ma tirriżulta minn imkien. Għaldaqstant ma jistax jingħad li l-Istat direttament impona l-kuntratt ta' ċens u t-termini u kundizzjonijiet tiegħu fuq Paul Pullicino;

7. Pero' l-Qorti hija xorta tal-fehma li l-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwistjoni kienet indirettament il-kawża li wasslet għall-iffirmar tal-kontratt ta' ċens tal-1 ta' Lulju 1977. Jiġi osservat li b'idejh marbutin kif kienu b'riżultat tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwistjoni, u ċioe' kera annwali miżera u obbligi oħra żvantaġġjużi fuqu bħala sid, il-Qorti ma tlumx lill-missier ir-rikorrent li f'tali ċirkustanzi pprova jilħaq arranġament ftit aktar vantaġġjuż permezz tal-kuntratt ta' ċens imsemmi fejn almenu l-introjtu annwali kien ftit aktar - €58.23 (Lm25.00) u l-obbligi tal-manutenzjoni u riparazzjoni kollha tal-fond inkluż dik ta' natura straordinarja kellhom ikunu a karigu tal-emfitewta[22];

8. Detto cio' l-ammont ta' €58.23 fis-sena bħala ċens huwa xorta rriżorju meta mqabbel mal-valur emfitewtiku ta' €1,725 (Lm740.54) fis-sena stabbilit mill-perit tekniku Mario Axisa. B'hekk, ma jistax jitqies li l-kuntratt taċ-ċens tal-1 ta' Lulju 1977 innifsu b'xi mod innewtralizza l-isproporzjon u l-preġudizzju li missier ir-rikorrent u r-rikorrent sofrew b'riżultat tat-termini u l-kundizzjonijiet imposti mill-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u li damu fis-seħħ almenu sakemm ħarġet l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni;

9. Għal kull buon fini jissemma wkoll li wara circa sena li kienet ilha fis-seħħ l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni iżda qabel ma' ġie ffirmat il-kuntratt ta' ċens bejn Paul Pullicino u Joseph Calleja, l-istess Paul Calleja kien talab lid-Dipartiment ir-ritorn tal-fond minħabba kwistjoni ta' mard fil-familja u problemi finanzjarji li minħabba fihom xtaq ibiegħ il-fond wara offerta li saritlu. Madankollu l-ittra tiegħu tas-27 ta' Mejju 1977[23] ma rċevietx eżitu pożittiv mingħand id-Dipartiment;

---

[22] Klawsola 5 a fol 5

[23] Fol 58

10. Il-Qorti tqis li fl-assjem taċ-ċirkustanzi tal-każ odjern, ma jirriżultax li ntlaħaq bilanċ ġust bejn l-interess pubbliku li u d-dritt fondamentali tar-rikorrent u missieru għat-tgawdija tal-proprjeta' b'riżultat tal-konsegwenzi naxxenti mill-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni mertu tal-kawża.

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti tikkonkludi li r-rikorrent sofra ksur tad-dritt għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

Minn meta għandu jitqies li beda jiddekorri dan il-ksur ta' drittijiet fundamentali?

Għalkemm l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ħarġet fil-25 ta' Mejju 1976 u l-fond ingħata mid-Dipartiment tad-Djar lil Joseph Calleja fis-16 ta' Ġunju 1977, l-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi hekk -

"Ebda ksur tal-Artikoli 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' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4."

Għalhekk ebda ksur ta' drittijiet fundamentali ma jista' jitqies li seħħ qabel dik it-30 t'April 1987.

Issa fil-każ odjern ir-rikorrent huwa werriet universali ta' missieru li kien miet fid-9 t'April 1997.

Il-Qorti hija konsapevoli li m'hemmx ġurisprudenza uniformi dwar jekk werrieta bħar-rikorrent jistgħux jilmentaw għall-perjodi qabel ma saru sidien tal-proprjeta' rispettiva.

Hemm każijiet li fihom il-Qorti qieset li l-leżjoni sseħħ u r-risarċiment huwa dovut biss mid-data li fiha r-rikorrent ikun wiret il-proprjeta'[24] u każijiet oħrajn fejn il-Qrati qiesu li r-rikorrent jidħol fiż-żarbun tal-predeċessuri tiegħu u kwalunkwe leżjoni ta' drittijiet fundamentali u riżarċiment għandhom ikopru l-perjodu anteċedenti u ċioe' minn żmien l-antekawża tar-rikorrenti[25].

Din il-Qorti sejra ssegwi l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-proċeduri fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et deċiż fis-26 ta' Mejju 2021** fejn ingħad hekk -

"Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid."

Dan ir-raġunament reġa' ġie konfermat fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Av. Dr Mallia et vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta' Mejju 2022** fejn ingħad hekk –

"Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta'

[24] **Camenzuli George et v Avukat tal-Istat et** – 15.07.2021RM, **Farrugia Paul v Avukat tal-Istat et** - 30.06.2021RM, **Dottor Mifsud Mario v Avukat tal-Istat et** – 22.09.2021LM, **Pintley Maria v Avukat tal-Istat et** – 16.06.2021LM

[25] **Laspina Joseph et v Avukat tal-Istat et** – 16.09.2020TA, **Dr Debono Edward noe v Avukat Ġenerali et** – 30.01.2020JRM, **Attard George Olaf v Avukat Ġenerali et** – 21.11.2019FD

lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero`, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom."

Għalhekk għall-fini tal-kawża odjerna, l-lanjanzi tar-rikorrent ser jitqiesu li jkopru anke perjodi li fihom il-proprjeta' in kwistjoni kienet għadha tappartjeni lill-antekawża tiegħu stante li huwa meqjus li l-istess rikorrent daħal fiż-żarbun ta' missieru bħala eredi universali.

Kwindi dan il-ksur ta' drittijiet fundamentali ser ikun meqjus li beda mit-30 t'April 1987.

<u>*Sa meta għandu jitqies li seħħ dan il-ksur ta' drittijiet fundamentali*</u>*?*

Mill-atti rriżulta li fis-17 ta' Novembru 2000 l-Awtorita' tad-Djar ħarġet l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni fuq il-fond. Isegwi li minn dik id-data l-quddiem, il-familja Calleja baqgħet tirrisjedi fil-fond mhux bis-saħħa tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni iżda bis-saħħa tal-kuntratt t'enfitewsi tal-1977 li, kif ingħad fis-suespost, ir-rikorrent mhuwhiex qiegħed jattakka t-titolu ta' enfitewsi naxxenti minnu.

Għalhekk il-ksur ta' drittijiet fundamentali għandu jitqies li seħħ sas-16 ta' Novembru 2000.

L-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrent sejrin jintlaqgħu limitatament kif ingħad.

Għall-istess raġunijiet ser jiġi miċħuda l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita' ntimata enumerati erbgħa, ħamsa u minn għaxra sa erbatax ħlief safejn kompatibbli ma dak deċiż.

Ċ. RIMEDJU

Fit-tielet talba r-rikorrent qed jitlob lill-Qorti sabiex takkorda r-rimedji opportuni fosthom il-likwidazzjoni u l-ħlas ta' kumpens adegwat.

Il-Qorti tqis li għall-leżjoni sofferta r-rikorrent għandu jirċievi kumpens pekunarju u non-pekunarju għall-perjodu msemmi.

Fil-proċeduri odjerni r-rikorrent talab il-ħatra ta' perit tekniku limitatament sabiex jagħti l-valur tal-fond fis-suq miftuħ kif ukoll il-valur emfitewtiku kif

kienu fl-1 ta' Lulju 1977 u llum. Ma ġew mitluba ebda valuri fl-intervali determinati kif solitament isir. Rat ukoll l-eskussjoni tal-perit tekniku.[26]

Il-Qorti tqis li fiċ-ċirkustanzi wara li ħadet in konsiderazzjoni l-atti kollha tal-każ u wara li rat il-prinċipji tal-każ tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **Cauchi v Malta** tal-25 ta' Marzu 2021 ukoll il-valuri li ta l-perit tekniku[27], ukoll ħadet in konsiderazzjoni dak mistqarr fin-noti ta' sottomissjonijiet, sejra takkorda *arbitrio boni viri* s-somma ta' **€30,000 bħala danni pekunarji u €5,000 bħala danni non-pekunarji. Dan għall-perjodu ta' tlettax -il sena mit-30 t'April 1987 sas-16 ta' Novembru 2000.**

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. **Tilqa' r-raba' eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali u tilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju;**

2. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet tal-Awtorita' tad-Djar enumerati wieħed sa tlieta filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħha ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż;**

3. **Tilqa' limitatament l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrent kif deċiż fis-sentenza u tiċħadhom fil-bqija;**

[26] Folio 170
[27] Folio 157

4. **Tilqa' t-tielet talba tar-rikorrent u tillikwida s-somma globali ta' ħamsa u tlettin elf Ewro (€35,000) in kwantu għal tletin elf Ewro (€30,000) bħala danni pekunarji u in kwantu għal ħamest elef Ewro (€5,000) bħala danni morali. Dan il-kumpens għandu jitħallas mill-Awtorita' ntimata;**

5. **L-ispejjeż għandhom jitħallsu mill-Awtorita' ntimata ħlief dawk marbuta mal-Avukat Ġenerali li għandu jagħmel tajjeb għalihom ir-rikorrent.**

Onor. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Rita Falzon
Dep. Reġ.