MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-3 ta' Lulju, 2024

Rikors Kostituzzjonali Numru 549/2023 LM

Nutar Maria Carmela sive Marica Buttigieg Sciberras (K.I. nru. 10163M)

vs.

L-Awtorità tad-Djar; u
L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fit-3 ta' Novembru, 2023, mir-rikorrenti **Nutar Maria Carmela sive Marica Buttigieg Sciberras (K.I. nru. 10163M)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettiet dan li ġej:

"Tesponi bir-rispett:

1. *Illi r-rikorrenti hija proprjetarja ta' sest (1/6) indiviż tal-fond bin-numru 18/19, Triq San Pawl, Bormla, liema sehem ġie għandha b'wirt mingħand missierha n-Nutar Joseph Sciberras. Oħt ir-rikorrenti n-Nutar Rosella Sciberras għandha sehem ta' żewġ terzi (2/3) indiviżi filwaqt illi ħuha Noel Joseph Sciberras għandu sehem ta' sest (1/6) indiviż fl-istess fond. Kemm l-imsemmija Nutar Rosella Sciberras u Noel Joseph Sciberras ġja ppreżentaw kawża kostituzzjonali bħal din*

*għar-rigward is-sehem tagħhom fil-proprjetà imsemmija, liema kawża għandha n-numru **72/23/LM** u tinsab pendenti quddiem dina l-Onorabbli Qorti.*

2. *Illi l-fond fuq imsemmi kien ġie rekwiżizzjonat mis-Segretarju tad-Djar fid-9 ta' Frar, 1972 permezz tar-Rekwiżizzjoni Numru RO/25635/72 u ġie allokat lil Francis u Lorenza konjugi Cini bil-kera ta' LM24 fis-sena pagabbli kull tliet xhur.*

3. *Illi l-fond fuq imsemmi kien ġie derekwiżizzjonat fl-10 ta' Diċembru, 2007 iżda għadu jinsab mikri lil Lorenza Cini.*

4. *Illi minħabba r-rekwiżizzjoni, u wara li ġie derekwiżizzjonat minħabba l-operat tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti u missierha l-predeċessur fit-titolu tagħha, ma setgħux jirriprendu l-pussess tal-proprjetà fuq imsemmija u kienu mġiegħla jibqgħu jirċievu kera ferm baxxa li kienet ġiet iffissata arbitrarjament mill-Gvern meta l-fond ġie rekwiżizzjonat, mingħajr l-ebda possibilità għar-rikorrenti li tgħolli l-kera sabiex tirrifletti dak li l-proprjetà tagħha setgħet trendi fis-suq.*

5. *Illi permezz tal-Att Nru. X tal-2009* (Att biex jemenda l-Kodiċi Ċivili Kap. 16) *il-Gvern ta' Malta introduċa l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li ma għamilx it-tibdiliet neċessarji biex din l-inġustizzja tkun rimedjata. Fil-fatt permezz ta' dan l-Att, minn l-ewwel skadenza wara l-1 ta' Jannar, 2010, il-kera ġiet awmentata għal Euro 185 fis-sena u din il-kera żdiedet ftit kull tliet snin skont l-istess Artikolu 1531Ċ. Madanakollu l-kera baqgħet waħda redikola li ma l-bilanċ meħtieġ, u r-rikorrenti baqgħet priva minn kull protezzjoni tad-drittijiet tagħha.*

6. *Illi finalment permezz tal-Att XXIV tal-2021 ġie introdott l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdi għal mekkaniżmu sabiex il-kera tkun tista' tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur tal-fond liberu u frank fis-suq, iżda l-Att XXIV tal-2021 ma offra ebda rimedju retroattiv għal preġudizzju u inġustizzja li sofriet ir-rikorrenti tul is-snin.*

7. *Illi minħabba l-fatti suesposti r-rikorrenti ġarrbet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mil-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u sofriet danni billi ma setgħetx tirriprendi pussess tal-proprjetà tagħha u lanqas titlob żieda fil-kera li żżomm il-bilanċ meħtieġ bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess tas-soċjetà in ġenerali.*

Għaldaqstant, għar-raġunijiet suesposti, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett sabiex dina l-Onorabbli Qorti:-

I. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi r-restrizzjonijiet imposti bl-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru RO/25635/72, bil-provvedimenti tal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta, bil-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap. 69*

tal-Liġijiet ta' Malta u b'dawk tal-Att Nru. X tal-2009, in kwantu dawn il-liġijiet laqtu l-proprjetà tar-rikorrenti ossia s-sehem ta' sest indiviż (1/6) fil-fond bin-numru 18/19, Triq San Pawl, Bormla, jikkostitwixxu ksur tad-dritt fondamentali tar-rikorrenti sanċit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mil-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

II. Tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi oħra li tqis xierqa sabiex tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti taħt il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, inkluż billi tillikwida l-kumpens u danni dovuti lir-rikorrenti għal dan il-ksur tad-dritt fundamentali tagħha sa ma daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021 u tikkundanna lill-intimati Avukat tal-Istat u l-Awtorità tad-Djar, jew min minnhom, sabiex iħallsu tali kumpens u danni lir-rikorrenti għaż-żmien kollu li matulu kien qed jinkiser id-dritt fondamentali tar-rikorrenti sanċit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan taħt il-provvedimenti kollha illi dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi.

Bl-imgħax legali u bl-ispejjeż kontra l-intimati l-Avukat tal-Istat u l-Awtorità tad-Djar li huma minn issa inġunti għas-subizzjoni u b'riserva tad-drittijiet kollha tar-rikorrenti għaż-żmien wara li daħal fis-seħħ l-Att Nru. XXIV tal-2021 jekk ir-rimedju provdut bl-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma jwassalx għal rimedju ġust għar-rigward il-proprjetà tar-rikorrenti."

2. Rat ir-Risposta tal-intimata **Awtorità tad-Djar** [minn issa 'l quddiem 'l-Awtorità intimata'], li ġiet ippreżentata fl-20 ta' Novembru, 2023, fejn ingħad kif ġej:

"Tesponi bir-rispett:

1. Illi kull risposta u eċċezzjoni qed issir mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet u risposti oħra;

2. Illi din il-kawża għandha tinstema' mal-kawża l-oħra Rik. Nru. 72/23 LM fl-ismijiet Dr. Rosella Sciberras et v. Avukat tal-Istat et li tinsab quddiem dina l-Onorabbli Qorti kif diversament preseduta, u li tittratta dwar l-istess proprjetà u dan kif indikat fl-istess rikors promotur. Għalhek dan il-każ irid jintbagħat quddiem dina l-Onorabbli Qorti kif diversament preseduta biex il-kawżi jinstemgħu flimkien. Dik il-kawża tinsab differita għall-11 ta' Jannar, 2024.

3. Illi l-attriċi trid tipprova t-titolu tagħha fuq il-proprjetà sħiħa u jekk hi mhux waħedha sid tal-fond allura l-ġudizzju mhux integru u l-kawża ma tistax treġi.

4. Illi l-fatti dwar dan il-każ huma s-segwenti:

- *L-Ordni ta' Rekwiżizzjoni RO 25635 inħareġ nhar id-9 ta' Frar, 1972 fuq il-fond 19, Triq San Pawl, Bormla;*
- *Il-fond ġie allokat lil ċertu Francis Cini nhar l-20 ta' Marzu, 1972 u s-Segretarju tad-Djar kien interpella lis-sidien sabiex jirrikonoxxu lill-inkwilini Cini permezz ta' att ġudizzjarju;*
- *Fil-21 ta' Novembru, 1972, il-Qorti kienet ċaħdet ir-rikors tas-sidien sabiex jiġi impunjat l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni;*
- *Eventwalment, is-sidien bdew jaċċettaw il-kera mingħand l-inkwilin Cini tant li fl-10 ta' Diċembru, 2007 il-fond ġie de-rekwiżizzjonat bil-ħruġ tal-Ordni relattiva.*

5. Illi din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ħarġet fid-9 ta' Frar, 1972 u damet sal-10 ta' Diċembru, 2007. L-esponenti ma jistgħux jiġu mitluba jħallsu ebda kumpens għal żmien li l-okkupazzjoni tal-fond saret bis-saħħa ta' liġijiet tal-kera u mhux bis-saħħa tal-ordni ta' rekwiżizzjoni, u ċioe għaż-żmien kollu wara l-10 ta' Diċembru, 2007.

6. Illi l-esponenti jagħmlu tagħhom l-eċċezzjonijiet kollha mogħtija mill-partijiet l-oħra sa fejn mhux inkompatibbli mar-risposti tal-esponenti.

7. Illi jekk l-attriċi qed tattakka biss l-operat ta' liġi jew liġijiet, l-Awtorità esponenti ma tistax taħti għal tali leġislazzjoni u l-leġittimu kontradittur huwa ħaddieħor. Għalhekk jekk din kienet kirja kontrollata u protetta bil-liġijiet l-antiki tal-kera allura l-Awtorità tad-Djar qatt ma tista' tkun leġittimu kontradittur u għalhekk, għandha tinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju mingħajr ma tbati l-ebda spejjeż.

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

9. Illi l-Att dwar id-Djar (Housing Act) li bis-saħħa tagħha jinħarġu l-Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni ma tistax tiġi sindikata bħala leżiva ta' drittijiet fundamentali a bażi tal-Kostituzzjoni għax hija protetta bl-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni stante li ġie promulgata qabel l-1962.

10. Illi ma kien hemm xejn li huwa leżiv tad-drittijiet fundamentali fil-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni. Għalhekk it-talbiet kif impostati ma jistgħux ireġu u għandhom jiġu miċħuda.

11.Illi intant ukoll meta jitqies il-valur tal-fond, attenzjoni trid tingħata għad-denunzja jew għad-dikjarazzjoni causa mortis *għax hemm indikat il-valur li taw is-sidien stess għall-post. Il-periti maħtura mill-Qorti jridu jitilqu minn dak il-valur f'dik is-sena u jaraw kemm setgħet tapprezza l-proprjetà tul iż-żmien. Ma jistax ikun li sid li għal skop ta' taxxa jindika valur mod u għal skop ta' kumpens jistenna valur mod ieħor.*

12. Illi jiġi rilevat li jekk sa issa kien hemm leżjoni kostituzzjonali minħabba li l-kumpens li l-atturi qed jallegaw li kien baxx, minn issa 'l quddiem dan il-fattur ġie korrett bl-emendi li daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 2021 bl-Att XXIV tal-2021. Fil-fatt issa bis-saħħa ta' dawn l-emendi, l-atturi jistgħu jadixxu lill-Bord tal-Kera u jitolbu li l-kera tiżdied sa 2% tal-valur tal-post fis-suq miftuħ. Għalhekk ebda talba għal żgumbrament ma tista' u, jew ma għandha tiġi milqugħa: ara f'dan is-sens l-Art. 11(5) tal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta li jittratta kumpens fil-każ ta' okkupazzjoni bis-saħħa ta' ordnijiet ta' rekwiżizzjoni. U la minn issa 'l quddiem il-kumpens jista' jitla' għal dak li jkun xieraq, u la l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni kienet waħda legali intiża għal skop ta' akkomodazzjoni soċjali, allura ebda talba għal żgumbrament ma għandha tiġi milqugħa. L-istess japplika jekk issa l-post qed jiġi okkupat b'titolu ta' kera taħt il-Kap. 69 jew il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

13. Illi ż-żmien li ħadu l-atturi u l-awturi tagħhom biex jaġixxu għandu jimmilita kontra l-atturi. F'dan il-każ, l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni nħarġet fis-sena 1972 u l-instanti proċeduri ġew intavolati fis-sena 2023 – aktar minn 50 sena wara!

14. Illi jekk hemm sidien oħra allura l-esponenti ma jistgħux jiġu ordnati jħallsu kumpens sħiħ għal darbtejn lil sidien differenti ċioe l-ewwel lill-atturi u wara lil sidien oħra li għad jistgħu jaġixxu fil-Qorti. U għalhekk ebda kumpens ieħor ma għandu jkun dovut lil ħaddieħor.

15. Illi drittijiet fundamentali u d-dritt ta' azzjoni għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali ma jistgħux jiġu trasferiti la inter vivos *u la* causa mortis *għaliex dawk huma drittijiet mogħtija personalment lil min ikun issubixxa l-leżjoni. Dawn id-drittijiet huma* extra commercium *u mhux trasferibbli.*

16. Illi la l-atturi wirtu b'legat il-fond allura ma hemm ebda leżjoni li setgħu sofrew qabel ma wirtu u dan hekk kif jingħad fis-sentenza deċiża quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-3 ta' Diċembru, 2020 ***Doreen Grima et vs Awtorità tad-Djar et (Rik. nru. 167/2019 GM).***

17. Illi jingħata kumpens lill-eredi fejn dawn jidħlu fiż-żarbun tas-sid bħala eredi universali – allura fejn is-sidien ġodda jkunu biss legatarji u akkwistaw b'titolu partikolari (jew fejn ikunu xtraw proprjetà milquta bl-ordni ta' rekwiżizzjoni) allura ma hemm ebda dritt ta' kumpens ħlief mid-data li fiha huma jkunu akkwistaw il-proprjetà bil-legat.

18. Illi fit-22 ta' Ġunju, 2021 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) iddeċidiet hekk fil-kawża ***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 perijodi li setgħu sofrew l-antenati tagħhom. Il-Qorti tosserva li r-rikorrenti akkwistaw l-imsemmi fond permezz ta' wirt mingħand

ommhom defunta Georgette Cauchi. Illi huwa leċitu, li l-Qorti tqis biss il-perijodu ta' żmien minn meta r-rikorrenti akkwistaw it-titolu fuq l-imsemmija proprjetà.

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

19. Illi issa ukoll irid jiġi osservat li l-awturi tal-atturi probabbilment ma ridux jipproċedu ukoll għax ma ħassewx li kien hemm leżjoni u jekk ma ssirx prova li huma ħassewhom oltreġġjati bl-ordni ta' rekwiżizzjoni allura ukoll l-aventi kawża tagħhom ma jistgħux ixejnu l-fatt li l-awturi kienu kuntenti b'din is-sitwazzjoni.

20. Illi jekk l-atturi ma kinux is-sidien meta seħħet l-allegata leżjoni kostituzzjonali allura hi ma għandha ebda locus standi *f'din il-kawża u għalhekk it-talbiet fir-rikors ma jistgħux jiġu milqugħa. Referenza ssir għal dak li qalet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza* ***Maria Gialanzé vs Carmen Mizzi et (deċiża 02/12/2021; Rik. nru. 79/2020):***

"Biżżejjed jingħad għall-fini ta' din il-kawża li d-drittijiet umani huma kkunsidrati inerenti għall-persuna umana. Min-natura tagħhom huma marbutin mal-persuna tal-vittma. Huma drittijiet personali, u mhux drittijiet in rem. Anke fil-każ li dritt fundamentali jikkonsisti fil-vjolazzjoni tat-tgawdija tal-proprjetà, u l-vittma tkun intitolata għal kumpens, **dak il-kumpens huwa marbut mal-persuna tal-vittma u mhux mal-proprjetà.** Jekk il-proprjetà tiġi trasferita lil terza persuna, kemm b'titolu gratuwitu kif ukoll b'titolu oneruż, id-dritt tal-kumpens ma jistax jiġi trasferit flimkien mal-proprjetà."

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

21. Illi ma kien hemm xejn ħażin fil-ħruġ ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni u intant anke hawn ma ġewx eżawriti r-rimedji ordinarji għaliex ħadd ma pproċeda biex tiġi sindakata ġudizzjarjament id-diskrezzjoni amministrattiva li ttieħdet meta ħarġu l-ordnijiet. Il-Kostituzzjoni tagħti d-dritt lill-Istat li jillimita d-drittijiet tal-proprjetà basta jkun hemm proporzjonalità bejn il-limitazzjoni fuq id-dritt u l-kumpens imħallas.

22. Illi la fis-sena 2007 kien hemm Ordni ta' Derekwiżizzjoni għall-proprjetà tal-kawża in kwistjoni allura ma jista' jkun hemm ebda leżjoni ta' dritt kostituzzjonali magħmula mill-esponenti għall-anqas minn dakinhar 'il quddiem, peress li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni lanjat mill-attur ma kinitx għadha teżisti. Mal-ħruġ ta' din l-ordni ta' Derekwiżizzjoni ingħatat ukoll lis-sidien il-fakoltà li jieħdu lura l-proprjetà jekk ma kienx hemm liġijiet oħra li jagħtu protezzjoni lill-okkupanti.

23. Illi jekk wara l-ħruġ tad-derekwiżizzjoni fl-2007 l-atturi u l-awturi tagħhom urew inerzja biex jaġixxu kontra l-okkupanti, għal din l-inerzja ma tistax taħti l-Awtorità tad-Djar. Biżżejjed jingħad li l-atturi fetħu din il-kawża ħafna wara li l-fond in kwistjoni ġie derekwiżizzjonat.

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

> "36. Fl-ewwel lok jiġi puntwalizzat li l-ilment prinċipali tar-rikorrenti huwa dwar il-fatt li l-intimata Ciantar baqgħet tokkupa l-imsemmi fond, abbażi tal-effetti tal-liġi u ċioe tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, billi r-relazzjoni bejn is-sid u l-inkwilin f'każijiet bħal dan hija regolata mil-liġi tal-Istat. Għalhekk, il-kontestazzjoni prinċipali da parti tar-rikorrenti mhijiex ir-rekwiżizzjoni per se, maħruġa fl-1975 u mneħħija fl-20 t'Awwissu, 2007. Infatti, r-rekwiżizzjoni tneħħiet fl-2007, u kif tajjeb sottomess fis-sottomissjonijiet tal-Awtorità tad-Djar, ir-rikorrenti qatt ma kkontestaw l-ordni ta' rekwiżizzjoni tramite l-mezzi ordinarji provduti fil-liġi.
>
> 37. Inoltre, l-intimata Ciantar baqgħet tokkupa u tirrisjedi fil-fond de quo abbażi tal-liġijiet viġenti u mhux abbażi tar-rekwiżizzjoni stante li l-fond ilu derekwiżizzjonat minn Awwissu 2007. Ir-rikorrenti qed jilmentaw minn liġi li qed iċċaħdilhom id-dritt li jieħdu lura l-proprjetà tagħhom, u li jibqgħu jipperċepixxu kera baxxa.
>
> 38. Għaldaqstant, għal dan l-ilment żgur m'għandhiex tirrispondi l-Awtorità tad-Djar. Jiġi ribadit li l-Awtorità 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-Awtorità tad-Djar qed tiġi dikjarata li mhijiex il-leġittimu kontradittur. Konsegwentement, qed tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju."

25. Illi ż-żmien li l-attriċi jew l-awturi tagħha ħallew li jgħaddu biex inbdew dawn il-proċeduri juri li fil-verità anke huma ma ħassewx li kien hemm leżjoni għax min iħoss leżjoni dwar drittijiet tal-bniedem soltu jaġixxi b'mod tempestiv. Għalhekk dan it-trapass ta' żmien għandu jimmilita wkoll kontra l-attriċi kemm fis-sejbien o meno ta' leżjoni kif ukoll fil-komputazzjoni tal-kumpens li talvolta jaf ikun dovut.

26. Illi f'każ li tirriżulta leżjoni tad-dritt fundamentali tal-proprjetà, li kienet u għadha qed isseħħ, allura l-Qorti għandha tiddeċiedi dwar il-leżjoni u tagħti kumpens għal-leżjoni sofferta sad-data tal-preżentata tal-kawża jew sal-1 ta' Ġunju, 2021 (data li fiha daħlet fis-seħħ il-liġi Att XXIV tal-2021) jew liema minnhom tiġi l-ewwel, u tieqaf hemm. Il-leżjoni żgur li issa ġiet indirizzata u ma tistax tkompli bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

27. Illi jekk il-fond ikun għadu okkupat bħala residenza a bażi ta' ordni ta' rekwiżizzjoni u jew a bażi ta' kirja li bdiet qabel l-1995 allura s-sid għandu rimedju ieħor li ngħata bl-Att XXIV tal-2021 fejn hu, permezz ta' rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera jista' saħansitra jitlob żieda fil-kumpens jew fil-kera (skont il-każ) sa tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjetà. Għalhekk kull leżjoni li seta' kien hemm bażata fuq it-tħaddim tal-Kap. 158, Kap. 69 u Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta għal dak li jirrigwarda l-okkupazzjoni

mill-1 ta' Ġunju, 2021 'il quddiem issa ġiet sanata bl-emendi li saru f'dawn il-liġijiet tramite l-Att XXIV tal-2021. Inoltre għandu jingħad li għall-kirjiet residenzjali ta' qabel l-1995 is-sidien jistgħu anke jitolbu żgumbrament fi żmien sentejn jekk l-inkwilini jkollhom mezzi kif indikat fil-liġi.

28. Illi fuq dawn l-aħħar punti referenza ssir għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali bl-ismijiet ***Georgina Grima et vs Awtorità tad-Djar et (deċiża 01/12/2021; rik. nru. 216/19/1)*** *fejn l-istess Qorti ikkummentat fuq l-okkupazzjoni tal-inkwilina vis-à-vis l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-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-validità 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 artikolu 11(5) tal-Kap. 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-Awtorità 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-applikabilità tal-emendi li ġew introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021."

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

> "Tifdal il-kwistjoni jekk il-kerrejja Mugliett tistax tkompli tinqeda bid-disposizzjonijiet 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 tal-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 d-

dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 li jiksru l-jeddijiet tal-attur kienu dawk fis-seħħ meta nfetħet il-kawża, u mhux dawk li daħlu fis-seħħ wara. Barra minn hekk, l-attur ma għandu ebda jedd miksub ta' żgumbrament tal-konvenuta Mugliett, billi l-ewwel qorti, għar-raġunijiet tajba mogħtija fis-sentenza, ma ordnatx l-iżgumbrament. Għalhekk ma hemmx raġuni għala l-konvenuta Mugliett ma għandhiex tinqeda bil-Kap. 69 kif issa emendat.

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

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

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

ii. Tħassarha fejn iddikjarat illi "tidderiġi lill-intimata Mary Mugliett sabiex ma tibqax tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta" billi s-sejbien illi l-Kap. 69 kien bi ksur tal-jeddijiet tal-attur jolqot id-disposizzjonijiet ta' dik l-Ordinanza kif kienu qabel l-emendi magħmula bl-Att XXIV tal-2021, u għalhekk il-konvenuta Mugliett ma għandhiex tinżamm milli tinqeda b'dik l-Ordinanza kif issa fis-seħħ."

30. *Illi għaldaqstant it-talbiet attriċi ma għandhomx jintlaqgħu fil-konfont tal-esponenti; u żgur ma għandux ikun hemm kumpens kontra l-esponenti għaż-żmien qabel l-1987 (data tad-dħul fis-seħħ tal-Konvenzjoni) u għaż-żmien wara l-2003* [sic!]*, data tad-derekwiżizzjoni. U dan anke in vista tal-fatt li l-attur kien qed jaċċetta l-kera direttament mingħand l-inkwilin. Għalhekk inħolqot relazzjoni ta' kera bejn is-sidien u l-inkwilini.*

31. *Għalhekk fil-konfront tal-esponenti t-talbiet kollha għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra l-atturi."*

3. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimati Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fit-22 ta' Novembru, 2023, fejn ġie eċċepit illi:

"Jgħid bil-qima:

1. *Illi preliminarjament, l-ilment tar-rikorrenti sa fejn għandhom x'jaqsmu mal-ħruġ u maż-żamma ta' ordni ta' rekwiżizzjoni ma jistgħux jiġu mressqa kontra l-Avukat tal-Istat u dan għaliex hija l-Awtorità tad-Djar, li skont l-**artikolu 24** tal-**Att dwar l-Awtorità tad-Djar (Kap. 261 tal-Liġijiet ta' Malta)** assorbiet l-obbligi li qabel kienu jappartjenu lid-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali u qablu lis-Segretarju tad-Djar;*

2. *Illi qabel xejn u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti jeħtieġ li ġġib prova ċara:*

   a. tat-titolu tagħha li turi kif il-proprjetà ossia 'l-fond 18/19, Triq San Pawl, Cospicua', jappartjeni lilha fis-sehem ta' sest (1/6) indiviż;

   b. dwar l-ordni tar-rekwiżizzjoni in mertu.

3. *Illi bla ħsara għas-suespost, fir-rigward l-allegazzjoni tar-rikorrenti dwar il-kontinwità tal-okkupazzjoni tal-fond in mertu wara l-ordni ta' derekwiżizzjoni abbażi tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jingħad minn issa li, iż-żmien li fih kien hemm xi inkwilini li kienu qed jokkupaw il-fond in mertu bis-saħħa tal-ordni ta' rekwiżizzjoni mhuwiex meqjus bħala kirja skont l-**artikolu 44(2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**. Għalhekk jekk wara t-tneħħija tar-rekwiżizzjoni fis-sena 2007, l-inkwilini Cini baqgħu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni b'titolu ta' kirja, dik il-kirja bħala waħda li saret wara l-ewwel (1) ta' Ġunju tas-sena elf, disa' mija u ħamsa u disgħin (1995) ma tistax titqies li hija waħda li tinsab regolata bl-**artikoli 3 sa 15** tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** u/jew bl-**artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta**. Għalhekk, l-azzjoni tar-rikorrenti kontra t-tħaddim ta' dawn l-artikoli tal-liġi, ma tista' qatt tirnexxi. Din il-Qorti għandha għalhekk tiċħad it-talbiet kolha tar-rikorrenti.*

4. *Illi bla ħsara għas-suespost, l-allegazzjonijiet u t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom;*

5. *Illi bla ħsara għas-suespost, f'kull każ ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għal dawk il-perijodi li l-istess rikorrenti ma kellu l-ebda jedd fil-liġi li tirċievi l-frottijiet tal-istess proprjetà in mertu;*

6. *Illi bla ħsara għas-suespost, anke għall-perijodu ta' minn meta r-rikorrenti seta' beda jkollha jedd li tirċievi l-frottijiet tal-istess proprjetà, id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti xorta waħda ma ġewx u ma humiex jiġu mittiefsa;*

7. *Illi bla ħsara għas-suespost u kemm-il darba dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha li l-intimati Cini in segwitu tal-ħruġ tal-ordni ta' derekwiżizzjoni bdew jokkupaw il-fond in mertu bis-saħħa tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponent iwieġeb li skont il-proviso tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla*

l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. Għalhekk ma jistax jinstab ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali;

8. *Illi bla ħsara għas-suespost, id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009 u l-liġijiet viġenti għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali. Għalhekk jirriżulta li hemm proporzjonalità bejn l-interessi tas-soċjetà, tas-sidien u l-inkwilini. Għalhekk ma hemmx vjolazzjoni għat-tgawdija tal-proprjetà u ma hemmx ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali. Din l-Onorabbli Qorti għalhekk għandha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti;*

9. *Illi dejjem bla ħsara għal dak sueċċepit, f'kull każ, ir-rikorrenti ma tistax tinvoka l-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali biex tilmenta dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987), ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;*

10. *Illi dejjem bla ħsara għas-suespost u dejjem kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li l-intimata qed tokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ċertament li ma jistax jiġi ilmentat li kirja residenzjali li għaliha japplika l-Kap. 69 ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Skont l-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors. Din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej;*

11. *Illi bla ħsara għas-suespost, stante li ma ġewx u ma humiex qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, isegwi li t-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;*

12. *Illi bla ħsara għas-suespost, f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti fosthom il-likwidazzjoni u kundanna ta' ħlas ta' kumpens u danni;*

13. *Illi strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, tajjeb li jingħad li skont ir-rikors promutur tar-rikorrenti, hija mhijiex is-sid in toto tal-fond in kwistjoni u għandha biss sest (1/6) indiviż mill-fond. Għalhekk għall-perijodu li r-rikorrenti kienet u għadha komproprjetarja,* dato ma non concesso *li din l-Onorabbli Qorti ssib li kien*

hemm ksur u tiddeċiedi li tordna lill-esponent iħallas xi kumpens jew danni lir-rikorrenti, kwalunkwe kumpens li jista' jiġi ordnat jingħata għandu jkun jirrifletti biss is-sehem indiviż li r-rikorrenti għandha mid-data ta' minn meta l-proprjetà in kwistjoni ġiet tappartjeni lilha;

14. *Illi f'kull każ u strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, anke li kieku għall-grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li l-intimata qed tokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u ssib xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tiddeċiedi li tordna lill-esponent iħallas xi kumpens jew danni lir-rikorrenti, ċertament l-esponent m'għandu jħallas l-ebda kumpens jew danni għall-perijodu qabel ma nħarġet l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni u fi kwalunkwe każ għall-perijodu sussegwenti dan għandu jkun aġġustat sabiex jirrifletti d-data ta' minn meta l-proprjetà in kwistjoni ġiet tappartjeni lir-rikorrenti;*
15. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-liġi.*

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħha."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li fl-udjenza tal-21 ta' Frar, 2024, il-partijiet qablu li l-provi mressqa fil-kawża rikors numru 72/2023 LM, għandhom jgħoddu wkoll bħala prova fil-kawża odjerna.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-21 ta' Frar, 2024, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-partijiet.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

4. Jirriżulta li r-rikorrenti hija l-proprjetarja ta' sest (1/6) indiviż mill-fond 18/19, Triq San Pawl, Bormla [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], liema sehem mess

lilha mill-wirt tad-defunt missierha n-Nutar Joseph Sciberras, li ġie nieqes fid-29 ta' Diċembru, 2003. Minkejja li n-Nutar Joseph Sciberras kien akkwista dan il-fond tul iż-żwieġ tiegħu ma' martu Rosanna Sciberras née Xuereb, jirriżulta li r-rikorrenti kienet irrinunzjat għall-wirt ta' ommha. Il-fond in kwistjoni kien ġie akkwistat mill-konjugi Sciberras permezz ta' liberazzjoni tas-Sekond'Awla tal-Maestà Tagħha r-Reġina fit-30 ta' Ġunju, 1960. Jirriżulta għalhekk li oħt ir-rikorrenti, in-Nutar Rosella Sciberras, hija l-unika eredi tas-sehem tan-nofs indiviż ta' ommha, filwaqt li s-sehem tal-missier iddevolva favur it-tliet uliedu, fosthom ir-rikorrenti, b'tali mod li għalhekk ir-rikorrenti hija s-sid ta' sest indiviż (1/6), bħal ħuha Noel Sciberras. Ir-rikorrenti spjegat li l-fond in kwistjoni mhux dekontrollat, u kien ġie rekwiżizzjonat fid-9 ta' Frar, 1972, permezz ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni bin-numru RO/25635/72 [hawnhekk 'l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni'], u bis-saħħa ta' din l-Ordni, il-fond ingħata lil Francis u lil Lorenza Cini b'titolu ta' kera. L-istess fond ġie derekwiżizzjonat fl-10 ta' Diċembru, 2007. Ir-rikorrenti spjegat li meta l-fond ingħata lill-konjugi Cini, dawn bdew iħallsu kera ta' LM24 fis-sena, pagabbli kull tliet xhur, u li din il-kera baqgħet l-istess sal-1 ta' Jannar, 2010, meta skont l-Att X tal-2009 ġiet awmentata għal €185 fis-sena, u sussegwentement il-kera ta' dan il-fond bdiet togħla kull tliet snin skont l-indiċi tal-inflazzjoni, kif jirriżulta mill-ktieb tal-kera, li kopja tiegħu tinsab esebita fl-atti tal-kawża rikors numru 72/2023 LM, li qiegħda tinstema' kontestwalment flimkien ma' din il-kawża. Ir-rikorrenti saħqet li din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni saret b'mod inġust u b'mod abbużiv. Qalet ukoll li din l-Ordni tikser id-drittijiet kostituzzjonali tagħha a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni'] għaliex il-kera ġiet imposta b'mod arbitrarju u mhijiex skont il-valuri lokatizji tas-suq jew proporzjonata mad-drittijiet tas-sidien. Ir-rikorrenti għalhekk talbet li l-intimati

jew min minnhom jiġu kkundannati jħallsu d-danni li hija sofriet konsegwenza tal-imsemmija Ordni ta' Rekwiżizzjoni, fejn hija baqgħet waħda mis-sidien tal-fond, u ġiet imposta fuqha relazzjoni lokatizja bi ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha. Ir-rikorrenti saħqet ukoll li minkejja d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, fejn ġie introdott l-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li jipprovdi għal mekkaniżmu sabiex il-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond liberu u frank fis-suq, dawn l-emendi leġislattivi ma jipprovdu l-ebda rimedju retroattiv għall-preġudizzju u l-inġustizzja sofferti minnha tul is-snin. Għalhekk ir-rikorrenti talbet lil din il-Qorti tiddikjara li r-restrizzjonijiet imposti bl-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru RO/25635/72, il-provvedimenti tal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta, il-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini [Kap. 69], u l-Att X tal-2009, in kwantu dawn il-liġijiet jolqtu s-sehem tar-rikorrenti fuq il-fond, jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll sabiex din il-Qorti tagħti dawk l-ordnijiet u direttivi oħra li tqis xierqa sabiex tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif garantiti taħt il-Konvenzjoni, inkluż billi tillikwida l-kumpens u d-danni sofferti minnha għaż-żmien kollu li matulu kien qiegħed jissussisti dan il-ksur.

5. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa illi: (a) safejn l-ilment tar-rikorrenti jolqot il-ħruġ u l-eżistenza tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, dan ma jistax isir fil-konfront tiegħu, iżda kontra l-Awtorità intimata, li skont l-artikolu 24 tal-Kap. 261 assumiet l-obbligi tad-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali, u qablu s-Segretarju tad-Djar; (b) li r-rikorrenti għandha tressaq prova tat-titolu tagħha fuq il-fond, kif ukoll tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in mertu; (ċ) jekk ir-rikorrenti qiegħda ssejjes l-ilment tagħha għar-rigward tal-kontinwazzjoni tal-okkupazzjoni tal-fond fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, skont is-subartikolu

44(2) tal-Kap. 69, iż-żmien li fih l-inkwilini kienu qegħdin jokkupaw il-fond taħt ordni ta' rekwiżizzjoni, mhuwiex meqjus bħala kirja, u għalhekk wara d-derekwiżizzjoni l-kirja ma tistax titqies li hija regolata mill-artikoli 3 sa 15 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jew mill-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16; (d) li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt; (e) li ma jistax jinstab ksur fir-rigward taż-żmien meta r-rikorrenti ma kellha l-ebda jedd li tirċievi l-frottijiet mill-fond; (f) li jekk il-Qorti tiddeċiedi li l-inkwilini qegħdin jokkupaw il-fond wara l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni, bis-saħħa tal-Kap. 69, l-Istat għandu kull jedd iwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu li huma xierqa biex jirregola l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali; (ġ) li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009 u l-liġijiet viġenti għandhom għan leġittimu, huma fl-interess ġenerali u huma proporzjonali; (g) mingħajr preġudizzju għas-suespost, fid-dawl tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 7 tal-Kap. 319, ir-rikorrenti ma tistax tinvoka ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea fir-rigward tal-perijodu qabel it-30 ta' April, 1987; (għ) bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ma jistax isir ilment li l-kera ma tistax togħla b'mod proporzjonat fejn il-kirja hija regolata mill-Kap. 69; (h) ladarba m'hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, isegwi li t-talbiet kollha tagħha għandhom jiġu miċħuda; (ħ) li għandu jirriżulta li r-rikorrenti għandha biss is-sehem ta' sest indiviż mill-fond u għalhekk f'każ li jiġi deċiż li hemm kumpens li għandu jitħallas lis-sidien, dan għandu jkun jirrifletti biss is-sehem tagħha mill-fond; (i) li m'għandu jitħallas l-ebda kumpens għall-perijodu qabel ma saret l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni; (j) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

6. L-Awtorità intimata eċċepiet illi (a) ir-rikorrenti għandha tipprova t-titolu tagħha fuq il-fond, u jekk hija mhijiex l-uniku sid, il-ġudizzju mhuwiex integru; (b) hija ma tistax tiġi kkundannata tħallas kumpens għal dak iż-żmien meta l-fond kien qed jiġi okkupat taħt il-liġijiet tal-kera, u mhux bis-saħħa tal-Ordni ta'

Rekwiżizzjoni jew wara l-10 ta' Diċembru, 2007; (ċ) hija tagħmel tagħha l-eċċezzjonijiet tal-partijiet l-oħra safejn kompatibbli ma' tagħha; (d) jekk ir-rikorrenti qiegħda tattakka l-operat tal-liġi jew liġijiet, il-leġittimu kontradittur huwa ħaddieħor; (e) ma jista' jkun hemm l-ebda ksur tal-Konvenzjoni qabel din daħlet fis-seħħ fl-1987; (f) l-Att dwar id-Djar ma jistax jiġi ssindakat għaliex huwa protett mis-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta [hawnhekk 'il-Kostituzzjoni'] ġialadarba ġie fis-seħħ qabel l-1962; (ġ) ma hemm xejn li jikser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fil-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni; (g) għal dak li jirrigwarda l-valur tal-fond, għandu jitqies dak li hemm indikat fid-denunzja jew fid-dikjarazzjoni *causa mortis;* (għ) jekk jinstab li hemm ksur kostituzzjonali minħabba l-kumpens li huwa allegatament baxx, dan ġie korrett permezz tal-emendi leġislattivi li ġew fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 2021, permezz tal-Att XXIV tal-2021; (h) iż-żmien li ħadet ir-rikorrenti u l-antekawża tagħha sabiex taġixxi, jiġifieri madwar ħamsin sena, għandu jkun ta' preġudizzju għaliha; (ħ) jekk hemm sidien oħra, hija ma tistax tintalab tħallas kumpens darbtejn; (i) id-drittijiet fundamentali u d-dritt ta' azzjoni għal ksur tad-drittijiet fundamentali ma jistgħux jiġu ttrasferiti *inter vivos* jew *causa mortis* għaliex huma personali u *extra commercium;* (ie) ir-rikorrenti wirtet dan il-fond b'legat, u għalhekk hija ma sofriet l-ebda leżjoni; (j) il-kumpens jispetta lill-eredi u mhux lil min jakkwista b'legat; (k) sakemm ma ssirx prova kuntrarja, għandu jiġi kkunsidrat li l-awturi tar-rikorrenti kienu kuntenti bis-sitwazzjoni tagħhom; (l) jekk ir-rikorrenti ma kienitx is-sid meta seħħet il-leżjoni, din m'għandha l-ebda *locus standi* f'dawn il-proċeduri; (m) ma kien hemm xejn ħażin fl-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, u għalhekk ma ġewx eżawriti r-rimedji ordinarji kollha billi ma saru l-ebda proċeduri biex din tiġi ssindakata; (n) ladarba kien hemm Ordni ta' Derekwiżizzjoni fis-sena 2007, l-awtorità intimata ma tistax tinstab ħatja ta' ksur ta' dritt kostituzzjonali minn dakinhar 'il quddiem; (o) jekk ir-rikorrenti u l-

antekawża tagħhom ma ħadu l-ebda passi sabiex jaġixxu kontra l-inkwilini wara l-2007, hija m'għandhiex taħti; (p) min jilmenta minn ksur tad-drittijiet fundamentali, normalment jaġixxi b'mod tempestiv, u għalhekk it-trapass taż-żmien ma jgħinx l-ilment tar-rikorrenti; (q) jekk imbagħad il-Qorti ssib ksur, il-kumpens għandu jingħata sad-data tal-preżentata tal-kawża jew sad-data li fiha daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021; (r) jekk il-fond għadu okkupat bħala residenza taħt ordni ta' rekwiżizzjoni u/jew skont kirja li ġiet fis-seħħ qabel l-1995, is-sid għandha rimedju ieħor taħt l-Att XXIV tal-2021.

Provi u riżultanzi

7. Flimkien mar-rikors promotur tagħha, ir-rikorrenti ppreżentat kopja tar-Rikors Kostituzzjonali fl-ismijiet **Nutar Dottor Rosella Sciberras u Noel Joseph Sciberras *vs.* Avukat tal-Istat, Awtorità tad-Djar, Lorenza Cini u Maria Carmela sive Marica Sciberras**, (Rik. Nru. 72/2023 LM).[1] Ġiet ippreżentata wkoll kopja tal-komunika li saret lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea**, li fl-imsemmija proċeduri dwar l-istess proprjetà (Rik. Nru. 72/2023 LM) kienet maħtura mill-Qorti sabiex wara li taċċedi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, tistabbilixxi l-valur lokatizju tal-istess fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà bejn l-1 t'Awwissu, 1987 u l-1 ta' Ġunju, 2021 b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed.[2]

8. Permezz ta' nota ppreżentata mir-rikorrenti fit-22 ta' Jannar, 2024[3], hija spjegat li s-sehem tagħha ta' sest indiviż (1/6) tal-fond, ġej mill-wirt ta' missierha n-Nutar Joseph Sciberras, li miet fid-29 ta' Diċembru, 2003. Spjegat li missierha kellu nofs indiviż tal-fond għaliex dan kien ġie akkwistat minnu fis-sena 1960 waqt iż-żwieġ tiegħu ma' martu Rosanna Sciberras, li għalhekk kellha

[1] *A fol.* 7 tal-proċess.
[2] *A fol.* 13 tal-proċess.
[3] *A fol.* 38 tal-proċess.

n-nofs indiviż l-ieħor. Qalet li permezz tal-aħħar testment tiegħu tal-14 t'April, 2000 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, missierha ħalla bħala eredi universali tiegħu lit-tliet uliedu, Noel Joseph Sciberras, Rosella Sciberras u lir-rikorrenti, u għalhekk hija wirtet is-sest indiviż tal-fond minn għand missierha. Ir-rikorrenti spjegat ukoll li hija m'għandhiex sehem mill-wirt ta' ommha, għaliex kienet irrinunzjat għall-wirt tagħha, u talbet is-sehem riservat. Flimkien ma' din in-nota tagħha, ir-rikorrenti ppreżentat kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' missierha n-Nutar Joseph Sciberras, flimkien mar-riċerki testamentarji tiegħu.[4]

9. Permezz tal-*affidavit* tagħha[5], r-rikorrenti spjegat li hija proprjetarja ta' sest indiviż (1/6) tal-fond, li hija wirtet minn għand missierha Joseph Sciberras, li miet fid-29 ta' Diċembru, 2003, permezz ta' testment *unica charta* li huwa għamel flimkien ma' ommha Rosanna Sciberras née Xuereb. Qalet li l-fond jikkonsisti f'dar b'faċċata prominenti fi triq ewlenija f'Bormla, u dan il-fond kien ġie akkwistat mill-ġenituri tagħha waqt iż-żwieġ tagħhom. Ir-rikorrenti qalet li hija rrinunzjat għall-wirt ta' ommha, u talbet is-sehem riżervat. Qalet li fid-9 ta' Frar, 1972 ħarġet Ordni ta' Rekwiżizzjoni fuq il-fond mis-Segretarju tad-Djar, u missierha kien ipprova jikkontestaha, iżda mingħajr suċċess. Qalet li konsegwenza ta' dan, Lorenza u Francis Cini bdew jokkupaw il-fond b'titolu ta' kirja, u b'kera miżera, filwaqt li missierha ma kellux għażla għajr li jibda jaċċetta l-kera mingħand l-inkwilini. Spjegat li meta żżewġet hija kellha tfittex proprjetà għaliha, u ma setgħetx tagħmel użu mill-fond, minkejja li kien jappartjeni lill-familja tagħha. Qalet ukoll li tul is-snin, missierha esprima rabja għall-fatt li l-familja tiegħu qatt ma setgħet tgawdi dan il-fond, u għadhom bl-inkwilini fih sallum. Kompliet tispjega li l-fond ġie derekwiżizzjonat fl-10 ta' Diċembru, 2007,

[4] *A fol.* 40 tal-proċess.
[5] *A fol.* 49 tal-proċess.

iżda Lorenza Cini għadha tokkupah b'titolu ta' kera, u għandha dritt tibqa' tgħix fih indefinittivament. Qalet li bħal missierha u ommha, hija wkoll iffrustrata ħafna bil-fatt li hija qatt ma setgħet tgawdi l-fond, u għal snin twal il-familja tagħha rċeviet biss kera redikola. Ir-rikorrenti kkonkludiet ix-xhieda tagħha billi qalet li fil-preżent hemm pendenti rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi riveduta *ai termini* tal-artikolu 4A tal-Kap. 69, iżda din il-liġi ma tipprovdi l-ebda rimedju għall-preġudizzju u l-inġustizzji li sofriet ir-rikorrenti tul is-snin, u li hija ser tibqa' ssofri sakemm tiġi awmentata l-kera.

10. Bi qbil bejn il-partijiet, il-provi prodotti fil-kawża Rik. Nru. 72/2023 LM, li tinsab miexi kontestwalment ma' din il-kawża, għandhom jgħoddu bħala prova fil-proċeduri odjerni.

11. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Marie Louise Caruana Galea** ppreżentat ir-rapport tagħha fit-28 ta' April, 2023.[6] Wara li ddikjarat li hija aċċediet fil-fond fis-17 ta' April, 2023, u dan fil-preżenza tar-rikorrenti n-Nutar Rosella Sciberras u Anna Cini bint l-intimata Cini, spjegat li l-fond jikkonsisti f'*townhouse* jew dar antika mibnija fis-seklu dsatax, li hija maqsuma fuq żewġ sulari u għandha livell sotterran. Indikat il-kejl tal-fond sħiħ, u ddeskriviet kif inhu mibni. Qalet li l-istat tal-finituri tiegħu huwa medjokri, u tat ukoll deskrizzjoni tagħhom. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju rrilevat li l-fond għandu s-servizzi tad-dawl, tal-ilma u tad-drenaġġ, u tat deskrizzjoni tal-kmamar u l-ambjenti l-oħra tiegħu. Iddikjarat li l-fond jidher fir-ritratti mill-ajru tal-1967 u fis-*Survey Sheet* tal-1968, u għalhekk m'għandux jitqies li hu illegali. Madankollu hija kienet osservat li kien hemm xi alterazzjonijiet jew estensjonijiet fuq in-naħa ta' wara li ma kienux skont ir-regolamenti sanitarji. Spjegat li skont il-*Grand Harbour Local Plan* tal-2002, il-

[6] Esebit in atti Rik. Nru. 72/2023LM.

fond jaqa' f'żona residenzjali minħabba l-predominanza residenzjali, u anki f'Żona tal-Iżvilupp, u fil-konfini taż-Żona Urbana ta' Konservazzjoni fejn m'hemm l-ebda limitu ta' għoli permissibbli skont il-Pjan Lokali. Qalet li hija kienet qiegħda tikkunsidra l-fond bħala *townhouse,* fejn l-ambjenti interni kellhom jinżammu kif inhuma wara li jinkiseb wkoll permess ta' regolarizzazzjoni mill-Awtorità tal-Ippjanar. Irrilevat li l-istat tal-finituri huwa medjokri, u hemm bżonn ta' *refurbishment,* u minn spezzjoni viżwali waqt l-aċċess, hija setgħet tikkonstata li l-istruttura tal-fond tinsab fi stat aċċettabbli, għajr għat-travi fit-tromba tat-taraġ fejn kien hemm bżonn ta' investigazzjoni ulterjuri. Minn riċerka fuq il-MapServer tal-Awtorità tal-Ippjanar, hija sabet li ma kien hemm l-ebda applikazzjoni jew permessi riċenti fir-rigward tal-fond. Imbagħad wara li l-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjegat il-metodoloġija adottata minnha sabiex waslet għall-valur lokatizju tal-fond, ippreżentat żewġ mudelli separati, u wara li ddikjarat li hija kienet qiegħda ssejjes ir-riżultat tagħha fuq it-tieni mudell, għaliex ir-rati ta' kera tal-ewwel wieħed fil-fehma tagħha kienu wisq għoljin, elenkat il-valuri lokatizji tal-fond mis-sena 1987 sas-sena 2021. Għall-mistoqsijiet in eskussjoni magħmulin mill-intimat Avukat tal-Istat, il-Perit Tekniku Ġudizzjarju wieġbet kif ġej: (a) hija ma kienitx tat il-valur tal-fond bil-permess ta' regolarizzazzjoni, għaliex dan ma kienx jeżisti, iżda ħadet in konsiderazzjoni li dan jista' jinkiseb; (b) hija ħadet ukoll in konsiderazzjoni meta ħadmet il-valur, il-fatt li l-finituri huma medjokri u li hemm bżonn ta' *refurbishment;* (ċ) ħadet in konsiderazzjoni fil-valur l-intestigazzjoni li għandha ssir fuq it-travi tat-tromba tat-taraġ; (d) dak li qalet fil-Mudell 1 japplika għal Mudell 2; (e) il-miljoramenti li setgħu saru maż-żmien kienu deskritti fir-rapport, u jekk saru oħrajn, u meta kienet kwistjoni ta' provi.

Konsiderazzjonijiet legali

12. Il-Qorti sejra tibda billi tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimati kollha. Tibda bl-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, li jgħid li safejn l-ilmenti tar-rikorrenti għandhom x'jaqsmu mal-ħruġ u maż-żamma fis-seħħ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, ma jistgħux jitressqu fil-konfront tiegħu għaliex skont l-artikolu 24 tal-Kap. 261, l-Awtorità intimata assumiet l-obbligi tad-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali, li qabel kienu imposti fuq is-Segretarju tad-Djar. Min-naħa tagħha, l-Awtorità intimata eċċepiet li hija ma tistax tinżamm responsabbli għall-operat ta' xi liġi jew liġijiet li qegħdin jiġu attakkati mir-rikorrenti, u li saħansitra ħaddieħor huwa l-leġittimu kontradittur. Tgħid ukoll li jekk il-kirja in kwistjoni kienet kontrollata u protetta bil-liġijiet antiki tal-kera, hija mhix leġittimu kontradittur, u għandha tinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju mingħajr ma tbati spejjeż. Dan wara li fir-raba' eċċezzjoni tagħha tgħid li hija ma tistax tintalab tħallas kumpens għal dak iż-żmien meta l-okkupazzjoni tal-fond saret bis-saħħa tal-liġijiet tal-kera, jiġifieri wara l-10 ta' Diċembru, 2007. Il-Qorti tagħraf li l-ilmenti tar-rikorrenti huma maħsuba biex jolqtu kemm l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Kap. 125 u tal-artikoli 3, 4, 6 u 9 tal-Kap. 69.

13. L-artikolu 181B tal-Kap. 12 jipprovdi illi:

> "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:
> ...
> (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."

14. Il-Qorti tagħraf li l-poteri amministrattivi kollha li jemanu minn din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u mill-eventwali Ordni ta' Derekwiżizzjoni, u dak kollu li għandu x'jaqsam mal-ħlas tal-kera lir-rikorrenti, sussegwentement ġew assunti mill-Awtorità tad-Djar, kif rappreżentata miċ-Chairman tagħha. Hawnhekk il-Qorti sejra tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **Michael D'Amato noe *vs.* Awtorità tad-Djar**[7]:

> "*Din il-Qorti tibda billi tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet* ***Carmelo Grech et v. Awtorità tad-Djar et*** *deċiża fit-12 ta' Frar, 2016, fejn din il-Qorti osservat hekk fir-rigward:*
>
> *"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. 181 B 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 li 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 l-oħra 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-responsabbilità ta' setgħat governattivi u għalhekk tintlaqat bl-art. 181B fuq imsemmi."*

15. Mingħajr dubju, fejn l-ilment u t-talbiet tar-rikorrenti jolqtu l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, l-Awtorità intimata hija l-leġittima kontradittriċi. Madankollu ma jistax jingħad l-istess fejn ir-rikorrenti tilmenta minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha bħala riżultat tal-operazzjoni tad-diversi disposizzjonijiet tal-liġi ndikati minnha, li ċertament ma sarux mill-Awtorità intimata iżda mill-Parlament fuq inizjattiva tal-Istat, li għalih iwieġeb l-intimat Avukat tal-Istat. Għaldaqstant l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat hija ġustifikata u l-

[7] 28.04.2017.

Qorti tilqagħha, iżda ma jistax jingħad l-istess fir-rigward tas-sitt eċċezzjoni tal-Awtorità intimata, li l-Qorti qiegħda tiċħad.

16. Permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat qiegħed jinsisti fuq prova ċara tat-titolu tar-rikorrenti u tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwistjoni. Iżda fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, ma jqajjem l-ebda ilment ta' nuqqas ta' prova f'dan ir-rigward. L-Awtorità intimata tinsisti wkoll fuq il-prova relattiva, u tgħid li jekk ir-rikorrenti mhijiex l-unika sid tal-fond, il-ġudizzju mhuwiex wieħed integru, u l-kawża ma tistax tirnexxi. Imma l-Awtorità intimata ma jidhirx li dan l-argument terġa' tressqu fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha. Il-Qorti wara li kkunsidrat l-*affidavit* tar-rikorrenti f'dawn il-proċeduri, ix-xhieda li tat l-inkwilina Lorenza Cini, u l-*affidavit* ta' Andrew Xuereb, *Senior Officer* fis-sezzjoni legali tal-Awtorità intimata, li jinsabu esebiti fl-atti tar-rikors numru 72/2023 LM, flimkien mad-dokumenti hemm annessi, tgħid li m'għandux ikun hemm dubju dwar l-eżistenza tal-allegata kirja. Barra minn hekk, ma jista' jkun hemm l-ebda dubju dwar it-titolu tar-rikorrenti, li jirriżulta ampjament ippruvat permezz ta' 'Dok. A' sa 'Dok. H' annessi mar-rikors promotur fl-atti tal-proċeduri rikors numru 72/2023 LM, u dan fir-rigward tas-sehem tagħha fil-fond. Il-Qorti madankollu tirrileva li fi proċeduri bħal dawk odjerni, mhux mistenni mir-rikorrenti li jġibu prova assoluta tat-titolu tagħhom, għaliex l-kwistjoni proprjament ma tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab sodisfatta li r-rikorrenti hija tassew waħda mis-sidien tal-fond in kwistjoni. Għalhekk qiegħed jiġi deċiż li l-grad tal-prova li kienet mistennija li ġġib ir-rikorrenti ntlaħaq. Għal dak li jirrigwarda l-insistenza tal-Awtorità intimata fuq in-nuqqas ta' integrità tal-ġudizzju fl-eventwalità li jirriżulta li r-rikorrenti mhijiex l-unika sid tal-fond, il-Qorti tgħid li kull wieħed mill-ko-proprjetarji għandu d-dritt li jressaq ilment quddiemha dwar ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu,

ovvjament limitatament għal sehmu, u l-mod kif huwa ntlaqat mill-ksur lamentat. M'hemm xejn fil-liġi li żżommu milli jagħmel dan. Għalhekk il-Qorti tiċħad l-eċċezzjoni tagħha.

17. L-Awtorità intimata teċċepixxi wkoll li ma ġewx eżawriti r-rimedji ordinarji, għaliex ħadd ma pproċeda sabiex tiġi ssindakata ġudizzjarjament id-diskrezzjoni amministrattiva fil-ħruġ tal-ordnijiet. Iżda l-Qorti filwaqt li tirrileva li mill-kopja tad-dokument immarkat 'AX4' esebit mal-a*ffidavi*t tal-imsemmi Andrew Xuereb (Atti Rik. Nru. 72/2023 LM), jirriżulta saħansitra li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni kienet ġiet ikkontestata mill-ewwel quddiem il-Qorti, minn missier ir-rikorrenti n-Nutar Joseph Sciberras. It-talbiet tan-Nutar Sciberras dak iż-żmien kienu ġew miċħuda. Il-Qorti tirrileva wkoll li l-ilment tar-rikorrenti kif mressaq quddiem din il-Qorti, ma setax jitressaq quddiem qorti jew tribunal ieħor, għaliex it-talba tagħha hija inekwivokament għal dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha u għal-likwidazzjoni u ħlas ta' kumpens u danni riżultanti. Tirrileva li d-disposizzjonijiet tal-artikolu 4 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, u d-disposizzjonijiet tal-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni li jagħtu lil din il-Qorti ġurisdizzjoni oriġinali sabiex tisma' lmenti dwar allegati ksur tad-drittijiet fundamentali kif sanċiti permezz ta' dak l-Att, u anki permezz tal-artikoli 33 sa 45 (magħdudin) tal-Kostituzzjoni, huma ċari u ma jagħtu l-ebda ġurisdizzjoni residwa jew ta' xort'oħra lil xi qorti oħra jew tribunal ieħor sabiex jiġu ttrattati ilmenti ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni tal-Awtorità intimata wkoll qiegħda tiġi miċħuda.

18. Il-Qorti tqis li l-erbatax-il eċċezzjoni tal-Awtorità intimata hija marbuta mat-tmintax u d-dsatax-il eċċezzjoni tagħha. Tikkontendi hawnhekk li d-drittijiet fundamentali ma jistgħux jiġu trasferiti jew jintirtu, u għaldaqstant meta min iħoss li jkun sofra ksur ma jkunx irrikorra lejn il-Qrati, l-eredi tiegħu ma jistgħux

jaġixxu minfloku wara mewtu. L-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi permezz tal-ħames eċċezzjoni tiegħu li r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perijodi qabel ma hija saret is-sid tal-fond. Il-Qorti tirrileva li din is-sottomissjoni tal-intimat Avukat tal-Istat mhijiex konformi mal-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali, fejn huwa aċċettat li f'kawża bħal dik odjerna, fejn il-fond ipprevjena lir-rikorrenti permezz ta' wirt, ir-rikorrenti għandha dritt li saħansitra titlob għas-sehem tagħha minn kwalunkwe kumpens li seta' kien dovut lill-ġenituri tagħha, f'każ li jirriżulta li dawn ukoll ġarrbu ksur.

19. Permezz tal-eċċezzjoni tiegħu kif imfissra fid-disa' paragrafu tar-risposta tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li skont l-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-Qorti m'għandhiex tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti dwar ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni b'riferiment għaż-żmien qabel it-30 ta' April, 1987. Il-Qorti tikkondividi l-fehma tal-intimat Avukat tal-Istat, u tgħid li m'hemmx dubju dwar dak li jipprovdi l-imsemmi artikolu, u għaldaqstant filwaqt li tiddikjara li din l-eċċezzjoni hija ġustifikata, tqis li għandha tilqagħha. L-Awtorità tad-Djar teċċepixxi li l-Att dwar id-Djar ma jistax jiġi impunjat bħala leżiv tal-jeddijiet fundamentali, għaliex dan l-Att ġie promulgat qabel l-1962, u għalhekk huwa mħares b'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Hawnhekk il-Qorti tirrileva li fil-każ odjern, ir-rikorrenti mhijiex tilmenta minn ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha kif protetti b'dak li tipprovdi l-Kostituzzjoni, u għalhekk din l-eċċezzjoni ma ssibx applikazzjoni fir-rigward ta' dak li qiegħda titlob ir-rikorrenti.

20. Il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra mressqa mill-intimat l-Avukat tal-Istat, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, ir-rikorrenti qiegħda ssostni li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, il-fatti li taw lok għall-bidu ta' dawn il-

proċeduri, u d-disposizzjonijiet tal-Kap. 125 u tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-Att X tal-2009, taw lok għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha u dawk tal-antekawża tagħha kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

21. Din il-Qorti tikkunsidra li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi kif ġej:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika 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-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

22. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il quddiem 'il-Qorti Ewropea'], il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.

23. L-Awtorità intimata teċċepixxi permezz tal-għaxar eċċezzjoni tagħha, li l-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni nnifisha ma tilledix id-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti. Teċċepixxi wkoll permezz tat-tlettax-il eċċezzjoni, li tant kemm ma teżisti l-ebda leżjoni u lanqas piż żejjed li qed jinġarr mir-rikorrenti, li l-

azzjoni odjerna saret bosta snin wara li nħarġet l-Ordni ta’ Rekwiżizzjoni in kwistjoni, jiġifieri mhux inqas minn 50 sena wara. Tgħid li dan it-tul ta’ żmien kien jindika wkoll li r-rikorrenti stess ma kienitx ħasset li hemm leżjoni. Barra minn hekk, tkompli teċċepixxi permezz tat-tnejn u għoxrin eċċezzjoni tagħha, li l-Ordni ta’ Rekwiżizzjoni tneħħiet fis-sena 2007, u għalhekk minn dakinhar ’il quddiem ma kien hemm l-ebda leżjoni kif allegat. Iżżid tgħid permezz tas-sebgħa u għoxrin eċċezzjoni tagħha, li sadanittant il-Gvern kien permezz tal-Att XXIV tal-2021 ippromulga emendi leġislattivi għall-Kap. 158, il-Kap. 69 u l-Kap. 125, sabiex is-sidien setgħu jgħollu l-kera tal-postijiet mikrija minnhom.

24. Il-Qorti tibda billi tikkunsidra li m’hemm l-ebda dubbju li l-Ordni ta’ Rekwiżizzjoni saret taħt qafas legali, u fihom infushom id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u dawk tal-Kap. 16 u tal-Att X tal-2009 jikkostitwixxu liġi. Mhux ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-ħruġ tal-Ordni ta’ Rekwiżizzjoni u l-promulgazzjoni ta’ diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed legittimu. Dan għaliex il-provvista ta’ akkomodazzjoni soċjali hija d-dmir tal-Istat, li hawnhekk għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintlaħaq ukoll fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu tgħid li din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawnhekk il-Qorti għalhekk tirrileva li l-Istat għalkemm huwa f’pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà fit-tqassim ġust tal-ġid tal-pajjiż, huwa m’għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

25. Il-Qorti tagħraf ukoll li llum teżisti relazzjoni lokatizja bejn ir-rikorrenti u l-intimata Cini. Tqis madankollu, li għalkemm din ir-relazzjoni inħolqot permezz ta’ att bejn il-partijiet, l-antekawża tar-rikorrenti effettivament ma kellhom l-

ebda għażla meta ġew iffaċċjati bl-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, għajr li jirrikonoxxu lir-raġel tal-intimata Cini bħala inkwilin, u b'hekk jibdew jirċievu xi forma ta' kumpens, iżda dejjem kif soġġett għall-kundizzjonijiet u restrizzjonijiet kollha imposti mil-liġijiet tal-kera. Tassew huma setgħu għażlu li ma jaċċettawhx bħala inkwilin, sabiex b'hekk huma ma jissoġġettawx ruħhom għall-imsemmija kundizzjonijiet u restrizzjonijiet, iżda dan bir-riżultat li jiġu mċaħħda saħansitra mill-ftit kumpens stabbilit favur tagħhom mis-Segretarju tad-Djar, li llum l-obbligi tiegħu ġew trasferiti lill-Awtorità intimata.

26. L-intimat Avukat tal-Istat permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu jirrileva li ż-żmien li fih il-fond kien qiegħed jiġi okkupat minn inkwilini bis-saħħa tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, mhuwiex ikkunsidrat bħala kirja skont is-subartikolu 44(2) tal-Kap. 69. Għalhekk jgħid li meta l-inkwilini Cini baqgħu jirrisjedu fil-fond b'titolu ta' kirja wara li tneħħiet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni fis-sena 2007, il-kirja ma kienitx waħda regolata bl-artikoli 3 sa 15 tal-Kap. 69 u/jew l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, għaliex saret wara l-1 ta' Ġunju, 1995. Iżda l-Qorti tirrileva li skont id-disposizzjonijiet tas-subartikolu 8(6) tal-Kap. 125, l-intimat Avukat tal-Istat m'għandux raġun, għaliex dan is-subartikolu tal-liġi jipprovdi saħansitra għall-kuntrarju, u jissoġġetta l-lokazzjoni li tinħoloq għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni mhijiex ġustifikata, u l-Qorti tiċħadha.

27. Għalhekk il-Qorti tagħraf li l-effetti tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni kienu u għadhom fuq ir-rikorrenti sallum, permezz tal-ħolqien tar-relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet, kif soġġetta għal-liġijiet tal-kera ta' dak iż-żmien, li sallum ma jagħtux lok għal żgumbrament għajr f'sitwazzjonijiet limitati ferm, filwaqt li huwa biss permezz tal-promulgazzjoni tal-emendi leġislattivi fl-2021 li s-sid jista' jitlob lill-Bord jistabbilixxi kera li hija iktar ġusta lejh, u anki l-

iżgumbrament tal-inkwilin f'każ li dan ma jissodisfax it-test tal-mezzi, jew li jieħu lura l-pussess tal-proprjetà tiegħu f'każijiet partikolari permessi mil-liġi.

28. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others v. UK**, il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".*

29. Din is-silta tispjega dak l-eżerċizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-allegat ilment ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija ta' proprjetà:

> *"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see* Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of."*

30. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-prinċipju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizju annwali ta' €1,050.00 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tagħha applikabbli għas-sena 1987, li hija s-sena rilevanti sabiex jitqiesu t-talbiet tar-rikorrenti fil-każ odjern, u anki l-valur lokatizju ta' €7,410.00 fis-sena 2021 meta daħlu fis-seħħ l-emendi leġislattivi għall-Kap. 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021, u meħud in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera miżera perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża tagħha, u minkejja l-awmenti minimi li pprovdew għalihom l-emendi leġislattivi li daħlu fis-seħħ permezz tal-

Att X tal-2009, u li bl-ebda mod raġonevoli ma jista' jingħad li dawn ammeljoraw il-pożizzjoni tas-sid; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat jew mill-Awtorità intimata sabiex jiġġustifikaw għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat saħansitra għal dan it-tul kollu taż-żmien, fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet sew miż-żmien li fih saret il-liġi in kwistjoni u nħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom. Tikkunsidra li għalkemm jista' jirriżulta li l-inkwilini ma kienux f'qagħda finanzjarja li jwettqu l-obbligi tagħhom tal-ħlas skont il-valuri lokatizji mogħtija fir-rapport tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju, tgħid li fil-każ odjern l-Istat tefa' il-piż tal-akkomodazzjoni soċjali għal kollox fuq spallejn is-sid, mingħajr l-ebda ġustifikazzjoni għal dan. Tqis wkoll li r-rikorrenti u l-antekawża tagħha baqgħu matul il-perijodu sħiħ tal-lokazzjoni fi stat ta' inċertezza dwar meta huma kienu ser jieħdu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħhom. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar *v.* Malta**, il-Qorti Ewropea kkonkludiet li *"it is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property".* Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħha, ġew limitati sew permezz tal-liġijiet tal-kera. Kif irrilevat din il-Qorti hawn fuq, fil-każ odjern ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Il-Qorti għalhekk qiegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti u l-antekawża tagħha, ġew kostretti li jġorru waħedhom mingħajr l-ebda għajnuna tal-Istat, piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, huma ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom. F'dan il-kuntest il-Qorti tgħid li jirriżulta biċ-ċar li l-antekawża tar-rikorrenti ma setgħux jaħarbu l-effetti tal-liġijiet tal-

kera ġaladarba huma kienu għażlu li jirrikonoxxu lill-inkwilini, u dan ukoll fejn huma ma setgħux basru li s-suq lokatizju maż-żmien kien ser jara valuri daqstant qawwija, li saħansitra dak li kellu jitħallas f'sena mill-inkwilini, ma kienx ser ikun biżżejjed fis-suq ħieles għall-kera ta' xahar.

31. F'dan l-istadju l-Qorti tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo v. Malta**, fejn ingħad illi:

> "*67. As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, §45).*
>
> *68. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §223).*
>
> *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 abovementioned 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 accomodation to Mr G and his family (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §225). 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.*"

32. Il-Qorti għandha tqis jekk teżistix protezzjoni, inkluż dik proċedurali, sabiex tassigura ruħha li l-operat tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sid humiex ta' natura arbitrarja jew saħansitra jagħtux lok għall-

inċertezza. Għalhekk il-Qorti Ewropea qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord Li Jirregola l-Kera, fattur ieħor ferm importanti fis-sejbien ta' leżjoni, fejn sabet li filwaqt li dan il-Bord seta' jipprovdi l-protezzjoni proċedurali adegwata sabiex iħares l-operat tas-sistema ta' kontroll, dan m'għandu l-ebda effett utli għar-rikorrenti:

> *"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see,* mutatis mutandis*, Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and,* mutatis mutandis*, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)."*

33. L-intimat Avukat tal-Istat permezz tal-għaxar eċċezzjoni tiegħu, jeċċepixxi wkoll li llum bid-dħul fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, ma jistax jingħad li l-kera ta' kirja residenzjali regolata permezz tal-Kap. 69, ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Il-Qorti tagħraf li r-rikorrenti llum bl-applikazzjoni tal-emendi leġislattivi introdotti għall-Kap. 69, senjatament bl-introduzzjoni tal-artikolu 4A, liema emendi saru permezz tal-Att XXIV tal-2021, għandha l-jedd li tressaq talba appożita quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera fejn tista' titlob li l-kera tiżdied għal dak l-ammont li ma jkunx aktar mit-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jsir ir-rikors, u sabiex ukoll jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera. Jekk imbagħad l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li għandu jitwettaq mill-Bord, is-sidien għandhom id-dritt li jieħdu lura l-fond wara sentejn, fejn fil-frattemp il-kera pagabbli għandha tiġi stabbilita mill-imsemmi Bord. Il-Qorti tikkunsidra li l-emendi li taw lok għal bidla fil-pożizzjoni tas-sid, ġew fis-seħħ fit-28 ta' Mejju, 2021. Għalhekk ir-rikorrenti ma tistax

tilmenta mill-fatt li wara din id-data, hija ma kellha l-ebda rimedju effettiv kif mitlub mill-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni mingħajr id-debita prova. Tqis li l-leġislatur fid-dawl tal-ksur tad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tat-tgawdija tal-proprjetà kif misjub u ddikjarat mill-Qrati Kostituzzjonali u anki mill-Qorti Ewropea fil-bosta sentenzi tagħhom, għaraf li tassew hemm il-ħtieġa impellenti li tiġi ndirizzata s-sitwazzjoni hekk iddikjarata żbilanċjata, sabiex filwaqt li l-inkwilin ma jitlifx id-dritt tiegħu li jkompli jgħix fil-fond fejn ikun għadda ħajtu, is-sid jingħata d-dritt li jirċievi kumpens aktar ġust jekk l-inkwilin ikun jistħoqqlu li jkompli jgħix fil-fond skont it-test tal-mezzi li għandu jitwettaq mill-Bord. Għalhekk fejn is-sid jonqos li jipprevalixxi ruħhu mid-dritt li tah il-leġislatur, u b'hekk ukoll ikun eżawrixxa r-rimedju li tagħtih il-liġi ordinarja, ma jistax jersaq quddiem din il-Qorti u jikkonvinċiha li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà wara d-data rilevanti. Iżda l-Qorti tgħid li kif sewwa josserva l-istess intimat Avukat tal-Istat, huwa biss wara li daħlu fis-seħħ l-emendi in kwistjoni li r-rikorrenti setgħet tipprevalixxi ruħha mid-drittijiet tagħha taħt l-istess emendi, u għalhekk sad-data li ġie fis-seħħ l-imsemmi Att XXIV tal-2021, jiġifieri fit-28 ta' Mejju, 2021, il-pożizzjoni tagħha kienet dik kif ikkristalizzata permezz tal-Kap 69 u tal-Att X tal-2009. Għaldaqstant il-Qorti tqis li għandha tilqa' l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward.

34. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħha kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ġew leżi fis-snin bejn l-1987 u l-2021. Hawnhekk iżżid tgħid li huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, u dan filwaqt

li tagħraf li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur ma tistax tkun rimedju suffiċjenti fejn il-leżjoni pperdurat għal diversi snin.

35. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torreggiani *vs.* Avukat Ġenerali et**, il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

> *"Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ....".*

36. Fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**, mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, ingħad illi:

> *"... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."*

37. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et** il-Qorti Kostituzzjonali qalet illi,

> *"... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa."*

38. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni (a) li l-ammont ta' kera li r-rikorrenti u l-antekawża tagħha setgħu pperċepew li kieku l-fond kien mikri

skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ, huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepit, tant hu hekk li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn l-1 ta' Mejju, 1987, li hija d-data minn meta skont kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat jista' jiġi kkunsidrat ksur skont l-artikolu 7 tal-Kap. 319, u t-28 ta' Mejju, 2021, li hija d-data meta ġew fis-seħħ l-emendi leġislattivi ppromulgati permezz tal-Att XXIV tal-2021, id-dħul li kienet tirċievi r-rikorrenti fis-sehem rispettiv tagħha ta' sest (1/6) indiviż tal-intier tal-fond, flimkien mad-dħul tal-imsemmija antekawża tagħha skont il-porzjon li mess lilha, kien ikun komplessivament ta' madwar €19,752.50, u dan jirriżulta mill-istimi lokatizji maħduma mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju elenkati a *fol.* 130 tal-atti tar-rikors numru 72/2023 LM:

Sena	**€**
01.05.87 sa 31.12.87	1,050/12x8=700
1988-1991	1,050x4=4,200
1992-1996	1,500x5=7,500
1997-2001	2,250x5=11,250
2002-2006	3,120x5=15,600
2007-2011	4,420x5=22,100
2012-2016	4,940x5=24,700
2017-2020	7,410x4=29,640
01.01.21 sa 30.06.21	7,410/12x6=3,705
Is-sehem ta' 1/6	119,395/6
B'kollox	19,899.17

huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepiet mir-rikorrenti u l-antekawża tagħha fis-somma ta' ċirka €592.12, kif ġej:

Sena	**€**
1987-2009	55.90(Lm24)x23=1,285.70
2010-2012	185x3=555
2013-2015	198x3=594
2016-2018	203.80x3=611.40
2019-2020	209.64x2=419.28
01.01.21 sa 28.05.21	209.64/12x5=87.35
l-ishma 5/6	3,552.73/6
B'kollox	592.12

(b) li l-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu, kif jirriżulta mill-atti dikjaratorji *causa mortis*. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-antekawża tagħha, u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u li għalih inħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni. Għaldaqstant tikkunsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħha li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-Awtorità intimata flimkien lir-rikorrenti solidalment.

39. Kif diġà kellha l-opportunità li tteni din il-Qorti, id-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-

persuna, tenut kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu.

40. Wara li ħadet in konsiderazzjoni l-mod kif il-Qorti Ewropea ddeċidiet li għandu jiġi kkalkulat il-kumpens dovut lis-sid fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Cauchi *v.* Malta**, liema eżerċizzju llum qiegħed ukoll jiġi applikat mill-Qorti Kostituzzjonali, il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' għaxart elef, ħames mija u wieħed u ħamsin Euro u tnejn u erbgħin ċenteżmu (€10,551.42) wara li mis-somma ta' €19,899.17 rappreżentanti l-kirjiet stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju li kellhom jiġu pperċepiti mir-rikorrenti u mill-antekawża tagħha fis-sehem tagħha ta' sest indiviż (i) l-ewwel sar tnaqqis ta' 30% jew €5,969.75 minħabba l-għan leġittimu u l-interess ġenerali, li ċertament kienu eżistenti hekk kif kienet inħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u ġiet ippromulgata l-liġi llum iddikjarati leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħha, (ii) u mbagħad sar tnaqqis ieħor ta' 20% jew €2,785.88, stante li mhux neċessarjament il-fond kien ser ikun mikri matul il-perijodu kollu tal-allegat ksur u bil-kirjiet kif stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; u (iii) wkoll tnaqqis ta' €592.12 rappreżentanti l-kera perċepita matul il-perijodu kollu kif indikat iktar 'il fuq f'din is-sentenza. Il-Qorti tikkunsidra mbagħad li kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' elf Euro (€1,000.00) pagabbli lir-rikorrenti, għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha u dawk tal-antekawża tagħha. Dawn id-danni kemm pekunjarji u dawk mhux pekunjarji għandhom jitħallsu lill-imsemmija rikorrenti solidalment mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-Awtorità ntimata. L-imgħax għandu jitħallas mid-data ta' din is-sentenza.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1. **Tilqa' l-ewwel, id-disa', l-għaxar, it-tlettax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tiegħu;**
2. **Tilqa' r-raba', is-seba', it-tmien, il-ħmistax, is-sitta u għoxrin, is-sebgħa u għoxrin, u t-tletin eċċezzjoni tal-Awtorità intimata. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tad-disa' eċċezzjoni tagħha għar-raġunijiet spjegati. Tiċħad is-sbatax-il eċċezzjoni tal-Awtorità intimata, stante li r-rikorrenti wirtet il-fond imma mhux b'titolu ta' legat. Tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet l-oħra tagħha;**
3. **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li permezz tal-fatti riżultanti mill-provi, flimkien mal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u permezz tal-ħdim tad-dispożizzjonijiet tal-artikoli 3, 4, 6 u 9 tal-Kap. 69 u dawk tal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta, jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħha kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni matul il-perijodu kollu li jibda fl-1 ta' Mejju, 1987, u li jispiċċa fit-28 ta' Ġunju, 2021;**
4. **Tiddikjara l-intimat Avukat tal-Istat u l-Awtorità intimata flimkien responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti bħala riżultat tar-rekwiżizzjoni u l-okkupazzjoni tal-fond li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien rikorrenti u dawk tal-inkwilini stante li l-kera pagabbli lir-rikorrenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni;**
5. **Tillikwida l-kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mill-imsemmija rikorrenti fis-somma komplessiva ta' ħdax-il elf ħames**

mija u wieħed u ħamsin Euro u tnejn u erbgħin ċenteżmu (€11,551.42) liema somma għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-Istat u l-Awtorità ntimata lir-rikorrenti solidalment, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal- pagament effettiv.

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onorevoli *Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu kwantu għal kwart (1/4) mir-rikorrenti, u kwantu għar-rimanenti tliet kwarti (3/4) mill-intimat Avukat tal-Istat u l-Awtorità intimata.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur