MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-3 ta' Lulju, 2024

Rikors Kostituzzjonali Numru 72/2023 LM

Nutar Dottor Rosella Sciberras (K.I. nru. 742960(M)) u
Noel Joseph Sciberras (K.I. nru. 361168(M))

vs.

Avukat tal-Istat
Awtorità tad-Djar
Lorenza Cini (KI.I. nru. 190543(M))
Maria Carmela sive Marica Buttigieg Sciberras (K.I. nru. 10163(M))

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali mressaq fl-14 ta' Frar, 2023, mir-rikorrenti n-**Nutar Rosella Sciberras (K.I. nru. 742960(M))** u **Noel Joseph Sciberras (K.I. nru. 361168(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett:

i Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond ***18/19, Triq San Pawl, Cospicua,*** *flimkien ma' oħthom l-intimata Maria Carmela sive Marica Buttigieg Sciberras, li qiegħda f'din il-kawża għal kull interess li jista' jkollha, liema*

proprjetà akkwistaw mill-mejta ġenituri tagħhom ossia n-Nutar Dottor Joseph Sciberras u Rosanna née Xuereb, li mietu rispettivament fid-29 ta' Diċembru 2003 u fid-19 ta' Lulju, 2011, u l-wirt tagħhom ddevolva b'testament unica charta *tal-14 ta' April, 2000 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon hawn anness u mmarkat bħala '**Dokument A**', u żewġ testamenti addizjonali tal-mejta ommhom Rosanna Sciberras tat-23 ta' Ottubru 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Gafà, u tal-11 ta' April 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor William Azzopardi, hawn annessi u mmarkati bħala* ***'Dokument B u C'***.

ii *Illi l-mejta konjuġi Sciberras ossia l-ġenituri tar-rikorrenti akkwistaw l-fond in kwistjoni permezz ta' liberazzjoni tas-Sekond'Awla tal-Majestà tagħha r-Reġina, fil-30 ta' Ġunju 1960, kif jirriżulta mill-insinwa 6681/1960 li kopja tagħha hawn annessa u mmarkata bħala **'Dokument D'**.*

iii *Illi l-fond in kwistjoni ġie debitament denunzjat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni rigwardanti l-wirt tan-Nutar Dottor Joseph Sciberras u Rosanna Sciberras, permezz ta' żewġ Dikjarazzjonijiet* Causa Mortis*, tas-26 ta' Ġunju 2004 fl-atti tan-Nutar William Azzopardi u tas-6 ta' Lulju 2012 fl-atti tan-Nutar Peter Carbonaro hawn annessi u mmarkati bħala '**Dokument E u F'** rispettivament.*

iv *Illi r-rikorrenti Noel Joseph Sciberras u l-intimata Marica Buttigieg Sciberras, rrinunzjaw għall-eredità ta' ommhom b'żewġ digrieti tal-Qorti ta' Ġurisdizzjoni Volontarja, digriet nru. 146/12 u 235/12, li kopji tagħhom qiegħdin jiġu annessi u mmarkati bħala **'Dokument G u H'** rispettivament, biex b'hekk r-rikorrenti n-Nutar Dottor Rosella Sciberras hija l-unika eredi ta' ommha, in kwantu għas-sehem nofs indiviż ta' ommhom.*

v *Illi għalhekk għar-rigward tas-sehem nofs indiviż ta' missierhom ossia tan-Nutar Joseph Sciberras, dan iddevolva fuq it-tlett uliedu ossia r-rikorrenti odjerni, u l-intimata Marica Buttigieg Sciberras.*

vi *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat tant li ġie rekwiżizzjonat fid-9 ta' Frar 1972 u jġib in-numru ta' rekwiżizzjoni **RO/25635/72** u ġie derekwiżizzjonat fl-10 ta' Dicembru 2007. Illi dan il-fond permezz tar-rekwiżizzjoni ġie allokat lill-intimata u żewġha Francis Cini, li kopja tal-ordni ta' derekwiżizzjoni qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **"Dokument I"**.*

vii *Illi dan il-fond ġie allokat lill-intimati Cini bil-kera ta' **LM24** fis-sena pagabbli kull tlett xhur u baqa' hekk sal-1 ta' Jannar 2010 meta a tenur tal-Att X tal-2009 il-kera saret **€185** u għoliet fl-1 ta' Jannar 2013 għal **€198** fis-sena u reġgħet għoliet fl-1 ta' Jannar 2019 għal ċirca **€210** fis-sena u reġgħet għoliet fil-1 ta' Jannar 2021 għal **€242** u dan ai termini tal-liġi, u dan kif jirriżulta*

*minn estratt tal-ktieb tal-kera hawn anness u mmarkat bhala **"<u>Dokument J u K</u>"**.*

viii *Illi r-rikorrenti ġew affaċċjati b'din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni b'mod inġust u b'mod abbużiv tant li l-Awtorità tad-Djar insistiet u eżigiet li toħrog din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, u liema Ordni ta' Rekwiżizzjoni tikser id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom a tenur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan stante illi l-kera li imponewlhom li jirċievu ma kienx il-kera tas-suq u lanqas proporzjonali għad-drittijiet tagħhom bħala sidien.*

ix *Illi l-Gvern arbitrarjament iffissa l-kera pagabbli fis-sena lir-rikorrenti liema somma hija naturalment waħda minima ħafna u żgur ma kienitx tirrifletti l-valur kummerċjali tal-fond.*

x *Illi l-intimati jew min minnhom għandhom iħallsu d-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba dak impost fuqhom b'din ir-rekwiżizzjoni li kisret id-drittijiet tagħhom kostituzzjonali tagħhom kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.*

xi *Illi għalhekk għad li huwa minnu li r-rikorrenti baqgħu titolarji u proprjetarji tal-fond de quo, ġie impost fuqhom* 'landlord/tenant relationship' *u fil-verità l-aġir huwa esporprjazzjoni* de facto *u dan ikkrea preġudizzju sproporzjonat u eċċessiv fuq l-esponenti bi ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Artikolu Wieħed tal-Konvenzjoni Ewropea kif ġia ġie stabbilit fil-kawża **"Fleri Soler et vs Malta" deċiża fis-26 ta' Diċembru 2006 u "Gerald Montanaro Gauci vs MALTA" deċiża fit-30 ta' Awwissu 2016.***

xii *Illi għad illi l-Istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, huwa għandu però jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jilħaq, ikun hemm proprozjon bejn il-piż li jrid ibati s-sid li fuq il-proprjetà tiegħu joħroġ l-ordni ta' rekwiżizzjoni u l-interess għas-soċjetà in ġenerali u li b'din l-inġerenza sid ma jkunx assoġġettat għal* disproportionate burden.

xiii *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha okkażjoni tikkummenta f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li ndividwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjetà għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża **"Ghigo vs Malta", deċiża fis-26 ta' Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjetà tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena*

bħala kera. Fis-sentenza ***"Fleri Soler et vs Malta"****, mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti ukoll sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta.*

xiv *Illi b'sentenza oħra deċiża mill-**Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fis-27 ta' Awwissu 2019, (Application no. 55747/16)** fl-ismijiet **Portanier vs Malta**, l-imsemmija Qorti ammoniet lill-Qorti Kostituzzjonali Maltija talli qiegħda b'mod kontinwu u sistematiku tabdika mir-responsabbiltà tagħha illi tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini f'każijiet simili għal dak odjern, meta fl-istess nifs ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.*

xv *Illi susssegwentement, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), f'każ simili għal dak odjern **Rikors Nru. 77/2015 fl-ismijiet Joseph Camilleri vs L-Avukat Ġenerali u Sylvia u Dennis konjuġi Fenech deċiża fit-3 ta' Ottubru 2019** mhux talli iddikjarat li kien hemm leżjoni tal-artikolu 37 ta' Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk ordnat illi r-rikorrent jitħallas s-somma ta' ħmistax-il elf euro (€15,000) bħala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju minħabba l-ksur imġarrab minnu talli laqgħat it-talba tal-istess rikorrenti biex jiġu żgumbrati l-intimati u kwindi jingħata pussess liberu tal-fond lir-rikorrenti u dan entro sena mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimati li jħallsu lir-rikorrenti kera ta' €300 fix-xahar mis-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.*

xvi *Illi fil-każ* de quo *ċertament li ma kienx hemm dan il-*fair balance *jew* a reasonable relation of proportionality.

xvii *Illi in vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, ċertament li ma hemm ebda dubju li din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeċiedi l-kawża odjerna billi ssib illi r-rikorrenti nkisrilhom id-dritt fundamentali tagħhom sanċit bl-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

GHALDAQSTANT ir-rikorrenti jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, sabiex jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

(I) Tiddikjara u Tiddeċiedi *illi minħabba ċ-ċirkostanzi u fatti suesposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors u minħabba id-disposizzjonijiet tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru **RO/25635/72**, l-Artikolu 3, 4, 6 u 9 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta teżisti leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-antekawża minnhom kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta,*

u li l-effetti ta' tali Ordni ta' Rekwiżizzjoni għadhom sa llum jinċidu fuq id-drittijiet patrimonjali, kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti.

(II) Konsegwentement *tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni tal-fond* ***18/19, Triq San Pawl, Cospicua****, proprjetà tar-rikorrenti, a favur tal-intimata Lorenza Cini armla ta' Francis Cini, tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk tordna lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju jitterminaw il-lokazzjoni relattiva u jikkanċellaw għall-effetti kollha tal-liġi ir-rekwiżizzjoni relattiva, oltre rimedji oħra li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jiġu rrintegrati fil-pussess u godiment sħiħ u reali ta' ħwejjiġhom, primarjament.*

(III) Tiddikjara u Tiddeċiedi *illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tar-rekwiżizzjoni u okkupazzjoni in kwistjoni li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien rikorrenti u dawk tal-inkwilini, stante illi l-kera pagabbli lir-rikorrenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni.*

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

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

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa għas-subizzjoni".

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fid-9 ta' Marzu, 2023, fejn ingħad kif ġej:

"Jgħid bil-qima:

1. *Illi preliminarjament, l-ilmenti 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 jeħtieġu li jġibu prova ċara:*
    a. *Tat-titolu tagħhom li turi kif il-proprjetà ossia 'l-fond 18/19, Triq San Pawl, Cospicua' jappartjeni lilhom;*

b. *Dwar l-ordni tar-rekwiżizzjoni in mertu.*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, mill-qari tar-rikors promotur jidher li r-rikorrenti m'humiex l-uniċi sidien tal-proprjetà in kwistjoni stante li jidher li oħthom Maria Carmela sive Marica Buttigieg Sciberras hija sid flimkien mar-rikorrenti. Jekk dan jirriżulta li huwa l-każ, ir-rikorrenti jeħtieġ li jispjegaw għalfejn l-imsemmija Maria Carmela sive Marica Buttigieg Sciberras ġiet indikata bħala intimata fil-kawża odjerna;*

4. *Illi bla ħsara għas-suespost, mir-rikors promotur m'huwiex ċar fuq liema disposizzjonijiet tal-liġi li abbażi tagħhom il-fond in mertu baqa' jiġi okkupat mill-inkwilini wara li l-istess fond ġie de-rekwiżizzjonat fl-għaxra (10) ta' Diċembru 2007.* ***L-esponent għalhekk jistieden lir-rikorrenti sabiex minn issa jiddikjaraw fuq liema disposizzjoni tal-liġi huma kienu obbligati li jirrikonoxxu lill-intimati mill-10 ta' Diċembru 2007 'il quddiem****. Dan dejjem b'riżerva li jitressqu eċċezzjonijiet ulterjuri jekk tirriżulta l-ħtieġa wara li ssir tali dikjarazzjoni;*

5. *Illi bla ħsara għas-suespost, f'każ li l-ilment dwar il-kontinwità tal-okkupazzjoni tal-fond in mertu qiegħed jiġi bbażat fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jingħad minn issa li, iż-żmien li l-fih kien hemm xi inkwilini li kienu qed jokkupaw il-fond. Għalhekk jekk wara t-tneħħija tar-rekwiżizzjoni 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***. Jekk dan hu hekk, 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 kollha tar-rikorrenti;*

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

7. *Illi bla ħsara għas-suespost, f'kull każ ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għal dawk il-perjodi li l-istess rikorrenti ma kellhom l-ebda jedd fil-liġi li jirċievu l-frottijiet tal-istess proprjetà i mertu;*

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

9. *Illi bla ħsara għas-suespost u kemm -il darba din 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 l-Libertajiet Fondamentali;

10. *Illi bla ħsara għas-suespost, id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009 u l-liġijiet viġenti għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mill-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 għandha għalhekk tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti;*

11. *Illi bla ħsara għal dak sueeċċepit, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta biex jilmentaw dwar għemil magħmul taħt il-Kap 69 u l-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta ġialadarba dawn il-Liġijiet kienu fis-seħħ qabel l-1962 u jinsabu mħarsa bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni;*

12. *Bla ħsara għal dak kollu diġà eċċepit u fejn qiegħda tiġi allegata leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent ta' proprjetà kif sanċit taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-esponent jeċepixxi l-inapplikabbilità ta' dan l-artikolu peress illi dan japplika biss f'każijiet ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern, it-tali żvestiment ma sarx;*

13. *Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti,* dato ma non concesso *li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma hemmx ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali;*

14. *Illi dejjem bla ħsara għal dak sueċċepit, f'kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali biex jilmentaw dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987). Dan qed jingħad għaliex skont l-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) Protokoll li jsir 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;*

15. *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 lmentat 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 preżentat ir-rikors. Din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej;*

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

17. *Illi strettament bla ħsara għas-suespost, kif ġia eċċepit, permezz tal-emendi li saru permezz tal-Att XXIV tal-2021 hemm bilanċ xieraq bejn il-jeddijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Għalhekk strettament mingħajr preġudizzju u biss għal grazzja tal-argument f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib li hemm kirja u l-kirja hija protetta skont il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kwalunkwe protezzjoni li tgawdi minnha l-intimata taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma għandhiex tiġi preġudikata u inoltre, din l-Onorabbli qorti mhix il-fora addatata sabiex tordna l-iżgumbrament tal-intimata Cini;*

18. *Illi bla ħsara għas-suespost, f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali 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;*

19. *Illi strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, tajjeb li jingħad li skont ir-rikors promotur tar-rikorrenti, huma m'humiex is-sidien* in toto *tal-fond inkwistjoni għaliex l-intimata Maria Carmela sive Marica Buttigieg Sciberras allegatament għandha sehem mill-fond inkwistjoni. Għalhekk għall-perijodu li r-rikorrenti kienu u għadhom konproprjetarji,* 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 għandhom mid-data ta' minn meta l-proprjetà in kwistjoni ġiet tappartjeni lilhom;*

20. *Illi f'kull każ u strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, anke li kieku għal 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;

21. 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 tagħhom."

Għaldaqstant fid-dawl ta' dawn ir-raġunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom."

3. Rat ir-Risposta tal-intimata **Awtorità tad-Djar** [minn issa 'l quddiem 'l-Awtorità intimata'], li ġiet ippreżentata fil-15 ta' Marzu, 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 l-atturi iridu jippruvaw it-titolu tagħhom fuq il-proprjetà sħiħa u jekk huma mhux waħedhom sidien tal-fond allura il-ġudizzju mhux integru u l-kawża ma tistax treġi.*
3. *Illi il-fatti dwar dan il-każ huma is-segwenti:*
    - L-Ordni ta' Rekwiżizzjoni RO 25635 inħareġ nhar id-9 ta' Frar 1972 fuq il-fond 19, Triq San Pawl, Bormla.
    - Il-fond gie 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 mpunjat l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni.
    - Eventwalment, is-sidien bdew jaċċettaw il-kera mingħand l-inkwilini Cini tant li fl-10 ta' Diċembru 2007 il-fond ġie de-rekwiżizzjonat bil-ħruġ tal-Ordni relattiva.
4. *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 iħallsu 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.*

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

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

7. *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.*

8. *Illi l-Att Dwar id-Djar* (Housing Act) *li bis-saħħa tagħha jinħargu l-Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni ma tistax tiġi sindakata bħala lesiva ta' drittijiet fundamentali a bażi tal-Kostituzzjoni għax hija protetta bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni stante li ġiet promulgata qabel l-1962.*

9. *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;*

10. *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 iridu jitilqu minn dak il-valur f'dik is-sena u jaraw kemm setgħet apprezzat il-proprjetà tul iż-żmien. Ma jistax ikun li sid għal skop ta' taxxa jindika valur mod u għal skop ta' kumpens jistenna valur mod ieħor.*

11. *Illi jiġi rilevat li jekk sa issa kien hemm leżjoni kostituzzjonali minħabba il-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 il-Bord tal-Kera u jitolbu li il-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 'il 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 milqugħha. L-istess japplika jekk issa il-post qed jiġi okkupat b'titolu ta' kera taħt il-Kap 69 jew il-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

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

13. *Illi jekk hemm sidien oħra allura l-esponenti ma jistgħux jiġu ordnati iħallsu kumpens sħiħ għal darbtejn lis-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.*

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

15. *Illi la l-atturi wirtu b'legat il-fond allura ma hemm ebda leżjoni li setgħu sofrew qabel ma wirtu.*

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

17. *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 116/2019FDP)****:*

> "Dwar il-ħames eċċezzjoni, ġie eċċepit li r-rikorrenti ma jistghux 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."

18. *Illi issa ukoll irid jiġi osservat li l-awturi tal-atturi probabbilment ma riedux jipproċedu ukoll għax ma ħassewx li kien hemm leżjoni u jekk ma issirx prova li huma ħassewhom oltraġġjati bl-ordni ta' rekwiżizzjoni allura ukoll l-aventi kawża tagħhom ma jistgħux ixejjnu il-fatt li l-awturi kienu kuntenti b'din is-sitwazzjoni.*

19. *Illi jekk l-atturi ma kienux 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 ttrasferita lil terza persuna, kemm b'titlu gratuwitu kif ukoll b'titlu oneruż, id-dritt tal-kumpens ma jistax jiġi ttrasferit flimkien mal-proprjetà."

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

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

21. *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' Rekwizizzjoni lanjat mill-attur ma kienitx għadha teżisti. Mal-ħruġ ta' din l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni ingħatat ukoll lis-sidien il-fakultà li jieħdu lura il-proprjetà jekk ma kienx hemm liġijiet oħra li jagħtu protezzjoni lill-okkupanti.*

22. *Illi jekk wara il-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 de-rekwiżizzjonat.*

23. *Illi dan il-punt ġie emfasizzat iktar 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 ta' Awissu 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 provvduti fil-liġi.

37. Inoltre, l-intimata Ciantar baqgħet tokkupa u tirrisjedi fil-fond de quo abbażi tal-liġijiet viġenti u mhux abbażi tar-rekwiżizzjoni stante li l-fond ilu derekwiżizzjonat minn 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 ddikjarata li mhijiex il-leġittimu kontradittur. Konsegwentement, qed tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju."

24. *Illi iż-żmien li l-attriċi jew l-awturi tagħha ħallew li jgħaddi 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 ukoll jimmilita kontra l-attriċi kemm fis-sejbien o meno ta' leżjoni kif ukoll fil-komputazzjoni tal-kumpens li talvolta jaf ikun dovut;*

25. *Illi f'każ li tirriżulta leżjoni tad-dritt fundamentali tal-proprjetà, li kienet u għadha qed isseħħ, allura il-Qorti għandha tiddeċiedi dwar il-leżjoni u tagħti kumpens għall-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.*

26. *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 is-sid għandu rimedju ieħor li ingħata bl-Att XXIV tal-2021 fejn hu, permezz ta' rikors quddiem il-Bord li Jirregola il-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 tal-Kap 69 u Kap 125 tal-liġijiet ta' Malta għal dak li jirrigwarda l-okkupazzjoni mill-1 ta' Ġunju 2021 'l 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 ikollhom mezzi kif indikat mil-liġi;*

27. *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 kkummentat 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 l-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.

28. *Illi fis-sentenza mogħtija fit-2 ta' Diċembru 2021 bl-ismijiet* ***Simon Mercieca vs Avukat Generali, 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 ta-2021 ma jħassrux it-telf li ġarrab l-attur qabel daħlu fis-seħħ, u għalhekk dawk l-emendi ma jolqtux il-likwidazzjoni tad-danni. Min-naħa l-oħra l-ewwel qorti sabet li d-disposizzjonijiet 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 iddjarat illi "tidderiġi lill-intimata Mary Mugliett sabiex ma tibqx tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet 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 ta-2021, u għalhekk il-konvenuta Mugliett ma għandhiex tinżamm milli tinqeda b'dik l-Ordinanza kif issa fis-seħħ".

29. Illi għaldaqstant it-talbiet attriċi ma għandhomx jintlaqgħu fil-konfront 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-derekwizizzjoni. U dan anke in vista tal-fatt li l-attur kien qed jaċċetta il-kera direttament minn għand l-inkwilin. Għalhekk inħolqot relazzjoni ta' kera bejn is-sidien u l-inkwilin.*

30. Għalhekk fil-konfront tal-esponenti it-talbiet kollha għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra l-atturi."

4. Rat ir-Risposta tal-intimata **Lorenza Cini** [minn issa 'l quddiem 'l- intimata Cini'], li ġiet ippreżentata fis-16 ta' Marzu, 2023, fejn ingħad kif ġej:

"Tesponi bir-rispett:

1. Illi l-esponenti hi persuna anzjana li m'għandha l-ebda kariga pubblika u għalhekk ma tistax tkun il-leġittimu kontradittur f'kawża li tittratta l-ksur ta' drittijiet fundamentali imħarsa mill-Kostituzzjoni tar-Repubblika ta' Malta billi hu prinċipju bażilari ta' kull dritt kostituzzjonali li f'każ ta' allegat ksur ta' drittijiet fundamentali il-leġittimu kontradittur jista' jkun

biss stat sovran u għalhekk l-esponenti ma tistax tinstab responsabbli għall-ebda ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti la ai termini *tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni u lanqas* ai termini *tal-Art 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.*

2. *Illi l-fond 19, Triq San Pawl, Bormla huwa mikri lill-esponenti taħt kirja protetta skont il-liġi viġenti meta ġiet allokata l-imsemmi fond mill-awtorità kompetenti ta' dak iż-żmien u bħala ċittadina privata ma tista' qatt tinstab responsabbli għal xi leżjoni ta' dritt fondamentali tar-rikorrenti.*

3. *Illi t-talba għall-iżgumbrament fit-tieni talba għandha tiġi miċħuda stante li fl-ewwel lok il-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilini għandux jiġi żgumbrat jew le b'mod partikolari meta fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat ġew speċifikati l-kriterji u proċeduri xierqa biex iċ-ċirkostanzi ta' każi bħal dak odjern jingħataw il-konsiderazzjoni meħtieġa wara li jinstemgħu kif jixraq l-inkwilini affettwati. Fit-tieni lok għandu jingħad li l-iżgumbrament, kif qiegħed jiġi mitlub mir-rikorrenti joħloq preġudizzju insormontabbli għall-esponenti u jkun rimedju drakonjan f'dawn iċ-ċirkostanzi.*

4. *Illi l-esponenti hija persuna anzjana ta' tmenin (80) sena, imwielda fil-16 ta' Marzu 1943, u tgħix waħedha bl-unika qliegħ tagħha hija l-pensjoni tagħha u huwa trattament degradanti u inuman li persuna tal-età tagħha tiġi biss mhedda li ser tiġi mkeċċija minn darha aħseb u ara kieku filfatt tiġi żgumbrata, meta għandha tiġi tutelata fir-residenza tagħha u għalhekk meta wieħed jiżen d-drittijiet tar-rikorrenti ma' dawk tal-esponenti, id-drittijiet tal-esponenti għandhom jegħlbu dawk tar-rikorrenti ladarba d-drittijiet tal-esponenti huma msejsja fuq id-dinjità u r-rispett lejn il-persuna tenut kont tal-età avvanzata tagħha u tal-kundizzjoni soċjali tagħha li ilha tgħix ġo dan il-post għal għexieren ta' snin bħala r-residenza ordinarja tagħha.*

5. *Illi l-azzjoni attriċi hija f'kull każ infondata fil-fatt u fid-dritt billi permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 ir-rikorrenti għandhom rimedju ordinarju u tajjeb sabiex ittaffi l-iżbilanċ qawwi u n-nuqqas ta' proporzjonalità li tifforma l-bażi tal-ilment tar-rikorrenti.*

6. *F'kull każ l-esponenti ma tista' qatt tinstab responsabbli għall-ispejjeż tal-kawża stante li ma kienetx hi li promulgat il-liġi.*

Għaldaqstant, l-esponent titlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kif dedotti fir-Rikors Promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt fil-konfront tal-esponenti bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri kif tippermetti l-liġi.”

Rat li permezz ta’ nota ppreżentata waqt l-udjenza tat-22 ta’ Marzu, 2023, ir-rikorrenti ċedew il-pretensjonijiet tagħhom fil-konfront tal-intimata Buttigieg Sciberras, u b’hekk ġiet sorvolata t-tielet eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tat-22 ta’ Marzu, 2023, ġiet maħtura **l-Perit Marie Louise Caruana Galea** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ppreżentat ir-rapport tagħha fit-28 ta’ April, 2023, u ħalfitu fil-5 ta’ Mejju, 2023.

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

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet ippreżentati rispettivament mir-rikorrenti, mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-Awtorità intimata.

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

5. Jirriżulta li r-rikorrenti flimkien ma’ oħthom Maria Carmela sive Marica Buttigieg Sciberras, huma sidien tal-proprjetà 18/19, Triq San Pawl, Bormla, [minn issa ’l quddiem ‘il-fond’] li huma kienu akkwistaw mill-wirt tal-ġenituri tagħhom l-konjuġi n-Nutar Joseph u Rosanne Sciberras, kif ser jiġi spjegat. L-imsemmija ġenituri tagħhom mietu rispettivament fid-29 ta’ Diċembru, 2003, u fid-19 ta’ Lulju, 2011, u l-wirt tagħhom ġie regolat b’testment *unica charta* tal-14 ta’ April, 2000, fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon[1], u b’żewġ testmenti addizzjonali tal-

[1] Kopja ‘DOK A’ *a fol.* 10.

mejta ommhom tat-23 ta' Ottubru, 2004, fl-atti tan-Nutar Carmelo Gafà, u tal-11 ta' April, 2011, fl-atti tan-Nutar William Azzopardi.[2] Il-wirt tagħhom ġie debitament denunzjat mill-armla u mit-tfal tiegħu, permezz ta' att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tas-26 ta' Ġunju, 2004,[3] fl-atti tan-Nutar William Azzopardi, fir-rigward tal-wirt tan-Nutar Joseph Sciberras, u mir-rikorrenti n-Nutar Rosella Sciberras permezz tal-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tas-6 ta' Lulju, 2012,[4] fl-atti tan-Nutar Peter Carbonaro, fir-rigward tal-wirt ta' Rosanna Sciberras. Jirriżulta li permezz tan-noti rispettivi ppreżentati fil-Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Volontarja) fl-14 ta' Marzu, 2012,[5] u fis-27 ta' April, 2012,[6] in-Nutar Marica Buttiġieg Sciberras u r-rikorrent Noel Joseph Sciberras irrinunzjaw għas-suċċessjoni ta' ommhom l-imsemmija Rosanna Sciberras. Jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien ġie akkwistat mill-konjuġi ġenituri Sciberras permezz ta' liberazzjoni tas-Sekond'Awla tal-Majestà tagħha r-Reġina fit-30 ta' Ġunju, 1960.[7] Għalhekk jgħidu r-rikorrenti li r-rikorrenti Nutar Rosella Sciberras hija l-unika eredi ta' ommha in kwantu għas-sehem ta' nofs indiviż, filwaqt li s-sehem ta' missierhom iddevolva fuq it-tliet ulied, jiġifieri r-rikorrenti flimkien ma' oħthom Marica Buttigieg Sciberras. Huma jirrilevaw li l-fond in kwistjoni mhux dekontrollat u saħansitra kien ġie rekwiżizzjonat fid-9 ta' Frar, 1972, permezz ta' ordni bin-numru RO/25635/72[8], u ngħata lill-intimata Cini u lil żewġha Francis Cini llum mejjet, b'dana li ġie derekwiżizzjonat fl-10 ta' Diċembru, 2007. Ir-rikorrenti jispjegaw li meta l-fond ngħata lill-konjuġi Cini, dan ġie allokat lilhom b'kera ta' Lm24 fis-sena pagabbli kull tliet xhur, liema kera baqgħet l-istess sal-1 ta' Jannar, 2010, meta skont l-Att X tal-2009 ġiet awmentata għal €185 u sussegwentement

---

[2] Kopja 'DOK C' *a fol.* 27.
[3] Kopja 'DOK. B' *a fol.* 16.
[4] Kopja 'DOK E' *a fol.* 43.
[5] Kopja 'DOK G' *a fol.* 47.
[6] Kopja 'DOK H' *a fol.* 48.
[7] Kopja 'DOK. D' *a fol.* 28.
[8] Kopja 'DOK I' *a fol.* 49.

fl-1 ta' Jannar, 2013, ġiet awmentata għal €198, fl-1 ta' Jannar, 2019, għal €210, fl-1 ta' Jannar, 2021 għal €242, u dan kif jirriżulta mill-estratt tal-ktieb tal-kera.[9] Huma jikkontendu li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni kienet saret b'mod inġust u b'mod abbużiv, fejn ġiet imposta fuqhom mill-Awtorità tad-Djar. Jgħidu li l-imsemmija Ordni ta' Rekwiżizzjoni tikser id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom a tenur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 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 li ġiet imposta fuqhom b'mod arbitrarju ma kienitx skont is-suq u lanqas proporzjonali mad-drittijiet tagħhom bħala sidien. Għalhekk huma jsostnu li l-intimati jew min minnhom kienu tenuti jħallsu d-danni li huma sofrew bħala konsegwenza tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, fejn minkejja li huma dejjem baqgħu sidien tal-fond, ġiet imposta fuqhom relazzjoni ta' lokazzjoni, liema sitwazzjoni tirriżulta f'esproprijazzjoni *de facto* li wasslet għal preġudizzju sproporzjonat u eċċessiv bi ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, skont kif stabbilit mid-deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem [minn issa 'il-Qorti Ewropea'], li huma jagħmlu riferiment għalihom. Ir-rikorrenti jirrilevaw li għalkemm l-Istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa sabiex jagħmel ċert li min m'għandux il-mezzi, jkollu wkoll abitazzjoni diċenti, huwa għandu jaċċerta wkoll li jkun hemm proporzjon bejn il-piż fuq is-sid li kontra l-proprjetà tiegħu toħroġ ordni ta' rekwiżizzjoni, u l-interess tas-soċjetà in ġenerali. In sostenn tal-argument tagħhom, huma jagħmlu għal darb'oħra riferiment għad-deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea, anki dik tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla, (Sede Kostituzzjonali), fl-ismijiet **Joseph Camilleri *vs.* L-Avukat Ġenerali et** tat-3 ta' Ottubru, 2019, fejn ġie ordnat l-iżgumbrament tal-inkwilini. Ir-rikorrenti jsostnu li fil-każ odjern ma kienx hemm *'fair balance'* jew *'a reasonable relation of*

[9] Kopja 'DOK J' *a fol.* 51 u 'DOK K' *a fol.* 52.

proportionality', u fid-dawl tal-ġurisprudenza riferita, din il-Qorti għandha tiddeċiedi billi ssib ksur tad-dritt fundamentali tagħhom kif sanċit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Għalhekk jitolbu lil din il-Qorti sabiex tiddikjara li l-fatti suesposti u dawk li jistgħu jirriżultaw waqt it-trattazzjoni tal-proċeduri odjerni, flimkien mal-ħdim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 125 tal-liġijiet ta' Malta, l-ordni ta' Rekwiżizzjoni numru RO/25635/72, u l-artikoli 3, 4, 6 u 9 Kap. 69, wasslu għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom u dawk tal-antekawża tagħhom, kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [hawnhekk 'il-Kostituzzjoni'], fejn jgħidu li l-effetti ta' dik l-Ordni għadhom saħansitra jiksru d-drittijiet patrimonjali, kostituzzjoni u konvenzjonali tagħhom sallum. Jitolbu wkoll sabiex din il-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li l-kirja tal-fond tikser id-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Konvenzjoni u l-Kostituzzjoni, u għalhekk tordna lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju jwaqqfu l-kirja relattiva u jikkanċellaw ir-rekwiżizzjoni relattiva għall-effetti kollha tal-liġi, u dan oltre r-rimedji l-oħra li l-Qorti jidhrilha xierqa sabiex tassigura li huma jiġu rintegrati fil-pussess u l-godiment sħiħ u reali ta' ħwejjiġhom. Ir-rikorrenti jitolbu sabiex il-Qorti tiddikjara l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għall-kumpens u danni li huma sofrew riżultat tar-rekwiżizzjoni u okkupazzjoni tal-fond, u li naqsu milli jassiguraw bilanċ ġust bejn id-drittijiet tagħhom u dawk tal-inkwilini, fejn il-kera pagabbli ma kinitx tirrifletti s-suq u l-valur lokatizju tal-imsemmi fond. Għal dan il-għan, huma jitolbu wkoll sabiex din il-Qorti tillikwida l-kumpens u d-danni li huma sofrew, u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom jħallsu l-istess kumpens u danni, bl-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv u bl-ispejjeż.

6. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi s-segwenti: (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) ir-rikorrenti għandhom iressqu prova dwar it-titolu tagħhom fuq il-fond, u dwar l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni; (ċ) jidher li r-rikorrenti mhumiex l-uniċi proprjetarji tal-fond, u oħthom Marica Buttigieg Sciberras hija ko-proprjetarja magħhom, u għalhekk huma għandhom jispjegaw għaliex hija ġiet indikata bħala intimata fil-proċeduri odjerni; (d) mir-rikors promotur mhux ċar liema disposizzjonijiet tal-liġi taw id-dritt lill-inkwilini sabiex ikomplu jirrisjedu fil-fond wara li dan ġie derekwiżizzjonat, u għalhekk ir-rikorrenti għandhom jispjegaw liema huma d-disposizzjonijiet tal-liġi li obbligawhom jirrikonoxxu lill-inkwilini wara l-10 ta' Diċembru, 2007; (e) jekk ir-rikorrenti qegħdin jsejsu l-ilment tagħhom fir-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-inkwilin kien qed jokkupa l-fond taħt ordni ta' rekwiżizzjoni mhux meqjus bħala kirja, u għalhekk wara d-derekwiżizzjoni l-kirja ma tistax titqies li hija regolata bl-artikoli 3 sa 15 tal-Kap. 69 jew bl-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16; (f) mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt; (ġ) ma jistax jinstab ksur fir-rigward taż-żmien meta r-rikorrenti ma kellhom l-ebda jedd li jirċievu l-frottijiet mill-fond; (g) mingħajr preġudizzju, jekk il-Qorti tiddeċiedi li l-inkwilini okkupaw il-fond fiż-żmien wara l-ħruġ tal-Ordni ta' Derekwiżizzjoni bis-saħħa tal-Kap. 69, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu li huma xierqa biex jirregola l-użu ta' proprjetà fl-interess ġenerali; (għ) mingħajr preġudizzju, id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u dawk tal-Att X tal-2009 u l-liġijiet viġenti, għandhom għan leġittimu, huma fl-interess ġenerali u huma proporzjonali; (ħ) mingħajr preġudizzju, skont is-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fir-rigward ta' għemejjel *ai termini* tal-Kap. 69 u tal-

Kap. 125; (h) mingħajr preġudizzju, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għaliex dan japplika biss fejn hemm teħid forzuż tal-proprjetà; (i) mingħajr preġudizzju, *dato ma non concesso* li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa applikabbli, ma jirriżulta l-ebda ksur tiegħu jew tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni; (j) mingħajr preġudizzju għas-suespost, fid-dawl tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 7 tal-Kap. 319, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni fir-rigward tal-perijodu qabel it-30 ta' April, 1987; (k) mingħajr preġudizzju, 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; (l) mingħajr preġudizzju, ġaladarba mhux qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, it-talbiet tagħhom għandhom jiġu miċħuda; (m) mingħajr preġudizzju, permezz tal-emendi leġislattivi li ġew fis-seħħ bl-Att XXIV tal-2021, hemm bilanċ xieraq bejn il-jeddijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, u l-protezzjoni li tgawdi l-inkwilina m'għandhiex titħassar fejn ukoll din il-Qorti mhijiex il-*forum* adattat sabiex jiġi ordnat l-iżgumbrament; (n) jekk imbagħad il-Qorti ssib ksur, dikjarazzjoni għandha tkun biżżejjed; (o) kwalunkwe kumpens li jingħata, għandu jirrifletti s-sehem indiviż tar-rikorrenti; (p) mingħajr preġudizzju, huwa m'għandu jħallas l-ebda kumpens jew danni għall-perijodu qabel ma saret l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni; (q) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

7. L-Awtorità ntimata filwaqt li tispjega l-fatti tal-każ odjern, teċċepixxi s-segwenti mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet u risposti oħra tagħha: (a) ir-rikorrenti għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom fuq il-fond, u jekk huma mhumiex l-uniċi sidien, 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 qegħdin jattakkaw 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 ssindikat, għaliex huwa protett mis-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, ġaladarba ġie fis-seħħ qabel l-1962; (ġ) ma kien 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 kien 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-At XXIV tal-2021; (ħ) iż-żmien li ħadu r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom sabiex jaġixxu, fejn l-Ordni ta’ Rekwiżizzjoni ħarġet fis-sena 1972, għandu jkun ta’ preġudizzju għalihom; (h) jekk hemm sidien oħra, hija ma tistax tiġi ordnata 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;* (j) huma ma sofrew l-ebda leżjoni ġaladarba r-rikorrenti wirtu l-fond b’legat; (k) il-kumpens jispetta lill-eredi u mhux lil min jakkwista b’legat; (l) sakemm ma ssirx prova kuntrarja, għandu jiġi kkunsidrat li l-awturi tar-rikorrenti kienu kuntenti bis-sitwazzjoni tagħhom; (m) jekk ir-rikorrenti ma kienux is-sidien meta seħħ l-allegat ksur, hija m’għandha l-ebda *locus standi* u għalhekk it-talbiet tagħhom ma jistgħux jintlaqgħu; (n) ma kien hemm xejn ħażin fil-ħruġ tal-Ordni ta’ Rekwiżizzjoni, u għalhekk ma ġewx eżawriti r-rimedji ordinarji kollha, billi ma saru l-ebda proċeduri sabiex din tiġi ssindikata; (o) ġaladarba kien hemm Ordni ta’ Derekwiżizzjoni fis-sena 2007, hija ma tistax tinstab ħatja ta’ ksur ta’ dritt kostituzzjonali minn dakinhar ’il quddiem; (p) jekk

ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom ma ħadu l-ebda passi sabiex jaġixxu kontra l-inkwilini wara l-2007, hija m'għandhiex taħti; (q) min jilmenta minn ksur is-soltu jaġixxi b'mod tempestiv, u għalhekk it-trapass taż-żmien ma jgħinx l-ilment tar-rikorrenti; (r) 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; u (s) jekk il-fond għadu okkupat bħala residenza taħt ordni ta' rekwiżizzjoni u/jew skont kirja li ġiet fis-seħħ qabel l-1995, is-sid għandu rimedju ieħor taħt l-Att XXIV tal-2021.

8. L-intimata Cini laqgħet kif ġej: (a) hija mhijiex leġittima kontradittriċi f'kawża dwar allegat ksur ta' drittijiet fundamentali mħarsa mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni; (b) il-fond ġie mikri lilha taħt kirja protetta skont il-liġi viġenti, meta hija ġiet allokata l-imsemmi fond mill-awtorità kompetenti, u bħala ċittadina privata ma tistax tinstab responsabbli għal xi ksur ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrenti; (ċ) it-talba għall-iżgumbrament għandha tiġi miċħuda, għaliex dan mhuwiex il-*forum* addattat, u anki għaliex dan joħloq preġudizzju kbir; (d) meta wieħed jiżen id-drittijiet tagħha ma' dawk tar-rikorrenti, dawk tagħha għandhom jegħlbu d-drittijiet ta' dawn tal-aħħar ġaladarba dawn jistrieħu fuq id-dinjità u r-rispett lejn il-persuna; (e) l-azzjoni odjerna hija infondata fil-fatt u fid-dritt, stante li l-Att XXIV tal-2021 ipprovda lir-rikorrenti rimedji ordinarji sabiex inaqqas l-iżbilanċ u n-nuqqas ta' proporzjonalità lmentati mill-istess rikorrenti; (f) ma kienitx hija li għamlet il-liġi, u għalhekk ma tistax tinstab responsabbli għall-ispejjez tal-proċedura; (g) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Provi u riżultanzi

9. Flimkien mar-rikors promotur, ir-rikorrenti esebew is-segwenti dokumenti: (a) *affidavit* tar-rikorrenti n-Nutar Rosella Sciberras[10]; (b) kopja tat-testment *unica charta* tal-ġenituri tar-rikorrenti[11]; (ċ) kopja tal-att ta' dikjar-azzjoni *causa mortis* magħmul minn ommhom Rosanna Sciberras flimkien mar-rikorrenti u oħthom Marica Buttigieg Sciberras, tal-wirt ta' missierhom in-Nutar Joseph Sciberras[12]; (d) kopja tat-testment addizzjonali ta' ommhom tal-11 ta' April, 2011[13]; (e) kopja tan-nota tal-insinwa li turi li l-fond kien ġie akkwistat minn missierhom in-Nutar Joseph Sciberras permezz ta' liberazzjoni wara bejgh b'liċitazzjoni li sar taħt l-Awtorità tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina[14]; (f) kopja tal-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* magħmul mir-rikorrenti n-Nutar Rosella Sciberras tal-wirt ta' ommha[15]; (ġ) kopja ta' żewġ noti ppreżentati rispettivament quddiem il-Qorti Ċivili (Sezzjoni Ġurisdizzjoni Volontarja) min-Nutar Marica Sciberras Buttigieg u mir-rikorrent Noel Sciberras, li permezz tagħhom irrinunzjaw għall-wirt ta' ommhom Rosanna Sciberras[16]; (g) kopja tal-avviż ta' derekwiżizzjoni tal-fond[17]; (għ) kopja ta' ittra interpellatorja tas-Segretarju tad-Djar tat-3 ta' Mejju, 1972, mibgħuta lin-Nutar Joseph Sciberras[18]; u (ħ) kopja ta' irċevuti tal-kera[19]; (h) kopja ta' estratt mir-Reġistru Elettorali ta' April 2021.[20]

---

[10] 'Dok. RS1' *a fol.* 7.
[11] *Supra.*
[12] *Supra.*
[13] *Supra*.
[14] *Supra.*
[15] *Supra.*
[16] *Supra.*
[17] *Supra.*
[18] Kopja *a fol.* 50.
[19] *Supra.*
[20] 'DOK L' *a fol.* 54.

Permezz tal-*affidavit* tagħha, ir-rikorrenti **n-Nutar Rosella Sciberras** spjegat kif il-fond kien ippervjena lilha u lil ħutha mill-wirt tal-ġenituri tagħhom. Tirrileva li l-fond mhux wieħed dekontrollat, u saħansitra kien ġie rekwiżizzjonat fid-9 ta' Frar, 1972, fejn ingħata lill-intimata Cini u lil żewġha llum mejjet, u sussegwentement ġie derekwiżizzjonat fl-10 ta' Diċembru, 2007. Ir-rikorrenti spjegat li l-fond kien ġie allokat lill-konjuġi Cini b'kera ta' Lm24 fis-sena, liema kera mill-1 ta' Jannar, 2010, 'il hawn baqgħet tiġi awmentata skont l-Att X tal-2009, sabiex illum l-intimata Cini tħallas €242 fis-sena. Sostniet li huma kienu ġew rinfaċċjati bl-Ordni ta' Rekwiżizzjoni b'mod tassew inġust u abbużiv min-naħa tal-Awtorità tad-Djar, liema Ordni qalet li hija leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, għaliex il-kera pagabbli ffissata mill-Gvern b'mod arbitrarju, hija ftit u ma tirriflettix is-suq, u lanqas hija proporzjonali mad-drittijiet tagħhom bħala sidien. Qalet li dan ma kienx ġust meta wieħed jikkunsidra li huma kellhom iħallsu t-taxxa tas-suċċessjoni, kif ukoll kienu obbligati li jagħmlu s-suċċessuri tagħhom, iżda biex jieħdu lura dak li tħallas f'taxxa tal-qliegħ u tas-suċċessjoni, għandhom jgħaddu bosta snin. Ir-rikorrenti tirrileva li llum ftit issib tikri b'inqas minn €500 fix-xahar għal post bħal tagħhom, u għalhekk il-Gvern għandu jħallashom tad-danni li huma u l-antekawża tagħhom soffrew. Hija argumentat li dan huwa serq sfaċċat sabiex b'hekk igawdu l-barranin, fejn it-teħid tal-fond ġie mpost fuqhom u huma ma setgħu jagħmlu xejn sabiex jerġa' lura għandhom.

10. Permezz ta' nota ppreżentata fit-23 ta' Marzu, 2023, l-intimata Cini esebiet dikjarazzjoni ġuramentata tagħha, fejn ikkonfermat li hija tikri u tgħix

fil-fond in kwistjoni, u qabel il-mewt tiegħu r-raġel tagħha Francis Cini kien jgħix magħha hemm ukoll. Hija ppreżentat kopja tal-ktieb tal-kera.[21]

11. Permezz ta' nota ppreżentata fit-13 ta' April, 2023, l-imsemmija ntimata Cini esebiet kopja awtentikata tal-irċevuti tal-kera li hija kellha fil-pussess tagħha.[22]

12. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Marie Louise Caruana Galea** ppreżentat ir-rapport tagħha fit-28 ta' April, 2023, u ħalfitu fil-5 ta' Mejju, 2023. Wara li ddikjarat li hija kienet aċċediet fil-fond fis-17 ta' April, 2023, u dan fil-preżenza tar-rikorrenti n-Nutar Rosella Sciberras u ta' Anna Cini bint l-intimata Cini, spjegat li l-imsemmi 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 qalet li l-fond għandu servizzi tad-dawl, tal-ilma u tad-drenaġġ, u tat deskrizzjoni tal-kmamar tiegħu u l-ambjenti l-oħra tiegħu. Iddikjarat li l-fond jidher fir-ritratti tal-ajru tal-1967 u fis-*Survey Sheet* tal-1968, u għalhekk m'għandux jitqies li huwa 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-fond jaqa' f'żona residenzjali minħabba l-predominanza residenzjali, u anki f'Żona tal-Iżvilupp, u fil-konfini taż-Żona Urbana ta' Konservazzjoni, fejn iżda m'hemm l-ebda limitu ta' għoli permissibbli skont il-Pjan Lokali. Qalet li hija kienet qiegħda tikkunsidra li l-fond bħala *townhouse* fejn l-ambjenti interni kellhom jinżammu kif inhuma, wara li wkoll jinkiseb permess ta' regolarizzazzjoni mill-Awtorità tal-Ippjanar. Irrilevat li l-istat tal-finituri huwa

[21] 'LC1' *a fol.* 82.
[22] 'LC1' *a fol.* 101 *et seq.*

medjokri u hemm bżonn ta' *refurbishment,* u minn spezzjoni viżwali waqt l-aċċess, hija setgħet tikkostata 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, 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 addottata 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, stante li r-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 kienetx tat il-valur tal-fond bil-permess ta' regolarizzazzjoni, stante li 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-investigazzjoni 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.

13. Waqt l-udjenza tal-21 ta' Frar, 2024, xehdet bil-Malti bil-ġurament l-intimata **Lorenza Cini** prodotta in kontro-eżami mill-intimat Avukat tal-Istat. Hija rrilevat li kienet għamlet xi manutenzjoni fil-fond, u ddeskriviet it-tiswija li kienet saret, iżda ma kienitx taf kemm din kienet tiswa. Qalet li fil-bidu l-kera kienet titħallas lil missier ir-rikorrenti, iżda llum hija kienet tħallasha lilha dirett, mingħajr qatt ma ntalbet sabiex tħallas żieda.

14. Waqt l-udjenza tad-9 ta' Ġunju, 2023, l-Awtorità intimata ppreżentat l-*affidavit* ta' **Andrew Xuereb** flimkien ma' diversi dokumenti. Permezz ta' dan l-*affidavit*, ix-xhud spjega l-proċess sħiħ tar-rekwiżizzjoni u d-dekrekwiżizzjoni tal-fond.[23] Qal li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ħarġet fid-9 ta' Frar, 1972[24], u l-fond ġie allokat lil Francis Cini fl-20 ta' Marzu, 1972, fejn il-kera kellha titħallas direttament lin-Nutar Joseph Sciberras.[25] Qal li mbagħad fis-27 ta' Ġunju, 1972, is-Segretarju tad-Djar ippreżenta ittra uffiċjali lil dan tal-aħħar, fejn interpellah sabiex jirrikonoxxi lill-inkwilin, u fil-21 ta' Novembru, 1972 l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni kienet saħansitra ġiet ikkontestata quddiem il-Qorti[26], iżda l-Qorti kienet ċaħdet it-talba tas-sid fil-konfront tas-Segretarju tad-Djar permezz tad-digriet tagħha tat-23 ta' Novembru, 1972.[27] Ix-xhud spjega li s-sidien kienu qegħdin jaċċettaw il-kera mingħandu l-inkwilin Francis Cini[28], u b'hekk inħolqot relazzjoni ta' kirja. Irrileva li sussegwentement fl-10 ta' Diċembru, 2007, id-Dipartiment għall-Akkomodazzjoni Soċjali ħareġ Ordni ta' Derekwiżizzjoni fir-rigward tal-fond.[29]

15. Permezz ta' nota ppreżentata fit-8 ta' Awwissu, 2023, l-intimata Cini esebiet dikjarazzjoni ġuramentata tagħha stess.[30] Fid-dikjarazzjoni tagħha, hija qabel xejn ikkonfermat l-*affidavit* tagħha tat-23 ta' Marzu, 2023. Irrilevat li r-raġel tagħha Francis Cini kien miet fit-23 ta' April, 2009, u esebiet kopja taċ-ċertifikat taż-żwieġ tagħhom[31], u anki tal-mewt tiegħu.[32] Ikkonfermat li hija tħallas kera fl-ammont ta' €242 fis-sena, u spjegat li r-rikorrenti kienu fetħu proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-kera, fejn talbu li jsir it-test tal-mezzi. L-intimata Cini qalet li

[23] *A fol.* 144 tal-proċess.
[24] Kopja 'AX1A' u 'AX1B' *a fol.* 146 u 147.
[25] Kopja 'AX 2' *a fol.* 148.
[26] Kopja 'AX3' *a fol.* 149.
[27] Kopja 'AX4' *a fol.* 150.
[28] Kopja rċevuta 'AX5' *a fol.* 151.
[29] 'AX6A' u 'AX6B' *a fol.* 152 u 153.
[30] *A fol.* 156 tal-proċess.
[31] 'LC1' *a fol.* 157.
[32] 'LC2' *a fol.* 158.

hija tgħix bil-pensjoni, u m'għandha l-ebda proprjetà immobbiljarja jew assi oħra, u l-fond huwa l-unika residenza tagħha.

16. Waqt l-udjenza tas-17 ta' Novembru, 2023, xehdet bil-Malti bil-ġurament ir-rikorrenti n-**Nutar Rosella Sciberras**[33], prodotta in kontro-eżami mill-intimat Avukat tal-Istat. Ikkonfermat li ma kienu nfetħu l-ebda proċeduri kontra l-inkwilin għall-awment fil-kera, għajr dawk preżenti u dawk preżentement quddiem il-Bord.

Konsiderazzjonijiet legali

17. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimati kollha. Tibda bl-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, fejn qiegħed isostni li l-ilmenti tar-rikorrenti li 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, u li qabel kienu mposti fuq is-Segretarju tad-Djar. Min-naħa tagħha l-Awtorità ntimata permezz tas-sitt eċċezzjoni tagħha, targumenta li hija ma tistax tinżamm responsabbli għall-operat ta' xi liġi jew liġijiet li qegħdin jiġu attakkati mir-rikorrenti, u hawnhekk il-leġittimu kontradittur huwa saħansitra ħaddieħor. Tkompli tirrileva li jekk il-kirja in kwistjoni kienet kontrollata u protetta permezz tal-liġijiet antiki tal-kera, hija mhijiex il-leġittimu kontradittur, u għandha tinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju mingħajr ma tbati spejjeż. Dan wara li permezz tar-raba' eċċezzjoni tagħha tinsisti li hija ma tistax tintalab tħallas kumpens għal dak iż-żmien fejn 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 diretti kemm

[33] *A fol.* 162a *et seq.*

lejn l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, imma anki lejn id-disposizzjonijiet tal-Kap. 125 u dawk tal-artikoli 3, 4, 6 u 9 tal-Kap. 69.

18. Il-Qorti tibda billi tirrileva li l-artikolu 181B tal-Kap. 12 jipprovdi kif ġej:

> "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."

19. 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**[34]:

> *"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. 181B tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, hija ċara: f'isem il-Gvern ta' Malta jidher il-*"Kap tad-Dipartiment tal-gvern li jkun inkarigat fil-materja in kwistjoni"*; jidher 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*

[34] 28.04.2017.

dipartiment tal-gvern, għandha r-responsabbilità ta' setgħat governattivi u għalhekk tintlaqat bl-art. 181B fuq imsemmi."

20. Mingħajr dubju, fejn l-ilment u t-talbiet tar-rikorrenti jolqtu l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, l-Awtorità intimata hija l-leġittima kontradittriċi. Madankollu l-istess ma jistax jingħad fejn ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom bħala riżultat tal-operazzjoni tad-diversi disposizzjonijiet tal-liġi ndikati minnhom, 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-Qorti tilqagħha, iżda l-istess ma jistax jingħad fir-rigward tas-sitt eċċezzjoni tal-Awtorità intimata, li l-Qorti tiċħad.

21. L-intimata Cini tilmenta wkoll li hija mhijiex il-leġittima kontradittriċi fil-proċeduri odjern, li jittrattaw l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali protetti mill-Kostituzzjoni, fejn huwa prinċipju bażiku li għandu jwieġeb l-Istat. Il-Qorti tagħraf li salv għal dak li għadha kif ikkonstatat, huwa tassew l-Istat li għandu jwieġeb għall-ilmenti tar-rikorrenti, iżda tqis li l-intimata Cini għandha kull interess li tipparteċipa fil-proċeduri odjerni stante li r-rikorrenti saħansitra qegħdin jitolbu sabiex tiġi tterminata l-kirja tagħha u li jitħassru l-effetti kollha tal-liġi li ġejjin mill-Ordni ta' Rekwiżizzjoni. Għaldaqstant tgħid li għalkemm huwa minnu li huwa l-Istat, u anki l-Awtorità intimata, li għandhom iwieġbu għall-ilmenti tar-rikorrenti, l-intimata Cini m'għandhiex tinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju.

22. 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 lment ta' nuqqas ta' prova. L-Awtorità intimata tinsisti wkoll fuq il-prova relattiva, u tgħid

li jekk ir-rikorrenti mhumiex l-uniċi sidien, il-ġudizzju mhux wieħed integru u l-kawża ma tistax tirnexxi. Dan l-argument ma jidhirx li terġa' tressqu fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha. Il-Qorti wara li kkunsidrat ix-xhieda tal-intimata Cini u anki l-*affidavit* ta' Andrew Xuereb, *Senior Officer* fis-sezzjoni legali tal-Awtorità ntimata, 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, u dan fir-rigward tas-sehem rispettiv tagħhom. Il-Qorti madankollu tirrileva li fi proċeduri bħal dawk odjerni, mhuwiex mistenni mir-rikorrenti li jġibu prova assoluta tat-titolu tagħhom, għaliex proprju l-kwistjoni ma tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab sodisfatta li r-rikorrenti huma tassew is-sidien tal-fond in kwistjoni, u fil-kawża odjerna il-grad tal-prova mistenni mingħandhom intleħaq. Għal dak li jirrigwarda l-insistenza tal-Awtorità intimata fuq in-nuqqas tal-integrità tal-ġudizzju fl-eventwalità li jirriżulta li r-rikorrenti mhumiex l-uniċi sidien, 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 intlaqat mill-ksur lamentat. M'hemm xejn fil-liġi li jżommu milli jagħmel dan. Għalhekk il-Qorti tiċħad l-eċċezzjoni tal-Awtorità intimata.

23. L-Awtorità intimata teċċepixxi wkoll li ma ġewx eżawriti r-rimedji ordinarji, għaliex ħadd ma pproċeda sabiex tiġi sindakata ġudizzjarjament id-diskrezzjoni amministrattiva fil-ħruġ tal-ordnijiet. Iżda l-Qorti filwaqt li tirrileva li mill-kopja tad-dokument immarkat 'AX4'[35], esebit mal-*affidavit* tal-imsemmi Andrew Xuereb, jirriżulta li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni kienet saħansitra ġiet

[35] *Supra.*

ikkontestata mill-ewwel quddiem il-Qorti, tgħid li l-ilment tar-rikorrenti kif miġjub quddiem din il-Qorti, ma jistax jiġi ppreżentat quddiem qorti jew tribunal ieħor, għaliex it-talba tagħhom hija inekwivokament għal dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, u għal-likwidazzjoni u ħlas ta' kumpens u danni riżultanti. Tirrileva li d-disposizzjonijiet tal-artikolu 4 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319] 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-imsemmija Kostituzzjoni, huma ċari u ma jagħtu l-ebda ġurisdizzjoni residwa jew ta' xort'oħra lil xi qorti oħra jew tribunal ieħor sabiex jiġu trattati lmenti ta' ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni tal-Awtorità intimata qiegħda tiġi miċħuda. L-istess tgħid il-Qorti fir-rigward tal-ħames eċċezzjoni tal-intimata Cini, fejn hija ssostni wkoll li r-rikorrenti għandhom rimedji oħra ordinarji a disposizzjoni tagħhom.

24. Il-Qorti tqis li l-erbatax-il eċċezzjoni tal-Awtorità intimata hija marbuta mat-tmintax u mad-dsatax-il eċċezzjoni tagħha. Hawnhekk tikkontendi 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 tas-seba' eċċezzjoni tiegħu li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perijodi qabel ma saru sidien tal-fond. Il-Qorti tirrileva li dan mhux skont l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali, liema insenjament qed jiġi wkoll segwit minn din il-Qorti, fejn huwa aċċettat li f'kawża bħal dik odjerna fejn il-fond ippervjena lir-rikorrenti permezz ta' wirt, huma għandhom dritt li saħansitra jitolbu għas-sehem tagħhom minn kwalunkwe kumpens li seta' kien dovut lill-

ġenituri tagħhom, dejjem f'każ li jirriżulta ksur anki fil-konfront ta' dawn tal-aħħar.

25. Permezz tal-eċċezzjoni tiegħu kif imfissra fl-erbatax-il 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, tikkunsidra li għandha tilqagħha. Imbagħad permezz tal-ħdax-il eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat isostni wkoll li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fl-ilment tagħhom, dirett lejn l-għemil li seħħ taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kap. 125, għaliex dawn kienu fis-seħħ qabel l-1962, u b'hekk huma mħarsa bis-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Il-Qorti tgħid li dan huwa tassew minnu, u għalhekk tagħraf li din l-eċċezzjoni tiegħu għandha mis-sewwa, u b'hekk tilqagħha.

26. Il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra sollevati 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 qegħdin isostnu li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, il-fatti kif dikjarati minnhom, u dawk li kellhom jirriżultaw waqt it-trattazzjoni tal-proċeduri odjerni, flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Kap. 125 u dawk tal-artikoli 3, 4, 6 u 9 tal-Kap. 69, taw lok għal ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u dawk tal-antekawża tagħhom kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

27. 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."

28. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kiri, 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' jitqis 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.[36]

29. L-Awtorità intimata teċċepixxi permezz tad-disa' eċċezzjoni tagħha, li l-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni nnifisha ma tilledix id-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti. Tkompli tispjega fl-għoxrin eċċezzjoni tagħha li l-Kostituzzjoni tagħti lill-Istat id-dritt li jillimita d-drittijiet tal-proprjetà sakemm tinżamm il-proporzjonalità bejn il-limitazzjoni fuq id-dritt, u l-kumpens li jitħallas. Teċċepixxi wkoll permezz tat-tnax-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 kienux ħassew li hemm leżjoni. Barra minn hekk, tkompli teċċepixxi permezz tal-wieħed u għoxrin eċċezzjoni tagħha, li l-Ordni ta'

[36] Ara **Bradshaw and Others v. Malta**, App. Nru. 37121/15, 23.10.2018.

Rekwiżizzjoni tneħħiet fis-sena 2007, u għalhekk minn dakinhar 'il quddiem, ma kien hemm l-ebda leżjoni kif allegat. Iżżid tgħid permezz tas-sitta u għoxrin eċċezzjoni tagħha, li sadanittant il-Gvern kien għamel emendi leġislattivi għall-Kap. 158, il-Kap. 69 u l-Kap. 125, permezz tal-Att XXIV tal-2021 sabiex is-sidien setgħu jgħollu l-kera tal-postijiet mikrija minnhom.

30. 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. Mhuwiex 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 socjali hija d-dmir tal-Istat, li hawnhekk għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintleħaq anki 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 tirrileva għalhekk 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.

31. 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 kienu affaċċati mill-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 mposti mil-liġijiet tal-kera. Huma setgħu tassew 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.

32. L-intimat Avukat tal-Istat permezz tal-ħames 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 saħansitra jipprovdi għall-kuntrarju, u jassoġġetta l-lokazzjoni li tinħoloq għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni mhijiex ġustifikata, u l-Qorti tiċħadha.

33. 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.

34. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others *v.* UK**[37], il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

[37] App. 8793/79, 21.02.1986.

"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".[38]

35. 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. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see* Immobiliare Saffi v. Italy, *[GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and* Broniowski, *cited above, §151)."*[39]

36. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju 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

---

[38] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, **Victor Gatt et *vs*. Avukat Generali et**, 05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, **Cutajar noe *vs*. Il-Kummissarju tal-Art et**, 30.11.2001.

[39] **Bradshaw and Others v. Malta** *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar v. Malta**, 30.07.2015.

miżera perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, 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 l-pożizzjoni tas-sid; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat jew mill-Awtorità ntimata 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 ferm 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 peritali, 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 tagħhom, baqgħu matul il-perijodu sħiħ tal-lokazzjoni, fi stat ta' inċertezza dwar meta huma kienu ser jieħdu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħhom. Fil-każ **Cassar v. Malta**[40] 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 tagħhom, ġew limitati sew permezz tal-liġijiet tal-kera. Kif irrilevat din il-Qorti hawn fuq, ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Il-Qorti għalhekk qiegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti u l-antekawża, 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

[40] App. 50570/13, 30.01.2018.

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 l-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.

37. F'dan l-istadju l-Qorti tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo v. Malta**[41]:

> *"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*

[41] 26.09.2006.

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."

38. 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 arbitrarju, 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' offra l-protezzjoni proċedurali adegwata sabiex iħares l-operat tas-sistema ta' kontroll, dan m'għandu l-ebda effett utli għar-rikorrenti appellanti:

"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)."*[42]

39. L-intimat Avukat tal-Istat, permezz tal-ħmistax-il 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, għandhom il-jedd li jressqu talba appożita quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera fejn jistgħu jitolbu li l-kera tiżdied għal dak l-ammont li ma jkunx aktar mit-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

[42] Cassar v. Malta, *Supra.*

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 leġislattivi li taw lok għal bidla fil-pożizzjoni tas-sid, ġew fis-seħħ fit-28 ta' Mejju, 2021. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw mill-fatt li wara din id-data, huma ma kellhom 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 leġislattivi in kwistjoni li r-rikorrenti setgħu pprevalixxu ruħhom mid-drittijiet tagħhom 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 tagħhom kienet dik kif ikkristalizzata permezz tal-Kap 69 u tal-Att X tal-2009.[43] Għaldaqstant il-Qorti tqis li għandha tilqa' l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, imma wkoll tiċħad it-tieni talba tar-rikorrenti.

[43] Ara App.30806/19, Baldacchino and Falzon v. Malta, 14.10.21.

40. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom 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 snin twal.

41. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torreggiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[44], 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 ....".*

42. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[45], 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*

[44] 29.04.2016.
[45] 27.06.2019.

huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."

43. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[46], il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi,

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

44. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni (a) li l-ammont ta' kera li r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom 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 skont l-artikolu 7 tal-Kap. 339, jista' jiġi kkunsidrat ksur, u t-28 ta' Mejju, 2021, li hija d-data meta ġew fis-seħħ l-emendi leġislattivi ppromulgati permezz tal-Att XXIV tal-2021[47], id-dħul li kienu jirċievu r-rikorrenti fl-ishma rispettivi tagħhom mill-wirt tal-antekawża tagħhom, b'kollox 5/6 tal-intier tal-fond, u dan flimkien mad-dħul tal-imsemmija antekawża tagħhom skont l-istess proporzjon, kien ikun komplessivament ta' madwar <u>€98,981.25</u>, u dan jirriżulta mill-istimi lokatizji maħduma mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju elenkati a *fol.* 130:

Sena	€
01.05.87 sa 31.12.87	1,050/12x8=700
1988-1991	1,050x4=4,200

[46] 30.09.2016.
[47] Ara l-artikolu 4 tal-Kap. 69.

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
l-ishma 5/6	119,395/6x5
B'kollox	99,495.84

huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepit mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom fis-somma ta' ċirka €3,552.73, 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	3,552.73/6x5
B'kollox	**2,960.60**

(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 tagħhom, u l-għan pubbliku li għalih ġew ippromulgati ċerti liġijiet, u li għalih inħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni. Għaldaqstant tqis li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom, li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-Awtorità ntimata flimkien solidalment lir-rikorrenti.

45. 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.

46. 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**[48], liema eżerċizzju llum qiegħed ukoll jiġi applikat mill-Qorti Kostituzzjonali, il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' tnejn u ħamsin elf seba' mija seba' u ħamsin Euro u disgħin ċenteżmu (€52,757.08) wara li mis-somma ta' €99,495.84 rappreżentanti l-kirjiet stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju li kellhom jiġu pperċepiet mis-sidien flimkien fl-ishma komplessivi ta' 5/6 (ħames sesti) (i) l-ewwel sar tnaqqis ta' 30% jew €29,848.74 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, illum iddikjarati leżivi tad-

[48] App.nru. 14013/19, deċiża 25.06.21, §103-§105.

drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom, (ii) u mbagħad sar tnaqqis ieħor ta' 20% jew €13,929.42 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; (iii) u wkoll tnaqqis ta' €2,960.60 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' sitt elef Euro (€6,000.00) pagabbli lir-rikorrenti, għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, u dawk tal-antekawża tagħhom. 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) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tielet eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, tilqa' l-ewwel, il-ħdax, il-ħmistax, id-dsatax u l-ewwel parti tal-għoxrin eċċezzjoni tiegħu, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**

2) **Tilqa' r-raba', is-seba', it-tmien, id-disa', l-għaxar, il-ħdax, it-tlettax, il-ħmistax, is-sittax, is-sbatax, il-ħamsa u għoxrin, is-sitta u għoxrin, is-seba' u għoxrin, it-tmienja u għoxrin u *in parte* d-disa' u għoxrin eċċezzjoni tal-Awtorità intimata, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tagħha;**

3) Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tar-raba' eċċezzjoni tal-intimata Cini, tilqa' l-ewwel, it-tieni, it-tielet u s-sitt eċċezzjoni tagħha, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tagħha.

4) Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li permezz tal-fatti kif esposti flimkien mal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, u permezz tal-ħdim tad-disposizzjonijiet 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 tagħhom 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;

5) Tiċħad it-tieni talba tar-rikorrenti;

6) Tiddikjara l-intimat Avukat tal-Istat u l-Awtorità ntimata 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;

7) Tillikwida l-kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mill-imsemmija rikorrenti fis-somma komplessiva ta' tmienja u ħamsin elf seba' mija seba' u ħamsin Euro u tmin ċenteżmi (€58,757.08), 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-effettiv pagament;

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 ntimata.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur