PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **166/2023**

MARCUS SCICLUNA MARSHALL (KI 617564M) U ROMINA SCICLUNA MARSHALL (KI 617664M)

VS

L-AVUKAT TAL-ISTAT

U B'DIGRIET TAS-6 TA' LULJU 2023 ĠIET KJAMATA IN KAWŻA

L-AWTORITA' TAD-DJAR

Seduta ta' nhar il-Ħamis, sitta u għoxrin (26) ta' Settembru 2024

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar kirja illi ġiet konċessa meta l-fond 228, Republic Street, Valletta kien taħt Ordni ta' Rekwiżizzjoni bin-numru 35264, u li baqgħet viġenti saħansitra wara illi l-fond ġie derekwiżizzjonat fl-2008, meqjusa fid-dawl tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew tal-

Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea;

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar it-tletin (30) ta' Marzu 2023, ir-rikorrenti **Marcus Scicluna Marshall et** ippremettew:

    a. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 228, Republic Street, Valletta, u dan kif ħa jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;*

    b. *Illi fis-16 t'Ottubru tas-sena 1975, il-fond ġie rekwiżizzjonat permezz ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni bin-numru 35264 (kopja tal-ordni annessa u mmarkata bħala '**Dok A**') u ġie derekwiżizzjonat fid-9 ta' Lulju 2008 tas-sena 2008* (sic) *(kopja tan-notifika ta' derekwiżizzjoni annessa u mmarkata bħala '**Dok B**');*

    c. *Illi s-Sur Vincent Ferrando ingħata l-pussess tal-proprjeta' fit-13 ta' Novembru 1975 (kopja ta' korrispondenza mill-Housing Department annessa u mmarkata bħala '**Dok C**');*

    d. *Illi l-antekawża tar-rikorrenti, permezz ta' kuntratt tat-3 ta' Marzu 1978 (kopja annessa u mmarkata bħala '**Dok D**'), kien ikkonċeda il-fond b'titolu ta' kera lil Vincent Ferrando, u l-aħħar kera li tħallset kienet ta' madwar €200.40 fis-sena 2019 (kopja tal-ktieb tal-kera annessa u mmarkata bħala '**Dok E**');*

    e. *Illi dan il-fond ilu vakanti mill-aħħar tas-sena 2019, wara l-mewt tal-inkwilin Ferrando;*

f. *Illi minkejja li din il-kirja kienet tiskadi minn sena għal sena, Vincent Ferrando kien jirrisjedi fil-fond in kwistjoni permanentement bħala inkwilin u dana bis-saħħa tal-artikolu 3 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

g. *Illi għalhekk, effettivament ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom qabilhom, ġew spussessati mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tagħhom, minkejja li t-terminu lokatizju kien jiskadi minn żmien għal żmien u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit u ntilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilin u dawk tas-sidien, minkejja li ftehim ta' kera huwa sinallagmatiku;*

h. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma ġie mogħti lilhom kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond;*

i. *Illi l-protezzjoni mogħtija lil Vincent Ferrando bid-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkrejawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja, u dan minħabba li Vincent Ferrando meta kien inkwilin kien qiegħed iħallas kera rriżorja meta wieħed jikkunsidra l-valur lokatizju tal-fond fis-suq f'dawn l-aħħar snin;*

j. *Illi l-ammont baxx ta' kera, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkrejaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti;*

k. *Illi r-rikorrenti ma kellhomx rimedju ordinarju effettiv stante illi huma ma setgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq f'dawn l-aħħar snin, stante illi dak li effettivament huma setgħu jirċievu huwa dak kif limitat bl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

l. *Illi għaldaqstant, ir-rikorrenti qegħdin jipproċedu b'din il-kawża kostituzzjonali sabiex jiksbu r-rimedji kollha li huma intitolati għalihom, inkluż il-ħlas tad-danni;*

m. *Illi d-dispożizzjonijiet tal-liġijiet in eżami ċaħħdu lir-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom stante li matul il-lokazzjoni de quo mhux biss ikkontrollaw il-quantum li l-istess rikorrenti setgħu jirċievu bħala kera, iżda anke r-ripreża tal-fond;*

n. *Illi fiċ-ċirkostanzi, hija l-umli fehma tar-rikorrenti li huma għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll danni morali bl-interessi, kontra l-intimat kawża tal-leżjoni li qed isofru minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkrejax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien. Il-proviżjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-proviżjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili ġew ripetutament iddikjarati leżivi tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem senjatament l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan mill-Qrati tagħna u mill-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem ġewwa Strasbourg;*

o. *Illi jingħad ukoll li l-Gvern introduċa emendi fis-sena 2021 permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 dan sabiex jipprova jirranġa n-nuqqas ta' proprozjonalita' li teżisti bejn l-operat tal-liġi u d-drittijiet għall-proprjeta' tal-individwu. Hija fehma tar-rikorrenti li l-emendi imsemmija ma jirranġawx is-sitwazzjoni iżda iżidu ostaklu ieħor li l-proprjetarji tal-fond bħal fil-każ tar-rikorrenti qegħdin ibatu kontinwament;*

p. *Għalhekk qiegħed isir dan ir-rikors;*

3. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex:

i. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mil-liġi ta'*

Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u/jew tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea;

ii. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni fil-passat tal-fond 228, Republic Street, Valletta, a favur Vincent Ferrando, u l-provvedimenti tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari iżda mhux limitatament għall-artikolu 3, kif ukoll tal-Att X tal-2009, b'mod partikolari iżda mhux limitatament għall-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u liġijiet oħra viġenti illedu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u/jew fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artiklu 13 tal-Konvenzjoni Ewropeja;*

iii. *Tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali;*

iv. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma ġiex kkrejat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet oħra, ma rriflettietx is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni;*

v. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti;*

vi. *Tikkundanna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament;*

Bl-ispejjeż;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar l-għoxrin (20) t'April 2023, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smiegħ għas-seduta ta' nhar il-Ħamis, l-ewwel (1) ta' Ġunju 2023, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata sittax (16) ta' Mejju 2023, l-**<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa:

   a. *Illi in vena preliminari, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandhom fuq il-proprjetà mertu ta` din il-kawża u jridu jġibu prova tal-ftehim tal-kirja fuq il-fond inkwistjoni;*

   b. *Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti jridu wkoll jġibu prova li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);*

   c. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-ilmenti tar-rikorrenti sa fejn għandhom x'jaqsmu mal-ħruġ u maż-żamma ta' xi ordnijiet ta' rekwiżizzjoni ma jistgħux jiġu mressqa kontra l-Avukat tal-Istat ai termini tal-Artikolu 181B tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta 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. Għalhekk, preliminarjament l-Avukat tal-Istat mhuwiex il-leġittimu kontradditur f'dawn il-proċeduri fejn qiegħed jiġi attakat Ordni ta' Rekwiżżizjoni u kirja magħmula taħt il-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta u konsegwentement għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju (ara* ***Reginald Fava et vs Avukat tal-Istat et****, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar it-30 ta' Ġunju 2021;* ***Simon Mercieca vs Avukat tal-Istat et****, deċiża mill-*

Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar is-7 ta' Mejju 2021 u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar l-1 ta' Diċembru 2021);

d. *Illi, preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi rilevat illi l-proċedura odjerna hija intempestiva stante illi jeżistu rimedji u mezzi ordinarji fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li r-rikorrenti setgħu jużufruwixxu ruħhom minnhom biex jipprendu l-pussess tal-fond de quo u jawmentaw il-kirja;*

e. *Illi magħdud mal-premess u mingħajr preġudizzju, jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistux* (sic) *jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment;*

f. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

g. *Illi l-esponent jiġbed l-attenzjoni lil dina l-Onorabbli Qorti li l-kirja li qegħdin jirriferu għaliha r-rikorrenti tirrigwarda kirja li saret taħt ordni ta' rekwiżizzjoni bin-numru 35264 u liem ordni ġiet derekwiżizzjonata fid-9 ta' Lulju 2008 ai termini tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta. Mir-rikors promotur stess joħrog li l-ordni ta' derekwiżizzjoni nħarġet wara l-1 ta' Ġunju tal-1995, allura l-kirja in kwistjoni ma tistax titqies li hija waħda li tinsab regolata bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan ir-rigward, l-esponent jagħmel referenza għall-artikolu 44(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jistipula li "...tqegħid ta' nies mill-Gvern f'fondi rekwiżizzjonati" ma jitqisx bħala kirja protetta ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta*[1]*. Għalhekk, l-azzjoni konvenzjonali tar-rikorrenti*

[1] Enfasi.

kontra t-tħaddim tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma tistax tirnexxi sa mill-bidu nett[2]*;*

h. *Illi bla ħsara għal dak fuq imsemmi, il-Kap. 69, inkluż l-Artikolu 3 tal-istess Kap. 69, u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż l-Artikolu 1531Ċ tal-istess Kap.16, l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009 u l-emendi mdaħħla bl-Att XXIV tal-2021 ma jistgħux jintlaqtu mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta minħabba li skont l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;*

i. *Dejjem bla ħsara għall-premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għaliex il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)…";*

j. *Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Jiġi b'hekk li l-*

[2] Ara wkoll is-sentenza fl-ismijiet ***L-Avukat Dottor Umberto Borg Cardona vs. L-Avukat tal-Istat u Grace Farrugia*** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-18 ta' Novembru 2020 u ta' liem appell ġie ċedut fis-27 ta' Mejju 2021.

ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement għandu jiġi mwarrab;

k. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż l-Artikolu 3 tal-istess Kap. 69, l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009, inkluż l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi mdaħħla bl-Att XXIV tal-2021 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, tajjeb li jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;*

l. *Illi mingħajr preġudizzju u magħdud mas-suespost, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fl-intier tiegħu moqri flimkien mal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendati saħansitra bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXIV tal-2021, minn dejjem kellhom u għad għandhom: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;*

m. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta f`dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux*

jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

n. *Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li kienu qegħdin jipperċepixxu mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

o. *Illi mingħajr preġudizzju għal premess, tajjeb li jingħad li bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem ir-rikorrenti ċertament li ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sid jistgħa* (sic) *jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jimponi kundizzjonijiet ġodda fuq l-inkwilin u biex il-kera tiġi riveduta sa 2% tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond, u jistgħa* (sic) *jitlob reviżjoni tal-istess kull 6 snin, sakemm il-partijiet ma jiftehmux xort'oħra;*

p. *Illi hekk ukoll, dejjem skont l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-fond u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma jgħaddix mill-means test. Illi anki f'każ li l-inkwilin jgħaddi mill-means test, il-Bord li Jirregola l-Kera għandu s-setgħa li jgħolli l-ammont li għandu jitħallas f'kera pendente lite. Inoltre, l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat, jagħti lis-sid dritt ta'*

ripriża jekk jirriżulta li l-inkwilin għandu residenza alternattiva li hija xierqa għall-bżonnijiet tiegħu u ta' familtu;

q. *Illi magħdud mal-premess, permezz tal-emendi suesposti, id-definizzjoni ta' kerrej ta' fond residenzjali ġiet ristretta ai termini tal-Artikolu 2(a) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

r. *Illi għalhekk isegwi li meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar id-diffikultà tagħhom sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom mhumiex ġustifikati u b'hekk ma hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu u kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnhom mhijiex mistħoqqa;*

s. *Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-White paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;*

t. *Illi sa fejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab imsejjes fuq l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea dan huwa wkoll konċettwalment ħażin. Barra mill-fatt, li skont id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet tal-Malta, ir-rikorrenti għandhom rimedji quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u l-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri), jissokta jingħad li dawn il-proċeduri kostituzzjonali stess għandhom is-saħħa li jagħtu rimedju lir-rikorrenti jekk jinstab li verament ġew miksura lilhom xi drittijiet li huma mħarsa taħt il-Konvenzjoni Ewropea;*

u. *Illi l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jeżiġix xi proċedura partikolari dwar kif għandu jingħata r-rimedju. L-importanti huwa li jingħata rimedju effettiv quddiem awtorità nazzjonali. Fil-fehma tal-esponent, din l-Onorabbli Qorti fis-sede kostituzzjonali tagħha hija awtorità nazzjonali li tista' tagħti rimedju effettiv lir-rikorrenti jekk jinstab li tassew seħħew infrazzjonijiet konvenzjonali. Fuq kollox imbagħad wieħed ma jridx jinsa li r-rikorrenti qegħdin jattakkaw is-siwi u l-applikazzjoni tal-liġi u qegħdin iressqu ilmenti li huma mħarsa biss bil-Kostituzzjoni ta' Malta u bil-Konvenzjoni Ewropea, b'dan għalhekk li huma ma jistgħux jippretendu li azzjoni bħal din ma tkunx fil-forum kostituzzjonali. Għalhekk dan l-ilment għandu jiġi skartat ukoll u kull talba marbuta ma' dan l-Artikolu għandha tiġi miċħuda wkoll;*

v. *Illi mingħajr preġudizzju l-esponent jirrileva li r-rikorrenti ma jistgħux joqogħdu jirreferu b'mod wiesgħa għal xi liġijiet oħra li ma jissemawx* (sic) *fit-talbiet tagħhom billi jagħmlu użu mill-kliem "liġijiet oħra viġenti","inter alia", "il-fatti suesposti" u "fost infrazzjonijiet oħra" fit-talbiet tagħhom. Dan l-għaġir* (sic) *jippreġudika l-linja difensjonali tal-esponent u għalhekk ukoll, u fi kwalunkwe każ, l-esponent qiegħed jirriżerva d-dritt li jagħmel eċċezzjonijiet ulterjuri;*

w. *Illi fir-rigward tal-imgħax legali imsemmi fis-sitt talba, jiġi eċċepit li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif ġie konfermat fil-ġurisprudenza nostrali, fosthom fis-sentenza fl-ismijiet* ***Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et****, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013;*

x. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti, liem dikjarazzjoni għandha tkun limitata għal kif kienet il-liġi in vigore sa*

meta l-ex inkwilin, u ċjoe sas-sena 2019, u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

y. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

6. B'digriet mogħti waqt is-seduta tas-sitta (6) ta' Lulju 2023, din il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti għall-kjamata in kawża tal-Awtorita' tad-Djar, u ordnat li l-istess Awtorita' tiġi notifikata bir-rikors ġuramentat u bir-risposta tal-Avuakt tal-Istat, b'għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika għar-risposta;

7. Waqt is-seduta tas-sbatax (17) t'Ottubru 2023, irriżulta lil din il-Qorti illi l-Awtorita' tad-Djar kienet ġiet notifikata fl-erbgħa u għoxrin (24) ta' Lulju 2023 iżda ma kienet ġiet intavolata l-ebda risposta, b'dana għalhekk illi kienet fi stat ta' kontumaċja;

8. Waqt l-istess seduta, ir-rikorrenti talbu illi jinħatar Perit Tekniku sabiex jagħti stima tal-fond u jiddetermina l-valur lokatizju mis-sena 1987 sal-preżentata tar-rikors promotur biż-żieda fil-kirjiet b'intervalli ta' ħames snin. Il-Qorti laqgħet it-talba kif dedotta u nnominat għal dan l-iskop lill-Perit Dr Konrad Xuereb, a spejjeż provviżorjament tar-rikorrenti;

9. Waqt is-seduta tat-tmienja u għoxrin (28) ta' Novembru 2023, l-Awtorita' tad-Djar informat lill-Qorti illi hija ma kellhiex kopja tar-rikors kostituzzjonali, u għalhekk talbet awtorizzazzjoni sabiex tkun tista' tippreżenta risposta. Fin-nuqqas t'oġġezzjoni da parti tar-rikorrenti u tal-Avukat tal-Istat, din il-Qorti laqgħet it-talba u awtorizzat lill-Awtorita' tad-Djar tippreżenta risposta fir-Reġistru tal-Qorti;

10. B'risposta datata tmienja u għoxrin (28) ta' Novembru 2023, l-**<u>Awtorita' tad-Djar</u>** eċċepiet:

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

b. *Illi l-Awtorita' tad-Djar jinħtieġilha tiġi notifikata b'kull affidavit u dokument preżentat u jinħtieġilha taħgmel kontr-eżami ta' kull xhud imressaq sa issa. Ukoll jinħtieġilha tiġi notifikata b'kull dokument preżentat u b'kull rapport. Tirriserva d-drittijiet tagħha fuq l-istess;*

c. *Illi l-atturi iridu jipprovaw it-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' sħiħa u jekk huma mhux waħedhom sidien tal-fond allura l-ġudizzju mhux integru u l-kawża ma tistax treġi;*

Illi il-fatti dwar dan il-każ ser jiġu mfissra f'affidavit li ser jiġi preżentat fil-mori tal-kawża.

d. *Illi kif inhu miktub ir-rikors promotur l-esponenti ma tista qatt tiġi kundannata għax l-Awtorita' esponenti mhux imsemmija fit-talbiet u ma hemmx talba biex tiġi kundannata minħabba xi Ordni ta' Rekwiżizzjoni. U dina l-Onorabbli Qorti ma tistax takkorda jew tiddeċiedi dwar dak li mhux parti mit-talbiet;*

e. *Illi l-esepontni ma jistgħux jiġu mitluba iħallsu ebda kumpens għal okkupazzjoni tal-fond għaż-żmien meta din kienet sostnuta bis-saħħa ta' liġijiet tal-kera u mhux bis-saħħa tal-ordni ta' rekwiżizzjoni. Filf-att l-antekawża tal-atturi kien għamel kuntratt ta' kera mal-inkwilin fis-sena 1978. Mela dan il-kuntratt ivvanifika u irrenda innokwa kull ordni ta' rekwiżizzjoni li seta' kien hemm. La darba inħoloq kuntratt ta' kera allura issa il-protezzjoni u kontinwazzjoni tal-okkupazzjoni mis-sena 1978 kienet bis-saħħa tal-liġijiet tal-kera u mhux bis-saħħa ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni. Għalhekk l-Awtorita' għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju. L-attur għamel sewwa li meta fetaħ il-kawża ma inkludiex lill-esponenti bħala konvenuta;*

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

g. *Illi jekk l-attur* (sic) *qed jatakka biss l-operat ta' liġi jew liġijiet, l-Awtorita' esponenti ma tistax taħti għal tali leġislazzjoni u l-leġittimu kontradittur huwa ħaddieħor. Għalhekk jekk din kienet kirja kontrollata u protetta bil-liġijiet l-antiki tal-kera, allura l-Awtorita' tad-Djar qatt ma tista tkun leġittimu kontradittur u għalhekk għandha tinħeles mill-ġudizzju mingħajr ma tbati l-ebda spejjeż;*

h. *Illi ukoll ma jista jkun hemm ebda leżjoni tal-Konvenzjoni qabel ma dina daħlet fis-seħħ fl-1987 għalhekk kull kumpens li jista' jingħata jrid jiġi meqjus minn dik id-data cioe biss mill-1987 'il quddiem;*

i. *Illi ukoll l-Att Dwar id-Djar (Housing Act) li bis-saħħa tiegħu jinħarġu l-Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni ma jistax jiġi sindakata bħala lesiva ta' drittijiet fundamentali a bażi tal-Kostituzzjoni għax dan huwa Att protett bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni stante li ġie promulgat qabel l-1962;*

j. *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; ukoll is-sidien kienu qed jaċċettaw il-kera direttament mill-inkwilin;*

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

l. *Illi ż-żmien li ħadu l-atturi u l-awturi tagħhom biex jaġixxu għandu jimmilita kontra l-atturi;*

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

n. *Illi drittijiet fondamentali u d-dritt ta' azzjoni għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali ma jistgħux jiġu trasferiti la inter vivos u la causa mortis għaliex dawk huma drittijiet mogħtija personalment lil min ikun issubixxa l-leżjoni. Dawn id-drittijiet huma extra commercium u mhux trasferibbli. Intant, jekk jingħata kumpens għandu jingħata biss minn wara l-1987 u biss mid-data li kull wieħed mis-sidien seta sar sid u dan biss għas-sehem tiegħu jew tagħhom mill-proprjeta';*

o. Illi jekk l-atturi wirtu biss b'legat il-fond jew sehem minnu, jew xtraw (jew akkwistaw b'ċens) sehem minnu allura ma hemm ebda leżjoni li setgħu sofrew l-awturi tagħhom qabel ma l-atturi akkwistawh, u dan hekk kif jingħad fis-sentenza deċiża quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-3 ta' Diċembru 2020 ***Doreen Grima et vs Awtorita' tad-Djar et*** **(Rik Nru 167/2019 GM)**;

p. *Illi jingħata kumpens lis-sidien attwali fejn dawn ikunu eredi, fejn allura 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-proprjeta' milquta bl-ordni ta' rekwiżizzjoni) allura ma hemm ebda dritt ta' kumpens ħlief mid-data li fiha huma ikunu akkwistaw il-proprjeta' bil-legat – u dejjem wara l-1987;*

q. *Illi fit-22 ta' Ġunju 2021 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) iddeċidiet hekk fil-kawża* **Erika Gollcher et vs L-Avukat tal-Istat et *(Rik 116/2019 FDP)***:

"Dwar il-ħames eċċezzjoni, ġie eċċepit li r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens għal allegat ksur għal perjodi 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-perjodu ta' ħmien minn meta r-rikorrenti akkwistaw it-titolu fuq l-imsemmija proprjeta'.

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

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

s. *Illi jekk l-atturi ma kinux is-sidien meta seħħet l-allegata leżjoni kostituzzjonali allura huma ma għandhom 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 Gialanze' 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-proprjeta', u l-vittma tkun intitolata għal kumpens, **dak il-kumpens huwa marbut mal-persuna tal-vittam u mhux mal-proprjeta'.** Jekk il-proprjeta' tiġi trasferita lil terza persuna, kemm b'titlu gratwit u kif ukoll b'titlu oneruż, id-dritt tal-kumpens ma jistax jiġi trasferit flimkien mal-proprjeta'."*

l-istess għalhekk jista' jingħad għal proprjetajiet li ġew akkwistati permezz ta' wirt – speċjalment permezz ta' legat;

t. *Illi ma kien hemm xejn ħażin fil-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizjoni u intant anke hawn ma ġewx eżawriti r-rimedji ordinarji għaliex ħadd ma ipproċeda biex tiġi sindikata ġudizzjarjament id-diskrezzjoni amministrattiva li ttieħdet meta ħarġu l-ordnijiet. Il-kostituzzjoni tagħti id-dritt lill-istat li jillimita id-drittijiet tal-proprjeta' basta jkun hemm proporzjonalita' bejn il-limitazzjoni fuq id-dritt u l-kumpens imħallas;*

u. *Illi jekk kien hemm Ordni ta' Derekwiżizzjoni għall-proprjeta' tal-kawża in kwistjoni, allura ma jista jkun hemm ebda leżjoni ta' dritt kostituzzjonali għall-inqas minn dakinhar 'il quddiem, peress li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni lanjata mill-attur ma tkunx għadha teżisti. Mal-ħruġ ta' din l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni ingħatat ukoll lis-sidien il-fakolta' li jieħdu lura l-proprjeta' jekk ma kienx hemm liġijiet oħra li jagħtu protezzjoni lill-okkupanti;*

v. *Illi jekk l-atturi u l-awturi tagħhom urew inerzja biex jaġixxu kontra l-okkupanti, għal din l-inerzja ma tistax taħti l-Awtorita' tad-Djar. Biżżejjed jingħad li l-atturi fetħu din il-kawża ħafna wara li inħareġ l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni;*

w. *Illi dan il-punt ġie emfasizzat iktar bis-sentenza* ***Michael Farrugia vs Avukat tal-Istat et*** *(Rik 78/16; dfeċiża 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 cioe tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, billi r-relazzjoni bejn is-sid u l-inkwilin f'każijiet bħal dan hija regolata mil-liġi tal-Istat. Għalhekk, il-kontestazzjoni prinċipali da parti tar-rikorrenti mhijiex ir-rekwiżizzjoni per se, maħruġa fl-1975 u mneħħija fl-20 ta' Awissu 2007. Infatti r-rekwiżizzjoni tneħħiet fl-2007, u kif tajjeb sottomess fis-sottomissjonijiet tal-Awtorita' tad-Djar, ir-rikorrenti qatt

ma kkontestaw l-ordni ta' rekwiżizzjoni tramite l-mezzi ordinarji provduti fil-liġi.

37. Inoltre, l-intimata Ciantar baqgħet tokkupa u tirrisjedi fil-fond de quo abbażi tal-liġijiet viġenti u mhux abbażi tar-rekwiżizzjoni stante li l-fond ilu derekwiżizzjonat minn Awissu 2007. Ir-rikorrenti qed jilmentaw minn liġi li qed iċċaħdilhom id-dritt li jieħdu lura l-proprjeta' tagħhom, u li jibqgħu jipperċepixxu kera baxxa.

38. Għaldaqstant, għal dan l-ilment żgur m'għandhiex tirrispondi l-Awtorita' tad-Djar. Jiġi ribadit li l-Awtorita' tad-Djar qatt ma kienet vestita b'ebda fakulta' leġislattiva, kwindi ma tistax tiġi tenuta responsabbli għat-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti. In vista tas-suespost, l-Awtorita' tad-Djar qed tiġi dikjarata li mhijiex il-leġittimu kontradittur. Konsegwentement, qed tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju."

x. *Illi ż-żmien li l-attur jew l-awturi tiegħu ħallew li jgħaddi biex bdew dawn il-proċeduri juri li fil-verita' 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 wkoll jimmilita kontra l-atturi kemm fis-sejbien o meno ta' leżjoni kif ukoll fil-komputazzjoni tal-kumpens li talvolta jaf ikun dovut;*

y. *Illi f'każ li tirriżulta leżjoni tad-dritt fundamentali tal-proprjeta', li kienet u għadha qed isseħħ, allura l-Qorti għandha tiddeċiedi dwar il-leżjoni u tagħti kumpens għal-leżjoni sofferta sad-data tal-preżentata tal-kawża jew sal-1 ta' Ġunju 2021 (data li fiha daħlet fis-seħħ il-liġi Att XXIV tal-2021) jew liema minnhom tiġi l-ewwel, u tieqaf hemm. Il-leżjoni żgur li issa ġiet indirizzata u ma tistax tkompli bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021. Imma intant ebda kumpens ma għandu jkun dovut mill-esponenti għas-snin wara il-ħruġ ta' l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni;*

z. *Illi l-Att XXIV tal-2021 ma jledi ebda dritt fundamentali, anzi joħloq soluzzjoni għal* (sic) *jistabilixxi proporzjonalita' bejn il-kumpens imħallas u il-piż merfugħ mis-sidien ta' proprjetajiet milquta minn ordni ta' rekwiżizzjoni u,jew mil-liġijiet l-antiki tal-kera;*

aa. *Illi jekk il-fond ikun għadu okkupat bħala residenza a bażi ta' ordni ta' rekwiżizzjoni u/jew a bażi ta' kirja li bdiet qabel l-1995, allura s-sid għandu rimedju ieħor li ngħata bl-Att XXIV tal-2021 fejn hu, permezz ta' rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, jista' saħansitra jitlob żieda fil-kumpens jew fil-kera (skont il-każ) sa tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjeta'. Għalhekk kull leżjoni li seta' kien hemm bażata fuq it-tħaddim tal-Kap 158 (ara Art 11(5)), Kap 69 (ara Art 4A) u Kap 125 (ara Art 12B) tal-Liġijiet ta' Malta għal dak li jirrigwarda l-okkupazzjoni mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem issa ġiet sanata bl-emendi li saru f'dawn il-liġijiet tramite l-Att XXIV tal-2021. Inoltre għandu jingħad li għall-kirjiet residenzjali ta' qabel l-1995, is-sidien jistgħu anke jitolbu żgumbrament fi żmien sentejn jekk l-inkwilini jkollhom mezzi kif indikat mil-liġi;*

bb. *Illi fuq dawn l-aħħar punti referenza ssir għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali bl-ismijiet* ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et (deċiża 01/12/2021; rik nru 216/19/1****) fejn l-istess Qorti ikkummentat fuq l-okkupazzjoni tal-inkwilina vis-a-vis l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV ta' 2021:*

"Fir-rigward imbagħad tad-dikjarazzjoni li qed tiġi mitluba relattiva għall-Ordni ta' Rekwiżizzjoni mertu ta' dawn il-proċeduri, il-Qorti tirrileva illi fis-sentenza appellata ma saret l-ebda determinazzjoni dwar il-validita` konvenzjonali jew kostituzzjonali tal-emendi tal-2021, għaliex tali determinazzjoni qatt ma ġiet mitluba minn xi ħadd mill-partijiet. Għalhekk il-Qorti tqis li l-ewwel Qorti ma kellhiex tiddikjara li Janice Schembri ma tistax tibqa' tibbenefika mill-protezzjoni tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwistjoni, ġaladarba din id-dikjarazzjoni ġġib fix-xejn l-emendi msemmija minkejja li dawn ma ġewx dikjarati invalidi

mill-Qorti. Il-Qorti tosserva li skont l-Artikolu 11(5) tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat fl-2021 il-ħlas dovut għall-okkupazzjoni tal-fond jista' jiġi awmentat għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond liberu u frank fuq is-suq liberu. Dan ifisser li għalkemm fl-imgħoddi din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni kienet leżiva kif korrettement sabet l-ewwel Qorti, illum-il ġurnata bl-emendi introdotti fl-2021, għad irid jiġi aċċertat jekk din il-leżjoni għadhiex preżenti jew ġietx indirizzata b'mod effikaċi.

Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi milqugħ kif provdut fil-paragrafu preċedenti.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' in parti l-appell tal-Awtorita` tad-Djar, tħassar l-ordni tal-ewwel Qorti li l-intimata Schembri m'għandhiex tibqa' tgawdi mill-protezzjoni tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni mertu ta' din il-kawża u tiddikjara li din is-sentenza hija bla ħsara għall-applikabilita` tal-emendi li ġew introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021."

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

"Tifdal il-kwistjoni jekk il-kerrejja Mugliett tistax tkompli tinqeda bid-dispożizzjonijiet 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-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 li jiksru l-jeddijiet tal-attur kienu dawk fis-seħħ meta nfetħet il-kawża, u mhux dawk li daħlu fis-seħħ wara. Barra minn hekk, l-attur ma għandu ebda jedd miksub ta' żgumbrament tal-konvenuta Mugliett, billi l-ewwel qorti, għar-

raġunijiet tajba mogħtija fis-sentenza, ma ordnatx l-iżgumbrament. Għalhekk ma hemmx raġuni għala l-konvenuta Mugliett ma għandhiex tinqeda bil-Kap. 69 kif issa emendat.

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

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

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

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

dd. *Illi intant ir-rikorrenti mhux qed jitolbu żgumbrament tal-okupanti tal-fond;*

ee. *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 ħruġ ta' derekwiżizzjoni (jekk kien hemm waħda). U dan anke in vista tal-fatt li l-atturi kienu qed jaċċettaw il-kera direttament minn għand l-inkwilin. Għalhekk inħolqot relazzjoni ta' kera bejn is-sidien u l-inkwilini. Ukoll kif fuq ingħad ma għandu jkun*

hemm ebda kumpens għaż-żmien qabel ma l-atturi akkwistaw il-post de quo;

ff. *Illi jekk ser jiġi maħtur epert tekniku biex jagħti valur li fuqu jiġi stabbilit il-kumpens allura il-Perit maħtur għandu jagħti il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ. Mela il-valur irid isir tal-fond kif inhu daqs li kieku kien vojt u mhux kif jista' jiġi sviluppat. Referenza ssir għas-sentenza Catherine Cauchi v. Remigio Cassar et Rik 315/20 Qorti Kost deċiża 12/07/2023 li tittratta il-kwistjoni jekk fond għandux jiġi valutat bil-"potenzjal" tiegħu u it-tifsira ta' dan;*

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

11. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie ppreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tnejn (2) ta' Novembru 2023, u maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar is-sebgħa u għoxrin (27) ta' Diċembru 2023.

Il-Qorti

12. Reġgħet rat ir-rikors ta' Marcus Scicluna Marshall et datat tletin (30) ta' Marzu 2023 u d-dokumenti annessi miegħu (a fol 6 *et seq* tal-proċess);

13. Reġgħet rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat datata sittax (16) ta' Mejju 2023;

14. Rat id-digriet tagħha stess mogħti waqt is-seduta tas-sitta (6) ta' Lulju 2023 illi permezz tiegħu intlaqgħet it-talba u ġiet ordnata l-kjamata in kawża tal-Awtorita' tad-Djar;

15. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tas-sbatax (17) t'Ottubru 2023, fejn inħatar il-Perit Dr Konrad Xuereb bħala Perit Tekniku sabiex jagħti stima tal-fond u jiddetermina l-valur lokatizju mis-sena 1987 sal-preżentata tar-rikors promotur, biż-żidied fil-kirjiet bl-intervalli ta' ħames snin;

16. Rat l-affidavit ta' **Pamela Bezzina**, immarkat **Dok PB**, u d-dokumenti annessi miegħu, a fol 42 *et seq* tal-proċess;

17. Reġgħet rat ir-risposta tal-Awtorita' tad-Djar datata tmienja u għoxrin (28) ta' Novembru 2023;

18. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb**, ippreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tnejn (2) ta' Novembru 2023 u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar is-sebgħa u għoxrin (27) ta' Diċembru 2023 (a fol 84 *et seq* tal-proċess);

19. Rat l-affidavit ta' **Andrew Xuereb** a fol 138 tal-proċess, u d-dokumenti annessi miegħu;

20. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju 2024, a fol 146 *et seq* tal-proċess;

21. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Awtorita' tad-Djar datata ħmistax (15) ta' Lulju 2024, a fol 160 *et seq* tal-proċess;

22. Rat illi l-Avukat tal-Istat naqas milli jippreżenta nota fit-terminu lilu konċess;

23. Rat illi l-kawża tħalliet għas-seduta tal-lum għas-sentenza;

24. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Il-Fatti Saljenti tal-Każ in Eżami</u>

25. Jidher illi s-segwenti punti huma fatti mhux kontestati:

i. Il-fond ġie rekwiżizzjonat permezz ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni bin-numru 35264 datata sittax (16) t'Ottubru 1975 (**Dok A** a fol 6 tal-proċess);

ii. Mill-korrespondenza (esebita mar-rikors promotur a fol 18 *et seq* tal-proċess) bejn Sciclunas Estates u l-Awtorita' tad-Djar f'Novembru 1975, jidher illi l-proprjetarji ta' dak iż-żmien oġġezzjonaw għall-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, stante illi xtaqu jużaw il-fond mertu tal-kawża odjerna bħala uffiċċju, iżda b'ittra datata tlettax (13) ta' Novembru 1975, l-Awtorita' tad-Djar informat lil Sciclunas Estates illi, *"Bearer Mr Vincent Ferrando is the present tenant of your requisitioned premises at 228, Republic Street, Valletta. He took over the said premises as from 13-11-75. He has been instructed to call on you to pay rent as from 13/11/75 at LM76 pa."* (**Dok C** a fol 9 tal-proċess);

iii. Permezz ta' ittra uffiċjali datata erbgħa (4) t'Awwissu 1977 (a fol 21 tal-proċess), il-proprjetarji tal-fond ġew interpellati jirrikonoxxu bħala inkwilin tal-fond mertu tal-kawża odjerna lil Vincent Ferrando;

iv. Sciclunas Estates għamlet ftehim ta' kera ma' Vincent Ferrando nhar it-tlieta (3) ta' Marzu 1978, fejn, *inter alia*, ġie stabbilit illi l-kera dovuta kellha tkun fis-somma ta' LM76 fis-sena, skont kif kien ġie indikat mill-Awtorita' tad-Djar;

v. Il-fond ġie derekwiżizzjonat permezz ta' Notifika ta' Derekwiżizzjoni datata disgħa (9) ta' Lulju 2008 (**Dok B** a fol 8 tal-proċess);

vi. Vincent Ferrando ġie nieqes lejn l-aħħar tas-sena 2019, u kien f'dan il-punt illi l-fond ġie vakat.

B. <u>Eċċezzjoni dwar il-Leġittimu Kontradittur</u>

26. Fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi sa fejn l-ilment tar-rikorrenti għandhom x'jaqsmu mal-ħruġ u maż-żamma ta' xi ordnijiet ta' rekwiżizzjoni, dawn l-ilmenti ma jistgħux jiġu mressqa kontra l-Avukat tal-Istat, iżda kontra l-Awtorita' tad-Djar;

27. Mill-banda l-oħra, fis-seba' paragrafu tar-risposta tagħha, l-Awtorita' tad-Djar teċċepixxi illi hija ma taħtix għall-operat ta' liġi jew liġijiet, u li għalhekk, jekk din kienet kirja kontrollata u protetta bil-liġijiet antiki tal-kera, hija ma tista' qatt tkun leġittimu kontradittur;

28. Ħarsa lejn it-talbiet rikorrenti turi illi dak illi qegħdin jitolbu r-rikorrenti, inter alia, huwa:

  a. Dikjarazzjoni illi *"l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti [...]"*; u
  b. Dikjarazzjoni illi *"l-lokazzjoni fil-passat tal-fond 228, Republic Street, Valletta, a favur Vincent Ferrando, u l-provvedimenti tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, [...] illedu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti [...]"*;

29. Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et***[3], meqjus jekk l-Avukat tal-Istat kellux ikun ukoll parti mill-kawża meta l-kawża kienet diġa ġiet intavolata kontra l-Awtorita' tad-Djar, ġie ritenut:

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

[3] Appell Ċivili Nru 57/2009/1, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Frar 2012

181B(2) tiġi indirizzata kontra l-Kap tad-Dipartiment, f'dan il-każ l-Awtorita' tad-Djar.

30. Fuq l-istess binarju ddeċidiet din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet ***Joseph Falzon et vs Avukat Ġenerali***[4]:

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

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

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

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

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

Minkejja illi minn din is-sentenza ġie intavolat appell, dan il-punt partikolari ġie kkonfermat mill-Qorti Kostituzzjonali[5];

[4] Rik Nru 10/2011, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 20 t'Ottubru 2016, Onor Imħ Silvio Meli
[5] Rik Nru 10/2011, Qorti Kostituzzjonali, 28 t'April 2017

31. Finalment, ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Noell Azzopardi et vs L-Awtorita' tad-Djar et***[6]:

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

32. Fit-termini ta' din il-linja ta' ġurisprudenza, jirriżulta lil din il-Qorti għalhekk *a contrario senso* illi fil-każ illi l-ilment tar-rikorrenti jkun jolqot il-ħruġ u ż-żamma fis-seħħ ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni, hija l-Awtorita' tad-Djar illi hija l-leġittimu kontradittur, filwaqt illi fil-każ illi l-ilment tar-rikorrenti jkun jolqot l-anti-kostituzzjonalita' tal-liġijiet viġenti, huwa l-Avukat tal-Istat illi huwa l-leġittimu kontradittur;

33. Ħarsa lejn il-premessi fir-rikors promotur u t-talbiet hawn fuq riprodotti turi illi effettivament ir-rikorrent qiegħed jilmenta kemm mill-ħruġ u ż-żamma fis-seħħ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni Nru 35264, u kif ukoll mill-provvedimenti tal-liġijiet viġenti. Dan stante illi r-rikorrenti qed jikkontendu li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ġiet imposta fuq l-antekawża tar-rikorrenti b'dana illi ġew kostretti jirrikonoxxu inkwilin fil-fond proprjeta' tagħhom, u li l-provvedimenti tal-liġi fis-seħħ irrendew il-kera waħda kontrollata;

[6] Rik Nru 144/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 25 ta' Frar 2021

34. Minn hawn isegwi għalhekk illi filwaqt illi l-Awtorita’ tad-Djar għandha twieġeb għal kwalsiasi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti waqt li l-Ordni ta’ Rekwiżizzjoni kienet fis-seħħ, l-Avukat tal-Istat għandu mbagħad iwieġeb għal kwalsiasi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti per kawża tal-liġijiet fis-seħħ. Hekk, infatti, ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Charles Bugeja et vs Awtorita’ tad-Djar et***[7]:

> *14. L-ewwel qorti qalet hekk dwar l-eċċezzjoni ta’ nuqqas ta’ leġittimazzjoni passiva tal-Awtorità tad-Djar:*
>
> *»… … … għalkemm huwa ċar li fejn l-ilment u t-talbiet tar-rikorrenti jolqtu l-ordni ta’ rekwiżizzjoni, l-awtorità intimata hija l-leġittimu kontradittur, l-istess ma jistax jingħad fejn ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom bħala riżultat tal-operazzjoni ta’ diversi liġijiet inklużi l-Kap. 69, il-Kap. 16 u l-Att X tal-2009.«*
>
> *15. Din l-osservazzjoni tal-ewwel qorti, fiha nfisha korretta, ġà turi illi l-awtorità għandha leġittimazzjoni passiva safejn it-talbiet tal-atturi jolqtu l-ordni ta’ rekwiżizzjoni għalkemm mhux ukoll safejn l-atturi jfittxu li jimpunjaw il-liġijiet li jimpunjaw il-kera, u għalhekk non sequitur illi t-talbiet tal-atturi jiġu miċħuda talli hemm raġuni għala l-eċċezzjoni tintlaqa’ in parte.*
>
> *16. Huwa minnu illi l-Awtorità tad-Djar ma tidhirx f’isem il-Gvern ta’ Malta biex twieġeb għal azzjonijiet li jimpunjaw il-validità kostituzzjonali ta’ liġijiet, għax f’dawk l-azzjonijiet għall-gvern jidher l-Avukat tal-Istat. Madankollu l-konsegwenza kellha tkun mhux illi t-talbiet jiġu miċħuda iżda illi jissejjaħ fil-kawża l-Avukat tal-Istat*

[7] Rik Nru 199/2021/1, Qorti Kostituzzjonali, 22 ta’ Ġunju 2022

sabiex iwieġeb għat-talbiet safejn dawn jolqtu l-validità tal-liġijiet.

35. Hekk ukoll, fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Gevimida Limited vs L-Avukat tal-Istat et***[8]:

> *10. Huwa minnu illi, kif sewwa osservet l-ewwel qorti, l-ilment tal-attriċi jolqot biss iż-"żmien kollu li fih kienet fis-seħħ l-ordni ta' rekwiżizzjoni", u mhux dak li seħħ wara. Madankollu, il-kera kontrollat li kienu jirċievu l-atturi matul dak iż-żmien ma kienx konsegwenza biss tal-ħruġ tal-ordni ta' rekwiżizzjoni iżda wkoll tal-liġi – l-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kera ta' Bini [Kap. 69] – jew li tirregola l-Kera fuq id-Djar [Kap. 166] u l-artt. 8(6) u 11(1)(a) tal-Att dwar id-Djar [Kap. 116] – li ma kinux jippermettu kera ogħla minn dak li, b'finzjoni legali, kien jitqies kera xieraq. Għal dawk il-liġijiet f'isem l-istat iwieġeb l-Avukat tal-Istat u mhux l-Awtorità tad-Djar.*
>
> *11. L-Avukat tal-Istat huwa għalhekk kontradittur leġittimu u l-ewwel aggravju għandu jintlaqa'*

36. Għaldaqstant, il-Qorti sejra tgħaddi biex **<u>tiċħad</u>** dawn l-eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat u l-Awtorita' tad-Djar, u tiddikjara illi ż-żewġ partijiet huma leġittimi kontradditturi fil-proċeduri odjerni.

C. <u>L-Eċċezzjoni dwar l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni</u>

37. Punt illi tqajjem l-Awtorita' tad-Djar fir-risposta tagħha għar-rikors promotur huwa illi, peress illi nħarġet Ordni ta' Derekwiżizzjoni illi permezz tagħha tħassret l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, ma jista jkun hemm l-ebda leżjoni ta' dritt kostituzzjonali għall-inqas minn dakinhar illi ħarġet l-Ordni ta'

[8] Rik Nru 18/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 8 t'April 2024

Derekwiżizzjoni 'l quddiem. B'mod simili, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi gialadarba l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni inħarġet fl-2008, u cioe wara l-1995, il-kirja in kwistjoni ma tistax titqies illi hija waħda regolata mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

38. Din il-Qorti tagħmel referenza għal dak illi ġie ritenut fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jeremy Cauchi et vs Avukat Ġenerali et***[9]:

> *16. Il-Qorti tqis illi dan l-aggravju għandu mis-sewwa. Mill-provi jirriżulta illi l-inkwilini kienu jħallsu l-kera ffissata mill-Awtorita' tad-Djar direttament lis-sidien tal-fond in kwistjoni sa mis-sena 1976. Jirriżulta li dak iż-żmien is-sidien kienu jaċċettaw il-kera u għalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti dan ħoloq relazzjoni ta' kera bejn l-inkwilina u s-sidien. Fil-fatt, l-Artikolu 8 tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li sullokazzjoni magħmula taħt dik il-liġi mhijiex sullokazzjoni għal finijiet tal-Artikolu 9 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ħaġa li ma kien ikun hemm l-ebda ħtieġa li tingħad li kieku l-Kapitolu 69 ma kienx japplika għall-kirja li ssir ta' fond rekwiżizzjonat taħt l-Att Dwar id-Djar (Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta). Għalhekk, hekk kif is-sidien bdew jaċċettaw il-ħlas tal-kera direttament mingħand l-inkwilin huma effettivament irrikonoxxew lill-inkwilin u nħolqot bejniethom relazzjoni ta' kera. Peress li dan kien qabel is-sena 1995, din ir-relazzjoni hija regolata mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta huwa applikabbli biss bħala l-leġislazzjoni li tirregola r-relazzjoni tal-partijiet mal-Awtorita' tad-Djar, iżda r-relazzjoni ta' bejn is-sid u l-inkwilin hija relazzjoni ta' lokazzjoni regolata mil-liġijiet ta' kera.*

[9] Rik Nru 122/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022

17. Rigward ir-referenza li saret għall-Artikolu 44(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti tirrileva illi dan is-sub-artikolu jeskludi biss l-applikazzjoni tal-Artikolu 44 u mhux tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta fl-intier tiegħu.

18. Għalhekk fil-fehma tal-Qorti huwa ċar li f'dawn iċ-ċirkostanzi, fejn il-kera kienet ilha tiġi mħallsa direttament mis-sidien u aċċettata minnhom minn qabel l-1995 u fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet legali magħmula, inħolqot relazzjoni ta' lokazzjoni bejn is-sidien u l-intimati Caruana ben qabel il-ħruġ tal-Ordni ta' Derekwiżizzjoni.

39. Hekk ukoll ikkonkludiet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Elvia Scerri et vs Awtorita' tad-Djar et***[10]

38. Il-konvenut jilmenta wkoll illi l-ewwel Qorti naqset milli tikkunsidra l-fatt illi l-atturi baqgħu jaċċettaw il-kera anke wara l-fond ġie derekwiżizzjonat. Iżda din il-Qorti tosserva li dan il-fatt ma jista jkun ta' ebda konfort għat-teżi tagħhom, għaliex ġaladarba l-ħlas tal-kera kienet aċċettata fiż-żmien tar-rekwiżizzjoni, ftit li xejn tista' tinbidel il-pożizzjoni legali wara l-ordni ta' derekwiżizzjoni tal-fond. Għalkemm il-kera baqgħet tiġi aċċettata wara d-derekwiżizzjoni, jibqa' l-fatt li l-atturi xorta waħda kienu ser ikunu kostretti li ikomplu jġorru l-piż sproporzjonat u eċċessiv maħluq b'effett tal-ordni ta' rekwiżizzjoni li ssarrfet f'rabta ta' kirja kummerċjali għal kera irriżorja.

40. In konsiderazzjoni tal-premess, din il-Qorti tosserva illi r-rikorrent u l-antekawża tagħhom ġew sfurzati jidħlu f'relazzjoni lokatizja mal-inkwilin, liema relazzjoni lokatizja kienu kostretti jibqgħu fiha (ġialadarba kienu

[10] Rik Nru 59/2010, Qorti Kostituzzjonali, 13 t'April 2018

ilhom jaċċettaw il-kirja u jirrikonoxxu lil Ferrando bħala inkwilin sa mill-1978) saħansitra anke wara illi ħarġet l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni;

41. Għaldaqstant, din il-Qorti, fuq l-istess prinċipji legali esposti mill-Qorti Kostituzzjonali aktar 'il fuq, sejra tgħaddi sabiex **tiċħad** l-eċċezzjonijiet sollevati mill-Awtorita' tad-Djar fil-paragrafu wieħed u għoxrin (21) tar-risposta tagħha għar-rikors promotur u mill-Avukat tal-Istat fit-tieni (2) u d-disa' (9) paragrafi tar-risposta tiegħu.

D. Titolu tar-Rikorrenti

42. Fit-tielet paragrafu tar-risposta tagħha, l-Awtorita' tad-Djar teċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom jipprovaw it-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' sħiħa. L-Avukat tal-Istat jissolleva l-istess eċċezzjoni fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu;

43. Din il-Qorti tirrileva illi huwa stabbilit minn ġurisprudenza kostanti illi tirrigwarda mertu simili għal dak odjern, illi f'dak illi huwa t-titolu tar-rikorrenti fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, dawn m'humiex proċeduri dwar kwestjonijiet illi jirrigwardaw titolu, u għalhekk huwa biżżejjed illi jiġi pruvat mir-rikorrenti illi huma għandhom il-possibilta' illi jeżerċitaw xi forma ta' jeddijiet fuq il-proprjeta' in kwestjoni. Difatti, ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Vincienne Attard Caruana et vs Avukat tal-Istat et***[11]:

> *Il-Qorti tirrileva li f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhux mistenni mir-rikorrenti li huma jġibu prova assoluta tat-titolu tagħhom, għaliex il-kwistjoni proprju ma tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab sodisfatta li huma tassew is-sidien tal-fond in kwistjoni, u fil-kawża odjerna il-grad tal-prova mistennija mingħandhom intleħaq.*

[11] Rik Kostituzzjonali Nru 146/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 10 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

44. Hekk ukoll ġie affermat fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***[12], fejn, b'referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[13], il-Qorti sostniet:

> *Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dan l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd tal-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Portokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.*

45. Hekk ukoll ġie rilevat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***[14] dwar eċċezzjoni identika għal dik in eżami:

> *14. Din l-eċċezzjoni għandha tiftiehem fil-kuntest tat-talbiet. L-ilment tal-attriċi kien dwar l-indħil fid-drittijiet tagħha mhux tant ta' sid daqskemm ta' sid-il-kera. Huwa għalhekk illi f'każijiet bħal dawn ma hijiex meħtieġa l-probatio diabolica tal-proprjeta': biżżejjed tintwera r-relazzjoni ta' bejn sid-il-kera u kerrej għax (i) minn dik ir-relazzjoni jiġi d-dħul mill-kirja; (ii) hija dik ir-relazzjoni li tintlaqat bir-restrizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera; u (iii) mhux meħtieġ li tkun sid biex tkun sid il-kera.*

[12] Rik Kostituzzjonali Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Joanne Vella Cuschieri (in ġudikat)
[13] Rik Kostituzzjonali Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat)
[14] Rik Kostituzzjonali Nru 15/2021, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

15. Għalhekk, strettament il-prova li għamlet l-attriċi li hija sidt il-fond, billi wriet il-kuntratt li bih kisbet il-proprjeta', ma hijiex biżżejjed għax ma turix ukoll illi hija sid-il-kera. Jekk sid-il-kera hija soċjeta' jew entita' oħra, id-dħul, jew nuqqas ta' dħul, tal-attriċi jiġi mir-relazzjoni tagħha ma' dik is-soċjeta' jew entita' oħra, u mhux mir-relazzjoni mal-konvenuti kerrejja. Iżda ladarba l-ilment tal-attriċi hu msejjes fuq ir-relazzjoni mal-konvenuti kerrejja, hija meħtieġa prova tal-eżistenza ta' dik ir-relazzjoni.

46. Jirriżulta mill-atti tal-kawża odjerna illi r-rikorrenti akkwistaw il-fond mertu tal-kawża odjerna b'att ta' diviżjoni pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Tonio Spiteri nhar is-sbatax (17) ta' Marzu 2016[15], iżda l-istess fond kien soġġett għad-dritt t'użufrutt *vita durante* a favur ommhom Mignon Marshall[16]. Kien mal-mewt t'ommhom Mignon Marshall f'Marzu 2019 illi huma akkwistaw ukoll id-dritt ta' sidien il-kera, qua eredi universali tagħha skont it-testment datat tletin (30) ta' Mejju 2002[17];

47. Din il-Qorti tqis għalhekk illi ġie sodisfaċentement pruvat it-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna, b'dana għalhekk illi dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet għandhom jiġu **respinti**;

48. Madanakollu, din il-Qorti tirriserva illi tagħmel l-osservazzjonijiet tagħha dwar jekk huwiex dovut lir-rikorrenti kumpens sħiħ jew in parte aktar 'il quddiem f'din is-sentenza fil-każ illi tinsab leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

E. L-Eċċezzjonijiet dwar il-Leżjoni tad-Drittijiet Fundamentali tar-Rikorrenti qabel akkwistaw il-Proprjeta' in kwestjoni

[15] **Dok PB1** a fol 44 *et seq* tal-proċess
[16] A fol 55 tal-proċess
[17] **Dok PB2** a fol 68 *et seq* tal-proċess

49. L-Avukat tal-Istat, fil-ħames (5) paragrafu tar-risposta tiegħu jeċċepixxi illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma kellhom titolu fuq il-proprjeta' in kwistjoni, u dan stante illi f'dak l-istadju ma jistax wieħed jitkellem dwar possediment. L-istess teċċepixxi l-Awtorita' tad-Djar fil-paragrafi ħmistax (15) sa sbatax (17) tar-risposta tagħha;

50. F'dak illi jirrigwarda jekk għandhomx ir-rikorrenti dritt t'azzjoni għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali qabel ma ġew ammessi fil-pussess tal-proprjeta' in kwestjoni fl-intier tagħha, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[18], b'referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[19], irriteniet illi:

> *17. Il-fatt li l-proprjeta' għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid.*

51. Hekk ukoll ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[20] fir-rigward tal-*locus standi* ta' wlied illi akkwistaw proprjeta' rekwiżizzjonata mill-wirt ta' missierhom:

> *15. Fir-rigward tal-appellati l-oħra, u cioe Doreen Grima u Joseph Grima, jirriżultaw li dawn l-appellati huma wlied il-mejjet Philip Grima, u li akkwistaw il-proprjeta' in kwistjoni bħala eredi universali ex lege ta' missierhom. Għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta'*

[18] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[19] Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021
[20] Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021

missierhom u komplew il-personalita' ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta' kment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Dan il-każ pero' jitratta drittijiet ta' natura patrimonjali u għaldaqstant il-Qorti tqis illi huwa legalment possibbli għall-appellati Doreen u Joseph Grima, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta' kien l-awtur tagħhom.

52. Il-Qorti waslet għal din il-konklużjoni wara illi għamlet ukoll referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[21], fejn kien ġie osservat illi:

[L]-fatt li kien sussegwentement li l-fond intiret mir-rikorrenti huwa irrelevanti għall-finijiet ta' dan l-eżami, stante li, kif korrettement sottomess mir-rikorrenti, ladarba l-patrimonju tal-awturi tar-rikorrenti wirtuh ir-rikorrenti t-telf ta' qligħ soffert mill-awturi fid-dritt tagħhom effettivament sofrewh ukoll l-istess rikorrenti meta wirtu patrimonju anqas minn dak li kienu jirtu kieku mhux għal-lokazzjoni imposta fuq l-awturi tagħhom.

53. L-Awtorita' tad-Djar tagħmel referenza fir-risposta tagħha għas-sentenza mogħtija mill-Prim'Istanza fl-ismijiet ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-***

[21] Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017

Istat. Din il-Qorti, iżda, tinnota illi din is-sentenza ġiet appellata, u l-Qorti Kostituzzjonali[22] ma qablitx mal-konklużjoni illi waslet għaliha l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) u li fuqha tistrieħ l-Awtorita tad-Djar fir-risposta tagħha fil-każ oodjern. Il-Qorti Kostituzzjonali tenniet:

> *26. Fir-rigward tal-argument illi d-danni akkordati huma eċċessivi, il-Qorti tibda billi tosserva illi ma taqbilx mal-ewwel Qorti li ż-żmien relevanti beda jiddekorri mill-2001, u cioe' minn meta l-fond in kwistjoni sar proprjeta' tal-atturi. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw dan il-fond bħala l-eredi ta' ommhom, u għalhekk iż-żmien relevanti m'għandux jiġi ristrett għad-data meta l-atturi saru l-proprjetarji, ġaladarba bħala eredi ta' ommhom, huma daħlu fiż-żarbun tagħha. Dan ifisser għalhekk li l-ewwel Qorti ma akkordatx kumpens għal numru ta' snin li għalihom l-atturi kienu ntitolati għal kumpens.*

Dan l-insenjament kif proprju l-insenjament illi fuqu, *inter alia*, strieħet ukoll il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[23];

54. Jirriżulta għalhekk minn ġurisprudenza kostanti illi m'hemm xejn illi jimpedixxi lir-rikorrenti milli jitolbu kumpens għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom saħansitra anke għall-perjodu illi fih kienet użufruttwarja tal-fond omm ir-rikorrenti. Konsegwentement **<u>qed jiġu miċħuda wkoll l-eċċezzjonijiet sollevati fil-paragrafi ħmistax (15), sittax (16) u sbatax (17) tar-risposta tal-Awtorita' tad-Djar għar-rikors promotur</u>**.

F. <u>Eċċezzjoni dwar Rimedji Ordinarji</u>

[22] Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[23] Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022

55. L-Awtorita' tad-Djar teċċepixxi illi ma kien hemm xejn ħażin fil-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, u intant anke hawn ma ġewx eżawriti r-rimedji ordinarji għaliex ħadd ma ipproċeda biex tiġi sindikata ġudizzjarjament id-diskrezzjoni amministrattiva li ttieħdet meta ħarġu l-ordnijiet. L-Avukat tal-Istat jissolleva wkoll l-istess eċċezzjoni fir-raba' (4) paragrafu tar-risposta tiegħu;

56. Jiġi nnotat fl-ewwel lok illi l-Awtorita' tad-Djar ma tindikax b'mod espliċitu r-'rimedji ordinarji' illi hija qed tallega illi r-rikorrent m'eżawrixxiex. Madanakollu, minn dak illi teċċepixxi l-Awtorita' tad-Djar fir-risposta tagħha għar-rikors kostituzzjonali dwar sindikazzjoni ġudizzjarja *'tad-diskrezzjoni amministrattiva li ttieħdet meta nħarġu l-ordnijiet'*, din il-Qorti qed tasal tikkonkludi illi l-Awtorita' tad-Djar, jew (a) qed tirreferi għar-rimedju ai termini tal-Artikolu 8(2) tal-Kap 125, illi permezz tiegħu rekwiżizzjonat, b'rikors b'kontestazzjoni tad-Direttur, jista' jitlob għall-awtorizzazzjoni sabiex ma joqgħodx għat-talba ta' rekwiżizzjoni, jew (b) qed tirreferi għall-proċedura ta' stħarriġ ġudizzjarju t'egħmil amministrattiv ai termini tal-Artikolu 469A tal-Kap 12;

57. Primarjament, f'dak illi jirrigwarda l-proviso tal-Art 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-proviso tal-Art 4(2) tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta ċitati mill-Awtorita' tad-Djar, ġie ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Elvia Scerri et vs Awtorita' tad-Djar et***[24]:

> *31. Illi huwa risaput li bil-proviso għall-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 4(2) tal-Konvenzjoni, il-Leġislatur ħalla fid-diskrezzjoni prudenti tal-Prim'Awla fil-ġurisdizzjoni kostituzzjonali tagħha biex, min-naħa l-waħda ma jitħallewx isiru kawżi kostituzzjonali jew taħt il-Kap 319 inutilment, iżda min-naħa l-oħra jiġi assigurat li f'każijiet li jimmeritaw li jiġu eżaminati sew taħt il-lenti Kostituzzjonali jew tal-Konvenzjoni, dawn jiġu hekk eżaminati fid-dawl tar-rimedju jew rimedji li huma jew*

[24] Rik Nru 59/2010, Qorti Kostituzzjonali, 13 t'April 2018

kienu disponibbli favur il-persuna li tkun qed tallega vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha. Indubitament, il-provisos marbutin maż-żewġ Artikoli appena msemmija ma humiex intiżi biex il-Qorti taħrab mir-responsabbilta' li tieħu konjizzjoni ta' ilmenti ta' natura kostituzzjonali, iżda mill-perspettiva l-oħra wieħed irid iqis li jekk hemm jew kien hemm rimedji ordinarju adegwati u effettivi, il-Qorti fil-ġurisdizzjoni tagħha kostituzzjonali għandha l-fakolta' tidderiġi ruħha lejn ir-rifjut tal-eżerċizzju tas-setgħat tagħha taħt l-Artikoli kostituzzjonali u konvenzjonali fuq indikat iżda dejjem meħud kont tal-gravita' tal-leżjoni lamentata, il-konsegwenzi għall-applikant tal-istess leżjoni u l-interess aktar ġenerali tal-pubbliku filli tiġi kjarifikata l-pożizzjoni kostituzzjonali.

58. Fuq l-istess binarju ddeċidiet ukoll din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet ***Madeleine Ellul et vs Awtorita' tad-Djar et***[25]. F'din is-sentenza, il-Qorti marret pass oltre, u għamlet ukoll aċċenn għar-rimedju kontemplat fl-Art 8(2) tal-Kap 125. Il-Qorti stqarret:

Għal din il-Qorti, ir-rimedju ndikat ma kienx ser iwassal għas-sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti kienu sejrin jieħdu kumpens għar-restrizzjoni li kienu qegħdin iġarrbu fl-użu tal-proprjeta' tagħhom.

In vista tal-premess, il-Qorti ma ssibx li r-rikorrenti kellhom rimedju ordinarju xieraq, effettiv u adegwat fejn jindirizzaw l-allegat ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħhom qabel ressqu l-azzjoni odjerna.

[25] Rik Nru 69/2016, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 14 ta' Diċembru 2017, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon

*Il-Qorti hija tal-fehma illi fl-aħjar interess ta' l-amministrazzjoni tal-ġustizza, **<u>m'għandhiex</u>** tiddeklina mis-setgħat tagħha.*

59. F'dak illi jirrigwarda r-rimedju ai termini tal-Artikolu 469A tal-Kap 12, irriteniet ukoll, imbagħad, din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza appena ċitata:

Jista` jkun li l-Awtorita` kienet qegħda taħseb illi r-rikorrenti kien messhom ħadu azzjoni skont l-Art 469A tal-Kap 12. Il-Qorti hija tal-fehma illi l-każ tal-lum mhuwiex kwistjoni dwar deċiżjoni li hadet l-Awtorita` u li qegħda tiġi kkontestata abbażi ta` xi ċirkostanza li tagħti lok ghall-istħarriġ ġudizzjarju ta` għemil amministrativ skont l-Art 469A tal-Kap 12. L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens illi huma saru vittmi ta` leżjoni da parti tal-Awtorita` ta` dritt fondamentali tagħhom. Li kieku r-rikorrenti marru għall-azzjoni skont l-Art 469A tal-Kap 12 ma kinux ser jingħataw rimedju effettiv fil-parametri ta` dik id-disposizzjoni.

*Kif inhu risaput, fil-każ ta` kawża skont l-Art 469A tal-Kap 12, anke jekk ikunu sodisfatti r-rekwiżiti kollha, ir-rimedji li tista` tagħti l-Qorti huma limitati. Anke d-danni li jistgħu jingħataw huma limitati [ara is-subartikolu (5)]. Inoltre l-Qorti hija prekluża milli tissostitwixxi ruħha ghad-diskrezzjoni li tkun eżerċitat fl-għemil amministrativ l-awtorita` konċernata (ara : Qorti tal-Appell – 11 ta` Mejju 2010 – "**<u>Fava vs Supretendent tas-Saħħa Pubblika</u>**").*

Huwa biss fi proċediment bħal dan tal-lum illi, jekk l-ilment ikun ippruvat, ikun jista` jingħata rimedju sħiħ u effettiv lill-vittma li jirrettifika l-leżjoni li jkun ġarrab għall-jeddijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tiegħu.

60. Din il-Qorti tikkondividi wkoll fl-intier tagħhom il-prinċipji legali enunċjati minn din il-Qorti kif diversement presjeduta, u ma tarax illi għandha għalfejn telabora aktar dwarhom jew iżżid magħhom. Din il-Qorti hija wkoll tal-fehma illi r-rikorrenti ma kellhom l-ebda rimedju ordinarju ieħor disponibbli għalihom illi kien xieraq, effettiv u adegwat illi permezz tiegħu setgħu jiġu ndirizzati l-lanjanzi tagħhom;

61. Konsegwentement, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **<u>tiċħad</u>** ukoll din l-eċċezzjoni sollevata mill-intimati.

G. <u>L-Eċċezzjoni tal-Awtorita' tad-Djar rigward it-Trapass taż-Żmien</u>

62. L-Awtorita' tad-Djar teċċepixxi wkoll illi l-fatt illi l-atturi u l-awturi tagħhom ħallew tant żmien jgħaddi biex jibdew il-proċeduri, juri illi fil-verita' ma ħassewx illi kien hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom, b'dana illi t-trapass ta' żmien għandu jimmilita kontra l-atturi kemm fis-sejbien o meno ta' leżjoni kif ukoll fil-komputazzjoni tal-kumpens li talvolta jaf ikun dovut;

63. Referenza ssir għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud*** suċitata, fejn ġie ritenut:

> *31. Rigward il-fattur tad-dewmien da parti tar-rikorrenti sabiex jistitwixxu dawn il-proċeduri fejn qed jitolbu rimedju għal-leżjoni sofferta minnhom, din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenzi riċenti mogħtija mill-Qorti Ewropeja fosthom il-każ* ***Montanaro Gauci and Others v. Malta*** [Appl. 31454/12, deċiża 30 t'Awwissu 2016] *fejn dik il-Qorti osservat hekk:*

> *"45. The Court also takes issue with the fact that in line with domestic case-law, such compensation awards are reduced on the grounds that the applicants have instituted constitutional redress proceedings several years after they started suffering the violation complained of. In this connection, the Court notes, first and foremost, that domestic law does not impose a time-limit for the institution of constitutional redress proceedings. The legislator leaves the choice of timing to the applicant. Moreover, in circumstances such as those of the present case, the violation complained of is a continuing one. The Court thus finds that such reasoning is questionable in the light of the circumstances of the case and the domestic legal framework, which appears to give great latitude to individuals seeking redress for human rights violations."*

> *32. Fid-dawl tal-premess, senjatament tal-fatt li l-liġi domestika ma timponi ebda limitu ta' żmien li fih individwu li jkun qed isofri leżjoni tad-dritt fundamentali tiegħu għandu jaġixxi ġudizzjarjament għal rimedju, is-sottomissjoni tal-intimat Avukat Ġenerali li l-ewwel Qorti kellha tagħti aktar piż lill-fatt li r-rikorrenti ħallew tul ta' żmien jgħaddi sakemm iddeċidew li jiftħu l-proċeduri odjerni, illum mhijiex legalment sostenibbli, multo magis meta bħal fil-każ preżenti l-leżjoni għadha sseħħ.*

Fuq l-istess prinċipju ġiet ukoll deċiża l-kawża fl-ismijiet ***Joseph Falzon et vs Avukat Ġenerali et***, fejn il-Qorti Kostituzzjonali riaffermat l-istess punti legali;

64. Din il-Qorti hija tal-fehma illi dawn il-prinċipji legali jsibu wkoll applikazzjoni għall-każ odjern;

65. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **<u>tiċħad</u>** ukoll l-eċċezzjoni sollevata mill-Awtorita' tad-Djar fil-paragrafu numru erbgħa u għoxrin (24) tar-risposta tagħha għar-rikors promotur.

H. L-Applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

66. Ir-rikorrenti qed jilmentaw illi ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, illi jistabbilixxi:

> *(1) Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist -*
>
> *(a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;*
> *(b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun entitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u*
> *(c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:*
> *[...]*

67. Mill-banda l-oħra, l-Avukat tal-Istat jilqa' għat-talbiet rikorrenti billi jeċċepixxi illi:

   a. Il-Kap 69 u Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta ma jistgħux jintlaqtu mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaliex skont l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta' fil-kuntest ta' kirja *(paragrafu 8)*;

   b. L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għall-każ odjern, stante illi il-Kap 69 u l-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962, u dan skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni *(paragrafu 9)*;

   c. L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa improponibbli, għaliex japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta', illi mhuwiex il-każ fil-każ odjern *(paragrafu 10)*;

68. L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jistabbilixxi illi:

> *Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritit f'dan is-subartikolu) u li ma –*
>
> *(a) Iżżidx max-xorta ta' proprjeta' li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta' li jistgħu jiġu miksuba;*
>
> *(b) Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta' jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*

(c) *Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta'; jew*

(d) *Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (1) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.*

69. Huwa fatt mhux kontestat illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie promulgat fid-19 ta' Ġunju 1931, u cioe ferm qabel Marzu tas-sena 1962. Hekk ukoll l-Att Dwar id-Djar (Kap 125) illi taħtu ħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ġie promulgat fl-1949, cioe qabel l-1962 wkoll. Jirriżulta għalhekk illi <u>l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u għall-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta</u>, u dan kif kellha anke l-opportunita' illi tesprimi ruħha din il-Qorti kif diversement presjeduta f'diversi istanzi[26]. Barra minn hekk, hekk kif diġa' ġie wkoll senjalat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Anthony Debono et vs L-Avukat Ġenerali et***, *"Għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art. 47(9), u għalhekk sewwa jgħid l-Avukat tal-Istat illi l-Kap 69, ukoll kif emendat, ma jintlaqatxx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni."*[27]

70. **Din il-Qorti, għalhekk, tqis illi għandu raġun l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jirrendi l-**

---

[26] Vide, fost l-oħrajn, rigward il-Kap 69: ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat); ***81 & 82 Limited vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 218/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat); ***Alfred Bajada vs Avukat Ġenerali et***, Rik Nru 110/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Miriam Hayman, 8 t'Ottubru 2021 (in ġudikat); ***Josephine Briffa et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Lawrence Mintoff, 12 ta' Novembru 2021 (in ġudikat). Vide imbagħad, rigward il-Kap 125: ***Mary Azzopardi pro et noe et vs Awtorita' tad-Djar et***, Rik Nru 207/19/1, Qorti Kostituzzjonali, 31 t'Awwissu 2021; ***Alexander Xuereb et vs Joseph Attard et***, Rik Nru 157/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ Robert G Mangion, 27 ta' Frar 2024 (in ġudikat)

[27] Rik Nru 89/2018/1, Qorti Kostituzzjonali, 8 t'Ottubru 2020. Ara wkoll Rik Nru 75/2019, ***Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali li bi provvediment tal-11 ta' Frar 2020 ġie sostitwit bl-Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020; u Rik Nru 321/2021/1, ***Maria Dolores Cassar vs Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni bħala mhux applikabbli għall-każ odjern;

71. Din il-Qorti sejra għalhekk **<u>tilqa'</u>** din l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat, u konsegwentement **<u>tiċħad</u>** it-talbiet tar-rikorrenti in kwantu jagħmlu referenza għal leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

I. <u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea</u>

72. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistabbilixxi illi:

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

73. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[28]:

> *50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of*

[28] Appl No 37121/15, 23 ta' Jannar 2019

property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).

51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).

74. Fit-termini ta' dan l-insenjament, għalhekk, tlieta huma l-elementi illi din il-Qorti għandha tindaga jekk jissussistux jew le, sabiex ma tirriżultax leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u cioe:

(a) Il-miżura trid tkun saret taħt qafas legali;

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

(c) Irid jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

75. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[29] illi,

> *The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Borniowski v. Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).*

M'hemm l-ebda dubju illi l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni nħarġet fit-termini tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk għandha bażi legali. L-istess jista' jingħad għall-Kap 69 u l-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendati tul is-snin. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

76. Fir-rigward tat-tieni element, u cioe illi l-**iskop irid ikun leġittimu**, ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta*** suċitata:

> *54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations where the operation of rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the*

[29] Appl No 47045/06, 15 ta' Settembru 2009

> *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 Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).*

Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-Awtorita' tad-Djar fir-risposta tagħha għar-rikors promotur illi l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni hija permessa biex tara li jkun hemm tqassim ġust tal-ġid. Il-Qorti tifhem illi l-iskop wara l-liġijiet illi ġew promulgati bl-intiż illi jiġi kontrollat l-użu tal-proprjeta' kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulgati preċiżament sabiex tiġi garantita akkomodazzjoni soċjali lil kulħadd. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

77. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u cioe illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien**, illi l-aktar illi huma indirizzati l-vertenzi bejn il-partijiet fil-każ odjern;

78. L-awturi **Harris, O'Boyle u Warbrick**, fil-ktieb tagħhom ***Law of the European Convention on Human Rights***, jgħidu:

> *While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2* [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.*[30]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[31] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

> *Not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised (see, amongst others and mutatis mutandis, the above-mentioned Ashingdane judgement, Series A no. 93, pp. 24-25, para. 57). This latter requirement was expressed in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26,*

[30] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688
[31] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986

para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[32] illi:

Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et*** suċitata, *"[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali."*;

[32] Rik Nru 51/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 29 t'April 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat). Ara wkoll ***Austin Psaila vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

79. Dan l-insenjament ġie wkoll enunċjat mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza fl-ismijiet ***Fleri Soler and Camilleri v. Malta***[33], meta, f'każ dwar il-ħruġ t'Ordni ta' Rekwiżizzjoni bħall-każ odjern, osservat:

> *72. The Court notes that a requisition order imposes a landlord-tenant relationship on the owner of the property (see paragraph 25 above). While this can be seen as creating a quasi-lease agreement between a landlord and a tenant, landlords have little or no influence on the choice of the tenant or the essential elements of such an agreement (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, §196).*

80. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[34], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

> *61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the ends of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general*

[33] Appl Nru 35349/05, 26 ta' Diċembru 2006
[34] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

> *interests of the community and the protection of the applicants' right of property.*

Għalkemm huwa minnu illi fis-sentenza appena ċitata l-Qorti Ewropea, minbarra illi kienet qiegħda tagħmel l-indaġini tagħha fir-rigward tal-Att X tal-2009, kienet qed tagħmel l-indaġini tagħha f'dak illi huwa l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u mhux il-Kap 125 u l-Kap 69, dan l-insenjament xorta waħda jsib applikazzjoni għall-każ odjern, stante illi huwa insenjament dwar il-progress ġenerali illi sar fl-isfera soċjo-ekonomika f'Malta matul is-snin. Dan b'mod partikolari meta kkonsidrat ukoll fid-dawl ta' dak illi ġie ritenut ukoll mill-Qorti Ewropea fis-sentenza fl-ismijiet ***Fleri Soler and Camilleri v. Malta*** suċitata:

> *The prolongation of the requisition order over a period of decades coupled with the low level of rent and the absence of sufficient procedural safeguards has, over time, upset the reasonable relationship of proprotionality which should exist between the means employed and the aim sought to be achieved.*

81. Il-Qorti tinnota illi fil-każ odjern, bħal fil-każijiet kollha l-oħra msemmija fil-ġurisprudenza suċitata, ir-rikorrenti huma proprjetarji tal-proprjeta' in kwestjoni, iżda sa mill-1977, u cioe kemm issa illi għandhom drittijiet proprjetarji fuq l-intier tal-proprjeta', kif ukoll fil-passat meta kienet tgawdi drittijiet ta' użufruttwarja ommhom Mignon Marshall, la huma u lanqas l-antekawża tagħhom ma kellhom kontroll fuq deċiżjonijiet illi kienu jirrigwardaw il-proprjeta' illi fuqha kellhom drittijiet ta' proprjetarji u/jew użufruttwarja. L-Ordni ta' Rekwiżizzjoni sforzat lir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom sabiex jirrikonoxxu inkwilini fi proprjeta' tagħhom, b'rata ta' kera illi ma stabbilixxewhiex huma min jeddhom. In oltre, ir-rikorrenti lanqas kellhom dritt jiddeċiedu meta (u jekk) tinħareġ Ordni ta' Derekwiżizzjoni, u, ġialadarba ħarġet, lanqas kienu konfortati bi proċeduri legali illi kienu jagħtuhom il-possibilta' illi jieħdu lura pussess tal-proprjeta' illi kienet tagħhom bi dritt. L-unika rimedji illi kienu offerti lilhom u l-antekawża

tagħhom bl-applikazzjoni tal-Kap 125 huma rimedji illi ma kinux xierqa u adegwati, u l-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 introdotti fil-liġi permezz tal-Att X tal-2009 ta l-possibilita' biss illi tiġi awmentata l-kirja b'persentaġġ żgħir fis-sena skont iż-żieda tal-indiċi tal-inflazzjoni. Difatti, il-Qrati Maltin diġa kellhom l-okkażjoni jiddikjaraw illi l-emendi illi wasslu għall-introduzzjoni tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta ma jistax jingħad illi kienu miżuri adegwati sabiex iġibu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien. Fost oħrajn, intqal fis-sentenza fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[35] illi:

> *40. [...][I]l-Qorti tosserva li lanqas l-emendi għal Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att X tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-Artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilta' li dawn jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom.*

82. Għalkemm forsi kien hemm xi darba fl-istorja illi tali miżuri kienu bżonnjużi fl-interess pubbliku, l-Istat kellu jfittex illi jemenda l-liġijiet mat-trapass taż-żmien, b'dana illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum. Din il-Qorti hija għalhekk tal-fehma illi dawn il-miżuri, meħuda fid-dawl tal-progress fix-xena soċjo-ekonomika matul is-snin, imponew fuq ir-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv, u dan preċiżament peress illi ma nżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent bħala proprjetarju. Jirriżulta għalhekk **mhux sodisfatt** it-tielet element, u, konsegwentement, l-imposizzjoni tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u l-effetti tal-istess Ordni illi, sal-2019, minkejja l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni, ir-rikorrenti baqgħu jsofru minnhom, tikkostitwixxi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti qua proprjetarji;

[35] Appell Ċivili Nru 39/2020, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2015

83. Għaldaqstant, il-Qorti ssib illi r-rikorrenti **<u>sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea</u>**.

J. L-Att XXIV tal-2021

84. Fil-paragrafi enumerati ħamsa u għoxrin (25) sa disgħa u għoxrin (29) tar-risposta tagħha għar-rikors promotur, l-Awtorita' tad-Djar taċċenna għall-Att XXIV tal-2021, illi introduċa fil-liġi proċeduri maħsuba sabiex proprjetarji illi sabu ruħhom fis-sitwazzjoni illi qiegħed isib ruħu fiha r-rikorrent fil-każ odjern, ikollhom il-possibilta' illi jfittxu rimedju illi permezz tiegħu jieħdu xi forma ta' kontroll fuq il-proprjeta' illi tagħha huma proprjetarji;

85. Madanakollu, din il-Qorti rat illi l-fond mertu tal-kawża odjerna ġie vakat fl-2019 bil-mewt tal-inkwilin, b'dana illi r-rikorrenti reġgħu, fl-2019, irriprendew il-pussess tal-fond tagħhom;

86. Konsegwentement, din il-Qorti sejra **<u>tastjeni</u>** milli tittratta l-effett tal-Att XXIV tal-2021, stante illi tqis illi sa mill-2019, ir-rikorrenti ma baqgħux isofru leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

K. L-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea

87. Fit-talbiet tagħhom, ir-rikorrenti jagħmlu referenza għall-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea, u jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara illi kien hemm leżjoni tad-dritt fundamentali sanċit mill-istess Artikolu;

88. Madanakollu, din il-Qorti rat illi dan l-Artikolu la hu indirizzat fil-korp tar-rikors promotur, u lanqas huwa indirizzat fin-nota ta' sottomissjonijiet finali

tar-rikorrenti, b'dana illi din il-Qorti m'għandha l-ebda ħjiel ta' x'inhi r-raġuni illi għaliha r-rikorrenti qegħdin jallegaw leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom kif sanċit mill-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea;

89. Konsegwentement, din il-Qorti sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet rikorrenti in kwantu l-istess talbiet jagħmlu referenza għall-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea.

L. Likwidazzjoni ta' Kumpens u Danni

90. Skont il-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb**[36], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni fuq intervalli ta' ħames snin għall-perijodu ta' bejn 1987 u 2019 kien kif isegwi:

Mis-Sena	Sas-Sena	Valur Lokatizju Annwali (€)
1987	1991	€ 1,618
1992	1996	€ 2,653
1997	2001	€ 4,739
2002	2006	€ 6,346
2007	2011	€ 10,008
2012	2016	€ 9,509
2017	2019	€ 13,729
	Valur Totali ta' Kera illi kellu jiġi perċepit fuq il-fond kollu	**€215,552**

[36] Vide rapport tal-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb, a fol 84 *et seq* tal-proċess

91. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[37], qalet illi:

> *Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak "ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (***Grima vs Mamo et noe*** – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*
>
> *"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (***Cauchi vs Mercieca*** – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999; ***Saliba vs Farrugia*** – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u ***Calleja noe vs Mifsud*** – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*
>
> *"Il-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-*

[37] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

ċirkostanzi, irraġonevoli" (***Bugeja et vs Muscat et*** *– Qorti tal-Appell – 23 ta' Ġunju 1967)*

Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, la ntalab illi ssir eskussjoni tiegħu, u lanqas tressqet xi talba għal ħatra ta' periti addizzjonali. Il-Qorti hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt, u tagħmilhom tagħha;

92. Mill-banda l-oħra, f'dak illi jirrigwarda l-kera illi effettivament kienet qed titħallas, jirriżulta mill-irċevuti annessi mar-rikors promotur bħala **Dok E** a fol 11 *et seq* tal-proċess illi l-intimat kien iħallas is-segwenti ammonti f'kirjiet:

Perjodu Kopert mill-Kirja	Ammont
1987 – 2009	LM 76 fis-sena (illum ekwivalenti għal € 177.04)
2010 – 2013	€ 185.00 fis-sena
2014 – 2016	€ 197.60 fis-sena
2017 – 2019	€ 200.40 fis-sena
Total	**€ 5,828.88**

93. In kwantu jirrigwarda l-perjodu illi fih ġarrbu leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom ir-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Qorti hija tal-fehma illi kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jingħata *pro rata* skont is-sehem illi huma u l-antekawża tagħhom

gawdew mill-proprjeta' matul is-snin. Għal dan il-għan, il-Qorti tirrileva illi[38]:

a. Jirriżulta illi Markiż Giovanni Battista sive John Scicluna, illi ġie nieqes fi Frar 1970, kien ħalla d-dritt t'użufrutt tal-fond mertu tal-kawża lill-erba' wliedu (il-Baruni Patrick Scicluna, il-Markiż Joseph Scicluna, Corinne Ramsay u Mignon Marshall) f'porzjonijiet indaqs bejniethom, u n-nuda proprjeta' lin-neputijiet tiegħu. Mal-mewt ta' kull wieħed minn uliedu, id-dritt t'użufrutt kellu jinqasam bejn l-aħwa superstiti;

b. Mal-mewt tal-Baruni Patrick Scicluna fis-sena 1977, Mignon Marshall kellha għalhekk **dritt t'użufrutt fuq terz indiviż (1/3)** tal-fond mertu tal-kawża. Huwa miet mingħajr ma ħalla dexxendenti, iżda nnomina bħala eredi tiegħu lil ħutu, inkluż Mignon Marshall;

c. Mal-mewt tal-Markiż Joseph Scicluna fis-sena 1995, Mignon Marshall akkwistat **dritt t'użufrutt fuq nofs indiviż (1/2)** tal-fond mertu tal-kawża. Huwa miet mingħajr ma ħalla dexxendenti, u nnomina bħala l-unika eredi tiegħu lin-neputija tiegħu Marie Christianne Ramsay Pergola;

d. Mal-mewt ta' Corinne Ramsay fl-2007, **Mignon Marshall akkwistat id-dritt t'użufrutt fuq il-proprjeta' kollha** mertu tal-kawża. Corinne Ramsay nnominat bħala l-unika eredi tagħha lil bintha Marie Christianne Ramsay Pergola;

e. Sadattant, ir-rikorrenti kienu ġa akkwistaw mill-wirt tan-nannu tagħhom, il-Markiż John Scicluna, **kwart indiviż (1/4) tan-nuda proprjeta'** tal-fond mertu tal-kawża;

f. Permezz tal-att ta' diviżjoni pubblikat fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri datat sbatax (17) ta' Marzu 2016, ir-rikorrenti, imsejħa fl-istess att bħala *"Future Heirs"*, akkwistaw il-proprjeta' fl-intier tagħha, kif

[38] Vide l-parti mmarkata *Recitals* fl-estratt mill-kuntratt ta' diviżjoni immarkat **Dok PB1** a fol 33 *et seq* tal-proċess

soġġetta għad-dritt t'użu u użufrutt *vita durante* a favur ommhom Mignon Marshall;

g. Mignon Marshall ġiet nieqsa f'Marzu 2019[39];

94. Fit-termini tal-Artikolu 332 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, qua użufruttwarja, Mignon Marshall kienet entitolata għal kwalsiasi kera illi kienet tiġi perċepita fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża. Dan hekk kif ġie, *inter alia*, ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Ġenerali et***[40]**:**

> *L-appellata Catherine Tabone hi l-padruna diretta ta' kwart indiviż tal-fond, u għalhekk għandha interess fil-proprjeta' oġġett tal-kawża. Madankollu is-sehem mill-kera jispetta lill-ommha* [sic] *bħala użufruttwarja u mhux lilha. Għalhekk minkejja l-interess tal-attriċi Catherine Tabone bħala nuda proprjetarja ta' kwart indiviż, ma jistax jingħad li ġarrbet telf materjali. Id-dħul fir-rigward ta' dak is-sehem hu tal-użufruttwarja u għalhekk it-telf ġarrbitu ommha u mhux l-attriċi Catherine Tabone. B'hekk l-attriċi Catherine Tabone m'għandhiex jedd għall-ħlas ta' parti mill-kumpens.*

Hekk ukoll irrilevat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Agostina sive Ina Cini et vs L-Avukat tal-Istat et***[41]:

> *9. Peress li s-sehem tal-atturi Angelo Grima u Alessandra Spiteri hu soġġett għall-użufrutt favur it-tieni mara ta' missierhom (Victoria Grima), hi l-użufruttwarja biss li għandha jedd għall-kera. Għalhekk hi l-użufruttwarja li tista' tilmenta li l-kera hi baxxa għaliex hi*

[39] Vide rikors għall-pubblikazzjoni ta' testment sigriet, a fol 75 tal-proċess
[40] Rik Nru 27/2018, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2020
[41] Rik Nru 743/2021, Qorti Kostituzzjonali, 12 ta' Lulju 2023

biss għandha jedd għal dik il-kera. Għalhekk fl-aggravju tal-atturi l-Qorti ma ssib xejn li jista' jikkonvinċiha li r-raġunament tal-Ewwel Qorti kien żbaljat.

Naturalment, iżda, bħala eredi universali tagħha, ir-rikorrenti għandhom dritt għal kumpens saħansitra anke għall-perjodu illi fih ommhom kienet tipperċepixxi l-kera hi fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża;

95. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra takkorda kumpens lir-rikorrenti fil-kwoti rispettivi illi tagħhom Mignon Marshall kienet użufruttwarja tul is-snin, u illi tagħhom sussegwentement ir-rikorrenti saru proprjetarji, u cioe:

- **Bejn 1987 u 1994: fuq terz (1/3) indiviż tal-fond in kwestjoni;**

- **Bejn 1995 u 2007**: **fuq nofs indiviż (1/2) tal-fond in kwestjoni;**

- **Bejn 2008 u 2019: fuq il-fond kollu mertu tal-kawża;**

96. F'dak li jirrigwarda likwidazzjoni ta' kumpens pekunjarju, ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et*** suċitata:

Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ

> *għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.* [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

97. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi biha għandu jiġi kompensat ir-rikorrenti, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[42]:

> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed*

[42] Appl No 14013/19, 25 ta' Ġunju 2021. Applikata wkoll, fost oħrajn, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et*** suċitata, ***Saviour Falzon vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 72/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), ***Stephen Inguanez et vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 41/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)

(see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

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

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

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

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the

position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).

Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et*** suċitata, il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi, *"Għalkemm dak ir-raġunament kien b'referenza għall-każ li kellu x'jaqsam mal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), m'hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandux japplika wkoll fejn il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69)"* u li *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza **John Pace v. Avukat tal-Istat et** tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*;

98. In konklużjoni, għalhekk, jiġi kkunsidrat illi:

a. Il-valur totali ta' kera perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom mis-sena 1987 sa 2019:

Għas-snin bejn 1987 u 1994: (1/3 x €177.04) x 8 snin = €472
Għas-snin bejn 1995 u 2007: (1/2 x €177.04) x 13-il sena = €1,150.76
Għas-snin bejn 2008 u 2019:
€354.08 + €740 + €592.80 + €601.20 = € 2,288.08

Ammont Globali: **<u>€ 3,910.84</u>**

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kellhom jipperċepixxu kera fis-segwenti ammonti:

Għas-snin bejn l-1987 u l-1994:

€ 1,618 għal 5 snin = € 8,090 x 1/3 = € 2,697

€ 2,653 għal 3 snin = € 7,959 x 1/3 = € 2,653

Għas-snin bejn l-1995 u l-2007:

€ 2,653 għal sentejn = € 5,306 x ½ = € 2,653

€ 4,739 għal 5 snin = € 23,695 x ½ = € 11,847.50

€ 6,346 għal 5 snin = € 31,730 x ½ = € 15,865

€ 10,008 għal sena = € 10,008 x ½ = € 5,004

Għas-snin bejn l-2008 u l-2019:

€ 10,008 għal 4 snin = € 40,032

€ 9,509 għal 5 snin = € 47,545

€ 13,729 għal 3 snin = € 41,187

Total: **€ 169,483.50**

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 169,483.50 – **30% għall-interess ġenerali** = € 118,638.45

€ 118,638.45 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 94,910.76

€ 94,910.76 - **€3,910.84 kera perċepita kif fuq maħdum** = **€ 90,999.92** ċirkondata għal **€91,000**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **wieħed u disgħin elf Ewro (€91,000).**

In oltre, il-Qorti tissenjala illi mhix sejra tordna sabiex jitħallas imgħax fuq din is-somma, stante illi l-ammonti wżati fil-kalkoli suriferiti diġa jieħdu in konsiderazzjoni l-Property Prices Index

maħruġ mill-Bank Ċentrali ta' Malta għal kull perijodu kif indikati fir-Rapport tal-Perit Tekniku;

99. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **ħamest elef u ħames mitt Ewro (€5,500),** u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin, u il-fatt illi l-antekawża tar-rikorrenti ma kellhiex, tul is-snin kollha, drittijiet fuq il-fond fl-intier tiegħu;

100. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati in kwantu għal terz indiviż (1/3) mill-Awtorita' tad-Djar, stante illi r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom sofrew leżjoni għad-drittijiet fundamentali tagħhom per kawża tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni bejn l-1987 u l-2007, filwaqt illi ż-żewġ terzi (2/3) l-oħra għandhom jiġu sopportati mill-Avukat tal-Istat, stante illi r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom sofrew leżjoni għad-drittijiet fundamentali tagħhom per kawża tal-liġijiet viġenti għall-perjodu kollu bejn l-1987 u l-2019.

M. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

101. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti ma kinux jidħlu fl-ispejjeż illi jintavolaw il-kawża odjerna li kieku ma kinux qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati fil-maġġor parti tagħhom mill-Awtorita' tad-Djar u mill-Avukat tal-Istat;

102. Madanakollu, iżda, din il-Qorti tikkunsidra wkoll illi mhux it-talbiet kollha rikorrenti sejrin jintlaqgħu, b'mod partikolari f'dak illi jirrigwarda l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea;

103. Konsegwentement, għalhekk, din il-Qorti hija tal-fehma illi jkun ġust u ekwu illi l-ispejjeż ġudizzjarji jitħallsu in kwantu għal parti minn sitta (1/6)

mir-rikorrenti in solidum bejniethom, żewġ partijiet (2/6) minn sitta mill-Awtorita' tad-Djar, u r-rimanenti tliet partijiet minn sitta (3/6) mill-Avukat tal-Istat.

Decide

104. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

(i) **Tilqa' *in parte* l-ewwel talba rikorrenti**, u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-fatti tal-każ odjern kienu jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea sal-2019. Mill-bqija, il-Qorti **tiċħad** din it-talba in kwantu ntalbet dikjarazzjoni ta' leżjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif sanċit mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tal-allegata leżjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif sanċit mill-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea;

(ii) **Tilqa' *in parte* t-tieni talba rikorrenti**, u tiddikjara illi l-lokazzjoni fil-passat tal-fond 228, Republic Street, Valletta, a favur Vincent Ferrando, u l-provvedimenti tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 illedew id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, limitatament sal-2019. Mill-bqija, il-Qorti **tiċħad** din it-talba in kwantu ntalbet dikjarazzjoni ta' leżjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif sanċit mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tal-allegata leżjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif sanċit mill-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea;

(iii) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tielet talba rikorrenti**, stante illi m'għadhiex qed tissussisti leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;

(iv) **<u>Tilqa’ r-raba’ talba rikorrenti</u>** u tiddikjara illi l-intimati Awtorita’ tad-Djar u Avukat tal-Istat huma responsabbli għal kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sabiex jagħmlu tajjeb għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti tul is-snin kif spjegat f’din is-sentenza;

(v) **<u>Tilqa’ l-ħames talba rikorrenti</u>**, u tillikwida kumpens pekunjarju fis-somma ta’ **wieħed u disgħin elf Ewro (€91,000)**, u kumpens non-pekunjarju fis-somma ta’ **ħamest elef u ħames mitt Ewro (€5,500)**;

(vi) **<u>Tilqa’ s-sitt talba rikorrenti</u>** u tikkundanna lill-Awtorita’ tad-Djar tħallas terz (1/3) tal-kumpens pekunjarju u non-pekunjarju hekk likwidat, u lill-Avukat tal-Istat iħallas żewġ terzi (2/3) tal-kumpens pekunjarju u non-pekunjarju hekk likwidat, bl-imgħax legali mid-data ta’ din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

(vii) **<u>Tiċħad</u>** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Awtorita’ tad-Djar u tal-Avukat tal-Istat in kwantu mhux kompatibbli ma’ din id-deċiżjoni.

Bl-ispejjeż ġudizzjarji jitħallsu in kwantu għal parti minn sitta (1/6) mir-rikorrenti in solidum bejniethom, żewġ partijiet (2/6) minn sitta mill-Awtorita’ tad-Djar, u r-rimanenti tliet partijiet minn sitta (3/6) mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Geraldine Rickard
Deputat Reġistratur