FIL-QORTI CIVILI PRIM' AWLA
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Onor. Imħallef Dr. Aaron M. Bugeja M.A. (Law), LL.D. (melit)

Illum 26 ta' Settembru 2024

Rikors numru 163/2023

Scicluna Marshall Marcus (K.I. 617564M)
Romina Scicluna Marshall (K.I. 617664M)
vs.
L-Avukat tal-Istat u b'digriet tal-11 ta' Lulju 2023 ġiet kjamata in kawza l-Awtorita` tad-Djar.

Il-Qorti rat is-segwenti:

A. RIKORS

1. Rat ir-rikors tar-rikorrenti Marcus Scicluna Marshall u Romina Scicluna Marshall ippreżentat fit-30 ta' Marzu 2023 li permezz tiegħu talbu:

> Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli qorti, prevja kull dikjarazzjoni oħra xierqa u opportuna:

i) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mil-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u/jew l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea;

ii) Tiddikjara u tiddeċiedi illi il-lokazzjoni fil-passat tal-fond 160/7, Archbishop street Valletta a favur Doris Muscat, u l-provvedimenti Kapitolu 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-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u liġijiet oħra viġenti illedu d-

drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu Wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea;

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

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

v) Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunarji u non-pekunarji kif sofferti mir-rikorrenti;

vi) Tikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunarji u non pekunarji hekk kif likwidati, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.

2. Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fl-24 ta' April 2023, fejn oppona għat talbiet.

3. Rati fis-seduta ta' 11 ta' Lulju 2023, l-avukat difensur tar-rikorrenti in vista tat-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat talab il-kjamat in kawża l-Awtorità tad-Djar, u l-qorti laqgħet it-talba. (fol 37).

4. Rat ir-risposta tal-Awtorità tad-Djar bħala kjamata in kawża ippreżentata fit-2 ta' Awissu 2023, fejn opponiet għat-talbiet.

5. Rat li b'digriet tat-30 ta' Mejju 2023, din il-Qorti diversament ippreseduta, innominat lill-Perit Tekniku Mario Cassar sabiex jirrelata dwar il-valur kummerċjali tal-post in kwistjoni, kif ukoll il-valur lokatizju mis-sena 1987 sal-2021 (fol 32).

6. Rat li ġie ippreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar fit-30 ta' Gunju 2023, liema rapport ġie maħluf fl-24 ta' Jannar 2024 (fol 108 *et sequitur*).

7. Rat li fit-23 ta' Jannar 2024, il-partijiet iddikjaraw li m'għandhomx mistoqsijiet in eskussjoni (fol 106).

8. Rat is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti.

9. Rat is-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentati fit-23 ta' Awissu 2024.

10. Rat is-sottomissjonijiet tal-Awtorità tad-Djar ippreżentata fit-23 ta' Awissu 2024.

11. Rat ix-xhieda kollha, id-dokumenti u l-atti proċesswali.

12. Rat li fil-verbal tat-12 ta' Marzu 2024, il-kawża tħalliet għas-sentenza.

B. FATTI TAL-KAŻ

13. Il-fatti tal-każ fil-qosor huma is-segwenti. L-ante kawża tar-rikorrenti kien ikkonċeda il-fond in kwistjoni b'titolu ta' lokazzjoni lil Doris Muscat kif jidher fl-iskrittura Dok A, a fol 20. Il-fond mertu ta' dan il-każ kien ġie rekwiżizzjonat permezz ta' ordni ta' rekwiżizzjoni numru 47626 fil-11 ta' Ottubru 1988, kif jidher minn Dok C fol 13. Mill-affidavit ta' Andrew Xuereb jidher li saħansitra s-Segretarju tad-Djar kien diġà ħareġ ordni ta' rekwiżizzjoni fuq l-imsemmi fond bin-numru 47626 Novembru 1984. Illi dan l-imsemmi fond ġie sussegwentement derekwiżizzjonat permezz ta' ordni ta' derekwizizzjoni fis-27 ta' Novembru 2007, kif jidher minn dokument Dok AX3 B ippreżentat minn Andrew Xuereb in rappreżentanza tal-Awtorità tad-Djar.

14. Jirriżulta li l-aħħar kera li tħallset kienet ta' €92.50, kif jidher minn kopja tal-ktieb tal-kera Dok B, fol 9 *et sequitur*.

15. Jirriżulta li llum il-propjetarji tal-fond huma r-rikorrenti, li huma aħwa u akkwistaw il-fond *de quo* permezz mill-eredita` ta' ommhom Mignon Marshall, kif jidher inter alia mit-testment Dok PB2, a fol 72. L-imsemmi fond ilu li ġie vakat sa mill-1 t'Ottubru 2013, wara li l-antekawża tar-rikorrenti kienu daħlu f'kuntratt ta' terminazzjoni tal-kera skont kif jidher minn Dok D, a fol 14.

C. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

L-EWWEL EĊĊEZZJONI PRELIMINARI TAL-AVUKAT TAL-ISTAT U T-TIELET EĊĊEZZJONI PRELIMINARI TAL-AWTORITA TAD-DJAR DWAR IT-TITOLU.

16. Illi permezz tal-ewwel eċċezzjoni preliminari, l-Avukat tal-Istat sostna li r-rikorrenti jridu jġibu prova xierqa tat-titolu tagħhom li jgawdu fuq il-fond, u li tali kirja kienet soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif qed jiġi allegat mir-rikorrenti.

17. Jiġi osservat, li fin-nota tas-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, ġie sottolinjat li sa fejn tikkonċerna prova dwar it-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond in kwistjoni, l-Avukat tal-Istat, jinsab sodisfatt li skond il-livell ta' prova meħtieġ f'azzjonijiet ta' din ix-xorta, r-rikorrenti wrew b'mod sodisfaċenti li huma s-sidien tal-fond in kwistjoni. Għalhekk, l-Avukat tal-Istat issottometta li mhux qiegħed jinsisti aktar fuq l-ewwel eċċezzjoni tiegħu dwar it-titolu.

18. Fil-fatt, ġie osservat minn din il-qorti li r-rikorrenti ippreżentaw kopja tal-att ta' divizjoni, li permezz tiegħu Mignon Marshall, omm ir-rikorrenti kienet akkwistat l-imsemmi fond. Dan il-kuntratt datat 4 ta' Frar 2000 jinsab esebit fol 38 tal-proċess bħala Dok PB2. Inoltre`, ġie esebit ukoll kopja tat-testment Dok PB2 fol 69 tat-30 ta' Mejju 2002, li juri li r-rikorrenti huma eredi ta' ommhom Mignon Marshall.

19. Inoltre ġew esebiti wkoll dokumenti li juru l-provenjenza ta' din il-proprjeta, fejn meta fl-14 ta' Frar 1907 u fl-1 ta' Novembru 1919 mietu il-Markiż Giuseppe Scicluna, u martu Corinne, u kellhom eredi lil binhom il-Markiż Giovanni Battista sive John Scicluna. Sussegwentement, meta miet John Scicluna fl-14 ta' Frar 1970, skont it-testment sigriet tiegħu Dok MM3 ħalla l-użufrutt tal-proprjetà kollha tiegħu lil erba' uliedu Patrick Scicluna, Joseph Scicluna, Mignon Marshall, omm ir-rikorrenti u Corinne Ramsay. Kien biss imbagħad fl-4 ta' Frar 2000, li permezz tal-kuntratt ta' diviżjoni, Mignon Marshall, omm ir-rikorrenti ġiet assenjata l-fond mertu ta' dan il-każ flimkien ma' proprjetajiet oħra.

Għaldaqstant, f'dan l-istadju, din il-Qorti qegħda tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni dwar it-titolu sollevata mill-Avukat tal-Istat filwaqt li tiċħad it-tielet eċċezzjoni preliminari tal-Awtorita tad-Djar rigwardanti t-titolu.

D. IT-TIENI u T-TIELET EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI TAL-AVUKAT TAL-ISTAT

20. Fit-tieni eċċezzjoni u t-tielet eċċezzjoni, L-Avukat tal-Istat isostni li safejn l-ilmenti tar-rikorrenti għandhom x'jaqsmu mal-ħruġ u maż-żamma ta' xi ordnijiet tar-rekwiżizzjoni ma jistgħux jiġu mressqa kontra l-Avukat tal-Istat, dan l-għaliex hija l-Awtorita tad-Djar li, skont l-artikolu 24 tal-Att dwar l-Awtorità tad-Djar, Kapitolu 261 tal-Liġijiet ta' Malta, assorbiet l-obbligi li qabel kienu jappartjenu lid-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali u qablu s-Segretarju tad-Djar. Għalhekk, l-Avukat tal-Istat qed isostni li mhux il-leġittimu kontradittur f'din il-proċedura fejn qed tiġi attakkata ordni ta' rekwiżizzjoni.

21. Minn qari tal-premessi u tat-talbiet kif dedotti, jirriżulta li r-rikorrenti mhux jilmentaw biss mill-ordni ta' rekwiżizzjoni numru 47626 li damet fis-seħħ mid-19 ta’ Novembru 1984 (stando ma dak li xehed Andrew Xuereb.. għalkemm donnu jidher li – *ex abundanti cautela* – il-Housing Secretary ta’ dak iż-żmien jidher li ħareġ ordni ta’ rekwisizzjoni **<u>oħra</u>** fuq l-istess fond fil-11 Ottubru tal-1988) sal-20 ta’ Novembru 2007 (kif jirriżulta li l-fond ġie derekwiżizzjonat fis-27 ta' Novembru 2007 – ara Dok AX3A u Dok AX3B ipprezentati mal-affidavit ta’ Andrew Xuereb).

22. Ir-rikorrenti jsostnu wkoll li l-liġijiet viġenti li imponew relazzjoni lokatizzja forzata, bejn l-ante kawża tar-rikorrenti u l-inkwilin b’kera annwali baxxa li kompliet għaddejja sas-sena 2013, sakemm l-inkwilin ivvaka il-fond *de quo* kienet issarrfet fi ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom.

23. L-Avukat tal-Istat jirreferi għall-ġurisprudenza, fosthom **Margaret Galea et vs. L-Awtorità tad-Djar et** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-16 ta' April 2015; **Louis Apap Bologna vs. Calcidon Ciantar et** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Lulju 2011 u deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta' Frar 2012; **Mattei John vs. L-Awtorità tad-Djar et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-8 ta' Ottubru 2018 u **Gevimida Limited vs. Carmen Fenech et** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali fis-16 ta' Novembru 2017 fejn essenzjalment ġie sostnut li l-Avukat tal-Istat mhux il-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri sa fejn it-talba tirrigwarda l-ordni ta' rekwiżizzjoni.

24. F’**Gevimida Limited vs. Avukat Ġenerali et** (18/2019/1), deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-8 ta' April 2024 ġie ribadit hekk:

> Huwa minnu li kif sewwa osservat l-ewwel qorti li l-ilment tal-atturi jolqot biss iż-żmien kollu li fih kienet fis-seħħ l-ordni tar-rekwiżizzjoni, u mhux dak li jseħħ wara. Madankollu, il-kera kkontrollata 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 trażżan il-kera fuq id-djar (Kapitolu 166)........... 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.
>
> L-Avukat tal-Istat hu għalhekk kontradittur leġittimu.

25. F'dan il-każ sopraċitat ir-rikorrenti kienu qed jilmentaw prinċipalment mir-rekwiżizzjoni. Xorta waħda il-Qorti Kostituzzjonali iddeċidiet li l-Avukat tal-Istat huwa leġittimu kontradittur. Iżda fil-każ in eżami, ir-rikorrenti qed jilmentaw li sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom minħabba l-liġijiet fis-seħħ, b'mod partikolari il-provvedimenti tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, speċifikatament l-artikolu 3 kif ukoll l-Att X tal-2009 u l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16, li ippermettew kontroll fl-użu tal-propjetà tagħhom bħala sidien tal-proprjeta mertu tal-kawża.

26. L-Avukat tal-Istat issottometta li ġaladarba l-ordni ta' derekwiżizzjoni ħarġet wara l-1 ta' Ġunju 1995, ossija fis-27 ta' Novembru 2007, il-kirja li biha Doris Muscat baqgħet tgħammar fil-fond mertu ta' dan il- każ, ma kinitx waħda regolata l-artikoli 3 sa 15 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jew l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

27. Din il-qorti però ma taqbilx. Il-kirja taħt eżami ma kinitx kirja ġdida li bdiet wara l-1 ta' Ġunju 1995, iżda kienet kirja li **<u>bdiet</u> <u>qabel</u>** ma kienet ħarġet l-ewwel ordni ta' rekwisizzjoni fid-19 ta' Novembru 1984 numru 47626, kompliet waqt li kien hemm din l-ordni ta' rekwisizzjoni fis-seħħ biex tkompliet fis-snin wara li din l-ordni ta' rekwisizzjoni kienet ġiet imneħħija mid-Dipartiment Għall-Akkommodazzjoni Soċjali fis-27 ta' Novembru 2007.

28. Inoltre, kif tajjeb sottolinjat mill-istess Avukat tal-Istat, il-kera ma kinitx titħallas lid-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali matul iż-żmien kollu tar-rekwiżizzjoni iżda kienet titħallas direttament lis-sid, in kwantu kienet diġà nħolqot relazzjoni lokatizja bejn is-sid u l-inkwilin matul il-medda tas-snin.

29. F'dan il-każ, is-sid kien aċċetta l-kera sa mill-bidu nett, u żgur qabel ma kien inħareġ l-ordni ta' rekwisizzjoni f'dan il-każ. Id-data

ta' meta kien ġie iffirmat il-kuntratt ta' kera eżebit a fol 20 jidher li hija l-ewwel ta' Settembru 1974. Ir-rikorrenti ma kienux f'qagħda li jikkonfermaw dan b'ċertezza, iżda jistrieħu iżjed fuq il-kopja tal-ledger eżebita a fol 9 mnejn jirriżulta żgur li Maria Dolores Muscat kienet qegħda tħallas il-kera għall-fond in kwistjoni żgur sa minn Ġunju 1980. Naturalment ma kienx eskluż li hija kienet tħallas il-kera qabel dik id-data, iżda prova sal-grad meħtieġ dwar dan ma tressqitx.

30. Din il-Qorti għalhekk tqis li r-rabta ta' sid u inkwilin f'dan il-każ kienet ġiet stabbilita qabel il-ħruġ tal-ordni ta' rekwisizzjoni biex b'hekk f'dan il-każ żgur kienu applikabbli d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Wara l-ħruġ tal-ordni ta' derekwisizzjoni ma jistax jingħad li kienet inħolqot xi relazzjoni ta' kera ġdida bejn Muscat u l-ante kawża tar-rikorrenti. L-istess fond baqa mikri mill-istess sid lill-istess inkwilina.

31. F'dan is-sens allura l-Avukat tal-Istat ma jistax jeċċepixxi li huwa mhux il-legittimu kontradittur, għaliex huwa l-Istat li huwa responsabbli għall-promulgazzjoni tal-liġijiet, u għalhekk kemm il darba jinstab li hemm ksur ta' drittijiet fundamentali, abbazi tal-kirja in kwistjoni li kienet regolata wkoll bil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, huwa wkoll l-Istat li kien dak li promulga d-disposizzjonijiet legali li in bażi tagħhom setgħet tiġi maħruġa ordni ta' rekwisizzjoni. Ordni ta' rekwisizzjoni setgħet tinħareġ mill-Housing Secretary, iżda din ma kienetx tinħareġ fl-astratt. Kienet tinħareġ in bażi għal disposizzjonijiet legali preċiżi li kienu jippermettu lil Housing Secretary li jeżerċita dik is-setgħa, li f'dan il-każ hija wkoll ritenuta mir-rikorrenti bħala vjolattiva tal-jeddijiet fundamentali tagħhom. Huwa l-Istat li huwa responsabbli għall-promulgazzjoni tal-Liġijiet. U fejn dawk il-Liġijiet jirriżulta li jkunu vjolattivi għall-jeddijiet tal-bniedem, huwa wkoll l-Istat li jrid jagħmel tajjeb bil-kumpens.

32. In definittiva, fil-qafas tal-ilment tar-rikorrenti, jirriżulta li kemm l-Awtorita tad-Djar (jew il-predeċessur tagħha l-Housing Secretary) hija l-organu tal-Gvern li ħareġ l-ordni tar-rekwiżizzjoni filwaqt li l-liġijiet viġenti li kienu jikkontrollaw l-użu tal-propjetà, li jrażżnu l-ammont tal-kera, u l-liġijiet li ħolqu l-qafas li fuqu setgħat tiġi eżerċitata s-setgħa tal-ħruġ t'ordni ta' rekwisizzjoni li xxekkel lil sid fil-ġodiment ħieles tal-pussess ta' ħwejġu u liema liġijiet allura ġew meqjusa li jilledu l-jeddijiet tal-bniedem, għandu jirrispondi għalihom l-Avukat tal-Istat bħala l-leġittimu rappreżentant tal-Istat li kien

ippromulga dawn il-ligijiet in kwistjoni. F’dan is-sens allura l-Avukat Ġenerali jibqa’ wkoll leġittimu kontradittur.

Konsegwentement, il-Qorti sejra tiċħad it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet preliminari tal-Avukat tal-Istat u għalhekk tqis li l-Avukat tal-Istat huwa leġittimu kontradittur għat-talbiet kif imposti.

E. IR-RABA’ EĊĊEZZJONI PRELIMINARI TAL-AVUKAT TAL-ISTAT.

33. Permezz tar-raba’ eċċezzjoni, l-Avukat tal-Istat, sostna li jekk jirriżulta li l-ordni ta' rekwiżizzjoni kienet għadha fis-seħħ jew li l-ordni ta’ derekwisizzjoni inħarġet wara l-1 ta' Ġunju 1995, il-kirja in kwistjoni ma setgħatx titqies li kienet waħda regolata bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġaladarba l-artikolu 44(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien jipprovdi li t-tqegħid ta’ nies mill-Gvern f’fondi rekwiżizzjonati ma kienx jitqies bħala kirja protetta ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk l-Avukat tal-Istat isostni li l-azzjoni kontra t-tħaddin tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma setgħetx tirnexxi peress li in bażi għall-artikolu 44(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta ġaladarba d-de-rekwiżizzjoni saret fis-sena 2007, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili ma kienu japplikaw. Għalhekk eċċepixxa li almenu sad-data meta ġie derekwiżizzjonat il-fond mertu ta' dan il-każ, ma kien hemm l-ebda kirja bejn is-sid tal-fond, u l-intimat ghaliex ir-relazzjoni ġuridika kienet mal-Awtorità tad-Djar.

34. Madankollu, il-Qorti Kostituzzjonali f'sentenza riċenti fl-ismijiet **Jeremy Cauchi vs Avukat tal-Istat** (122/2019/1) irribadiet hekk:

> Għalhekk hekk kif is-sidien bdew jaċċettaw il-ħlas tal-kera direttament mingħand l-inkwilin huma effettivament irrikonoxxew li l-inkwilin, u inħolqot bejniethom relazzjoni ta' kera. Peress li dan kien qabel is-sena 1995 ir-relazzjoni hija regolata mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta huwa applikabbli biss bħala l-leġiżlazzjoni li tirregola r-relazzjoni tal-partijiet mal-Awtorità tad-Djar, iżda ir-relazzjoni ta' bejn is-sid u l-inkwilin hija relazzjoni ta' lokazzjoni regolata mil-liġijiet ta' kera.
>
> Rigward ir-referenza li saret artikolu 44(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-qorti tirrileva illi dan is-subartikolu jeskludi biss l-applikazzjoni ta' l-artikolu 44 u mhux tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta fl-intier tiegħu, għalhekk fil-fehma tal-qorti, huwa ċar li f'dawn iċ-ċirkostanzi, fejn il-kera kienet ilha tiġi mħallsa direttament lis-sidien aċċetta minnhom minn qabel l-1995, u fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet legali magħmula, inħolqot relazzjoni

tal-lokazzjoni bejn is-sidien u l-intimata, inħalqet ben qabel il-ħruġ tal-ordni ta' de rekwiżizzjoni. Għaldaqstant dan l-aggravju tal-atti huwa fondat u qed jiġi milqugħ.[1]

35. Kif intqal, jirriżulta li r-relazzjoni lokatizja bejn l-inkwilin Maria Dolores Muscat u l-antekawża tar-rikorrenti kienet tnisslet minn ftehim ta' lokazzjoni tal-1 ta' Settembru 1974 bil-kera żgur li kien qiegħed jitħallas minnha sa' minn Ġunju tal-1980 kif jidher minn estratt tal-ledger tal-kirjiet Dok B fol 9 tal-proċess. B'hekk din il-Qorti ma tistax taqbel mal-argument imressaq mill-Avukat tal-Istat fir-Raba' eċċezzjoni preliminari tiegħu

Għaldaqstant, il-Qorti sejra tiċħad ir-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat.

F. IS-SITT EĊĊEZZJONI PRELIMINARI TAL-AWTORITA` TAD-DJAR

36. Fis-sitt eċċezzjoni preliminari, l-Awtorità tad-Djar sostniet li fejn ir-rikorrenti qed jattakkaw l-operat tal-liġi jew liġijiet, l-Awtorità ma tistax taħti għal tali leġiżlazzjoni. Għalhekk, ġie sostnut, li l-Awtorita tad-Djar qatt ma tista' tkun leġittimu kontradittur, u għandha tinħeles mill-ġudizzju.

37. Nonostante l-fatt li r-rikorrenti qed jilmentaw minn lokazzjoni forzata a tenur tal-liġijiet viġenti, huma qed jilmentaw ukoll minn perjodu ta' rekwiżizzjoni għal diversi snin li seħħet b'ordni ta' rekwiżizzjoni numru 47626 u nħarġet fid-19 ta' Novembru 1984, u baqgħet fis-seħħ sas-27 ta' Novembru 2007 (ara Dok AX1 u AX3 a u AX3b mal-affidavit ta' Andrew Xuereb. Kif jidher mill-atti tal-każ, u mill-provi, din ir-rekwiżizzjoni damet fis-seħħ għal medda ta' snin.

38. Ordni ta' rekwiżizzjoni kienet iġġib kontroll ta' użu ta' propjetà privata – anke jekk din l-ordni kienet issir f'qafas legali, u fejn allura kien jitħallas kera lis-sid tal-fond, waqt il-perjodu ta' rekwiżizzjoni, l-effett tal-ordni ta' rekwiżizzjoni kien inaqqas it-tgawdija u it-tgawdija paċifika tal-fond, huwa ksur kontinwu tal-possedimenti paċifiku.

39. Fil-każ **Dominic Mintoff et vs. Direttur ta' l-Akkomodazzjoni Soċjali et** deċiż mill-Prim' Awla Sede Kostituzzjonali fit-28 ta' Marzu

[1] Ara wkoll **Doris Refalo et vs. Awtorita tad-Djar et** (449/2021) deċiża mill-Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali fit-8 ta' Mejju 2023.

2008, ingħad li fejn allegazzjoni li l-kera wara li tkun saret rekwiżizzjoni ma tkunx tirrifletti l-valur fis-suq, ir-rikorrenti jiġi li jkun qiegħed iġġorr piż sproporzjonat bħala effett ta' tali teħid.

40. Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, din il-qorti ma tistax tqis li l-Awtorita tad-Djar mhix leġittimu kontradittur għall-dak il-perjodu li fih kienet fis-seħħ l-ordni ta' rekwisizzjoni. Ladarba kien hemm rekwiżizzjoni in vigore u damet fis-seħħ għal diversi snin, l-Awtorità tad-Djar għandha kull interess tkun parti f' dan il-każ anke sabiex tressaq l-eċċezzjonijiet u d-difiżi tagħha f'dan ir-rigward. Mill-banda l-oħra kwantu għal dak li jirrigwarda l-ilment tar-rikorrenti marbut mal-liġijiet li jirregolaw il-kiri, senjatament il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili, din il-Qorti taqbel mal-Awtorita tad-Djar li f'dik il-parti tal-ilment ma tistax titqies li hija leġittima kontraditriċi.

Konsegwentement il-Qorti sejra tilqa' parzjalment is-sitt eċċezzjoni preliminari tal-Awtorita tad-Djar fis-sens li tiddikjara li l-Awtorita tad-Djar mhix leġittima kontradittriċi kwantu għal dik il-parti tal-ilment tar-rikorrenti li jolqot il-vjolazzjonijiet tal-jeddijiet tal-bniedem tagħhom naxxenti mid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili, għalkemm tiċħad l-istess eċċezzjoni f'dak li jirrigwarda dik il-parti tal-ilment li tolqot il-ħruġ u l-operat tal-ordni ta' rekwisizzjoni li kien fis-seħħ bejn id-19 ta' Novembru 1984 u s-27 ta' Novembru 2007.

G. IL-KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI FIL-MERITU

41. Il-meritu tal-ilment tar-rikorrenti huwa li bil-kontinwa okkupazzjoni tal-fond 160, Flat 7, Archbishop Street, Valletta, billi l-kirja ġiet prolongata bl-applikazzjoni tal-Liġijiet li ppermettew li l-kera tiġi mġedda awtomatikament sakemm f'dan il-każ l-inkwilina ivvakat il-fond fl-1 t'Ottubru 2013, id-drittijiet fondamentali tagħhom, kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea kienu ġew vjolati. Konsegwentement, talbu li jiġi likwidat kumpens pekunjarju u non-pekunjarju.

42. Min-naħa l-oħra, l-Avukat tal-Istat, sostna li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għall-Kapitolu 69 u l-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, peress li dawn huma ligijiet li daħlu fis-seħħ qabel is-sena 1962. Għal dak li jirrigwarda l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel

Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, ġie sostnut ukoll li l-Istat, għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali, u l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXIV tal-2021, minn dejjem kellhom għan leġittimu li joħroġ mil-liġi, u bl-emendi li saru fil-Kapitolu 16 tal-Liġijiet, li jirrigwardaw l-ammont fil-kera, il-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja. Ġie sostnut ukoll, li l-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni u l-allokazzjoni tal-fond in kwistjoni sar skont il-liġi, u ma jivvjolax drittijiet fundamentali. Fil-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni m'hemm xejn illegali, jew li jikser id-drittijiet fundamentali, għaliex issir kontra pagament lis-sid li jista' wkoll jikkontesta quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u quddiem il-Qorti ta' l-Appell. B'referenza għall-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea, ir-rikorrenti jridu juru b'liema mod qed jiġi miksur id-dritt fondamentali tagħha, għaliex dawn il-proċeduri kostituzzjonali huma fihom infushom rimedju effettiv għall-ilment dwar leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti. Rigward l-imgħax legali, ġie eċċepit ukoll, li bħala prinċipju l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat.

43. L-Awtorità tad-Djar li ġiet kjamata fil-kawża, sostniet li ma jista' jkun hemm ebda leżjoni tal-Konvenzjoni Ewropea qabel din daħlet fis-seħħ fis-sena 1987. Inoltre, l-Att dwar id-Djar, li bis-saħħa tiegħu jinħarġu l-ordnijiet tar-rekwiżizzjoni ma jistax jiġi sindikat bħala leżiv tad-drittijiet fundamentali, u ma kien hemm xejn li huwa leżiv tad-drittijiet fundamentali fil-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni. Ġie sostnut ukoll, li ż-żmien li ħadu r-rikorrenti u l-aventi kawża tagħhom biex jaġixxu għandu jimmilita kontra r-rikorrenti. Ġie eċċepit li d-drittijiet fundamentali u d-dritt ta' azzjoni għall-leżjoni tad-drittijiet fundamentali, ma jistgħux jiġu trasferiti *inter vivos* u lanqas *causa mortis* għax dak huma drittijiet mogħtija personalment, lil min ikun issubixxa il-leżjoni. Illi jekk ir-rikorrenti wirtu biss b'legat, il-fond jew sehem minnu, ma hemm ebda leżjoni li setgħu sofrew u jekk is-sidien ġodda ma jkunux werrieta universali, iżda biss legatarji ma hemm ebda dritt ta' kumpens ħlief mid-data li fiha jkunu akkwistaw il-proprjeta bil-legat, u dan dejjem wara l-1987. Ġie sostnut ukoll li jekk ir-rikorrenti u l-awturi tagħhom urew inerzja biex jaġixxu kontra l-okkupanti, ma jistgħux jipproċedu kontra l-Awtorità tad-Djar, għaliex jiġi nnotat li dan il-każ ġie ppreżentat ħafna wara li nħareġ l-ordni ta' rekwiżizzjoni. Inoltre, ġie mistqarr mill-Awtorita tad-Djar, li l-Att XXIV tal-2021, ma jilledi ebda dritt fundamentali, anzi joħloq soluzzjoni li timmeljora is-sitwazzjoni tas-sidien. Jekk il-fond ikun għadu okkupat bħala residenza abbażi ta' ordni ta' rekwiżizzjoni, jew

a bażi ta' kirja li bdiet qabel l-1995, is-sid għandu rimedju ieħor li jingħata bl-Att XXIV tal-2021, fejn permezz ta' rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, jista' saħansitra jitlob żieda fil-kumpens jew fil-kera sa tnejn fil-mija(2%) tal-valur tal-propjetà.

Ikkunsidrat

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

44. Fit-tmien, id-disa' u l-għaxar eċċezzjonijiet l-Avukat tal-Istat sostna li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli, għaliex il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet jinsab protett u imħares bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

45. L-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni jistipula s-segwenti:

> Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm dispożizzjoni 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-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex jitlob ħlas ta' dak il-kumpens; u (c) li tiżgura lil kull parti proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta.

46. L-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi hekk:

> Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –
>
> a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
> b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
> c) tagħmilx il-kondizzjonijiet waqt li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew
> d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.

47. Kif ribadit mill-Qorti Kostituzzjonali fl-appell **Lilian Martinelli et vs. Avukat Ġenerali et** deċiż fit-23 ta' Novembru 2020:

> Għalkemm il-kapitolu 69 kien emendat bil-liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet m'għandhomx l-effetti msemmija fil-paragrafi a sa d ta' l-istess artikolu 37(9).[2]

48. Fl-appell **Anthony Muscat pro et noe vs. Elizabeth Farrugia et** deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021, ġie kkunsidrat li għalkemm id-dispożizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kapitolu 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti bil-liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet m'għandhomx l-effetti imsemmija fil-paragrafi (a) sa (d) tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk il-każ sakemm imsejjes fuq il-Kapitolu 69 ma kienx jintlaqat bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. [3]

49. M'hemmx dubju li l-liġijiet lamentati mir-rikorrenti daħlu fis-seħħ ferm qabel l-1962, u r-rikorrenti ma ressqu l-ebda prova jew argument li xi eċċezzjoni li taqa' taħt dik id-dispożizzjoni tal-liġi taqa' entro l-eċċezzjonijiet maħsuba fl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

50. Għalhekk ladarba bl-applikazzjoni tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma jintlaqtux bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ir-rikorrenti ma jistgħux javvanzaw pretensjonijiet ta' vjolazzjoni taħt dak l-artikolu.

Għalhekk, it-tmien, id-disa', u l-għaxar eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat huma fondati u ser jiġu milqugħa.

---

[2] Ara wkoll f'dan is-sens, **Patricia Curmi et vs Avukat Generali** et deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Frar 2020; **Alexander Caruana et vs Doris Zarb et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' April 2021; Louis Apap Bologna et vs Avukat Ġenerali et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Ottubru 2021; Josephine Mary sive Joyce Cachia et vs l-Avukat Ġenerali et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020.

[3] Kif intqal ukoll fis-sentenza fl-ismijiet **Michael Farrugia et vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottubru 2020:

Għalkemm il-Kapitolu 69 kien emendat bil-liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet m'għandhomx l-effetti msemmija fil-paragrafi (a) sa (d) tal-artikolu 47((). Konsegwentement, sewwa jgħid l-Avukat tal-Istat illi il-Kapitolu 69, ukoll kif emendat, ma jintlaqatx fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Inoltre, l-artikolu 47(9) jirreferi għal-'liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962' u mhux għal dak li jkun sar qabel dik id-data bis-saħħa tal-liġi bħal dik. It-tiġdid tal-kiri kien qiegħed iseħħ bis-saħħa tal-liġijiet li kienu fis-seħħ qabel l-1962. Għaldaqstant b'applikazzjoni tal-artikolu 47(() ma jintlaqatx b' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta)

51. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi hekk:

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

52. Dan l-artikolu u l-applikazzjoni tiegħu fi kwistjonijiet ta' allegat ksur ta' dritt fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà minn ċittadin privat, ġie trattat diversi drabi mill-Qrati Maltin u l-QEDB, fosthom **Agnes Gera de Petri Testaferrata vs Avukat Ġenerali et** deċiż fit-28 ta' Mejju 2019.[4]

---

[4] Skont is-sentenzi tal-Qorti ta' Strasburgu: Article 1 of Protocol No.1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled *inter alia*, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment to property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities **James and Others vs The United Kingdom**, 21 February 1986, § 37, Series A no. § 98; **Beyeler vs Italy** (GC) no. 33202/96, 98 ECHR 2000-1; **Saliba vs Malta**, no. 4251/02, § 31, 8 November 2005).

Ġie deċiż diversi drabi ritenut li:

> Rent control schemes and restrictions on the right to terminate a tenenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol no.1. it follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol no.1 (Ara **Hutten-Czapska vs Poland** (GC) no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u **Bitto & others vs Slovakia** no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).
>
> Skont dan l-artikolu kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipju ta' (i) il-legalità, (ii) għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) bilanċ ġust.
>
> Illi f'dan il-każ ir-rikorrenti mhux qed jikkontestaw il-legalità tal-Kapitolu 69 u l-emendi tat-2009, u lanqas il-leġittimità tal-iskop tal-liġi imma prinċipalment l-ilment huwa dwar in-nuqqas ta' bilanċ bejn l-interess ġenerali u d-dritt tas-sid fit-tgawdija tal-possedimenti tiegħu.
>
> Hu evidenti li f'dan il-każ l-interess pubbliku mhuwiex immirat, at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (Ara każ deċiż mill-QEDB **Attard Cassar vs Malta u Bradshaw vs Malta**).

53. Dwar interferenza fit-tgawdija tal-possedimenti bħala bażi legali u leġittima, irid jiġi mistħarreġ din l-interferenza kienetx toħloq bilanċ xieraq u ġust bejn il-ħtiġijiet tal-interessi ġenerali tal-komunità u r-rekwiżiti dwar il-protezzjoni tad-drittijiet tal-individwu. **Van Dijk & Hoof f'Theory and Practice of the European Convention of Huma Rights (Third Edition 13.4.2)** spjegaw hekk:

> ....the court assesses the proportionality of the contested measure by determining whether a fair balance has been stuck between the interst of the community and the requirements of the of the individual's fundamental huma rights. This means in particular that: there must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measure depriving a person of his possessions. Under, this head, the court may examine whether an individual and excessive burden has been imposed on the individual. Where this is the case, there appears to be a strong presumption of lack of proprtionality, which can be refuted only if adequate remedies and procedural safeguards have been available.

54. L-Avukat tal-Istat fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet tiegħu, issottometta li l-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom, b'hekk dawn id-dispożizzjonijiet tal-liġi żgur ma jistgħux jiġu ikklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali. Inoltre, ġie sostnut ukoll, li dwar l-ilment ta' proporzjonalità, meta f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, il-kontroll ta' proprjetà ta' individwi huwa rrikonoxxut bħala meħtieġ f'soċjetà demokratika biex jassigura l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess kollettiv. Il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Kapitolu 16 kif emendati bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXIV tal-2021, għandhom (i) għan leġittimu li joħroġ mil-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali u (iii) jżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. L-Avukat tal-Istat kompla jisħaq li bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 ir-rikorrenti ma setgħux jilmentaw l-aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat, għaliex skont l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 setgħu jitolbu titjieb fil-kera, u kif ukoll setgħu jitolbu li jirriprendu lura il-fond.

55. F'dan il-każ jirriżulta li l-fond mertu tal-każ kien ilu mikri lil Doris Muscat mill-1 ta' Settembru 1974 u l-kera żgur kienet titħallas minn Ġunju 1980, kif jidher mill-estratt tal-*ledger* tal-kirjiet, Dok B, fol 9 *et sequitur*. Dan jinsab in parti ikkonfermat fl-affidavit ta' Pamela Bezzina fol 39. Kif premess fir-rikors ġuramentat fir-raba' paragrafu,

u kif jidher mill-iskrittura ta' terminazzjoni ta' kera tal-1 t' Ottubru 2013, Dok D, fol 14, il-fond in kwistjoni ilu vakat mill-1 t'Ottubru 2013, billi l-aħħar kera li kienet tithallas kienet ta' €92.50, kif jidher minn Dok 12.

56. Il-kirja in kwistjoni bdiet qabel l-1995 u b'hekk hija kirja regolata bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Jirriżulta li għall-perjodu ta' żmien il-fond in kwistjoni kien rekwiżizzjonat bir-rekwiżizzjoni numru 47626, li bdiet fid-19 ta' Novembru 1984, sa ma l-fond ġie derekwiżizzjonat fis-27 ta' Novembru 2007, kif jidher minnDok AX1 u AX3a u b ippreżentati mal-affidavit ta' Andrew Xuereb.

57. Għalhekk, l-ilment tar-rikorrenti jirrigwarda kemm il-perjodu ta' rekwiżizzjoni bis-saħħa tal-ordni ta' rekwisizzjoni imsemmija kif ukoll tar-relazzjoni lokatizja furzata li kompliet għal diversi snin sas-sena 2013 b'kera baxx komparat mal-valur lokatizju tal-fond kif impost b'saħħa tal-liġijiet speċjali tal-kera indikati mir-rikorrenti, b'mod li l-aventi kawża tar-rikorrenti matul is-snin passati, ma setgħux iżidu il-kera kif xieraq skont il-valur lokatizju fis-suq miftuħ.

58. Għalhekk l-ilment tar-rikorrenti jirrigwarda r-relazzjoni ta' lokazzjoni forzata maħluqa bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta b'mod li jargumentaw li din il-liġi ċaħdet lis-sid mit-tgawdija ħielsa ta' ħwejġu.

59. Dan il-prinċipju jsib komfort ukoll fil-ġurisprudenza lokali, bħal **David Pulliċino et vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża 30 ta' Mejju 2018.[5]

---

[5] Il-fatt waħdu li sid jipprova jikseb l-akbar ġid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma dik il-qagħda u warrab kull ilment li jista' għandu dwar iċ-ċaħda jew l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu minħabba f' liġi bħal dik jew illi r-rinunzja għall-jedd li jitlob rimedju. (Ara **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** deċiża fis-7 ta' Frar 2017).

Ukoll fil-każ **Emanuel Bezzina et vs Avukat Generali et** deċiż fit-30 ta' Mejju 2019 mill-Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali, ingħad:

> Jibqa' fatt li jekk dak iż-żmien is-sid ried jieħu xi gwadann mill-propjetà tiegħu, kien ta' bilfors kostrett jottempera ruħu mal-liġi viġenti fiz-żmien għar- rigward il-kera. Żgur illi fl-1993, ma setax ikun prevedibbli bdil fis-suq jew fil-liġi. Din il-qorti tgħid illi kienu x'kienu ċ-ċirkostanzi tal-każ meta s-sidien krew il-post, u għad li kienu jafu il kirja kienet sejra tispiċċa regolata bil-Kapitolu 69 b'daqshekk ma jfissirx li bl-applikazzjoni ta' dik il-liġi fir-realtajiet tas-soċjeta Maltija, il-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Fil-każ tar-rikorrenti, l-aċċettazzjoni da parti tagħhom tal-fatt tal-kirja m' għandhiex tiftiehem jew testendi sabiex tfisser illi ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. L-istat ta' nuqqas ta' għażla kienet realtà fil-pajjiż li baqa' jippersisti anke fi żminijiet reċenti. L-iżvolta ġiet mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-ECHR fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fondamentali tas-sidien.
>
> Jirriżulta għalhekk, illi il-kirja tal-fond *de quo*, kienet imġedda *ope leġis* b'mod u manjiera illi s-sid kien kostrett a suo malgrado li joqgħod għal dak ir-reġim ta' dritt ċertament favorevoli għalih, anke li kieku ntalab awment fil-kera l-liġi ma kinitx tipprovdi għall-kondizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u ġust. Għalhekk, ir-rikorrent u l-awturi tagħhom ma kellhomx rimedji effettivi.

60. Fil-każ **Emanuel Bezzina et vs. Avukat Ġenerali et** deċiż minn dil-Qorti diversament presjeduta fit-30 ta' Mejju 2019, sar riassunt tal-isfond leġiżlattiv li wassal għall-promulgazzjoni tal-Ordinanza XXI tal-1931 li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, llum il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-qorti hemmhekk ikkonkludiet li għalkemm l-introduzzjoni tal-Kapitolu 69 kellu għan leġittimu, il-provvedimenti tal-liġi tax-xorta taħt eżami huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien, meta jkun hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju attwali tal-fond u l-kera stabbilita mill-istess liġi.

61. Jiġi ppreċiżat, li meta l-ante-kawża tar-rikorrenti, sid il-fond daħal fi ftehim lokatizju fl-1 ta' Settembru 1974, u bdiet tiġi aċċettata l-kera mħallsa mingħand Doris Muscat, inħolqot relazzjoni lokatizzja li kienet allura regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

62. Billi l-kirja in kwistjoni, hija regolata bil-Kapitolu 69, anke li kieku r-rikorrenti jew l-aventi kawża tagħhom ippreżentaw talba għall-awment fil-kera quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, qabel is-sena 2013 meta l-fond ġie vakat, jibqa' l-fatt li dak il-Bord kien marbut li jsegwi l-liġi kif kienet dak iż-żmien u setgħa jordna u jawtorizza awment fil-kera biss skont kif perċepit fid-dispożizzjonijiet ta' dik l-Liġi. Għaldaqstant, dan kollu jrid jitqies fid-dawl tal-ilment tar-rikorrenti, ibbażat fuq l-allegat leżjoni tad-drittijiet fundamentali, a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

63. Issa l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa mibni fuq tliet prinċipji:

(i) Għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-propjetà;
(ii) Il-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għall-kondizzjonijiet; u
(iii) l-Istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali.

64. Dawn it-tliet prinċipji, għalkemm distinti minn xulxin huma relatati peress li l-aħħar tnejn, jitrattaw sitwazzjonijiet partikolari ta' ndħil fid-dritt fil-kunċett paċifiku tal-propjetà, u għalhekk iridu jinftiehmu fid-dawl tal-prinċipju ġenerali espost fl-ewwel prinċipju.

65. Kwalsijasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipji (i) tal-legalità, (ii) tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali u (iii) tal-bilanċ ġust.

Irid jinżamm proporzjon raġonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-propjeta tal-individwu. Dan il-proporzjon isib il-qofol tiegħu fil-prinċipju tal-bilanċ xieraq li għandu jinżamm bejn esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità, u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Jeħtieġ jiġi analizzat jekk bħala konsegwenza ta' tali ndħil mill-Istat, l-individwu kellux iġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat.

66. Mhux kontestat li l-Istat għandu kull jedd sabiex jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa fl-interess ġenerali; li l-Istat għandu din id-diskrezzjoni; u li l-għan ried ikun wieħed leġittimu. Il-każ in eżami ma jittrattax teħid forzuż tal-jeddijiet ta' propjetà iżda l-kontroll fl-użu ta' din il-proprjetà u jekk il-protezzjoni fl-estent ta' interess ġenerali, tikkreax il-bilanċ u l-proporzjonalità meħtieġa bejn l-interessi tas-sid u dak ta' l-inkwilin.

67. Permezz tal-Att X tal-2009, daħlu fis-seħħ emendi għall-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 li ġie jgħid hekk:

> 1.Ghal kera ta' dar ta' abitazzjoni, li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995, għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995, hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar 2010, ir-rata tal-kera mill-ewwel ħlas tal-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2010, għandha fejn din kienet anqas minn €185 fis-sena, titla' għal dan l-ammont.
>
> Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn €185 fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.
>
> 2. F'kull każ imsemmi fis-subartikolu wieħed, ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi ta' inflazzjoni skont l-artikolu 13 tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013;
>
> B'dan iżda li fejn il-kera tkun fl-1 ta' Jannar 2010, aktar minn €185 fis-sena, u b'kuntratt bil-miktub qabel l-1 ta' Ġunju 1995, il-partijiet ikunu qablu fuq metodu taż-żieda fil-kera, wara l-1 ta' Jannar 2010, iż-żidiet fil-kera għandhom jibqgħu jkunu regolati skont dak il-ftehim sakemm jibqa' fis-seħħ.

68. B'hekk ir-rikorrenti u l-ante kawża tagħhom kienu marbuta bil-liġi li jkomplu jġeddu l-kirja fit-termini ta' dak provdut bl-artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li jgħid preċiżament hekk:

> Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim legali, skond l-użu jew imnissel mid-

dispożizzjonijiet ta' din l-Ordinanza) jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-bord.

69. Fil-każ **Vincent Curmi noe et vs Avukat Ġenerali et** deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl- 24 ta' Ġunju 2016:

> Fir-rigward, din il-qorti tosserva illi il-miżura leġiżlattiva tal-istat li tirregola l-użu tal-proprjeta tar-rikorrenti tissodisfa r-rekwiżit tal-legalità, stante li toħroġ mil-liġi u preċiżament id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69. Huwa paċifiku wkoll, li il-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-dispożizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni soċjali fejn l-istati membri għandhom marġni ta' diskrezzjoni wiesgħa, iżda mill-banda jirriżulta manifest li hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalità meta naxxenti mid-differenza kbira li teżisti bejn l-ammont ta' kera perċepit mir-rikorrenti ta' €4,277.80, fis-sena u min-naħa l-oħra l-valur lokatizju fis-suq ħieles l-ammont annwu ta' €159,350, kif stabbilit mill-perit tekniku. Għaldaqstant, din il-qorti taqbel mal-konklużjoni raġġunata mill-ewwel qorti li din id-diskrepanza fil-kera perċepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizju, Liema kerha tinsab protetta bil-liġi speċjali tal-kera fuq indikata, u dik potenzjalment perċepibbli fis-suq ħieles jimponu fuq ir-rikorrenti piż eċċessiv u sproporzjonat. Dan joħloq żbilanċ inġust u manifest bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-dritt tal-propjetà tar-rikorrenti.
>
> Rigward l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 din il-qorti tosserva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort ta' sitwazzjoni tar-rikorrenti, in kwantu dawn ilhom żmien twil jissubixxu l-leżjoni ta' dritt fundamentali tagħhom...........

70. Dwar l-isproporzjon u nuqqas ta' bilanċ ġust tal-liġi in vigore il-Qorti Ewropea għad-drittijiet tal-bniedem fil-każ **James vs United Kingdom** deċiż fis-sena 1986, ingħad illi:

> ....a deprivation of property for no reason other than to confer a private benefit on a private property cannot be in the public interest.[6]

71. M'hemmx dubju li l-att innifsu tar-rekwiżizzjoni ta' proprjetà u l-ordni sabiex is-sid jikri dik l-istess proprjeta lil persuna speċifika b'ammont ta kera speċifiku, skont il-liġijiet tal-kera viġenti, kienet limitazzjoni fuq dak id-dritt ta' propjetà. Għalhekk, il-qorti trid tara jekk dik id-deprivazzjoni allegata mir-rikorrenti jew il-limitazzjoni fil-kontroll tal-użu tal-proprjetà mhix permessibbli skont l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll in kwistjoni. Fil-każ **Sporrong and Loenroth vs Sweden** deċiż mill-QEDB (1982) intqal:

---

[6] Ara wkoll **Bramelid vs Sweden** deċiża mill-QEDB fl-1979.

> The court must determine whether a fair balance was struck between the demands of the general interests of the community and the requirements of the protection of the individual huma rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1...................
>
> In the absence of formal expropriation, that is to say a transfer of ownership the court considers that it must look behind the appearance and investigate the realities of the situation complained of...........Since the Convention is intended to guarantee rights that are 'practical and effective' it has to be ascertained whether the situation amounted to a de facto expropriation as was argued by the applicants.

72. Il-QEDB f'dak il-każ sostniet li trid tara jekk ir-rikorrenti kienx imġiegħel iġorr dak imsejjaħ *an individual and excessive burden*.

73. Dwar l-ordni ta' rekwiżizzjoni l-effetti ta' tali ordni ma humiex ta' natura istantanja, iżda ta' natura kontinwa li ipperduraw għal perjodu ta' żmien, minn meta tkun ħarġet fis-seħħ l-ordni. L-ordni ta' rekwiżizzjoni skont id-dispożizzjonijiet tal-liġi tibqa' topera u jkollha effett sħiħ kontra kulħadd sakemm il-fond jiġi derekwiżizzjonat.[7]

74. Fil-każ in eżami, il-kontroll tal-kiri tal-propjeta ma jistax jiġi maqtugħ mill-ordni ta' rekwiżizzjoni li damet għal perjodu ta' snin. Fil-kaz **Mellacher vs. Austria** (1989) ġie deċiż mill-QEDB illi kontroll simili jammonta għal esproprjazzjoni *de facto*.[8]

75. Għalhekk għalkemm l-Istat għandu setgħa jintervjeni biex jassigura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, l-Istat ma jistax jagħmel tajjeb għal dan billi jippriva lil min ikollu proprjetà mill-użu liberu tal-propjetà tiegħu għal ħafna snin u jikkostrinġih jirċieva kera miżera għaliex dan ikun jammonta għal ksur tad-dritt fundamentali taħt l-artikolu in eżami.

76. Fil-każ in eżami, din il-qorti għandha quddiemha kemm tiswa l-proprjetà kif ukoll il-valur lokatizju tal-fond, u kemm kienet qed titħallas kera matul is-snin. Irid jittieħed in kunsiderazzjoni wkoll li r-rapport tekniku li fih element inevitabbli ta' suġġettività, iżda jidher ċar li hemm diskrepanza kbira bejn kera xieraq, u l-kera riċevuta mir-rikorrenti u l-aventi kawża tagħhom.

---

[7] Artikolu 3(4) tal-Kap 125.

[8] Ara wkoll **Doris Refalo et vs. Awtorita tad-Djar** (449/2021) deċiża mill-Prim Awla Sede Kostituzzjonali fit-8 ta' Mejju 2023 kif ukoll **Papamichaloupoulis et vs Greece** deċiża fl-24 ta' Gunju 1993.

77. Din il-qorti ser toqgħod fuq il-komputazzjonijiet u l-valuri stmati mill-perit tekniku minnha maħtur, ossija mill-perit Mario Cassar, li ta l-valuri lokatizji annwali għad-diversi snin, kif elenkati fir-rapport tiegħu, fol 115, fejn il-valur lokatizju annwali tal-fond in kwistjoni mertu ta' din il-vertenza, ġie stmat fis-sena 2013, fl-ammont ta' €2897, meta l-aħħar li tħallset il-kera minn Doris Muscat bħala inkwilin kienet fis-sena 2013 fl-ammont ta' €92.50. Għalhekk, id-diskrepanza tidher ċara.

78. Għar-raġunijiet kollha hawn fuq spjegati, din il-qorti tqis li r-rikorrenti ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom kif imħares taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, dan billi kienu kostretti li jġorru fuqhom piż sproporzjonat u inġust li jiġġustifika l-pretensjoni tagħhom ta' ksur ta' drittijiet fundamentali kif protetti bl-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Għalhekk, il-Qorti sejra tilqa' l-ewwel u t-tieni talbiet tar-rikorrenti limitatament għal dak li jirrigwarda l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Fil-kontemp il-Qorti sejra tiċħad il-ħdax, it-tnax, it-tlettax, l-erbatax u l-ħmistax-il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat kif ukoll id-dsatax, l-għoxrin, ħamsa u għoxrin, sitta u għoxrin, sebgħa u għoxrin u tmienja u għoxrin eċċezzjonijiet tal-Awtorità tad-Djar.

Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea

79. Ġie eċċepit mill-Avukat tal-Istat, u sottolineat fis-sottomissjonijiet, li sa fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea, dan huwa kunċettwalment ħażin. L-artikolu 13 ma jesiġix xi proċedura partikolari dwar kif għandu jingħata rimedju, iżda importanti li jingħata rimedju effettiv quddiem awtorita nazzjonali. Illi permezz ta' din il-proċedura Kostituzzjonali, ir-rikorrenti qed ifittxu rimedju quddiem din il-qorti fis-Sede Kostituzzjonali sabiex tagħti rimedju effettiv lir-rikorrenti jekk jinstab li seħħet vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom.

80. L-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi:

Kull min ikollu miksura d-drittijiet u l-libertajiet tiegħu kontemplati f'din il-konvenzjoni għandu jkollu rimedju effettiv quddiem awtorità nazzjonali

għalkemm dak il-ksur ikun sar minn persuni li jkunu qed jaġixxu f'kariga ufficjali.

81. Ir-rikorrenti diġà għandhom rimedju effettiv quddiem din il-Qorti f'din is-sede, u huwa proprju għalhekk li qed jipproċedu bil-każ odjern. Kif sewwa eċċepit u sottomess mill-Avukat tal-Istat, l-allegazzjoni tal-vjolazzjoni ta' l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea vantata mir-rikorrenti hija intempestiva ġaladarba huma għadhom qed jeżawrixxu r-rimedju disponibbli għalihom f'din il-proċedura.

Għaldaqstant il-Qorti sejra tilqa' s-sittax il-eċċezjoni tal-Avukat tal-Istat.

Kumpens

82. Konsegwentement, din il-qorti ser tipprovdi għal kumpens a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

83. Fl-eċċezzjonijiet numru seba', tlettax u tletin tal-Awtorità tad-Djar ġie eċċepit li r-rikorrenti m'għandhomx jirċievu kumpens għal ksur ta' jeddijiet fundamentali tagħhom għaż-żmien qabel is-sena 1987 (tad-dħul fis-seħħ tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta u dħul fis-seħħ tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea).

84. Ir-rikorrenti huma eredi universali tal-wirt ta' ommhom Mignon Marshall, kif jidher mit-testment datat 30 ta' Mejju 2022 Dok PB2 fol 72. Id-defunta Mignon Marshall kienet akkwistat l-imsemmija propjetà permezz ta' kuntratt datat 4 ta' Frar 2000 Dok PB1, fol 41. Għall-fini ta' provenjenza ta' titolu, fit-testment ta' Mignon Marshall jissemma' li l-proprjetajiet kollha iddevolvew lilha mill-Markiż John Scicluna. Fil-fatt, ir-rikorrenti permezz ta' nota, esebew ukoll ir-riċerki testamentarji tal-Markiż John Scicluna, kif ukoll it-testment sigriet tiegħu tas-26 ta' Lulju 1954 u l-pubblikazzjoni tat-testment sigriet fl-24 ta' Frar 1970 (fol 123 *et sequitur*). Il-ġurisprudenza reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, tgħid li jistgħu jiġu akkordat kumpens anteċedenti għaliex ir-rikorrenti jkunu daħlu fiż-żarbun legali tat-testatur, u ċioe tal-ante-kawża fit-titolu, f'dan il-każ ommhom Mignon Marshall. Dan japplika sakemm l-individwu jkun ottjena l-proprjetà permezz ta' wirt mhux b'donazzjoni jew kuntratt ta' bejgħ.

85. Il-ġurisprudenza reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali tgħid li jistgħu jiġu akkordat kumpens anteċedenti għal meta wirtu ir-rikorrenti, għaliex ikunu daħlu fiż-żarbun legali tal-aventi kawża fit-titolu, f'dan il-każ ommhom Mignon Marshall.[9]

86. Skont il-prinċipji misjuba fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali, **Nutar Dottor Pierre Cassar vs. Avukat tal-Istat** tal-4 ta' Mejju 2022 ir-rikorrenti jitqiesu li daħlu fiż-żarbun tad-de cuius Mignon Marshall bħala eredi u għalhekk jgħodd il-perjodu relevanti li matulu l-ante-kawża tar-rikorrenti kienet proprjetarja tal-fond *de quo*. Dan però sa mhux qabel it-30 ta' April 1987, meta daħal fis-seħħ il-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

87. Għalkemm saret prassi li l-kumpens f'dawn il-każijiet ikun komputat b'rabta mal-valur lokatizju tal-fond nonche s-sehem tar-rikorrent jew l-aventi kawża minnu, irid jiġi ribadit li dawn il-kawżi ma humiex mistennija li jagħtu kumpens maħdum b'xi preċiżjoni matematika li tkun taqbel perfettament mad-differenza tal-kera stabbilit mill-perit tekniku jew is-sehem tar-rikorrent minn dik il-proprjeta jew is-sehem lokatizju. Veru li kumpens maħdum qrib ta' din id-differenza jista' jagħti impressjoni ta' riżarċiment konkret. Iżda din il-Qorti hija ħielsa minn vinkoli matematiċi preċiżi filwaqt li tillikwida kumpens li kemm jista' jkun jindirizza s-sens ta' sproporzjon li jkunu sofrew is-sidien minħabba l-ksur li jkun ġie stabbilit.

88. Għalhekk, f'dan il-każ, dak pretiż mir-rikorrenti bħala kumpens, ser jibda jiddekorri, bejn it-30 t'April 1987 u l-1 t'Ottubru 2013 meta l-fond ġie vakat. Madankollu, bejn it-30 t'April 1987 u l-4 ta' Frar 2000, fid-determinazzjoni tal-ammont tal-kumpens sejjer jiġi meħud in konsiderazzjoni s-sehem t'omm ir-rikorrenti mill-użufrutt li hija kienet tgawdi anke fid-dawl tal-premorjenza ta' ħutha subien u d-disposizzjonijiet testamentarji ta' missierhom fit-testment sigriet tiegħu eżebit fl-atti. Imbagħad mill-5 ta' Frar 2000 sal-1 t'Ottubru 2013, l-ammont ta' kumpens sejjer jieħu in konsiderazzjoni l-fatt li l-proprjeta kienet ġiet internament assenjata lill-omm ir-rikorrenti u sussegwentement lilhom wara l-mewt tagħha.

---

[9] Ara **Rita Falzon vs. Dun Saverin Cutajar et** deċiża mil-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022, **Erika Gollcher et vs. Avukat tal-Istat** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022; **Carmel Sammut vs. Maria Stella Dimech** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021; **Franco Buttigieg and Others vs. Malta** QEDB deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018, u **Amato Gauci vs. Malta** QEDB deċiża fil-15 ta' Settembru 2009.

89. Din kienet kirja residenzjali. Kif ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali f'kawżi reċenti,[10] il-komputazzjoni tal-kumpens għandha ssir skont il-kriterji stabbiliti f'paragrafi 103, 104 u 105 tal-każ **Cauchi vs. Malta**, deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Ġunju 2021.

90. Skont ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar (fol 108 *et sequitur*), il-valur lokatizju komplessiv tal-fond in kwistjoni, għall-perjodu bejn is-sena 1987 sas-sena 2013 (id-data meta l-fond gie vakat) huwa kif ser jiġi indikat:

Sena 1987	€ 778
Sena 1988	€ 778
Sena 1989	€ 778
Sena 1990	€ 778
Sena 1991	€ 778
Sena 1992	€ 1012
Sena 1993	€ 1012
Sena 1994	€ 1012
Sena 1995	€ 1012
Sena 1996	€ 1012
Sena 1997	€ 1316
Sena 1998	€ 1316
Sena 1999	€ 1316
Sena 2000	€ 1316
Sena 2001	€ 1316
Sena 2002	€ 1712
Sena 2003	€ 1712
Sena 2004	€ 1712
Sena 2005	€ 1712
Sena 2006	€ 1712
Sena 2007	€ 2227
Sena 2008	€ 2227
Sena 2009	€ 2227
Sena 2010	€ 2227

[10] Ara **Joseph Cremona vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Marzu 2023; **Camilleri Helen vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2023; **John Edward Vassallo et vs. Carmen Cardona et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2023; **Francesca Stivala vs. Avukat tal-Istat** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju 2023; **Godfrey Cosaitis vs. Avukat tal-Istat et** deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta' Ottubru 2023.

Sena 2011	€ 2227
Sena 2012	€ 2897
Sena 2013	€ 2897

Kumpens pekunjarju u non-pekunjarju

91. In vista ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet u skond il-valutazzjonijiet fir-rapport tal-Perit Tekniku tal-qorti il-Perit Mario Cassar, il-komputazzjoni tal-kumpens ser tkun kif ġej:

A. mit-30 t'April 1987 sat-3 ta' Frar 2000 f'total ta' €12,767; u

B. mill-5 ta' Frar 2000 sal-1 t'Ottubru 2013 f'total ta' €24,379.

92. Is-sehem tar-rikorrenti għall-perjodu A qiegħed jiġi determinat bħala li kien jammonta għal €5,199.[11]

93. Dan jammonta għal total ta' €**29,578** (il-valuri lokatizzji annwali suċitati magħdudin kollha flimkien).

94. Mill-insenjament tal-ġurisprudenza reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali minn din is-somma ser isir tnaqqis ta':

30% ta' €29,578 għall-għan leġittimu tal-liġi = €8873 (Bilanċ ta' €20,705).

95. Minn din is-somma ser jerġa' jitnaqqas ammont ta' 20%, rappreżentanti l-inċertezza li r-rikorrenti kien ikollhom sabiex jirnexxilhom iżommu l-propjetà mikrija matul iż-żmien kollu ikkonċernat.

20% ta' €20,705 għall inċertezza tar-rikorrenti sabiex jikru l-fond matul il-perjodu kollu hawn fuq imsemmi bil-valuri imsemmija mill-perit tekniku (Bilanċ ta' **€16,564**).

[11] Dan ġie komputat billi ttieħed is-sehem tal-użufrutt t'omm ir-rikorrenti mill-ammont ta' kera maħdum mill-perit bejn it-30 t'April 1987 u sal-mewt ta' ħuha improle Patrick fis-6 ta' Ġunju 1995 fejn f'dak il-punt is-sehem mill-użufrutt ta' omm ir-rikorrenti kien ta terz indiviż (wara li kien miet ħuhom improle Joseph fl-1977 u sehemu akkrexxa fuq l-użufruttwarji ħajjin skont it-testment sigriet ta' missierhom eżebit). Dan l-użufrutt ta' terz kien jissarraf f'total ta' €2369 f'kera kull wieħed mit-tliet aħwa użufruttwarji ħajjin kalkulat bejn it-30 t'April 1987 sad-data tal-mewt ta' huhom improle Patrick fis-6 ta' Ġunju 1995. Minn dik id-data il-quddiem minn terz indiviż issa omm ir-rikorrenti akkrexxiet b'użufrutt fuq nofs indiviż sad-data tal-att tad-diviżjoni 4 ta' Frar 2000 fejn allura għal dak il-perjodu l-ammont ta' kera dovut lil omm ir-rikorrenti ammonta għal €2830. Mill-4 ta' Frar 2000 il-quddiem, l-ammont ta' kera mbagħad ġie intermanet perċepibbli minn omm ir-rikorrenti sad-data tal-ħruġ mill-fond mill-inkwilin.

96. Minn dan l-ammont ta' **€16,564**, jrid jitnaqqas l-ammont ta' kera ipperċepita matul is-snin, li sejjer jiġi komputat skont il-kopja esebita mar-rikors promotur fol 9 sa 12 tal-proċess, fejn tidher il-kera pperċepita matul is-snin li tammonta għal **€1345.20**.

97. Mill-ammont ta’ **€16,564** jitnaqqas l-ammont ta’ kera imħallsa, ossija l-ammont ta’ **€1345**, li allura jħalli bilanċ ta’ **€15,219**.

98. Għalhekk, l-ammont ta' kumpens pekunjarju jammonta għal **€15,219.**

99. Din il-qorti tikkunsidra illi għandha tillikwida wkoll is-somma ta' **€2,500** bħala kumpens non-pekunjarju.

100. Għalhekk, il-kumpens totali pekunjarju u non pekunjarju huwa ta' **sbatax il-elf, seba’ mija u dsatax il-euro (€17,719).**

101. Dan il-kumpens għandu jitħallas kwantu għal żewġ terzi mill-intimat Avukat tal-Istat u kwantu għal terz mill-Awtorita` tad-Djar.

Deċide

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi il-Qorti qegħda:

(a) tilqa’ t-tminn, id-disa’, l-għaxar, is-sittax, is-sbatax u t-tmintax il-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat;
(b) tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat dwar it-titolu stante li fis-sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat sostna li mhux qed jinsisti fuq din l-eċċezzjoni preliminari; filwaqt li
(c) tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat.

Inoltre, għar-raġunijiet spjegati iżjed il-fuq il-Qorti qegħda:

(d) tilqa’ s-seba’, tminn, erba’ u għoxrin u tletin eċċezzjoni sollevata mill-Awtorita tad-Djar filwaqt li
(e) tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet sollevati mill-Awtorita tad-Djar;

Konsegwentement il-Qorti qiegħda:

(f) tilqa’ l-ewwel talba tar-rikorrenti parzjalment billi tiddikjara li l-fatti esposti f’dan il-każ jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mil-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta), iżda tiċħad it-talba safejn hija magħmula abbażi tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u abbażi tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea.

(g) Tilqa' t-tieni talba parzjalment u tiddikjara li l-passata lokazzjoni tal-fond 160, Flat 7, Archbishop Street, Valletta, favur Doris Muscat, u l-provvedimenti tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari iżda mhux limitatament għall-artikolu 3, kif ukoll l-Att X tal-2009, b'mod partikolari iżda mhux limitatament għall-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-liġijiet oħra viġenti inkluż dawk naxxenti mill-Kap 125 tal-Liġijiet ta’ Malta applikabbli għal dan il-każ, illedew id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu Wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, iżda tiċħadha f’dik il-parti fejn l-azzjoni tar-rikorrenti hija bażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u abbażi tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea.

(h) Tilqa' t-tielet u r-raba’ talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-intimati Avukat tal-Istat u l-Awtorita tad-Djar huma responsabbli għall-ħlas ta’ kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sofferti mir-rikorrenti konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti spjegati fejn *inter alia* ma ġiex ikkreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin bil-mod kif sejjer jiġi spjegat iżjed l-isfel.

(i) Tilqa' l-ħames talba u tillikwida l-kumpens pekunjarju u non-pekunjarju fl-ammont ta' sbatax il-elf, seba’ mija u dsatax il-euro (€17,719).

(j) Tilqa’ is-sitt talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat kif ukoll lill-Awtorità tad-Djar sabiex iħallsu bejniethom l-ammont ta' kumpens pekunjarju u non pekunjarju, hekk kif likwidati billi l-Avukat tal-Istat iħallas żewġt terzi tal-ammont hekk likwidat filwaqt li l-Awtorita tad-Djar tħallas terz tal-ammont

hekk likwidat, bl-imgħax legali fuq l-ammont likwidat li jibda jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza.

(k) L-ispejjeż ta' din l-istanza għandhom jitħallsu kwantu għal żewġt terzi mill-Avukat tal-Istat u kwantu għal terz mill-Awtorita tad-Djar.

Ft/Aaron M. Bugeja
Imħallef

Christianne Borg
Deputat Reġistratur