QORTI CIVILI PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Illum 15 ta' Ottubru, 2024

Rikors Guramentat Nru: 213/2021 AF

Avukat Dr. Gerald Montanaro Gauci f'ismu propju u ghan-nom ta' Alfred Montanaro Gauci Passaport numru 1061077

Dr. Neville Montanaro Gauci

Nicolette Zammit Lupi

Maria Jose Sultana

u

Winston Montanaro Gauci

vs

L-Avukat tal-Istat

u

l-Awtorità tad-Djar

u

Lorraine *sive* Lorenza Barbara ghal kwalunkwe interess li jista' jkollha

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Dr. Gerald Montanaro Gauci, Dr. Neville Montanaro Gauci, Alfred Montanaro Gauci, Winston Montanaro Gauci, Nicolette Zammit Lupi u Marie Jose Sultana, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-atturi huma proprjetarji tal-fond 4, Wagon Street, Rabat, Malta, liema fond kien jappartjeni lil missierhom, illum mejjet, l-Imhallef Anthony Montanaro Gauci u ommhom Agnes illum ukoll mejta.

Fis-sena 1987 kien qabad sgassa l-bieb tad-dar taghhom certu Carmelo Caruana u mar jirrisjedi hemmhekk minghajr titolu validu fil-ligi.

Minhabba f'dan gew inizjati proceduri gudizzjarji, mill-Imhallef Anthony Montanaro Gauci u sussegwentement mir-rikorrenti sabiex jizgumbraw l-imsemmi Carmelo Caruana mill-proprjetà taghhom peress li dan kien jokkupa hwejjighom minghajr ebda titolu validu fil-ligi (Dok. A) sentenza tat-18 ta' Jannar 1991.

Carmelo Caruana huwal lum mejjet u t-tifla tieghu cioè Lorenza *sive* Lorraine Barbara prezentement qeghda tirrisjedi fl-istess fond abbuzivament.

Fl-1987 l-imsemmija Lorenza *sive* Lorraine Barbara kienet toqghod banda ohra u f'data mhux maghrufa marret toqghod fil-fond 4, Waggon Street, Rabat, Malta.

Wara li nghatat is-sentenza mill-Prim Istanza fl-ismijiet Montanaro Gauci vs Caruana mill-Qorti Kostituzzjonali fil-Prim Istanza fid-9 ta' Dicembru 2010 kif imsemmi aktar 'l isfel, l-Awtorità tad-Djar ipprovdiet lill-imsemmija Lorenza *sive* Lorraine Barbara b'akkomodazzjoni alternattiva.

L-imsemmija Lorenza sive Lorraine Barbara harget mill-fond 4, Waggon Street, Rabat u ghal xi zmien marret toqghod fl-akkomodazzjoni provduta mill-Awtorità tad-Djar. Wara ftit taz-zmien kapricjosament u arbitrarjament Lorenza *sive* Lorraine Barbara qabdet regghet marret toqghod 4, Waggon Street, Tabat u abbandunat l-akkomodazzjoni provduta mill-Awtorità tad-Djar. Dan kollu gara ghal insaputa tar-rikorrenti.

Ghar-ragunijiet li ma jitwemmnux u b'abbuz tad-drittijiet tas-sidien, l-imsemmi Carmelo Caruana ra kif ghamel u pendenti proceduri gudizzjarji il-Gvern, jigifieri l-intimati jew l-awturi taghhom, hareg requisition order numru 1031 u l-fond gie allokat lilu fit-8 ta' Gunju 1988.

Il-Gvern arbitrarjament iffissa l-kera pagabbli fis-sens liema somma naturalment hija wahda minima hafna u zgur ma kienitx u sal-lum ma tirriflettix il-valur kummercjali tal-fond.

Ghalhekk ghad li hu minnu li l-istanti baqghu it-titulari u proprjetarji tal-fond de quo u minkejja dan gie mpost fuqhom landlord/tenant relationship. Dan l-agir, fil-verità, jikkostitwixxi esproprjazzjoni de facto ghaliex il-proprjetà tar-rikorrenti ttiehdet mill-pussess taghhom mill-Gvern u wara ghaddiet ghand il-familja Caruana b'titolu ta' kera liema titolu jgawdi protezzjoni mil-ligi.

B'hekk gie ikkrejat pregudizzju sproporzjonat u eccessiv fuq l-esponenti.

Dan kollu jilledi l-artikolu tal-Protokoll numru 1 tal-Konvenzjoni Ewrpeja tad-Drittijiet tal-Bniedem u dana kif anke gie stabbilit fis-sentenza Fleri Soler & Camilleri vs Malta (Applikazzjoni numru 35349/05) deciza nhar is-26 ta' Dicembru 2006) u diversi sentenzi ohra.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti ghamlu kawza quddiem din il-Qorti fejn talbu lil din il-Qorti:

- Tiddikjara ghar-ragunijiet fuq premessi li l-Ordni ta' Rekwizizzjoni numru 1031 tillidilhom id-drittijiet fondamentali taghhom kif sancit fl-artikolu 1 tal-Protokoll numru 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet Fondamentali tal-Bniedem.

- Tikkundanna lill-intimat ihallas kumpens zieraq u adegwat lill-esponenti li zgur fl-opinjoni umli tal-esponenti ghandu jirrifletti l-kera xierqa mit-8 ta' Gunju 1988 sa meta tigi deciza din il-kawza u t-telf ta' qliegh illi huma setghu ssubew minhabba li ma setghux jizviluppaw il-proprjetà taghhom kif xtaqu.

- Tirrintegrahom fil-pussess shih u reali godiment ta' hwejjighom jew l-aghar ipotesi tistabilixxi kera u kundizzjonijiet xierqa fuq il-fond ghall-futur.

- Taghti dawk id-direttivi jew ordnijiet necessarji sabiex id-drittijiet fundamentali tal-esponenti jigu sanciti.

- Bl-ispejjez u bir-riserva ghall-azzjoni personali ghad-danni kontra l-persuni li kienu jokkupaw il-kariga ta' Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali fi zmien li nharget l-ordni ta' rekwizizzjoni de quo u min kien jokkupa l-kariga ta' Ministru responsabbli ghall-Akkomodazzjoni Socjali dak iz-zmien.

B'sentenza tad-9 ta' Dicembru 2010 il-Qorti Kostituzzjonali fl-ewwel istanza laqghet l-ewwel talbiet tar-rikorrenti u b'referenza ghat-tieni talba ordnat lid-Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali li jhallas is-somma ta' €8000 lill-intimati u l-imsejha fil-kawza biex

fi zmien tlett xhur jitterminaw il-lokazzjoni u jirritornaw il-fond imsemmi lir-rikorrenti bhala sidien (ara Dok. B).

B’sentenza tal-25 ta’ Novembru 2011 il-Qorti Kostituzzjonali Sede Appell ikkonfermat is-sentenza tal-ewwel istanza billi sabet li kien hemm lezjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u irriformatha fil-parti fejn illikwidat is-somma ta’ €8000 u minflok iffissat is-somma ta’ €14,000 bhala kumpens u rrevokat l-istess sentenza fejn ordnat lill-intimati u l-imsejjah fil-kawza jitterminaw il-lokazzjoni u jirritornaw il-fond lis-sidien (ara Dok. C).

B’sentenza moghtija mill-Qorti tad-Drittijiet Umani Strasbourg fit-30 ta’ Awwissu 2016 u l-10 ta’ Ottubru 2017 din il-Qorti sabet li kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet umani tar-rikorrenti u wara li osservat li ma kienx kompitu taghha li tipprovdi kumpens ghal danni futuri, ziedet l-ammont ta’ kumpens dovut ghas-somma ta’ €30,000 minflok l-ammonti kontrastanti ta’ kumpens akkordati mill-Qrati Maltin (ara Dok. D u E).

Minkejja d-decizjonijiet tal-Qrati fuq imsemmija l-intimati ghadhom fi stat ta’ ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Il-fond 4, Waggon Street, Rabat, baqa’ rekwizizzjonat u okkupat minn persuni minghajr dritt ghad-dannu tar-rikorrenti. Dana peress illi l-intimati ghandhom ma poggewx fis-sehh rimedji xierqa ghal vjolazzjoni tad-drittijiet fuq imsemmija kif mitluba fid-diversi decizjonijiet mill-Qorti tad-Drittijiet Umani Strasbourg.

Ir-rikorrenti jinsabu fil-pussess ta’ sentenza ta-Qorti ta’ Strasbourg illi sabet li r-rikorrenti kienu sofrew lezjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom kagun tal-ordni ta’ rekwizizzjoni. Din il-Qorti sabet illi s-sistema legali rigwardanti l-ordnijiet ta’ rekwizizzjonijiet f’Malta dak li ddeskriviet bhala “a systematic situation” kagun ta’ liema “an entire category of individuals have been and are still being deprived of their right to the peaceful enjoyment of property.”

F’dan il-kuntest l-istess Qorti rrilevat:

"under Article 46 of the Convention, once a deficiency in the legal system has been identified by the Court, the national authorities have the task, subject to the supervision by the Committee of Ministers, of taking within a determined period of time – retrospectively if needs be – the necessary measures of redress in accordance with the principle of subsidiarity under the Convention, so that the Court does not have to reiterate its findings of a violations in a long series of comparable cases."

Din il-qaghda lesiva ghadha fis-sehh (ara Ghigo vs Awtorità tad-Djar et – 19 ta' Frar 2018).

Ghaldaqstant ghandu jinghad li l-istess vjolazzjoni ghadha tippersisti stante li r-rikorrenti ma nghatawx lura l-pussess effettiv tal-fond in kwistjoni ghaliex ic-cwievet qatt ma gew ritornati lir-rikorrenti u in oltre l-ammont ta' kera li qeghdin qeghda tigi ppercepita ghada fl-istess ammont li huwa ammont mizeru. B'hekk effettivament l-istess qaghda ta' vjolazzjoni qeghda tissussisti billi r-rekwizizzjoni hija ta' natura kontinwata.

Fi kliem il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Umani (ara Dok. D u E) "it was nevertheless not empowered under the Convention to direct the Maltese state to annul or revoke the requisition order". Ghalhekk l-fond 4, Waggon Street, Rabat, baqa' soggett ghal ordni ta' rekwizizzjoni numru 1031 tas-sena 1988 in vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti.

L-okkupazzjoni tal-fond mill-intimata Barbara b'kera stabbilita originarjament mill-Bord tal-Kera u llum mil-ligi bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizju tal-fond fis-suq u ghalhekk hija fiha nnifisha lesiva tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti.

Il-kumpens akkordat mill-Qrati ma jissodisfax dak dovut lir-rikorrenti mill-10 ta' Ottubru 2017 sal-lum ghax ma jirriflettix il-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq illum, u hemm avarija sproporzjonata bejn dak li l-ligi tistabilixxi bhala kera u l-valur tal-fond fis-suq ghal perjodu bejn l-10 ta' Ottubru 2017 u llum.

Il-fond 4, Waggon Street, Rabat jinsab f'lokazzjoni tajba hafna u joffri opportunità kbira ghal zvilupp kummercjali.

Dan il-fond jinstab f'kantuniera bi frontage estensiv ma genb bank u diversi hwienet u jhares fuq triq centrali u kummercjali, car park kbir u b'veduta minghajr xkiel tal-Howard Garden. Lokalità llum mfittxija hafna mis-suq kummercjali.

Dan jidher minn stima maghmula mill-Perit Vassallo u stima maghmula mid-ditta Dhalia, hawn annessi bhala dokumenti 1 u 2, liema stimi saru fl-2015. Minn dak iz-zmien 'l hawn is-suq tal-proprjetà f'Malta aktar milli rdoppja kif osservat l-istess Qorti tad-Drittijiet Umani fis-sentenza taghha.

L-istimi fuq imsemmija, jipprovdu prova cara ta' kif l-agir kolpuz tal-intimati kkaguna dannu lir-rikorrenti billi cahadhom minn kull cans u opportunità li jgawdu beneficcju mill-fond; telf totali tal-opportunità tal-izvilupp tal-fond sewwa kummercjali kif ukoll residenzjali. Dan id-dannu jisthoqqlu kumpens qawwi skond dak li fid-duttrina huwa maghruf bhala kumpens ghad-danni kagunati minn "loss of chance and opportunity".

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li bil-kontinwata privazzjoni tar-rikorrenti mill-pussess tal-fond fuq imsemmi 4, Waggon Street, Rabat, l-ewwel taht it-titolu tar-rekwizizzjoni fuq imsemmija, u n-non konsenja lura tal-fond u kontinwata detenzjoni tal-fond wara dak in-nhar sal-lum minn bint Carmelo Caruana taht titolu naxxenti mil-ligi, qeghdin jigu vjolati d-drittijiet fondamentali tahhom hekk kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

2. Tiddikjara li d-disposizzjonijiet tal-Att dwar id-Djar (Kap. 125 tal-Ligjiet ta' Malta), u konsegwentement ukoll l-ordni ta' rekwizizzjoni li nharget taht id-disposizzjonijiet ta' dak l-Att fir-rigward tal-fond in kwistjoni, kif ukoll l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta), huma bla effett safejn huma inkonsistenti mad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

3. Tiddikjara li l-inkwilina prezenti ma tistax tkompli tistrieh fuq id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza u/jew Att fuq imsemmija bhala bazi legali ghal okkupazzjoni taghha tal-fond de quo.

4. Tillikwida kull kumpens dovut lir-rikorrenti mid-data tal-presentata tal-ewwel citazzjoni prezentata quddiem dina l-Qorti (Dok. B), b'rizultat tal-okkupazzjoni tla-fond fuq imsmemi u b'konsegwenza tal-vjolazzjoni kontinwa tad-drittijiet fondamentali taghhom hekk kif fuq spjegat.

5. Taghti kull ordni u rimedju xieraq jew opportun biex tigi spurgata l-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom hawn lamentata, inkluz li l-intimata jigu kkundannati ihallsu danni u kumpens li talvolta tista' tigi likwidata minn dina l-Onorabbli Qorti bhala dovuta lir-rikorrenti.

Bl-ispejjez kif ukoll dawk tal-protest gudizzjarju ta' Ottubru 2018.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat, li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

In linea preliminari l-esponent jecepixxi illi dina l-Onorabbli Qorti ghandha semmai tisma' l-ilment propost fil-proceduri odjerni biss mis-16 ta' Settembru 2008 sad-data tal-prezentata ta' dan ir-rikors *stante* illi digà jezisti gudikat ppronunzjat fl-ahhar istanza (ECHR) dwar il-perjodu milqut bl-imsemmija rekwizzjoni bejn is-sena 1988 sa Settembru 2008.

Preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost jinħass xieraq li ladarba r-rikorrenti qegħdin jilmentaw li ġew imkasbra fil-jedd ta' ġidhom huma għandhom qabel xejn juru l-għeruq tat-titolu tagħhom fuq il-fond bin-numru 4, Wagon Street, Rabat, Malta. Fl-istess waqt, huwa importanti wkoll li tiġi indikata d-data eżatta ta' meta huma saru sidien ta' dan il-post għaliex huwa naturali li l-ilment konvenzjonali tagħhom jista' jiġi meqjus

biss mid-data ta’ meta l-post inkwistjoni ġie jifforma parti mill-patrimonju tagħhom u mhux minn qabel.

Illi *in limine litis* ukoll safejn l-esponent qiegħed jifhem li l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes kontra l-ordni ta’ rekwiżizzjoni bin-numru 1031 li nħarġu mid-Direttur Għall-Akkomodazzjoni Soċjali fit-8 ta’ Gunju 1988, dan għandu jfisser li strettament it-tilwima tagħhom hija mal-Awtorità tad-Djar, li skont l-**artikolu 24** tal-***Att dwar l-Awtorità tad-Djar (Kap 261 tal-Liġijiet ta’ Malta***) assorbiet id-drittijiet, obbligi, funzjonijiet u assi li qabel kienu japartjenu lid-Direttur Għall-Akkomodazzjoni Soċjali.

Dejjem mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa mibni fuq l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**, l-esponent jissottometti li dan huwa għal kollox improponibbli, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjetà. Tassew sabiex wieħed jista’ jitkellem dwar teħid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tiġi mneżża’ minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà bħal meta jkun hemm ordni ta’ esproprijazzjoni ta’ xiri dirett. Però dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-ordnijiet ta’ rekwiżizzjoni s-sidien ma jitilfux għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid inkwistjoni. Tabilħaqq il-miżura tar-rekwiżizzjoni li qed tiġi attakata mir-rikorrenti, għalkemm ma hemmx dubbju li din tikkostitwixxi għamla ta’ kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetà, madankollu tali miżura ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-propjetà. Jiġi b’hekk li l-ilment tar-rikorrenti ma huwiex kopert fil-parametri tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta** u konsegwentement għandu jiġi mwarrab.

Dejjem mingħajr ħsara għal premess, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea,** għandu jingħad li skont il-*proviso* ta’ dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta’ proprjetà skont l-interess ġenerali. F’dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jiddentifika x’inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex

jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ħarsien tal-interess ġenerali.

Partikolarment fis-sentenza ***Edwards vs. Malta*** deċiża fl-24 ta' Ottubru 2006 il-Qorti Ewropea tal-Ġustizzja dwar il-liġi tar-rekwiżizzjoni kienet ippronunzjat ruħha b'dan il-mod:-

In the present case, the Court can accept the Government's argument that the requisition and the rent control were aimed at ensuring the just distribution and use of housing resources in a country where land available for construction could not meet the demand. These measures, implemented with a view to securing the social protection of tenants (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, § 178, and Ghigo, cited above, § 58), were also aimed at preventing homelessness, as well as at protecting the dignity of poorly off tenants (see paragraphs 43 and 47 above).

The Court accepts that the impugned legislation had a legitimate aim in the general interest, as required by the second paragraph of Article 1.

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

Stabbilit li l-ordnijiet ta' rekwiżizzjoni inkwistjoni għandhom għanijiet leġittimi u huma fl-interess ġenerali, b'dana li ma hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea, li l-liġi Maltija tiddisponi li ċertu postijiet jistgħu jiġu meħuda minn idejn is-sidien *pro tempore* biex jingħataw lil persuni li huma fil-bżonn ta' dar fejn jgħammru, allura safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjali li l-okkupazzjoni ta' Lorenza Barbara fil-post tar-Rabat għandha tiġi mwaqqfa, tali talba mhijiex mistħoqqa. Dan qed jingħad għaliex wieħed ma jistax fl-istess nifs jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżura msemmija fl-**artikolu 12 (2)** biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti.

Dejjem mingħajr preġudizzju għal dak fuq imsemmi, dwar l-ilment tal-proporzjonalità fil-kumpens mirċievi mir-rikorrenti bħala konsegwenza tal-ordni ta' rekwiżizzjoni, jibda billi jingħad illi huwa prinċipju konvenzjonali milqugħ f'bosta deċiżjonijiet tal-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa, li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq.

Kif jindikaw l-istess rikorrenti, Lorenza Barbara giet offruta akkomodazzjoni alternattiva u marret toqghod gewwa din l-akkomadazzjoni ghal tul ta zmien qabel ma regghet lura fl-imsemmi fond. Dan juri b'mod car illi l-istat pprovda mezz ta' akkomodazzjoni alternattiva.

Fl-aħħarnett, bil-miġja tal-emendi l-ġodda fil-qasam tal-liġi tal-kera promulgati fl-1 ta' Ottubru 2011, *tramite* r-**regolament numru 2** inkorporat fil-**Leġislazzjoni Sussidjarja 16.12,** bl-isem, `***Regolamenti dwar l-Inqas Kumpens Għal Bini Rekwiżizzjonat***, il-kera li r-rikorrenti jistgħu jdaħħlu mingħand Lorenza Barbara mhux ser tibqa' fissa għal dejjem iżda ser togħla kull **tliet snin** b'mod proporzjonali skont id-dispożizzjonijiet tal-**artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta** fuq il-bażi tal-indiċi tal-inflazzjoni, kif hemm provdut fl-**artikolu 13 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta**. Ifisser, li wara l-emendi li saru, il-kera ġiet aġġustata biex aktar tirrifletti r-rejaltajet tallum. Għalhekk l-esponent iħoss li bl-avvent tal-liġi l-ġdida fl-2011, li żiedet l-ammont tal-kumpens fil-konfront ta' dawk il-proprjetajiet milquta bir-rekwiżizzjoni, qed jinżamm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tal-komunità u dawk tar-rikorrenti.

Minn dan kollu jsegwi li anke l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar il-proporzjonalità tal-kumpens ma jinsabx ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** u kwindi kull talba għal kumpens magħmula mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa.

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Rat ir-risposta tal-intimata Awtorità tad-Djar, li permezz tagħha eċċepit illi:

It-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

L-attur irid jipprova il-prokura imsemmija minnu u irid jipprova li ghandu l-awtorizzazzjonijiet kollha necessarji biex jiftah din il-kawza.

Dina l-Onorabbli ghandha semmai tisma' l-ilment propost fil-proceduri odjerni biss mis-16 ta' Settembru 2008 sad-data tal-prezentata ta' dan ir-rikors *stante* illi diga jezisti gudikat ppronunzjat fl-ahhar istanza (ECHR) dwar il-perjodu milqut bl-imsemmija rekwizzjoni bejn is-sena 1988 sa Settembru 2008.

L-atturi qed jattakkaw il-hrug tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni per se u jattakkaw il-ligi ossia il-Kap. 125 li tahtha harget dik l-Ordni – intant ma kien hemm xejn li huwa leziv tad-drittijiet fundamentali fil-hrug ta' tali Ordni u l-anqas ma hemm xejn antikosituzzjonali fil-Kap. 125 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghalhekk it-talbiet kif impostati ma jistghux iregu u ghandhom jigi michuda.

Dejjem mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa mibni fuq l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**, l-esponent jissottometti li dan huwa għal kollox improponibbli, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjetà. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tiġi mneżża minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Però dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-ordnijiet ta' rekwiżizzjoni s-sidien ma jitilfux għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Tabilħaqq il-miżura tar-rekwiżizzjoni li qed tiġi attakata mir-rikorrenti, għalkemm ma hemmx dubbju li din tikkostitwixxi għamla ta' kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetà, madankollu tali miżura ma twassalx għal

deprivazzjoni totali tal-propjetà. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti ma huwiex kopert fil-parametri tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u konsegwentement għandu jiġi mwarrab.

L-atturi iridu jipprovaw it-titolu taghhom u jipprovaw ukoll li ma hemm ebda sidien ohra tal-fond mertu tal-kawza u f' kaz li l-atturi akkwistaw il-fond b' titolu oneruz, u inter vivos meta gia kien hemm l-Ordni ta' Rekwizizzjoni, allura ma hemm ebda lezjoni kostituzzjonali.

Id-rittijiet fundamentali u d-dritt ta' azzjoni ghal-lezjoni ta' drittijet fundamentali ma jistghux jigu trasferiti la inter vivos u la causa mortis ghaliex dawk huma drittijiet moghtija personalment lil min ikun issubixxa il-lezjoni. Dawn id-drittijiet huma extra commercium u mhux trasferibbli. Kieku drittijiet fundamentali jistghu jigu trasferiti inter vivos jew causa mortis, peress li tali drittijiet m' humiex preskrivibbli allura jista' jaghti l-kaz li l-Istat jigi anke imfittex ghall-lezjoni per ezempju ta' arresti illegali li graw il-fuq minn mitt sena ilu.

Fil-kaz li l-attur akkwista il-fond b'titolu oneruz, u inter vivos, allura ma hemm ebda lezjoni kostituzzjonali; u fil-kaz li l-atturi wirtu il-fond ma hemm ebda lezjoni li seta giet sofferta qabel ma ghadda il-wirt u dan hekk kif jinghad fis-sentenza deciza quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit 3 ta' Dicembru 2020 ***Doreen Grima et. vs Awtorità tad-Djar et* (Rik nru.167/2019 GM)**.

Jekk l-atturi ma kienux is-sidien meta sehhet l-allegata lezjoni kostituzzjonali allura huma ma ghandhom ebda locus standi f'din il-kawza.

Ma kien hemm xejn hazin fil-hrug tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni u intant anke hawn ma gewx ezawriti ir-rimedji ordinarji ghaliex hadd ma ipproceda biex tigi sindakata gudizzjarjament id-diskrezzjoni amministrattiva li ittiehdet meta hargu l-ordnijiet.

Ordni ta' Rekwizizzjoni ma tledix id-drittijiet kostituzzjonali u hija permessa biex tara li jkun hemm tqassim gust tal-gid fil-pajjiz.

Il-kostituzzjoni taghti id-dritt lill-istat li jillimita id-drittijiet tal-proprjetà basta jkun hemm proporzjonalità bejn il-limitazzjoni fuq id-dritt u il-kumpens imhallas.

Kif jindikaw l-istess rikorrenti, Lorenza Barbara giet offruta akkomodazzjoni alternattiva u marret toqghod gewwa din l-akkomadazzjoni ghal tul ta zmien qabel ma regghet lura fl-imsemmi fond. Dan juri b'mod car illi l-istat pprovda mezz ta' akkomodazzjoni alternattiva.

Dejjem mingħajr ħsara għal premess, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea,** għandu jingħad li skont il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ħarsien tal-interess ġenerali. U la l-Istat ghandu dan l-obbligu u dmir allura ukoll it-talba ghall-izgumbrament ma ghandiex tigi milqugha.

Partikolarment fis-sentenza ***Edwards vs. Malta*** deċiża fl-24 ta' Ottubru 2006 il-Qorti Ewropea tal-Ġustizzja dwar il-liġi tar-rekwiżizzjoni kienet ippronunzjat ruħha b'dan il-mod:-

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

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

Intant il-Gvern illegisla biex wettaq emendi fil-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta biex sidien ikunu jistghu jghollu il-kera tal-postijiet mikrija minnhom. Legislazzjoni simili qeghda fi stadju ta' abbbozz anke fir-rigward tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-atturi fl-ahhar talba taghhom ihalltu kumpens ghall-lezjoni ta' drittijiet fundamentali ma' azzjoni ta' danni. Imma dan mhux permess mill-ligi – l-atturi ma messhom qatt halltu wahda mal-ohra. Huma kien messhom ghazlu triq wahda. Din il-Qorti ma ghandiex taghti u takkorda danni. Fil-fatt anke fejn il-Qorti issib li jkun hemm sproporzjonalità bejn il-limitazzjonijiet tad-dritt u il-kumpens, l-istess Qorti qatt ma tuza il-valur lokatizju fis-suq miftuh biex tillikwida il-kumpens xieraq biex jispurga il-lezjoni kostituzzjonali.

Il-kumpens li qed jitolbu l-atturi huwa mis-16 ta' Settembrru 2008 sas-6 ta' April 2021. Il-kumpens li kien inghata mill-Qorti Ewropeja kien alloka €30,000.00 u kien ikopri minn 8 ta' Gunju 1988 sas-16 ta' Settembru 2008 medja ta' €1500 ghal kull sena.

Ghaldqstant it-talbiet kollha attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi ingunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-intimata Lorenza *sive* Lorraine Barbara li permezz tagħha eccepit illi:

In linea preliminari, l-esponenti mhijiex il-legittimu kontradittrici tat-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti u dan billi hija m'ghandhiex tigi kkundannata bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, stante li l-esponenti qua cittadina assigurat li tottempera ruhha ma dak li tghid il-ligi u xejn izjed u ghalhekk ghandha tigi hekk dikjarata u mehlusa mill-osservanza tal-gudizzju.

Preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti qeghdin jadoperaw minn procedura straordinarja bhal ma hija l-procedura odjerna meta kellhom a disposizzjoni taghhom rimedji ordinarji sabiex iharsu d-drittijiet pretizi minnhom.

Preliminarjament jispetta lir-rikorrenti li jgibu prova cara tat-titolu shih li huma ghandhom fuq il-fond 4, Wagon Street, Rabat, Malta.

Fil-mertu huwa ghal kollox infondat li missier l-esponenti, ossia Carmelo Caruana, ottjena l-okkupazzjoni tal-imsemmi fond permezz ta' sgassar jew kwalunkwe okkupazzjoni illecita. L-okkupazzjoni tal-istess Carmelo Caruana u sussegwentement tal-esponenti bintu kienet tramite titolu validu fil-ligi u liema titolu johrog minn ordni ta' rekwizizzjoni kif ser jigi pruvat tul il-mori tal-proceduri.

Fil-mertu wkoll huwa ghal kollox infondat li kien hemm xi zmien l-esponenti abbandunat il-fond 4, Wagon Street, Rabat, Malta.

L-esponenti ulterjorment dejjem aderixxiet ai termini tal-Kapitolu 69, Kapitolu 125 u kif ukoll tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u per konsegwenza, ma jistax jinghad illi l-istess esponenti agixxiet hazin, abbuzivament u/jew mhux in linea ma' dak li tghid il-Ligi u dan in vista li hija dejjem hallset l-ammont tal-kirja kif mitlub u dejjem hadet hsieb il-fond in kwistjoni.

F'kull kaz u bla pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti m'ghandhiex tbati l-ebda spejjez in konnessjoni ma' dawn il-proceduri stante li l-istess esponenti ma tistax tigi kkastigata talli m'ghamlet xejn ghajr illi ottemperat ruhha mad-disposizzjonijiet tal-ligijiet promulgati mill-Istat.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku, il-Perit Mario Axisa, nominat minn din il-Qorti fl-udjenza tal-15 ta' Ġunju 2021 sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-proprjetà mertu tal-kawża.

Rat ir-relazzjoni teknika li ġiet ikkonfermata bil-ġurament tal-istess perit fl-1 ta' Diċembru 2022.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet kollha.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz tal-azzjoni odjerna r-rikorrenti qegħdin ifittxu illi jiksbu dikjarazzjoni fis-sens illi ġarrbu vjolazzjoni tad-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali konsegwenza tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta u bit-tħaddim tal-liġijiet viġenti. Ir-rikorrenti qegħdin għalhekk jitolbu illi jingħataw dawk ir-rimedji opportuni sabiex jagħmlu tajjeb għall-vjolazzjoni mġarrba inkluż il-likwidazzjoni ta' kumpens.

L-intimati rrespinġew il-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Il-Fatti

Din il-kawża tikkonċerna l-fond numru 4 fi Triq il-Karrijiet, Rabat, Malta.

Mill-atti jirriżulta li fl-14 t'April 1987 l-Awtorità intimata ħarġet ordni ta' rekwiżizzjoni, dik bin-numru 1031 fuq il-fond mertu ta' din il-kawża. B'ordni tat-30 t'April 1987 il-fond *de quo* ġie allokat lil Carmelo Caruana ossia missier l-intimata. Fit-2 ta' Ġunju 1987 l-Awtorità intimata ħarġet ordni ta' derekwiżizzjoni li ġiet segwita b'ordni ta' rekwiżizzjoni ġdida, li ġġib l-istess numru bħal dik preċedenti, liema ordni nħarġet fit-8 ta' Ġunju 1988.

Intant, l-ante kawża tar-rikorrenti u cioè Imħallef Anthony Montanaro Gauci ħa passi fil-konfront tal-inkwilin Carmelo Caruana sabiex jiżgumbrah mill-imsemmi fond. B'sentenza tat-18 ta' Jannar 1991 fl-ismijiet Onor. Anthony Joseph Montanaro Gauci vs Carmelo Caruana, il-Qorti tal-Maġistrati ċaħdet it-talbiet tar-rikorrenti stante li l-okkupazzjoni tal-fond kienet legali

għaliex ibbażata fuq ordni ta' rekwiżizzjoni u allokazzjoni tal-fond favur l-inkwilin.

Illi b'rikors datat 15 ta' Settembru 2008 ir-rikorrenti odjerni ntavolaw proċeduri kostituzzjonali fejn talbu dikjarazzjoni dwar ksur tad-drittijiet tagħhom ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u konsegwenti rimedju. B'sentenza tad-9 ta' Diċembru 2010 din il-Qorti diversament preseduta laqgħet it-talbiet attriċi u waqt li ddikjarat li ġarrbu ksur tad-drittijiet tagħhom ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, ordnat lill-Awtorità intimata tħallas lir-rikorrenti s-somma ta' €8,000 bħala riżarċiment għad-danni mġarrba, kif ukoll ipprefiġġiet terminu ta' tlett xhur entro liema l-kirja kellha tintemm u l-fond jiġi ritornat lura lir-rikorrenti bil-pusess battal. Din is-sentenza ġiet appellata u fid-deċiżjoni tagħha tal-25 ta' Novembru 2011 il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti in kwantu s-sejbien ta' leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti, b'dan illi rriformatha u flok kumpens ta' €8,000 ordnat li jitħallas kumpens ta' €14,000 u rrevokat dik il-parti tas-sentenza li biha ġiet ordnata t-terminazzjoni tal-konċessjoni u r-radd lura tal-fond bil-pussess battal.

Ir-rikorrenti rrikorrew ukoll quddiem il-Qorti Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem li b'sentenza tat-30 t'Awwissu 2016 u b'sentenza tal-10 t'Ottubru 2017 it-tnejn fl-ismijiet Montanro Gauci and others vs Malta ordnat lill-Gvern ta' Malta jħallas lir-rikorrenti s-somma ta' €30,000 f'danni.

Il-fond oriġinarjament konċess lil Carmelo Caruana kien okkupat mill-istess Caruana, martu Maria Carmela u bintu Lorenza. Maria Carmela Caruana mietet fis-sena 2003 waqt illi Carmelo Caruana miet fis-sena 2012. Sal-lum il-ġurnata l-fond ghadu okkupat mill-intimata Caruana abbażi tal-ordni ta' rekwiżizzjoni numru 1031 li għada fis-seħħ.

L-Eċċezzjonijiet Preliminari

Prova tal-Prokura

L-Awtorità intimata eċċepiet illi l-Avukat difensur tar-rikorrenti jeħtieġ jagħmel il-prova li ngħata prokura sabiex jidher għan-nom u fl-interess tar-rikorrenti. Il-Qorti tqis din l-eċċezzjoni fiergħa għall-aħħar tenut kont tal-fatt li l-Avukat Montanaro Gauci huwa wieħed mir-rikorrenti. In oltre, għad illi r-rikors promotur ġie ffirmat mill-Avukat Montanro Gauci personalment, ir-rikorrenti kienu rappreżentanti f'dawn il-proċeduri mill-Avukat Philip Manduca.

Prova tat-titolu

L-Intimat Avukat tal-Istat u l-intimata Barbara eċċepew illi għandha ssir il-prova tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-proprjetà mertu ta' din il-vertenza.

Għad illi r-rikorrenti ma ppreżentaw ebda kuntratt jew testment in sostenn tat-titolu tagħhom, kif osservat din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza tagħha tad-9 ta' Diċembru 2010, liema sentenza tikkonċerna l-istess partijiet f'din il-kawża, l-ordni ta' rekwiżizzjoni ħarġet fil-konfront tal-ante kawża tar-rikorrenti u allura huwa evidenti li r-rikorrenti għandhom titolu suffiċjenti biex jiddefendu l-ħarsien tad-drittijiet tagħhom. Fuq kollox, l-intimata u inkwilina stess tirrikonoxxi li tħallas il-kera lir-rikorrenti fatt dan li jirriżulta anki mid-dettalji tar-riċevuti taċ-ċedoli ta' depożitu rigwardanti d-depożitu tal-kera. Dan il-fattur huwa minnu nnifsu prova suffiċjenti li r-rikorrenti huma s-sidien tal-proprjetà *de quo*.

Għalhekk tali eċċezzjoni mhix mistħoqqa.

Leġittimu Kontradittur

L-intimata Barbara eċċepiet illi mhijiex leġittima kuntradittriċi għat-talbiet attriċi għaliex f'kawża ta' din ix-xorta fejn l-inkwilin

ikun sempliċement ottempra ruħu mal-liġi, huwa l-istat li jrid jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni allegatament subita.

Huwa ormai prinċipju ben stabbilit illi f'kawżi bħal ma hija dik ta' llum fejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat, huwa proprju l-Istat illi għandu jwieġeb għall-aġir lamentat u mhux iċ-ċittadin privat[1]. Madanakollu, peress illi l-mertu ta' dawn il-proċeduri huwa propju l-fond li fih jinsab jirrisjedi l-intimat, u peress illi fl-eventwalità li l-Qorti tilqa' t-talbiet kif dedotti, dawn sejrin jolqtu direttament lill-intimata, dan inissel fiha l-interess ġuridiku sabiex hija tipparteċipa b'mod attiv f'dawn il-proċeduri u tiddefendi l-pożizzjoni tagħha *qua* inkwilina tal-fond in kwistjoni.

Jinsab ukoll stabbilit illi f'kawżi kostituzzjonali bħal ma hija dik tal-lum, għall-fini tal-integrità tal-ġudizzju għandhom jipparteċipaw fih dawk kollha li b'mod jew ieħor għandhom interess fl-eżitu tal-proċeduri anki jekk finalment dak l-interess jirriżulta jkun merament wieħed passiv. Ingħad ukoll illi peress illi l-ġudizzju m'għandux effett *erga omnes* iżda għandu effett unikament *inter partes*, għall-fini tal-effikaċita' tal-ġustizzja u għall-ekonomija tal-ġudizzju, ikun aktar għaqli u espedjenti jekk jipparteċipaw fih dawk kollha illi għandhom interess u dawk kollha illi fil-konfront tagħhom qiegħed jiġi vvantat xi jedd[2].

Għalhekk, din l-eċċezzjoni mhijiex mistħoqqa.

---

[1] Ara: **Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Frar, 2015 fejn ingħad hekk: *"Għax il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux."*

[2] Ara: **Joseph Abela vs Onor Prim Ministru et**, Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 1990; **Raymond Cassar Torregiani et vs AG et**, Qorti Kostituzzjonali 22 ta' Frar 2013; **Cedric Mifsud noe vs Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali**, 31 ta' Jannar 2014; **Perit Joseph Barbara vs Onor. Prim'Ministru**, Qorti Kostituzzjonali, 31 ta' Jannar 2014; **Partit Nazzjonalista et vs Kummissjoni Elettorali et**, Qorti Kostituzzjonali, 29 ta' Mejju 2015; **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali, 25 ta' Frar 2016; **Josephine Azzopardi pro et noe et vs L-Onor. Prim'Ministru et**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali, 28 ta' Settembru 2017

Eżawriment ta' rimedji ordinarji

L-intimata Barbara eċċepiet illi r-rikorrenti kien messhom eżawrew ir-rimedji ordinarji li tagħtihom il-liġi qabel ma pproċedew b'din il-kawża. Tgħid ukoll illi llum il-ġurnata jeżisti rimedju effettiv li jista' jindirizza l-ilment tar-rikorrenti. Għad illi r-rikorrenti ma tagħmel ebda referenza għd-dispożizzjonijiet tal-liġi li jikkontemplaw rimedju favur ir-rikorrenti, huwa evidenti illi hija tinsab tirreferi għall-emendi li ġew intordotti bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021.

Hija ormai ġurisprudenza ben stabbilita dik illi tgħid illi proċeduri bħal ma huma dawk ta' llum huma mmirati lejn l-għoti ta' kumpens monetarju maħsub li jagħmel tajjeb għal leżjoni li s-sid tal-proprjetà ġarrab fuq medda ta' snin konsegwenza tat-tħaddim tal-liġi. Hija biss din il-Qorti kif adita li tista' tagħti rimedju bħal dak li qegħda titlob ir-rikorrenti.

Hawnhekk il-Qorti tagħmel riferiment għas-sentenza fl-ismijiet Saviour Paul Portelli vs Avukat Ġenerali et, deċiża fis-16 ta' Lulju 2019 fejn il-Qorti tenniet illi l-Qrati ordinarji huma eżawtorati milli jittrattaw materja ta' leżjoni ta' drittijiet fondamentali u li ċ-ċittadin mhuwiex obbligat ifittex rimedji ordinarji meta dawn jirriżultaw ikunu ineffettivi.

Għalhekk din l-eċċezzjoni ser tiġi michuda.

Responsabbilità għall-aġir lamentat

L-Avukat tal-Istat eċċepixxa li mhuwiex leġittimu kontradittur għat-talbiet attriċi tenut kont tal-fatt li l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq ordni ta' rekwiżizzjoni li sa llum tirriżulta għada fis-seħħ. L-Artikolu 181B tal-Kap. 12 jipprovdi illi l-Gvern għandu jkun rappreżentat fil-kawżi mill-Kap tad-Dipartiment inkarigat mill-materja in kwistjoni. F'każ illi t-talba ma tistax titressaq direttament fil-konfront ta' dipartiment tal-gvern, l-Avukat tal-Istat għandu jkun vestit b'dik ir-rappreżentanza.

Is-siwi ta' din l-eċċezzjoni ġie trattat diversi drabi mill-Qrati tagħna u l-pożizzjoni għar-rigward hija ormai paċifika[3]. Il-Qorti tirreferi għal sentenza fl-ismijiet Gevimida Limited v. Maryanne Camilleri et deċiża fis-29 ta' Mejju 2023, minn din il-Qorti kif diversament preseduta, fejn il-Qorti ddeċidiet is-segwenti:

> *"Isegwi li la s-soċjeta rikorrenti qegħda tattakka l-ordni ta' rekwiżizzjoni, il-leġittimu kontradittur hija l-Awtorità tad-Djar - ta' lanqas għall-perjodu sakemm kienet għadha in vigore tali ordni. F'dan ir-rigward ssir referenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-6 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet Michael Farrugia et vs L-Avukat Ġenerali et fejn ġie kkonsidrat dan il-punt fir-rigward ta' ċirkostanzi prattikament identiċi … …*
>
> *La darba l-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni taqa' fil-kompetenza tal-Awtorità tad-Djar, isegwi għalhekk li r-rappreżentanza tal-Gvern tispetta lill-istess Awtorità.*

Il-Qorti hija tal-istess fehma.

Għalhekk ġa la darba l-Gvern huwa debitament rappreżentat mill-Awtorità konvenuta, il-Qorti sejra tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, tiddikjara li ma mhuwiex leġittimu kontradittur u għalhekk tilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju. Konsegwentement il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-bqija tal-eċċezzjonijiet minnu sollevati.

[3] Ara: **Margaret Galea et vs L-Awtorita' tad-Djar et** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-16 ta' April 2015; **Louis Apap Bologna vs Calcidon Cassar et** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-14 ta' Lulju 2011; **Reginald Fava et vs Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fit-30 ta' Ġunju 2021; **Simon Mercieca vs Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-7 ta' Mejju 2021

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

L-artikolu 37(1) jipprovdi li, '*ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun*' ma jista' jittieħed jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji kollha hemm elenkati. Għalkemm ir-rikorrenti ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjetà in kwistjoni, id-dritt tiegħu li jkollu l-pussess materjali u mhux biss legali ta' ħwejjġu huwa interess fuq proprjetà u għalhekk bla dubju huwa mħares taħt dan l-artikolu.

Ir-rikorrenti qiegħed jitlob lil din il-Qorti tiddikjara li ġarrab leżjoni tad-drittijiet tiegħu taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, madanakollu, il-Qorti tirreferi ghall-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Għad illi l-Kapitolu 125 ġie emendat diversi drabi sabiex joqrob dejjem aktar lejn ir-relatajiet soċjali ta' żmienijietna, ir-rikorrenti ma seħħilhomx juru li xi waħda mill-emendi tinkwadra taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47(9) u għalhekk l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jiġi mistħarreġ taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni[4].

Għalhekk, il-Qorti qegħda tiddikjara li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-każ ta' llum.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

Ir-rikorrenti jilmentaw mill-fatt illi t-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 125 qiegħed iċaħħadhom mid-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà kif dan id-dritt huwa garantit ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u dan għaliex il-liġi viġenti tat lill-inkwilina u intimata Barbara d-dritt ta' rilokazzjoni taħt termini u kondizzjonijiet dettati mil-liġi stess – termini li rrendew il-kirja waħda forżuża fejn is-sid ma setax aktar jiddetta hu d-durata u l-quantum tal-kirja.

---

[4] Ara: **Mary Pulo et vs l-Awtorita' tad-Djar et**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-27 t'Ottubru 2022

Mill-banda l-oħra, l-Awtorità intimata targumenta illi l-istat igawdi marġini ta' diskrezzjoni wiesa' sabiex jieħu passi u jimplementa miżuri soċjali fl-interess tal-pubbliku in ġenerali.

Il-gurisprudenza ta' dawn il-Qratiu tal-Qorti Ewropea fil-kuntest ta' kirjiet forzati hija ormai ben nota. Il-Qorti ssemmi biss Amato Gauci vs Malta (15 ta' Settembru 2009) u ħafna sentenzi oħra sussegwenti għaliha.

L-Att XXIV tal-2021

L-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 ġabet magħha diversi emendi fil-liġijiet tal-kera fejn l-Artikoli 4 u 4A jagħtu lis-sid il-possibilità illi japplika quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitlob reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jeċċedix it-2% tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ ta' dik l-abitazzjoni. Din l-emenda tistabbilixxi wkoll illi fil-bidu ta' kull proċediment għall-awment fil-kera għandu jsir test tal-mezzi tal-inkwilin. L-istess emenda mbagħad taħseb għal sitwazzjonijiet fejn l-inkwilin ma jkunx jissodisfa t-test tal-mezzi, f'liema każ l-inkwilin għandu jingħata terminu ta' sentejn sabiex jivvaka l-abitazzjoni.

Ir-Rimedju

Fid-dawl tal-vjolazzjoni mġarrba mir-rikorrenti, imiss issa illi l-Qorti tgħaddi sabiex tindirizza l-kwistjoni tar-rimedju mitlub mir-rikorrenti sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni mġarrba, għalkemm ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għal-leżjoni mġarrba u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa[5].

Irid jingħad illi għalkemm il-perit tekniku għamlet stima tal-valur lokatizzju tal-proprjetà mis-sena 1988 sas-sena 2022, effettivament it-talba tar-rikorrenti trid tiġi ċirkoskritta ulterjorment.

---

[5] Ara: **Raymond Cassar Torregiani et v. Avukat Generali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016; **Maria Stella s. Estelle Azzopardi et v. Avukat Generali et** - deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016; **Herbert Brincat et vs Avukat Generali et**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 27 ta' Ġunju 2019; Anthony Zammit et v. Avukat tal-Istat et, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 15 t'April 2021

Mill-atti jirriżulta li r-rikorrenti kienu diġà ħadu passi u rċevew rimedju għall-vjolazzjoni li ġarrbu minn dak inhar tal-ħruġ tal-ordni ta' rekwiżizzjoni sal-15 t'Awwissu 2008 liema data tirrappreżenta l-jum li fih ir-rikorrenti ntavolaw rikors kostituzzjonali u talbu rimedju għall-vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll. Huma r-rikorrenti stess li fir-rikors promotur tagħhom indikaw illi t-talba tagħhom għandha tiġi mistħarrġa mill-15 t'Awwissu 2008 'il quddiem fatt dan li anki l-Awtorità konvenuta esprimiet il-qbil tagħha dwaru fir-risposta tagħha għat-talbiet attriċi. Il-Qorti sejra però tillimita t-talba tar-rikorrenti ulterjorment u dan għaliex fis-sentenza tagħha tal-25 ta' Novembru 2011 il-Qorti Kostituzzjonali, fil-paragrafu numru 51 għamlet referenza għall-fatt li l-kirja kienet ilha għaddejja aktar minn 22 sena. Imbagħad, fil-paragrafu numru 69 tenniet illi in kwantu l-likwidazzjoni tal-kumpens favur ir-rikorrenti:

> "*Hi qegħda tieħu in konsiderazzjoni l-ammont tal-kera ta' €35 pagabbli għall-fond de quo; il-perijodu rilevanti u cioe mill-1988 sal-lum*".

Fid-dawl tal-premess għalhekk, u tenut kont tal-fatt li l-Qorti Kostituzzjonali diġà qieset il-leżjoni lamentata mir-rikorrenti sas-sena 2011 u akkordat kumpens sa dak inhar, din il-Qorti sejra allura tillimita t-talba tar-rikorrenti mis-sena 2012 il quddiem. Hija l-fehma meqjusa ta' din il-Qorti li, li kieku kellha llum tqis it-talba tar-rikorrenti mis-sena 2008, din il-Qorti tkun qed tikkumpensa lir-rikorrenti doppjament tenut kont tal-fatt li diġà ġew kumpensati għall-perjodu ta' żmien mis-sena 2008 sas-sena 2011.

Mill-banda l-oħra lanqas ma għandu jittieħed kont ta' żmien wara l-1 ta' Ġunju 2021 liema data timmarka d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 u r-rimedji li l-leġislatur introduċa bis-saħħa ta' dawn l-emendi bil-għan li tittejjeb is-sitwazzjoni ta' preġudizzju fil-konfront tas-sidien ta' proprjetajiet milquta bil-liġijiet tal-kera.

Għalhekk it-talba tar-rikorrenti sejra tiġi ċirkoskritta għall-perjodu ta' żmien mis-sena 2012 sal-1 ta' Ġunju 2021.

Il-Qrati tagħna mhux dejjem imxew bl-istess mod meta si tratta dwar il-kalkolu tal-kumpens anki għaliex mhux dejjem kien hemm prinċipju gwida f'dan ir-rigward. Madanakollu, fi żmienijiet aktar riċenti il-Qrati tagħna qorbu dejjem aktar lejn il-kriterji stabbiliti mill-Qorti Ewropeja Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Cauchi vs. Malta u llum il-ġurnata jista' jingħad illi hija ġurisprudenza assodata dik li tistabbilixxi kif għandu jiġi kkalkolat il-kumpens.

Hawnhekk il-Qorti sejra tagħmel referenza għas-sentenzi fl-ismijiet Erika Gollcher et vs L-Avukat tal-Istat et, John Mary Buttigieg et vs L-Avukat Ġenerali et u Jeremy Cauchi et vs Avukat Ġenerali et, liema sentenzi ġew deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022. Hawnhekk il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

> *27. Il-Qorti tkompli billi tosserva illi llum 'il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi v. Malta (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.*

Fil-fehma tal-perit tekniku, il-valur lokatizju tal-fond fis-suq għall-perijodu rilevanti kien ta' €97,200.l wara Cauchi vs Malta, dan l-ammont jitnaqqas bin-nofs u minnu mbaghad jitnaqqas €1,850 li kien l-ammont ta' kera percepit. Dan iwassal ghall-ammont ta' €46,750.

Ma' dan l-ammont irid jiżdied ukoll kumpens non-pekunjarju li l-Qorti qegħda tillikwida fis-somma ta' **€8,000** tenut kont il-perjodu ta' żmien li matulu kompliet għaddejja l-vjolazzjoni.

Għalhekk, is-somma komplessiva ta' €54,750 trid titħallas lir-rikorrenti kull wieħed skont is-sehem spettanti lilu.

Dwar l-effett li jibqgħalhom il-provveddimenti tal-Kap. 125 u 69 fir-rigward tal-kirja mertu ta' din il-kawża, il-Qorti tiċħad it-talba u dan in vista tal-emendi introdotti għall-Kap. 69 bl-Att XXIV tal-2021.

Għalhekk u għal dawn ir-raġunijiet, din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1. Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, tiddikjara li mhuwiex leġittimu kuntradittur u tilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju. Tastjeni għalhekk milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-bqija tal-eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat.

2. Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-intimati rispettivament.

3. Tilqa' l-ewwel talba limitatament u tiddikjara li l-privazzjoni tar-rikorrenti mill-pussess tal-proprjeta' tikkostitwixxi ksur tad-drittijiet tagħhom ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

4. Tkompli tipprovdi dwar il-bqija tat-talbiet billi tillikwida favur ir-rikorrenti kumpens fl-ammont komplessiv ta' erbgha u hamsin elf, seba' mija u hamsin Ewro (€54,750) u tikkundanna lill-Awtorità intimata tħallas is-somma appena likwidata.

5. Tordna illi l-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu mill-Awtorità tad-Djar.

IMHALLEF