QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 21 ta' Ottubru, 2024.

Numru 10

Rikors numru 707/2021/1 ISB

Salvina Ebejer u Margaret Ebejer

v.

Awtorità tad-Djar; Avukat tal-Istat;
Luiga *sive* Louise McPherson

1. Dan huwa appell tal-atturi minn sentenza mogħtija fis-27 ta' Frar 2023 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza tagħha kostituzzjonali li sabet ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom mħarsa taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["l-Ewwel Protokoll"] u bħala rimedju kkundannat lill-Awtorità tad-Djar sabiex tħallas kumpens ta'

tmienja u għoxrin elf, ħames mija u tmienja u disgħin euro (€28,598) bħala danni pekunjarji u non-pekunjarji. L-appell jolqot il-perjodu li matulu sar il-ksur.

2. L-atturi jgħidu illi huma sidien ta' fond f'Ħal Lija. Dan il-fond kien ta' ommhom, Ludgarda Ebejer, li ġiet nieqsa fid-19 ta' Ottubru 1969 u wirtuha l-atturi, uliedha, flimkien ma' oħthom Rose Ebejer. Rose Ebejer mietet fl-14 ta' Ottubru 2001 u wirtitha l-attriċi Salvina. Il-fond kien rekwiżizzjonat mis-Segretarju tad-Djar, predeċessur tal-Awtorità tad-Djar, fl-1 ta' Frar 1978, u fl-20 ta' Diċembru 1978 kien allokat lill-konvenuta McPherson. Wara li l-fond ġie de-rekwiżizzjonat fil-31 ta' Awwissu 2004 il-konvenuta McPherson baqgħet toqgħod fih b'kiri li l-atturi jgħidu illi kien imħares taħt l-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"].

3. L-atturi jgħidu illi l-kera li jitħallsu huwa baxx wisq meta mqabbel mal-kera fis-suq, u ma jżommx bilanċ xieraq bejn id-drittijiet tagħhom bħala sidien u dawk tal-kerrejja. Billi jidhrilhom illi dan huwa bi ksur tal-jeddijiet tagħhom, l-atturi fetħu din il-kawża u talbu illi l-qorti:

> »1. tiddikjara … illi minħabba ċ-ċirkostanzi u fatti suesposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, kif wkoll minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 125 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u minħabba l-ordni ta' rekwiżizzjoni nº 40332/78, teżisti leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u li l-effetti ta' tali ordni ta' rekwiżizzjoni għadhom sallum jinċidu fuq id-drittijiet patrimonjali, kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti;
>
> »2. konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni tal-fond … Ħal Lija, proprjetà tar-rikorrenti, a favur tal-intimata Luiga *sive* Louise McPherson tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk tordna lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju jitterminaw il-lokazzjoni relattiva, oltre rimedji oħra li din il-qorti jidhrulha xierqa;

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

»4. tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, *ai termini* tal-liġi;

»5. tikkundanna lill-intimati jew min minnhom jħallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati *ai termini* tal-liġi, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.

»Bl-ispejjeż … … …«

4. Wieġbu l-Awtorità tad-Djar u l-Avukat tal-Istat; il-konvenuta McPherson ma weġbitx.

5. L-awtorità konvenuta ressqet dawn l-eċċezzjonijiet, fost oħrajn:

»… … …

»11. Ordni ta' rekwiżizzjoni ma tledix id-drittijiet kostituzzjonali u hija permessa biex tara li jkun hemm tqassim ġust tal-ġid fil-pajjiż. Il-Kostituzzjoni tagħti id-dritt lill-istat li jillimita id-drittijiet tal-proprjetà basta jkun hemm proporzjonalità bejn il-limitazzjoni fuq id-dritt u l-kumpens imħallas.

»… … …

»13. Kien hemm ordni ta' derekwiżizzjoni għall-proprjetà tal-kawża in kwistjoni li ħarġet fil-31 ta' Awwissu 2004 allura ma jista' jkun hemm ebda leżjoni ta' dritt kostituzzjonali għall-anqas minn dakinhar il-quddiem, peress li l-prdni ta' rekwiżizzjoni lanjat mill-attur ma kinitx għadha teżisti.

»14. Dan il-punt ġie emfasizzat iktar bis-sentenza ta' <u>Michael Farrugia *v.* Avukat tal-Istat *et*</u> (rik. 78/16; deċiża 4 ta' Mejju 2021). Fil-fatt is-sentenza tgħid hekk:

> »"36. Fl-ewwel lok jiġi puntwalizzat li l-ilment prinċipali tar-rikorrenti huwa dwar il-fatt li l-intimata Ciantar baqgħet tokkupa l-imsemmi fond abbażi tal-effetti tal-liġi u *cioè* tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, billi r-relazzjoni bejn is-sid u l-inkwilin f'każijiet bħal dan hija regolata mil-liġi tal-istat. Għalhekk, il-kontestazzjoni prinċipali da parti tar-rikorrenti mhijiex ir-rekwiżizzijoni *per se*, maħruġa fl-1975 u mneħħija fl-20 ta' Awissu 2007. Infatti, r-rekwiżizzjoni tneħħiet fl-2007, u kif tajjeb sottomess fis-sottomissjonijiet tal-Awtorità tad-Djar, ir-rikorrenti qatt ma kkontestaw l-ordni ta' rek-wiżizzjoni *tramite* l-mezzi ordinarji provvduti fil-liġi.
>
> »37. *Inoltre*, l-intimata Ciantar baqgħet tokkupa u tirrisjedi fil-fond *de quo* abbażi tal-liġijiet viġenti u mhux abbażi tar-rekwiżizzjoni *stante* li l-fond ilu derekwiżizzjonat minn Awissu 2007. Ir-rikorrenti qed jilmentaw minn liġi li qed iċċaħdilhom id-dritt li jieħdu lura l-proprjetà tagħhom, u li jibqgħu jipperċepixxu kera baxxa.

»38. Għaldaqstant, għal dan l-ilment żgur m'għandhiex tirrispondi l-Awtorità tad-Djar. Jiġi ribadit li l-Awtorità tad-Djar qatt ma kienet vestita b'ebda fakultà leġislattiva; kwindi ma tistax tiġi tenuta responsabbli għat-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti. *In vista* tas-suespost, l-Awtorità tad-Djar qed tiġi dikjarata li mhijiex il-leġittimu kontradittur. Konsegwentement, qed tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju."[1]

»… … …

6. L-Avukat tal-Istat ressaq dawn l-eċċezzjonijiet, fost oħrajn:

»… … …

»3. *In linea* preliminari, l-ilmenti tar-rikorrenti sa fejn għandhom x'jaqsmu mal-ħruġ u maż-żamma ta' xi ordnijiet ta' rekwiżizzjoni ma jistgħux jiġu mressqa kontra l-esponent u dan għaliex hija l-Awtorità tad-Djar li skont l-artikolu 24 tal-Att dwar l-Awtorità tad-Djar (Kap. 261 tal-Liġijiet ta' Malta) assorbiet l-obbligi li qabel kienu jappartjenu lid-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali u qablu lis-Segretarju tad-Djar. Dan tenut kont ukoll illi ż-żmien li l-intimata McPherson damet tokkupa l-fond bis-saħħa tal-ordni tar-rekwiżizzjoni mhuwiex meqjus bħala kirja soġġetta għall-artikolu 44(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

»4. *In linea* preliminari wkoll, sabiex ir-rikorrenti jissoktaw b'din il-kawża fil-konfront tal-esponent, jeħtieġ li juru li l-intimata McPherson tabilħaqq tgawdi minn kirja li tiġġedded skont il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Kif jirriżulta diġà, il-fond *de quo* kien ġie derekwiżizzjonat fis-sena 2004 u, magħdud ma' dan, għall-inqas mill-kitba tar-rikors promotur, ma jirriżultax li saret kirja qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Għalhekk jekk, wara t-tneħħija tar-rekwiżizzjoni, l-inkwilina baqgħet tgħammar fil-fond b'titolu ta' kirja, dik il-kirja bħala waħda li saret wara l-1 ta' Ġunju 1995 ma tistax titqies li hija waħda li tinsab regolata bl-artikoli 3 sa 15 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u b'hekk l-azzjoni konvenzjonali tar-rikorrenti kontra t-tħaddim ta' dawn l-artikoli tal-liġi ma tistax tirnexxi.

»… … …

7. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»... filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformament ma' dak hawn fuq deċiż, tgħaddi biex tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti bil-mod segwenti:

»1. tiddikjara … li l-fatti suesposti u l-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta u partikolarment l-ordni ta' rekwiżizzjoni nru 40332/78 jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

1 Din is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili kienet riformata b'sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-27 ta' Ottubru 2021.

»2. tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimata Awtorità tad-Djar hija responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u *cioè* danni pekunarji u non pekunarji sofferti mir-rikorrenti;

»3. tillikwida d-danni pekunarji fis-somma ta' tlieta u għoxrin elf, ħames mija u tmienja u disgħin euro (€23,598) u d-danni non-pekunarji fis-somma ta' ħamest elef euro (€5,000);

»4. tikkundanna lill-intimata Awtorità tad-Djar tħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' tmienja u għoxrin elf, ħames mija u tmienja u disgħin euro (€28,598) rappreżentanti danni pekunarji u non-pekunarji kif deċiż hawn fuq.

»Bl-ispejjeż kontra l-intimata Awtorità tad-Djar, salv għall-ispejjeż tar-rapport tal-perit tekniku nominat mill-qorti li għandhom jiġu sopportati indaqs bejn l-Awtorità tad-Djar u r-rikorrenti.«

8. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha, safejn relevanti għall-appell, ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»Fl-*affidavit* tiegħu Andrew Xuereb, in rappreżentanza tal-Awtorità tad-Djar, jgħid illi l-fond … ġie rekwiżizzjonat fl-1 ta' Frar 1978 permezz ta' ordni ta' rekwiżizzjoni numru 40332 u sussegwentament ġie allokat lil Louise McPherson fl-20 ta' Diċembru 1978, bil-kera ta' erbatax-il Lira Maltin (Lm 14) fis-sena.

»Jispjega li s-sidien kienu jaċċettaw il-kera mingħand l-istess inkwilina u għalhekk inħolqot relazzjoni bejniethom. Jgħid ukoll illi fil-31 ta' Awwissu 2004 inħarġet ordni ta' de-rekwiżizzjoni fuq il-fond fejn ġew notifikati Margaret Ebejer u Louise McPherson.

»Il-perit tekniku …, b'rapport maħluf fis-16 ta' Marzu 2022, irrelata li l-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' tliet mija u ħamsa u sittin elf euro (€365,000).

»Bħala valur lokatizzju tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tiegħu kif mitlub, mis-sena 1987 sas-sena 2021, u jirriżulta illi l-kera ġusta tal-valur tal-prorpjeta' fuq is-suq kellha tkun:

»1987 sa 1991	€1,178 fis-sena	€5,890 ta' ħames snin
»1992 sa 1996	€1,931 fis-sena	€9,655 ta' ħames snin
»1997 sa 2001	€3,449 fis-sena	€17,245 ta' ħames snin
»2002 sa 2006	€4,477 fis-sena	€22,385 ta' ħames snin
»2007 sa 2011	€6,958 fis-sena	€34,790 ta' ħames snin
»2012 sa 2016	€6,978 fis-sena	€34,890 ta' ħames snin
»2017 sa 2020	€9,237 fis-sena	€36,948 ta' erba' snin
»2021	€11,680 fis-sena	€11,680 ta' sena

»għal total ta' kera komplessiva ta' mija u tlieta u sebgħin elf, erba' mija u ħamsa u tmenin euro (€173,485) mis-sena 1987 sal-aħħar tas-sena 2021, bħala introjtu ta' kera illi kien ikun ġust u ekwu skond il-valur tal-fond fis-suq liberu.

»Il-qorti ma tħossx illi hemm raġunijiet sabiex tvarja dak stabbilit mill-perit minnha mqabbad u sejra tagħmel tagħha il-konklużjonijiet tagħha kif magħmula fir-rapport tagħha.

»... … …

»Minn naħa tiegħu l-Avukat tal-Istat, jissottometti li fil-każ preżenti trid issir distinzjoni bejn żewġ perjodi fir-rigward tal-parametri tal-azzjoni.

»Jissottometti li l-ewwel perjodu huwa bejn l-1 ta' Frar 1978 u l-31 t'Awwissu 2004 meta l-fond kien protett bir-rekwiżizzjoni u għalhekk ma kinitx teżisti relazzjoni ta' kirja bejn ir-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom u l-intimata Mcpharson u għalhekk ċertament li l-Kap. 69 ma jsib l-ebda applikazzjoni f'dan il-perjodu. In sostenn ta' dan jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet Umberto Cardona *v.* L-Avukat tal-Istat et, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-18 ta' Novembru 2020.

»Jgħid li t-tieni perjodu huwa mill-1 ta' Settembru 2004 sallum u b'referenza għas-sentenza fuq ċitata kif ukoll għas-sentenza tal-istess qorti fl-ismijiet Alexander Xuereb *et v.* Vincent Kiomall et deċiża fis-17 ta' Frar 2022 jissottometti li matul il-perjodu fejn ikun hemm rekwiżizz-joni fis-seħħ ma hemmx kirja fis-sens tal-Kap 69. Jispjega li l-qorti fl-istess sentenza kompliet tispjega kif jista' jagħti l-każ li wara li fond ikun ġie rekwiżizzjonat u mbagħad derekwiżizzjonat tista' tipperdura l-protezzjoni tal-Kap. 69 iżda dan iseħħ biss meta s-sid ikun irrikonoxxa lill-kerrej skont id-dettami tal-artikolu 8 tal-Kap. 125 jew għax wara d-derekwiżizzjoni l-okkupant ikun baqa' jirrisjedi fil-fond u s-sid baqa' jaċċetta l-kera u għalhekk titqies li nħolqot kirja f'dik id-data u jsegwi għalhekk li fil-każ odjern ma nġiebet l-ebda prova li seħħet il-proċedura taħt l-artikolu 8 tal-Kap 125 u għalhekk il-kirja bdiet fl-1 ta' Settembru 2004 u għalhekk mhijiex protetta mill-Kap 69.

»… … …

»Minn tagħhom l-intimata Awtorità tad-Djar ... ... Issostni li l-Awtorità tad-Djar ma tista' bl-ebda mod tinżamm responsabbli dwar il-fatt li l-proprjetà baqgħet okkupata mill-intimata McPherson wara li ġiet irtirata l-ordni ta' rekwiżizzjoni. Isegwi li la darba r-rikorrenti qatt ma kienu kkontestaw l-ordni meta kienet *in vigore*, allura kienu aċċettaw dan l-istat ta' fatt. Iżda l-lanjanza tar-rikorrenti tikkonċerna l-fatt li l-liġi ffriżat il-kera u r-relazzjoni bejn il-partijiet u dan ċertament li ma jistax jiġi attribwit lill-istess awtorità u għalhekk tissottometti li mhix il-leġittimu kontradittur f'din il-vertenza.

»*Oltre* minn hekk, l-irwol tal-Awtorità tad-Djar ġiet konkluż la darba ħarġet l-ordni ta' derekwiżizzjoni. In sosten ta' dan tagħmel referenza għas-sentenza Michael Farrugia *v.* Avukat tal-Istat *et* deċiża fl-4 ta' Mejju 2021.

»… … …

»Stabbiliti l-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżamina u tiddeċiedi l-ewwel dwar l-eċċezzjonijiet preliminari imqajjma mill-intimati fir-risposti tagħhom.

»… … …

»Eċċezzjoni dwar il-leġittimu kontradittur

»L-Avukat tal-Istat fit-tielet eċċezzjoni tiegħu jeċeppixxi li sa fejn għandhom x'jaqsmu mal-ħruġ u maż-żamma ta' xi ordinijiet ta' rekwiżizzjoni ma jistgħux jiġu mressqa ilmenti kontra l-istess minħabba li kienet l-Awtorità tad-Djar li assorbiet l-obbligi li qabel kienu jappartjenu lid-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali.

»… … …

»Qari tar-rikors promotur juri illi mhux il-liġi qed tiġi attakkata iżda l-ordni ta' rekwiżizzjoni u l-effetti tagħha li hi l-lokazzjoni lill-intimata McPherson liema kirja għadha viġenti sallum filwaqt li l-ordni ta' rekwiżizzjoni ġiet revokata fis-sena 2004.

»Isegwi li la r-rikorrenti qegħdin jattakkaw 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 <u>Michael Farrugia *et v.* L-Avukat Ġenerali *et*</u> fejn ġie kkonsidrat dan il-punt fir-rigward ta' ċirkostanzi prattikament identiċi, u ġie spjegat illi:

> »"9. Kienet l-Awtorità intimata llum appellata li oriġinarjament ħarġet l-ordni ta' rekwiżizzjoni fis-26 ta' Frar 1975 u kienet l-istess awtorità li sussegwentement allokat il-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera lill-intimata l-oħra Grace Ciantar fit-18 ta' Mejju 1981. Huwa minnu fl-20 ta' Awwissu 2007 l-imsemmija awtorità neħħiet ir-rekwiżizzjoni u illum l-intimati Grace Ciantar u binha Renald Ciantar għadhom jokkupaw l-istess fond unikament taħt il-protezzjoni tal-Kap. 69. Iżda dan ma jfissirx li l-awtorità ma għandiex twieġeb, għall-inqas *in parte*, għall-ksur lamentat mir-rikorrenti ladarba kienet hi li għabbiet il-fond bl-inkwilinat in kwistjoni.
>
> »"10. Kuntrarjament għal dak deċiż mill-ewwel qorti, m'huwiex minnu li l-ebda talba fir-rikors promotur ma tirreferi għall-awtorità intimata. L-ewwel talba tar-rikorrenti hija waħda wiesgħa u tirreferi għall-fatti kollha li wasslu għall-ksur lamentat, *inter alia* l-ordni ta' rekwiżizzjoni maħruġ mill-Awtorita` intimata. Mhuwiex għalhekk eskluż, f'każ ta' sejbien ta' vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, li l-istess Awtorita` tiġi kundannata tħallashom danni pekunarji u/jew non-pekunarji, kif mitlub fil-ħames talba."

»Din il-qorti m'għandha xejn xi żżid ma dan l-insenjament ħlief li tagħmlu tagħha. 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.

»… … …

»Mill-atti l-qorti m'għandha l-ebda dubju li l-pedament tal-kawża odjerna huwa r-riperkussjonijiet legali tal-ordni ta' rekwiżizzjoni maħruġa mill-Gvern *tramite* d-dipartiment responsabbli mid-djar. Il-proċedura odjerna m'hijiex intiża sabiex tattakka l-validità tal-Kapitolu 125, Att dwar id-Djar, li a bażi tagħha nħarġet l-ordni ta' rekwiżizzjoni in diżamina u lanqas biex l-imsemmija liġi tiġi dikjarara li qiegħda tikser il-Kostituzzjoni jew il-Konvenzjoni.

»Mill-artikolu 3 tal-Kapitolu 125 jidher ċar li l-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni taqa' fir-responsabbiltà tad-Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali u huwa hu biss li jista' joħroġ tali ordnijiet:

»… … …

»Din il-qorti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet <u>Carmelo Grech *et v.* Awtorità tad-Djar *et*</u> deċiża fit-12 ta' Frar 2016 mill-Qorti Kostituzzjonali:

> »“5. Konvenut f’din il-kawża la huwa l-awtorità intimata u lanqas l-Avukat Ġenerali; il-konvenut huwa l-Gvern ta’ Malta u, jekk għandu jingħata rimedju mill-Gvern ta’ Malta, kull ma hu meħtieġ hu illi l-gvern ikun rappreżentat fil-kawża. Il-kwistjoni għalhekk ma hijiex jekk għandux ikun imħarrek l-Avukat Ġenerali jew l-awtorità intimata, iżda min għandu jidher f’isem il-Gvern ta’ Malta. Dwar dan, il-liġi, fl-art. 181B tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, hija ċara: f’isem il-Gvern ta’ Malta jidher il-“kap tad-dipartiment tal-gvern li jkun inkarigat fil-materja in kwistjoni”; jidher l-Avukat Ġenerali f’isem il-Gvern ta’ Malta biss “f’dawk l-atti u l-azzjonijiet ġudizzjarji li minħabba n-natura tat-talba ma jkunux jistgħu jiġu diretti kontra xi wieħed jew aktar mill-kapijiet tad-dipartimenti l-oħra tal-Gvern”.
>
> »“6. Fil-każ tal-lum l-ilment tal-atturi huwa dwar il-konsegwenzi tal-ħruġ ta’ ordni ta’ rekwiżizzjoni, materja llum fil-kompetenza tal-awtorità intimata li, għalkemm mhix dipartiment tal-gvern, għand-ha r-responsabilità ta’ setgħat governattivi u għalhekk tintlaqat bl-art. 181B fuq imsemmi.
>
> »“7. Għalhekk ma kien hemm ebda ħtieġa li jkun imħarrek ukoll bħala parti l-Avukat Ġenerali; kull ma kien meħtieġ kienet biss in-notifika tiegħu.”

»Fid-dawl ta’ dak li tipprovdi l-liġi kif ukoll il-ġurisprudenza, din il-qorti tikkonkludi li m’hemmx il-ħtieġa li jipparteċipa l-Avukat tal-Istat u għalhekk tilqa t-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

»Għalhekk l-ewwel eċċezzjoni tal-Awtorità tad-Djar li mhiex il-leġittimu kontradittur ser tiġi miċħuda, filwaqt li t-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat li mhuwiex il-leġittimu kontradittur ser tiġi milqugħa limitatament sa fejn huwa kkonċernat l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti permezz tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta’ Malta u l-Ordni ta’ Rekwiżizzjoni in kwistjoni.

»… … …

»L-inapplikabbilità tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili

»L-Avukat tal-Istat eċċepixxa illi l-intimata McPherson ma tgawdix minn kirja li tiġġedded skont il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta għaliex ma jirriżultax li saret kirja qabel l-1 ta’ Ġunju 1995 u għalhekk il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili ma japplikawx, u dan fid-dawl tal-artikolu 44(2) tal-Kapitolu 69.

»Il-qorti rat li mix-xhieda ta’ Andrew Xuereb jirriżulta illi l-fond in kwistjoni kien ilu rekwiżizzjonat mill-1978 u illi l-intimata McPherson bdiet tirrisjedi fil-fond in kwistjoni wara li dan ġie allokat lilha mill-Awtorità tad-Djar u sar ftehim relattiv bejna u bejn l-awtorità f’dak iż-żmien.

»Jirriżulta wkoll illi fir-rigward tal-istess fond kien inħarġet ordni ta’ derekwiżizzjoni fil-31 t’Awwissu 2004, u illi l-intimata McPherson baqgħet tirrisjedi fl-istess fond u tħallas kera lis-sid, u dan skont ma jirriżulta mill-*affidavit* tar-rikorrenti Salvina Ebejer.

»Il-qorti tagħmel referenza għad-deċiżjoni tagħha diversament preseduta fil-kawża fl-ismijiet Umberto Borg Cardona *v.* l-Avukat Ġenerali *et* deċiża fit-18 ta’ Novembru 2020, fejn il-qorti kkonkludiet is-segwenti:

> »"It-terminu 'kirja' għall-finijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jinsab definit fl-artikolu 44 ta' din il-liġi. It-tieni sub-inċiż ta' dan l-artikolu imbagħad jipprovdi illi:
>
> > »"'Id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu ma jgħoddux għat-tqegħid ta' nies mill-Gvern f'fondi rekwiżizzjonati.'
>
> »"Għalhekk huwa car li l-artikolu 44(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta espressament jeskludi l-possibilità li l-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni mill-intimata Farrugia titqies bħala kirja. Minn dan għandu jsegwi għalhekk illi din l-okkupazzjoni ma kinitx regolata permezz tad-dettami tal-Kapitolu 69 ta' Liġijiet ta' Malta.
>
> »"Fil-fatt, ingħad fis-sentenza fl-ismijiet <u>Charles Vella *v.* Henry Brincat</u> (App., 23/05/1969) illi: '... li jinholoq rapport bejn id-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali u l-persuna akkomodata mhuwiex rapport ta' lokazzjoni vera u proprja iżda rapport *sui generis* regolat mill-*Housing Act*" (ara wkoll <u>Stanley Parker *v.* Francis Xavier *sive* Franco Borg *et*</u>, (PA, 25/02/2016); <u>Janice Baldacchino *v.* Mary Grace Ellul</u> (PA, 31/10/2017)).
>
> »"Għalhekk, almenu sad-data ta' meta ġie derekwizizzjonat il-fond mertu ta' din il-kawża, u *cioè* sad-29 ta' Settembru 2006 ma kien hemm l-ebda kirja bejn is-sid tal-fond u l-konvenuta Farrugia. Ir-relazzjoni ġuridika ta' Farrugia kienet mal-Awtorità tad-Djar u kienet regolata bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta (Att dwar id-Djar) u mhux bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69. Dan ifisser ukoll illi, kif sewwa eċċepixxa l-Avukat tal-Istat, l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili ma jgħoddx għall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni mill-konvenuta Farrugia, peress illi ma jirriżultax illi kien hemm kirja favur Farrugia qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Għaldaqstant il-qorti tqis li din l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat għandha mis-sewwa, u konsegwentement qed tiġi milqugħa."

»Din il-qorti m'għandha xejn xi żżid ma dan l-insenjament ħlief li tagħmlu tagħha.

»Għaldaqstant, ser tgħaddi biex tilqa` l-eċċezzjoni kif dedotta mill-Avukat tal-Istat u tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet relatati mal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

»Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

»L-ewwel talba tar-rikorrenti hija sabiex din il-qorti tiddikjara li l-fatti premessi jagħtu lok għal vjolazzjoni ... tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem

»Għal dak li jirrigwarda ... ... l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif diġà ġie kkonsiderat hawn fuq, dan ma japplikawx f'dawn iċ-ċirkostanzi.

»Għalhekk din il-qorti sejra issa tikkonsidra jekk seħħitx vjolazzjoni *ai termini* tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni sa fejn huma kkonċernati d-disposizzjonijiet tal-Kap 125 u l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni nru 40332/78...

»... … …

»… … … il-qorti … … … tikkonsidra li d-disposizzjonijiet dwar t-tiġdid awtomatiku tal-kera u l-kontroll fl-ammont ta' kera huma miżuri maħsuba biex jikkontrollaw l-użu u t-tgawdija tal-proprjetà. Fil-każ tal-llum jirriżulta illi l-ordni ta' rekwiżizzjoni ħarġet fl-1978, meta l-antekawża tar-rikorrenti ma kellhom ebda għażla ħlief li jċedu l-

pussess tal-proprjetà tagħhom lis-Segretarju tad-Djar bil-konsegwenza li l-proprjetà ġiet mikrija lil terzi mhux tal-għażla tagħhom u bi prezz stabbilit mill-istess segretarju.

»Dan l-istat (*state of affairs*) ta' nuqqas ta' għażla kienet realtà f'pajjiżna li baqghet tippersisti sa żmienijiet riċenti. L-iżvolta waslet wara numru ta' sentenzi kemm tal-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll tal-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn ġie ddikjarat li l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera kienu jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tas-sidien.

»Irid jingħad illi hawnekk mhux in diskussjoni d-dritt tal-istat li permezz ta' leġislazzjoni jikkontrolla l-użu tal-proprjetà meta dan ikun fil-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qed jinżammu bilanċ u proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u l-interess privat.

»Issa, jirriżulta li tul il-perjodu li l-proprjetà *de quo* kienet rekwiżizz-jonata, ir-rikorrenti kienu jirċievu l-kera ta' tmienja u għoxrin Lira Maltin (Lm 28) fis-sena. Mir-rapport tal-perit tekniku jirriżulta mingħajr dubju li din l-kera li kienet titħallas mill-intimata McPherson sakemm il-proprjetà kienet rekwiżizzjonata hija ħafna inferjuri għal kera fis-suq. Il-perit tekniku stima li l-valur lokatizzju tal-fondi fis-sena 2004, *cioè* meta ħarġet l-ordni ta' derikwiżizzjoni, kien ta' erbat elef, erba' mija u sebgħa u sebgħin euro fis-sena (€4,477).

»Huwa għalhekk ċar għal din il-qorti li l-piż li kellhom iġorru r-rikorrenti kien sproporzjonat u eċċessiv u d-drittijiet kostituzzjonali u kon-venzjonali tal-atturi sanċiti permezz tal-artikolu wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew ampjament leżi. Ir-rikorrenti kienu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom bla ma ngħataw kumpens xieraq.

»Għaldaqstant, l-ewwel talba tar-rikorrenti, fejn din tirrigwarda dikjar-azzjoni li kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom sa fejn huma kkonċernati d-disposizzjonijiet tal-Kap 125 u l-ordni ta' rekwizizzjoni, u partikolarment, kif stabbilit, tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ser jiġu milqugħa minn din il-qorti.

»Rimedji

»Ir-rikorrenti talbu li jingħataw ir-rimedji kollha li din il-qorti jidhrilha xierqa.

»F'dan ir-rigward, la darba nħarġet l-ordni ta' derekwiżizzjoni fl-2004 u la darba din il-qorti hija tal-fehma li, għar-raġunijiet fuq esposti, il-kirja *de quo* mhix waħda li taqa' fil-parametri tal-Kap 69, din il-qorti hi tal-fehma li l-ebda rimedju li jirrilaxxa l-proprjetà` mhu neċessarju fiċ-ċirkostanzi minħabba li l-proprjetà` mhix soġġetta għall-kirja protetta la taħt Ordni ta' Rekwiżizzjoni jew il-Kap 125 u/jew il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

»Il-likwidazzjoni tal-kumpens

»… … …

»… … …meta l-qorti tiġi biex tillikwida l-kumpens, hija m'għandhiex toqgħod biss fuq id-diskrepanza bejn l-kera perċepita u l-valur lokatizzju tal-fond fuq is-suq ħieles. Fatturi oħra li jiddeterminaw l-entità tal-kumpens huma:

»i. l-interess ġenerali li jilleġittimizza l-intervent leġislattiv;

»ii. l-isproporzjon tal-kera attwalment mħallsa lir-rikorrenti u dak li seta' ipperċepixxew fis-suq ħieles;

»iii. iż-żmien li r-rikorrenti damu jġarrbu l-istat ta' sproporzjon;

»iv. il-fatt li r-rikorrenti baqgħu jaċċettaw l-ħlas tal-kera

»v. iż-żmien li fih r-rikorrenti baqgħu passivi bla ma ħadu azzjoni.

»vi. l-inerzja tal-istat meta baqa passiv għal snin twal sabiex jipprova jirrimedja s-sitwazzjoni.

»Minħabba l-fatt li kull każ għandu ċ-ċirkostanzi u l-isfond tiegħu, huwa naturali li ma hemmx uniformità fil-*quantum* tal-kumpens li jiġi likwidat mill-qrati tagħna minn każ għal każ. Din il-qorti tikkonsidra li l-leżjoni fil-konfront tar-rikorrenti bdiet mill-1987 u spiċċat fil-31 ta' Awwissu 2004.

»… … …

»Fil-każ ta' Cauchi *v.* Malta, deċiż mill-QEDB fil-25 ta' Marzu 2021 ingħad li:

»"… … …"

»Issa, il-valur lokatizzju li ngħata mill-perit tekniku tal-fond fil-perjodu minn Jannar tas-sena 1987 sa Awwissu 2004, meta ħarġet l-ordni ta' rekwiżizzjoni [*recte*, derekwiżizzjoni] kien ta':

»1987 – 1991: ħamest elef, tmien mija u disgħin euro (€5,890);

»1992 – 1996: disat elef, sitt mija u ħamsa u ħamsin euro (€9,655)

»1997 – 2001: sbatax-il elf, mitejn u ħamsa u erbgħin euro (€17,245)

»2002 – 2004 (sa Awwissu): ħdax-il elf, disa' mija u disgħa u tletin euro (€ 11,939).

»Isegwi għalhekk li mis-sena 1987 sas-sena 2004, il-kera globali ġusta kienet tkun fis-somma ta' erbgħa u erbgħin elf, seba' mija u disgħa u għoxrin euro (€44,229).

»Effettivament ir-rikorrent rċievew is-somma ta' elf, mija u sebgħin euro (€1,170), li turi l-iżbilanc u sproporzjon evidenti.

»Fid-dawl ta' dan kollu, u b'referenza wkoll għall-insenjament hawn fuq riprodott, din il-qorti hija tal-fehma li l-kumpens pekunarju għandu jkun ta' tlieta u għoxrin elf, ħames mija u tmienja u disgħin euro (€23,598) u li l-kumpens non-pekunarju għandu jkun ta' ħamest elef euro (€5,000).

»Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

»€44,229 - €13,269 (30% għall-interess ġenerali) = €30,960

»€30,960 - €6,192 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €24,768

»€24,768 - €1,170 (kera perċepita kif fuq maħdum) = €23,598.«

9. L-atturi appellaw b'rikors tas-7 ta' Marzu 2023 li għalih wieġbu l-awtorità konvenuta fis-17 ta' Marzu 2023 u l-Avukat tal-Istat fl-20 ta' Marzu 2023.

B'nota tat-3 ta' Jannar 2024 l-atturi ċedew il-kawża safejn tolqot lill-konvenuta McPherson.

10. L-appell tal-atturi jolqot il-perjodu li matulu seħħ il-ksur, u li dwaru għalhekk għandu jiġi likwidat il-kumpens. L-aggravju ġie mfisser hekk:

> »1) B'konsegwenza tal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta minkejja li l-fond ġie derekwiżizzjonat fis-sena 2004, b'konsegwenza ta' din ir-rekwiżizzjoni, l-inkwilina McPherson għadha tgawdi l-pussess tal-fond in kwistjoni u għalhekk l-Avukat tal-Istat u / jew l-Awtorità tad-Djar għandhom iħallsu d-dannu kollhu sal-11 ta' Novembru 2021 u mhux limitatament sas-sena 2004, kif deċiż mill-ewwel qorti.
>
> »2) Biex titneħħa d-derekwiżizzjoni l-appellanti ġew obbligati biex jirrikonoxxu lill-inkwilina preżenti billi jibdew jaċċettaw il-kera mingħandha … … …
>
> »3) Dan ukoll juri li l-appellanti ma kellhomx il-volontà libera biex jaċċettaw l-istess inkwilina imma kienet kundizzjoni imposta fuqhom mill-istess Awtorità tad-Djar u għalhekk d-danni sofferti kif jirriżultaw mir-rapport tal-perit tekniku għandhom jiġu likwidati fl-intjier tagħhom u għaż-żmien kollu, inkluż bejn is-sena 2004 u 2021.
>
> »4) Jekk din il-Qorti Kostituzzjonali tħoss illi l-Awtorità tad-Djar mhiex responsabbli biex tħallas id-dannu mis-sena 2004 sas-11 ta' Novembru 2021, sofferti mill-istess appellanti, l-appellanti ċċitat lill-Avukat tal-Istat fil-kawża odjerna proprju sabiex jirrispondu għaż-żmien ta' wara d-derikwiżizzjoni sal-preżentata tar-rikors odjern u dan qiegħed jingħad biss *in subsidium* għaliex l-appellanti jippretendu illi l-okkupazzjoni tal-intimata McPherson tul iż-żmien kien b'konsegwenza ta' din l-ordni ta' rekwiżizzjoni u għalhekk għandu jitħallas l-kumpens taż-żmien mit-2004 sas-sena 2021 mill-istess Awtorità tad-Djar.
>
> »5) Fid-deċiżjoni tal-ewwel qorti l-ispjegazzjoni għalfejn l-istess qorti ma llikwidat ebda kumpens għaż-żmien mis-sena 2004 sas-sena 2021 ma jagħmel ebda sens u ġie deċiż b'mod differenti minn din il-qorti kemm-il darba, għaliex ikkunsidrat il-fatt illi l-okkupazzjoni tal-inkwilina McPherson hija frott tal-ordni tar-rekwiżizzjoni maħruġa mill-Awtorità tad-Djar, ir-rikorrenti m'għandhomx isofru t-telf ta' kera ġusta miż-żmien wara d-derikwiżizzjoni. Għalhekk dan huwa l-bażi tal-aggravju tal-appellanti odjerni. M'huwiex ġust illi l-istess rikorrenti ma jirċevux kumpens għaż-żmien mis-sena ta' derekwiżizzjoni *ossia* 2004 sal-preżentata tar-rikors odjern, meta huma kienu kostretti illi jirrikonoxxu l-inkwilina McPherson. Dan kollu ġie deċiż fil-kawża <u>Erika Gollcher *v.* Avukat tal-Istat</u>, deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) 22 ta' Ġunju tas-sena 2021, kkonfermat mill-Qorti Kostituzzjonali b'sentenza tat-26 ta' Jannar 2022. Il-qorti qalet s-segwenti:-
>
> > »"Il-qorti tosserva illi dan l-argument tal-Avukat tal-Istat huwa fallaċi u ma jistax ireġġi. Jiġi osservat li l-inkwilin Charles Schembri kien ilu jirrisjedi fil-fond b'kera irriżorja għal perjodu twil ta' snin minn meta l-fond kien għadu rekwiżizzjonat. Għalhekk, evidentement, ma jista' qatt jingħad li din hija kirja li saret wara l-1

ta' Ġunju 1995. Fil-każ in eżami, kien hawn tiġdid awtomatiku ta' lokazzjoni, li seħħ bis-saħħa tad-disposizzjonijiet tal-liġijiet, fosthom il-Kap. 69. Għalhekk, dak li għandu jiġi mistħarreġ huwa jekk dawn il-provvedimenti tal-liġi, li qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilin, humiex jikkawżaw ksur tad-drittijiet fondamentali abbażi tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea."

»6) Din il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża Charles Bugeja *v.* Awtorità tad-Djar *et* (rikors nru 199/2021/1) deċiża fit-22 ta' Ġunju 2022 iddeċidiet illi l-atti għandhom jiġu rimessi lura in prim'istanza għas-seduta tat-3 ta' Mejju 2023 (biex fil-frattemp ġew kjamati in kawża l-Avukat tal-Istat) u għalhekk iddeċidiet illi jiġi irrevokat din it-tali sentenza u ordnat il-kjamat in kawża tal-Avukat tal-Istat biex b'hekk f'dan il-każ bl-istess mod għandu jiġi segwit dan l-insenjament f'din il-kawża, fejn l-ewwel qorti tillikwida l-kumpens għaż-żmien mis-sena ta' derikwiżizzjoni *ossia* 2004 sal-preżentata tar-rikors odjern għaliex l-appellanti m'għandhomx jiġu miċħuda li jirċievu d-dannu kollu għall-perjodu mis-sena 2004 sad-data tal-preżentata tar-rikors odjern, *ossia* it-27 ta' Mejju, 2021. Fil-każ odjern, l-Avukat tal-Istat kien diġà parti u għalhekk m'għandux jiġi kjamat in kawża.

»7) Fil-fatt hemm kawża pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera differita għas-sentenza fit-28 ta' April 2023 rik. nru 815/2021 fl-ismijiet Salvina Ebejer *et v.* Luigia sive Louise McPherson *et* fejn l-inkwilina ppreżentat it-test tal-mezzi u għalhekk ma ġie kontestat ebda mertu rigwardanti l-kirja.

»8) Il-pagament tal-kera awmentata qiegħed isir abbażi tal-Att XXIV tal-2021 biex b'hekk dan juri wkoll illi din kienet okkupazzjoni abbażi ta' rekwiżizzjoni li bdiet isseħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'rekwiżizzjoni imposta fuq is-sidien fis-1 ta' Frar 1978 b'ordni ta' rekwiżizzjoni numru 40332 sabiex, konsegwentement għal din ir-rekwiżizzjoni, l-appellanti baqgħu isofru telf kif fuq ingħad sal-lum.

»9) It-telf li huma għamlu sa dan il-perjodu kif jirriżulta min-nota t'osservazzjonijiet tagħhom wara li wieħed jieħu in kunsiderazzjoni id-deċiżjoni ta' Cauchi *v.* Malta deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021 m'għandix tkun anqas minn €79,648 oltre danni morali li m'għandhomx ikunu anqas minn €10,000.

»10) Għalhekk is-sentenza fuq imsemmija għandha tiġi riformata u / jew *in subsidium* l-atti rimessi in prim'istanza biex jiġi likwidat ukoll kumpens għaż-żmien mis-sena ta' derikwiżizzjoni *ossia* 2004 sal-preżentata tar-rikors odjern, fejn l-Avukat tal-Istat u / jew l-Awtorità tad-Djar jiġu ordnati jħallsu d-dannu soffert mill-appellanti li huwa kon-segwenza tal-ordni ta' rekwiżizzjoni kif maħruġa fl-1978 liema effetti tagħha baqgħu jissussistu wara d-derikwiżizzjoni fl-2004 u għalhekk l-Awtorità tad-Djar u / jew l-Avukat tal-Istat għandhom iħallsu d-dannu kollu soffert mill-istess appellanti tul iż-żmien *ossia* sal-preżentata tar-rikors odjern.«

11. L-Awtorità tad-Djar wieġbet hekk:

»In suċċint, l-aggravju tar-rikorrenti f'dan l-appell huwa li l-attur kellu jingħata kumpens akbar. L-appellant qed jitlob li flok €28,598 danni

pekunjarji u non-pekunjarji għandu jingħata €89,648 danni pekunjarji u non-pekunjarji.

»L-attur jiddefinixxi l-ordni ta' rekwiżizzjoni bħala inġusta u abbużiva – imma xejn minn dan ma ġie pruvat. Il-qorti sabet li kien il-kumpens mogħti li ma kienx suffiċjenti u mhux il-ħruġ tal-ordni ta' rekwiżizzjoni.

»Issa l-appellant qed jitlob €89,648 flok €28,598 bħala danni pekunjarji għax skont hu l-formola maġika ma ġietx meqjusa *ad litteram*. U dan meta s-sentenzi jindikaw li anke din il-formula hija biss indikattiva. Ukoll qed iqis li d-danni non-pekunjarji għandhom jingħataw f'kull każ daqs li kieku l-għoti tagħhom kien obbligatorju. U dan meta anke l-qrati stess jindikaw li fejn ma jkunx hemm leżjoni morali, u *cioè* fejn ma jiġix pruvat li l-atturi ikunu sofrew tbatija sostanzjali minħabba fil-qligħ baxx li jkunu għamlu, allura ebda kumpens morali u ebda danni non-pekunjarji ma għandhom ikunu dovuti.

»... … … …

»Il-fatti saljenti:

»• l-ordni ta' rekwiżizzjoni 40332 fuq il-fond … ħarġet fl-1 ta' Frar 1978;

»• fl-20 ta' Diċembru 1978 is-sidien għamlu kuntratt ta' kera ma' Louise McPherson;

»• il-kera kienet titħallas direttament lis-sidien li kienu jaċċettawha;

»• l-ordni ta' derekwiżizzjoni ħarġet fil-31 ta' Awwissu 2004 u ġew notifikati Margaret Ebejer u Louise McPherson

»… … …

»Fejn il-permanenza fil-post ġejja mill-liġi u mhux minn ordni ta' rekwiżizzjoni ma għandhiex tbati l-Awtorità tad-Djar

»6. Minn qari tal-atti ta' din il-kawża, huwa manifest li l-kontestazzjoni prinċipali tar-rikorrent tiċċentra dwar il-fatt li dan il-fond baqa' okkupat mill-intimati u dan bħala r-residenza ordinarja tagħhom. Ir-relazzjoni bejn sid u kerrej hija regolata mill-liġi tal-istat. Huwa sewwasew a tenur tal-liġi li l-inkwilina tgawdi minn titolu ta' lokazzjoni residenzjali fuq il-fond *de quo*. Semmai, jekk ir-rikorrenti huwa leż mill-effetti tal-liġi u *cioè* tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ta' dan l-istat ta' fatt ma tistax twieġeb l-awtorità esponenti. L-awtorità mhijiex leġislatur.

»7. Is-sehem illi l-Awtorità tad-Djar qatt seta' kellha fil-fatt lanjati mir-rikorrenti huwa wieħed limitat għaż-żmien li kienet fis-seħħ l-ordni ta' rekwiżizzjoni. Tajjeb jingħad li r-rikorrenti qatt ma ittenta jikkontesta l-ordni ta' rekwiżizzjoni *tramite* l-mezzi ordinarji li tipprovdi l-liġi. Din l-inazzjoni minn naħa tar-rikorrenti matul iż-żmien twassal għall-konklużjoni illi f'dak iż-żmien, ir-rikorrenti kien aċċetta l-istat ta' fatt u kien kuntent bir-renditu lokatizzju illi beda jiġġenera l-fond tant li kien qiegħed jirċievi l-kera direttament mingħand l-inkwilini. Jidher li l-akbar parti tal-problema lanjata mir-rikorrenti tikkonċerna l-fatt li l-liġi iffriżat il-kera u r-relazzjoni bejn il-partijiet. F'dan il-kuntest, ikompli jikber id-dubbju dwar ir-rilevanza tal-Awtorità tad-Djar bħala leġittimu kontradittur fil-proċeduri odjerni ladarba mhijiex u qatt ma kienet vestita b'ebda fakoltà leġislativa.

»8. Huwa allura ċar li l-pretensjonijiet u t-talbiet vantati mir-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt (għal anqas fejn jikkonċerna lill-awtorità esponenti) u *multo magis* jirriżulta wkoll li huma kellhom rimedji oħrajn disponibbli lilhom iżda li huma naqsu milli jużufruwixxu minnhom. Għaldaqstant, jiġi sottomess illi dina l-qorti għandha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom possibilment anke bl-applikazzjoni tal-*proviso* għall-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll tal-*proviso* għall-artikolu 4(2) tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

»Wara il-ħruġ tad-derekwiżizzjoni ma hemm ebda leżjoni ulterjuri li għaliha għandha tħallas l-Awtorità tad-Djar

»9. Intant l-Awtorità tad-Djar fil-31 ta' Awwissu tas-sena 2004 ħarġet ordni ta' derekwiżizzjoni – u allura wara l-ħruġ tal-ordni ta' derekwiżizzjoni għall-proprjetà tal-kawża in kwistjoni, ma jista' jkun hemm ebda leżjoni ta' dritt kostituzzjonali peress li l-ordni ta' rekwiżizzjoni lanjat mill-atturi ma kinitx għadha teżisti. L-appellanti jippruvaw jgħidu li huma ġew sfurzati biex jaċċettaw il-kirja, imma dan mhux minnu u ma hemm ebda prova dwar dan. L-atturi kienu liberi li jipproċedu fil-qrati ordinarji mingħajr l-ixkiel tal-ordni ta' Rekwiżizzjoni.

»10. Dan il-punt ġie emfasizzat iktar bis-sentenza ta' <u>Michael Farrugia *v.* Avukat tal-Istat *et*</u> (rik. 78/16; deċiża 4 ta' Mejju 2021). Fil-fatt is-sentenza tgħid hekk:

> »"36. Fl-ewwel lok, jiġi puntwalizzat, li l-ilment prinċipali tar-rikorrenti huwa dwar il-fatt li l-intimata Ciantar baqgħet tokkupa l-imsemmi fond, abbażi tal-effetti tal-liġi u cioe' tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, billi r-relazzjoni bejn is-sid u l-inkwilin f'każijiet bħal dan hija regolata mill-liġi tal-Istat. Għalhekk, il-kontestazzjoni prinċipali da parti tar-rikorrenti mhijiex ir-rekwiżizzjoni per se, maħruġa fl-1975 u mneħħija fl-20 ta' Awissu 2007. Infatti, r-rekwiżizzjoni tneħħiet fl-2007, u kif tajjeb sottomess fis-sottomissjonijiet tal-Awtorita' Tad-Djar, ir-rikorrenti qatt ma kkontestaw l-ordni ta' rekwiżizzjoni tramite l-mezzi ordinarji provduti fil-liġi.
>
> »37. *Inoltre*, l-intimata Ciantar baqgħet tokkupa u tirrisjedi fil-fond *de quo* abbażi tal-liġijiet viġenti u mhux abbażi tar-rekwiżizzjoni *stante* li l-fond ilu derekwiżizzjonat minn Awissu 2007. Ir-rikorrenti qed jilmentaw minn liġi li qed iċċaħdilhom id-dritt li jieħdu lura l-proprjetà tagħhom, u li jibqgħu jipperċepixxu kera baxxa.
>
> »38. Għaldaqstant, għal dan l-ilment żgur m'għandhiex tirrispondi l-Awtorità tad-Djar, Jiġi ribadit li l-Awtorità tad-Djar qatt ma kienet vestita b'ebda fakultà leġislativa; kwndi ma tistax tiġi tenuta responsabbli għat-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti. *In vista* tas-suespost, l-Awtorità tad-Djar qed tiġi dikjarata li mhijiex il-leġittimu kontradittur. Konsegwentement, qed tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju."

»L-atturi appellanti jgħidu li l-ewwel qorti kienet bla sens meta ikkal-kolat id-danni pekunjarji sas-sena 2004. … … …

»… … …

»L-esponenti issostni li ma hemm xejn bla sens f'dan ir-raġunament. L-ewwel qorti kienet tal-fehema li wara l-ħruġ tal-ordni ta' derek-wiżizzjoni ma kienx japplika il-Kap. 69; mela il-fond ma kienx għadu protett la bil-Kap. 125 u la bil-Kap. 69. Issa għall-inazzjoni tal-atturi ma

għandu jaħti la l-istat u la l-Awtorità tad-Djar. Għalhekk ebda kumpens ma għandu jiġi kunsidrat wara l-2004.

»… … …

»Kollox ma kollox is-sentenza appellata ma għandhiex tiġi disturbata. Hija sentenza tajba u t-talba għal żieda minima fil-kumpens tikkonferma kemm hija kappriċċuża u magħmula biss għax l-appell huwa tant irħis għall-atturi. Dan l-appell għandu l-elementi kollha ta' appell frivolu magħmula minn min ma għandux x'jitlef.

»Għaldaqstant dan l-appell għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontra l-appellant.«

12. L-Avukat tal-Istat wieġeb hekk:

»3. … … … fir-rigward tal-protezzjoni tal-Kap. 69, l-esponent jerġa' jagħmel referenza għas-sentenza <u>Alexander Xuereb *et v.* Vincent Kiomall *et*</u> (nru 156/2020, deċiża 17 ta' Frar 2022) u għas-sentenza <u>Umberto Borg Cardona *v.* L-Avukat tal-Istat *et*</u> (nru 195/2019, deċiża 18 ta' Novembru 2020) fejn ġie kkunsidrat illi fil-perjodu fejn ikun hemm rekwiżizzjoni fis-seħħ ma hemmx kirja fis-sens tal-Kap. 69.

»4. Fil-każ odjern ma jirriżulta minn imkien li l-proċedura kontemplata fl-artikolu 8 tal-Kap. 125 seħħet. Jirriżulta però li wara d-derekwiżizzjoni tal-fond Louise McPherson baqgħet tirrisjedi fih u r-rikorrent kien qed jaċċetta l-kera. Għalhekk jista' jitqies li nħolqot kirja bejn ir-rikorrent u Louise McPherson fid-data tad-derekwiżizzjoni, *cioè* fil-31 ta' Awissu 2004. Peress li l-kirja saret wara l-1 ta' Ġunju 1995 mela allura ma tissussistix protezzjoni skond l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

»5. *Di più* u matul is-snin ir-rikorrenti dejjem kellhom id-dritt li jressqu proċeduri ċivili sabiex jiżgombraw lill-istess McPherson (*vide* 444/2017 fl-ismijiet <u>Vella *sive* Vella-Baldacchino Joseph *et v.* Falzon John *et*</u> u s-sentenza parzjali mogħtija fil-mori tal-istess kawża quddiem il-qrati ċivili).

»6. Minn imkien ma joħroġ illi r-rikorrenti appellanti kellhom jirrikonoxxu lill-inkwilina McPherson bħala kundizzjoni sabiex tiġi tterminata r-rekwiżizzjoni. Allura wieħed jassumi illi l-istess inkwilina ġiet rikonoxxuta għaliex dak li xtaqu jagħmlu r-rikorrenti u dan speċjalment meta wieħed jikkunsidra illi d-derekwiżizzjoni seħħet fl-2004 u *cioè* 9 snin wara l-bdil leġislativ relatat mal-liġijiet tal-kera tal-1995.

»… … …

»8. Mingħajr l-ebda preġudizzju, jekk kien hemm effett fuq id-drittijiet tar-rikorrenti frott l-ordni ta' rekwiżizzjoni u l-eventwali derekwiżizzjoni, kwalunkwe dannu kkawżat wara d-data ta' derekwiżizzjoni, liema huwa kkuntestat u rrifjutat mill-ewwel qorti, mhux imputabbli għall-aġir tal-esponent Avukat tal-Istat *stante* li l-istess ma kellu l-ebda involviment f'tali ordnijiet imsemmija.

»9. Konsegwentement mhux meritat li l-aggravji imressqa jiġu milqugħa. L-esponent [*recte*, l-appellanti] ma ressaq l-ebda argument divers għall-kunsiderazzjonijiet mogħtija mill-ewwel qorti u konsegwentement l-appell għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.«

13. Il-kwistjoni essenzjalment hija jekk, sa ma l-fond ġie derekwiżizzjonat, kienx hemm kirja bejn l-atturi u l-konvenuta McPherson li kompliet tiġġedded bis-saħħa tal-Kap. 69 wara d-derekwiżizzjoni, jew jekk il-kirja nbdietx bi ftehim ħieles bejn l-atturi u l-konvenuta hekk kif inħarġet l-ordni ta' derekwiżizzjoni fl-2004 u għalhekk ma tintlaqatx bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69.

14. L-ewwel qorti qalet illi ma kienx hemm kirja qabel id-derekwiżizzjoni minħabba f'dak li jgħid l-art. 44 tal-Kap. 69:

> »**44.** (2) Id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu [dwar xi ftehim jitqies li huwa kiri] ma jgħoddux għat-tqegħid ta' nies mill-Gvern f'fondi rekwiż-izzjonati.«

15. Din id-disposizzjoni iżda tolqot "it-tqegħid ta' nies mill-Gvern f'fondi rekwiż-izzjonati" u mhux ir-relazzjoni bejn sid-il-kera u kerrej. Fi kliem ieħor, meta l-Gvern iqiegħed persuna f'fond rekwiżizzjonat, ukoll jekk dik il-persuna tħallas mhux lis-sid iżda lill-Gvern għall-użu tal-fond, ma jitqiesx – għall-inqas għall-għanijiet tal-Kap. 69 – illi hemm kiri bejn il-Gvern u dik il-persuna. Dan ma jfissirx illi ma jistax jinħoloq kiri bejn is-sid u l-persuna li titqiegħed fil-fond.

16. Barra minn hekk, l-art. 44 igħid biss illi "d-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu" – *viz.* tal-art. 44 innifsu li jwessa' t-tifsira tal-kelma "kirja" biex tħaddan ukoll forom oħra ta' ftehim li ma humiex kirja kif jifhimha l-Kodiċi Ċivili[2].

---

[2] Ara Jeremy Cauchi *et v.* Avukat Ġenerali *et* (Kost. 26 ta' Jannar 2022, rik. nru 122/2019, para. 16 *et seqq.*); Reginald Fava *et v.* Avukat Ġenerali *et* (Kost. 23 ta' Frar 2022, rik. nru 28/2019, para. 15 *et seq.*).

17. Għalhekk ma tistax tistrieħ – bħalma għamlet l-ewwel qorti – fuq l-art. 44 tal-Kap. 69 biex tgħid illi ma kienx hemm kiri bejn l-atturi u l-konvenuta

18. L-Avukat tal-Istat igħid ukoll illi ma hemmx prova illi l-atturi kienu mġiegħla, bis-saħħa tal-art. 8 tal-Att dwar id-Djar [“Kap. 125”], illi jagħarfu lil McPherson bħala kerrejja, jew li fittxew ir-rimedju li tagħtihom l-istess disposizzjoni tal-liġi biex ma jagħarfuhiex. Madankollu, ir-relazzjoni ta’ sid-il-kera u kerrej tista’ tinħoloq mhux biss meta s-sid ikun imġiegħel jagħraf lill-kerrej iżda wkoll jekk is-sid, għax jew għax jagħraf illi ma għandux alternativa – għax l-awtorizzazzjoni biex is-sid ma jagħrafx lill-kerrej taħt l-art. 8(3) tal-Kap. 125 tingħata biss jekk is-sid juri illi, jekk jagħraf lill-kerrej, “huwa jbati konsegwenzi ħorox” – jew għal xi raġuni oħra, minn jeddu jagħraf bħala kerrej lill-persuna li lilha l-awtorità tkun allokat il-fond.

19. F’dak il-każ tinħoloq kirja u hekk ġara fil-każ tallum, tant illi r-rappreżentant tal-awtorità konvenuta stess xehed illi s-sidien kienu jaċċettaw il-kera mingħand il-konvenuta McPheron u għalhekk inħolqot relazzjoni bejniet-hom. L-istess xhud kompla jgħid illi kien għax l-atturi kienu mġiegħla jagħarfu lill-kerrejja billi jibdew jaċċettaw il-kera mingħandha illi tneħħiet ir-rekwiżizzjoni.

20. Fi kliem ieħor, qabel ma l-awtorità neħħiet ir-rekwiżizzjoni serrħet moħħha illi McPherson kellha kirja protetta u xejn ma hu xieraq illi issa l-konvenuti jaħarbu mir-responsabilità billi igħidu illi l-kirja ma hijiex waħda protetta taħt il-Kap. 69.

21. Tgħid għalhekk ħażin l-ewwel qorti meta tgħid illi wara d-derekwiżizzjoni ma kienx hemm kirja mħarsa taħt il-Kap. 69.

22. Ukoll, ma qalitx sew l-ewwel qorti meta qalet illi "qari tar-rikors promotur juri illi mhux il-liġi qed tiġi attakkata iżda l-ordni ta' rekwiżizzjoni u l-effetti tagħha … … …". Fil-fatt l-atturi qegħdin igħidu illi ġarrbu ksur tal-jeddijiet tagħhom mhux biss minħabba l-ħruġ tal-ordni ta' rekwiżizzjoni bis-saħħa tal-Kap. 125 iżda wkoll minħabba t-tħaddim tal-Kap. 69 wara li tneħħiet ir-rekwiżizzjoni.

23. Igħidu sew għalhekk l-atturi illi baqgħu jġarrbu ksur tal-jeddijiet tagħhom bħala sidien ukoll wara d-derekwiżizzjoni, u għall-ksur matul dak il-perjodu jwieġbu kemm l-awtorità – għax kienet din (jew, aħjar, l-awtur tagħha li twieġeb hi għall-għemil u nuqqasijiet tiegħu) li ħarġet l-ordni ta' rekwiż-izzjoni, u l-konsegwenzi ta' din ir-rekwiżizzjoni baqgħu jinħassu wkoll wara li tneħħiet għax meta l-fond ġie derekwiżizzjonat xorta ma ntraddx il-pussess battâl lill-atturi għax kien hemm kirja protetta[3] – u jwieġeb ukoll flimkien magħha l-Avukat tal-Istat f'isem il-Gvern ta' Malta li għadda b'liġi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

24. L-aggravju tal-atturi għalhekk sejjer jintlaqa' ħlief fejn igħidu illi d-*dies ad quem* għandu jkun meta ippreżentaw ir-rikors fl-1 ta' Novembru 2021, għax il-kumpens jingħata biss sal-31 ta' Mejju 2021, qabel ma fl-1 ta' Ġunju 2021 daħlu fis-seħħ bl-Att XXIV tal-2021 l-emendi fil-Kap. 69 li jħarsu d-dritt tas-sidien għal kumpens xieraq u proporzjonat.

25. Fadal għalhekk li jiġi likwidat il-kumpens xieraq għaż-żmien bejn l-1 ta' Settembru 2004 u l-31 ta' Mejju 2021, li għandu jiżdied mas-somma ta'

---

[3] Ara <u>Reginald Fava *et v.* Avukat Ġenerali *et*</u> (Kost. 23 ta' Frar 2022, rik. nru 28/2019, para. 15 *et seq.*).

tmienja u għoxrin elf ħames mija u tmienja u disgħin euro (€28,598) likwidata mill-ewwel qorti għaż-żmien mill-1 ta' Mejju 1887 sal-31 t'Awissu 2004, li minnha ma sarx appell. B'hekk l-atturi sejrin jingħataw kumpens għall-perjodu kollu relevanti *i.e.* mill-1 ta' Mejju 1987 sal-31 ta' Mejju 2021.

26. Maħdum bil-kriterji ta' Cauchi, u wara li tqis dak li daħħlu jew li setgħu jdaħħlu l-atturi, it-telf li ġarrbu għall-perjodu bejn l-1 ta' Settembru 2004 u l-31 ta' Mejju 2021 huwa qrib ħamsa u sittin elf euro (≈€65,000), kif muri fl-iskeda A mehmuża mas-sentenza biex titqies parti minnha.

27. Bħala danni pekunjarji għalhekk l-atturi ħaqqhom tlieta u għoxrin elf, ħames mija u tmienja u disgħin euro (€23,598) likwidati mill-ewwel qorti u ħamsa u sittin elf euro (€65,000) likwidati llum, b'kollox tmienja u tmenin elf, ħames mija u tmienja u disgħin euro (€88,598) b'dan illi għas-somma ta' ħamsa u sittin elf euro (€65,000) jwieġbu l-Awtorità tad-Djar u l-Avukat tal-Istat flimkien.

28. Ma' dawn jiżdiedu d-danni morali ta' ħamest elef euro (€,5000) likwidati mill-ewwel qorti billi din il-qorti hija tal-fehma illi dawn huma kumpens tajjeb u biżżejjed għall-ksur li ġarrbu l-atturi matul il-perjodu relevanti kollu.

29. Il-qorti għalhekk tirriforma s-sentenza appellata:

    i. tikkonfermaha fejn sabet ksur tal-jeddijiet tal-atturi mħarsa taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, b'dan illi l-perjodu li matulu seħħ il-ksur għandu jitqies mhux mill-1 ta' Mejju 1987 sal-31 t'Awissu 2004 iżda mill-1 ta' Mejju 1987 sal-31 ta' Mejju 2021;

ii. tikkonfermaha fejn illikwidat id-danni pekunjarji relattivi għaż-żmien mill-1 ta' Mejju 1887 sal-31 t'Awissu 2004 fis-somma ta' tlieta u għoxrin elf, ħames mija u tmienja u disgħin euro (€23,598) u kkundannat lill-Awtorità tad-Djar tħallas id-danni hekk likwidati flimkien mal-imgħaxijiet relattivi;

iii. tħassarha fejn ħelset lill-Avukat tal-Istat mill-ħarsien tal-ġudizzju;

iv. tħassarha fejn ma sabet ebda ksur, u għalhekk ma illikwidat ebda danni, għall-perjodu bejn l-1 ta' Settembru 2004 u l-31 ta' Mejju 2021, u minflok, tillikwida d-danni pekunjarji relattivi għal dak il-perjodu fis-somma ta' ħamsa u sittin elf euro (€65,000), u tikkundanna lill-Awtorità tad-Djar u lill-Avukat tal-Istat flimkien iħallsu d-danni hekk likwidati flimkien mal-imgħaxijiet relattivi;

v. tikkonfermaha fejn illikwidat danni non-pekunjarji fis-somma ta' ħamest elef euro (€5,000) u tikkundanna lill-Awtorità tad-Djar u lill-Avukat tal-Istat flimkien iħallsu d-danni hekk likwidati flimkien mal-imgħaxijiet relattivi.

30. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif regolati bis-sentenza appellata; dawk tal-appell iħallsuhom l-Awtorità tad-Djar u l-Avukat tal-Istat flimkien.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm

Skeda A

	Kera fis-suq	Kera kontrollat		Indiċi ta' inflazzjoni
2004	1,492.33	21.74	*	
2005	4,477.00	65.22		
2006	4,477.00	65.22		
2007	6,958.00	65.22		
2008	6,958.00	65.22		
2009	6,958.00	65.22		
2010	6,958.00	185.00		770.07
2011	6,958.00	185.00		
2012	6,987.00	185.00		
2013	6,987.00	197.32		821.34
2014	6,987.00	197.32		
2015	6,987.00	197.32		
2016	6,987.00	201.39		838.29
2017	9,237.00	201.39		
2018	9,237.00	201.39		
2019	9,237.00	209.90		873.73
2020	9,237.00	209.90		
2021	3,848.75	87.46	**	
	120,968.08	2,606.24		

-20% =	96,774.47
-30% =	67,742.13
naqqas	-2,606.24
Jifdal	65,135.88

* erba' xhur
** ħames xhur