QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar il-Ħamis

Erbatax (14) ta' Novembru 2024

Rikors Numru 396/2022 FDP

Fl-ismijiet

Filippa sive Phyllis Ebejer (K.I. 304073M)

vs.

L-Avukat tal-Istat;

L-Awtorita' tad-Djar;

Emanuel Attard (K.I. 667149M); u

Maria Teresa Attard (K.I. 705348)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 25 ta' Lulju 2022 li permezz tiegħu r-rikorrenti talbet is-segwenti:

   1. *Illi r-rikorrenti hija proprjetarja' tal-fond numru 38/39, 'Madonna tad-Dawl', Triq Ebona, f'Ħaż Żebbuġ u ilha hekk proprjetarja' għal diversi snin u dan wara illi wirtet l-istess fond mingħand missierha permezz ta' testment datat 4 ta' Frar 1977 u dan meta l-istess rikorrenti kienet għada minorrenni (kopja tat-testment u tad-denunzja hawn annessa bħala '<u>Dok. P1'</u>);*

   2. *Illi omm ir-rikorrenti kienet marida u r-rikorrenti għamlet żmien twil l-Istitut Ġesu Nazzarenu, iż-Żejtun taħt l-awtorita' ta' tutur li kien ġie nnominat dak iż-żmien mis-Sekonda Awla tal-Qorti Ċivili;*

3. *Illi ġara illi l-proprjeta' in kwistjoni kienet ġiet rekwiżizzjonata mill-Gvern nhar it-30 ta' Marzu 1987 (RO 49667) (hawn annessa bħala '<u>Dok. P2'</u>) u mogħtija permezz tal-istess Ordni lill-konvenuti Attard u dan meta r-rikorrenti kienet taħt l-eta' u kienet għada fl-istess Istitut. Din ir-rekwiżizzjoni kienet saret irregolarment u abbużivament u dan stante li hi ma kinitx infurmata bl-istess rekwiżizzjoni iżda saret taf diversi snin wara;*

4. *Illi sussegwentement appena r-rikorrenti kienet ta' eta' u kellha bżonn fond fejn toqgħod kellha diversi diffukultajiet sabiex issib fejn tirrisjedi. Tul is-snin tramite r-rappreżentanti legali tagħha bagħtet diversi ittri u rapporti lill-Ombudsman u lid-Dipartimenti konċernanti sabiex il-fond in kwistjoni jingħata lura lilha (kopja ta' xi korrispondenzi hawn annessi bħala '<u>Dok P3'</u>). Kienet marret toqgħod ma' ommha fejn kellha tarbija ukoll bħala single mother u għal ftit snin ommha kienet tbati minn depressjoni u minn diffultajiet finanzjari wkoll u kienet tirrisjedi fi proprjeta' zgħira ħafna fejn ir-rikorrenti u ħuta kellhom joqogħdu f'kamra waħda. Ir-rikorrenti ma kellhiex għalhekk fejn tirrisjedi mat-tarbija tagħha;*

5. *Illi eventwalment, sfortunatament ir-rikorrenti ma ngħatatx lura l-fond in kwistjoni iżda ġiet offruta akkomodazzjoni soċjali mill-Gvern bil-ħlas sabiex ikollha fejn tirrisjedi maż-żewġ uliedha li preżentement waħda minnhom tbgħati minn mard kroniku;*

6. *Illi jingħad li r-rikorrenti ma kellhiex għajr ieħħr ħlief taċċetta l-ħlas mingħand il-konvenuti għal xi perjodi stante li r-rikorrenti hija single mother u għandha diversi diffukultajiet finanzjarji u jidher, kif ħareġ minn xhieda f'kawżi oħra relatati li din kienet ir-raġuni għaliex il-fond in kwistjoni ġie de-rekwiżizzjonat u dan nhar il-21 ta' Awwissu 2007 (kopja tal-ordni ta' de-rekwiżizzjoni hawn annessa u mmarkata bħala '<u>Dok. P4');</u>*

7. *Illi r-rikorrenti, apparti l-fatt illi mhux finanzjarament vjabbli għaliha li tibqa' tħallas l-akkomodazzjoni socjali meta għandha proprjeta' tagħha fejn tista' tirrisjedi, kellha bzonn il-fond imsemmi sabiex maż-żewġ uliedha tkun tista' tgawdi dak li hu tagħha u fil-fatt hija intavolat proċeduri quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fl-ismijiet Filippa sive Phyllis Ebejer (K.I. 304073M) v. Emanuel Attard (K.I. 667149M) u Maria Teresa Attard (K.I. 705348) (Rikors nru. 110/2017/JD). Il-kawża kienet a bażi tal-Artikolu 9(b) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jew liġijiet oħra applikabbli sabiex hija tieħu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni sabiex flimkien maż-żewġ uliedha tkun tista' tgħix u toqgħod fl-imsemmi fond;*

8. *Illi din il-kawża kienet ġiet deċiża kontra tagħha u nhar it-13 ta Lulju 2020, sar appell quddiem il-Qorti tal-Appell li ġie deċiż favur ir-rikorrenti nhar l-20 ta' Jannar, 2021. L-intimati Attard intavolaw rikors għar-ritrattazzjoni liema rikors ġie milqugħ u l-kawża ġiet finalment deċiża kontra l-esponenti nhar il-24 ta' Ġunju 2021. (kopji tas-sentenzi hawn annessi bħala '<u>Dok P5, P6 u P7 rispettivament</u>');*

9. *Illi r-rikorrenti minn dejjem ħasset li din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni saret b'mod abbużiv u ċertament inġust fil-konfront tad-drittijiet tagħha u fil-fatt hija aċċettat kera għal xi żmien għaliex hija kienet kostretta tagħmel hekk minħabba s-sitwazzjoni finanzjarja tagħha. Pero hija dejjem ittamat li xi darba ma tibqax iġġorr piż kontra d-dritt li tgawdi l-proprjeta' tagħha. Din qiegħda tgħidu sia minħabba ċ-ċirkostanzi partikolari tagħha għaliex finalment hija qatt ma setgħet tieħu lura l-fond tagħha stess anke jekk hi kellha bżonnu għaliha u għall-familja tagħha stess u sia kif il-liġijiet in kwistjoni huma inġusti in ġenerali għaliex ma hemmx salvagwardji proċedurali u l-ammont ta' kera hija waħda miżera;*

10. *Illi huwa prinċipju paċifiku u bażilari li għandu jiġi segwit li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li ġġib toqol u telf esaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-teħid effettiv tal-proprjeta' tiegħu kif ġara f'dan il-każ (Sporrong and Lonroth v. Sweden (1982), 69-74 u Brumarescu v. Romania (GC) no. 28342/95, 78 ECHR 1999-VII fost oħrajn);*

11. *Illi, mingħajr preġudizzju, fl-applikazzjoni tal-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem huwa prinċipju kardinali li biex ikun hemm lok ta' teħid ta' proprjeta', anki f'każ ta' rekwiżizzjoni, dan għandu jsir skont il-liġi u jrid ikun hemm proporzjonalita' bejn l-interess tas-sidien u l-interess pubbliku u dana kif anke stabbilit f'diversi sentenzi fosthom fis-sentenza "Fleri Soler & Camilleri vs Malta" (Applikazzjoni numru 35349/05) deċiża nhar is-26 ta' Diċembru 2006 u f'sentenzi li ser issir referenza għalihom fl-andament tal-kawża. Il-Qorti Kostituzzjonali użat l-istess prinċipju fil-każijiet Vincent u Jane konjuġi Zerafa vs Emmanuel Cilia et deċiża fil-25 ta' Ottobru 2013 u Josephine Bugeja et vs Avukat Ġenerali deċiża fis-7 ta' Diċembru 2009, fejn il-Qorti enfasizzat li mill-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea joħroġ li l-kontroll tal-użu tal-propjeta' mhux dritt assolut u hemm bżonn li ssir analiżi biex jiġi stabbilit li hemm bilanċ bejn id-drittijiet tal-individwu d-dritt tal-istat. Dan huwa nieqes fil-konfront tar-rikorrenti għal diversi raġunijiet inter alia il-kumpens f'forma ta' kera miżera fis-sena, in-natura kważi-permanenti tal-istat ta' fatt tagħha fejn il-proprjeta' tagħha kienet ilha rekwiżizzjonata għal aktar minn erbgħin (40) sena, nuqqas ta' salvagwardji proċedurali sabiex tieħu l-fond lura għall-inqas għall-użu tagħha u tal-familja u diversi fatturi oħrajn li malajr wieħed jintebaħ bihom;*

12. *Illi konsegwentement, ir-rikorrenti hija intitolata għal kumpens minħabba t-telf ta' kontrol, użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħha, minħabba li ma tistax effettivament tieħu lura l-proprjeta' tagħha minħabba l-leġislazzjoni imposta fuqha;*

13. *Illi dan jirriżulta fi ksur tal-Artikolu 37 ta' Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja kif ukoll ksur tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropeja għan-nuqqas ta' rimedju effettiv. Ir-rikorrenti tinsisti wkoll li hemm ksur taħt l-Artikolu 8 tal-Konvenzjoni;*

14. *Illi jingħad ukoll li l-Gvern introduċa emendi fis-sena 2021 permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 u dan sabiex jipprova jirranġa n-nuqqas ta' proporzjonalita li teżisti bejn l-operat tal-liġi ossia l-Artikolu 3 tal-Kap 69, u id-drittijiet għall-proprjeta` tal-individwu. Hija fehma tar-rikorrenti li l-emendi imsemmija ma jirranġawx is-sitwazzjoni iżda jżidu ostaklu ieħor li l-proprjetarji tal-fond bħal fil-każ tar-rikorrenti qiegħdin ibatu kontinwament;*

15. *Illi jingħad li r-rikorrenti tista' tagħżel li tiftaħ proċeduri taħt l-Artikolu 4A tal-Kap 69 għaż-żieda fil-kera u tagħżlu mhux għaliex hija taħseb li dan huwa rimedju siewi iżda għaliex hija kostretta tagħmel hekk minħabba li hija kienet u għadha f'qagħda finanzjarja ħażina. Għalhekk, jekk hija tagħżel li tintavola proċeduri taħt l-Artikolu 4A tal-Kap 69, dan tkun qed tagħmlu mingħajr preġudizzju għad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha u mingħajr preġudizzju għar-rimedju li hija tista' titlob u tottjeni minn din l-Onorabbli Qorti.*

***GHALDAQSTANT**, fid-dawl tas-suespost, ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:*

1. *Tiddikjara li l-Artikolu 3 u 9(b) flimkien ma' artikoli oħra tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta qed jimponu kondizzjonijiet li qegħdin jiksru d-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħha mingħajr ma joffru salvagwardji proċedurali, senjatament il-fond numru 38/39, 'Madonna tad-Dawl', Triq Ebona, f'Ħaż-Żebbuġ, u dan bi vjolazzjoni tal-preċitati Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew l-ewwel artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

2. *Tiddikjara li l-operat tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta qiegħed jikser id-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-familja u ħajja privata u dan bi vjolazzjoni tal-preċitati Artikoli 8 tal-Konvenzjoni Ewropea;*

3. *Tiddikjara li r-rikorrenti m'hijiex qiegħda tingħata rimedju effettiv u dan bi ksur tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea;*

4. *Tiddikjara l-liġijiet in kwisjtoni nulli u bla effett peress li jilledu d-drittijiet fondamentali tal-bniedem, senjatament Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew l-ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u/jew Artikoli 8 tal-Konvenzjoni Ewropea, u/jew l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea;*

5. *Tiddikjara li l-intimati Attard ma jistgħux jinvokaw l-Artikoli tal-Kap 69 biex jibqgħu jabitaw fil-fond oġġett ta' dawn il-proċeduri;*

6. *Tiddikjara l-Avukat tal-Istat responsabbli għall-ħlas ta' kumpens għall-ksur tad-drittijiet tal-Bniedem hekk kif imsemmija iżjed il-fuq;*

7. *Tillikwida tali kumpens u tordna l-istess Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens lir-rikorrenti;*

8. *Tagħti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, inkluż li l-intimati Attard jiġu żgumbrati mill-post de quo u r-rikorrenti terġa' tieħu lura l-pussess tal-fond.*

2. Rat illi fit-2 ta' Settembru 2002, l-intimati **Emanuel u Maria Teresa Attard** irrispondew għal dak mitlub billi ressqu s-segwenti difiżi:

1. *Illi fl-ewwel lok, u in linea preliminari, filwaqt li l-esponenti jgħarrfu illi huma għandhom leġitimazzjoni passiva f'din l-istanza in kwantu r-rikorrenti ressqet talbiet li jolqtu lilhom direttament u/jew it-titolu tagħhom, huma, qua ċittadini privati, ma jistgħu qatt ikunu responsabbli għal xi allegat leżjoni tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti u għalhekk la għandhom iħallsu kumpens u wisq anqas l-ispejjeż ta' din il-kawża;*

2. *Illi fit-tieni lok, u fil-mertu, l-esponenti jeċċepixxu s-segwenti:*

2.1. *Illi ma kien hemm xejn illeċitu jew kontra l-liġi fl-otteniment u l-ħruġ tal-ordni ta' rekwiżizzjoni (RO 49667) bil-fatt li r-rikorrenti kienet minuri meta din inħarġet. F'dak iż-żmien omm ir-rikorrenti, Catherine Ebejer, kienet għadha ħajja u apparti minn hekk ir-rikorrenti kienet ukoll rappreżentata minn tutur maħtur mill-Qorti. Apparti minn hekk kienu wkoll pjenament sodsifatti ir-rekwiżiti tal-liġi għall-ħruġ tal-istess ordni in kwantu l-esponenti ma kellhomx residenza alternattiva li remotament setgħet titqies abitabbli u lanqas il-mezzi sabiex jakkwistaw u/jew jikru residenza alternattiva dinjituża;*

2.2. *Illi wkoll, u mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-rikorrenti ma tistax – dejjem fir-rapport tagħha mal-esponenti – tillamenta illi l-jeddijiet tagħha huma vvjolati meta llum għandha r-rimedju disponibbli għaliha li tressaq rikors fil-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (introdott bis-saħħa tal-Att XXIX tal-2021) għall-awment fil-kera. Lanqas ma tista' a priori targumenta r-rikorrenti illi din id-disposizzjoni tal-liġi ma tagħtihiex rimedju suffiċjenti u effettiv mingħajr qas biss tkun ippruvatu. Għalhekk u una volta dan ir-rimedju għadu ma ġiex eżawrit, l-azzjoni tar-rikorrenti (dejjem fil-konfront tal-esponenti) ma tistax tirnexxi. Anzi jiġi minn issa ritenut illi dan ir-rimedju tabilħaqq huwa wieħed effettiv u suffiċjenti għar-rikorrenti (ara fost oħrajn is-sentenzi fl-ismijiet "Ethel Baron et -vs- L-Avukat Ġenerali et " deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Settembru 2019 (par 47 tas-sentenza) u Maria Pintley -vs- L-Avukat tal-Istat et" deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar l-1 ta' Diċembru 2021 (par. 19 u 23 tas-sentenza))[1];*

2.3. *Illi f'kull każ, u dejjem mingħajr preġudizzju għall-premess, it-tħaddim tal-liġijiet sija anteċedenti u sija wara l-introduzzjoni tal-Att XXIX tal-2021, magħdud l-ordni ta' rekwiżizzjoni RO 49667, iservu u għadhom iservu għan soċjali u leġittimu li jimmerita li jiġi*

[1] Ara wkoll is-sentenzi reċenti fl-ismijiet "**Cecilia Josephine Depasquale et -vs- L-Avukat tal-Istat et**", **PAQĊ (Kost.)/MH, 20 ta Mejju 2022**; u "**Margaret Azzopardi -vs- Eugenio Hili et**", **PAQĊ (Kost.)/GM, 2 ta' Ġunju 2022** dwar il-kostituzzjonalità tal-Artikolu 4A).

salvagwardjat tenut kont tal-età avvanzata tal-esponenti (73 u 74 sena rispettivament) u l-mezzi ferm limitati tal-esponenti li jridu jgħixu fuq pensjoni waħda ta' circa €900 kull erbgħa (4) ġimgħat kif ser jiġi ppruvat;

2.4. Illi fid-dawl tal-premess, jiġi allura eċċepit illi jekk mhux it-talbiet kollha, ir-raba' (4), il-ħames (5) u t-tmien (8) talbiet, in kwantu jolqtu r-rikorrenti, għandhom jiġu definittivament miċħuda.

3. *Illi finalment, u dejjem mingħajr preġudizzju għall-premess, din il-Qorti m'għandix il-kompetenza li tordna l-iżgumbrament tal-esponenti kif ġja ġie bosta deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali (ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet "Josephine Azzopardi -vs- Onor. Prim' Ministru et, Qorti Kost., 29 ta' Novembru 2019 u s-sentenzi kollha li segwewha).*

4. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

3. Rat ir-risposta ta' l-**Avukat tal-Istat**, ippreżentata fis-7 ta' Settembru 2022, fejn laqa' għal dak mitlub billi qajjem s-segwenti difiżi:

1. *Illi fl-ewwel lok, l-ilmenti tar-rikorrenti sa fejn għandhom x'jaqsmu mal-ħruġ u maż-żamma ta' xi ordni ta' rekwiżizzjoni ma jistgħux jiġu mressqa kontra l-**Avukat tal-Istat** u dan għaliex hija l-Awtorità tad-Djar, li skont l-**artikolu 24** tal-**Att dwar l-Awtorità tad-Djar (Kap. 261 tal-Liġijiet ta' Malta)** assorbiet l-obbligi li qabel kienu jappartjenu lid-Direttur Għall-Akkomodazzjoni Soċjali u qablu lis-Segretarju tad-Djar;*

2. *Illi fil-mertu u dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn taħt elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

3. *Illi l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jintlaqat mill-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u dan għaliex kemm il-**Kap 16, 69 u 125 tal-Liġijiet ta' Malta** bħala liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 jinsabu mħarsa bl-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.** Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni **ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962** jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)." Jiġi b'hekk, li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**;*

4. *Illi mill-lenti tal-ilment marbut mal-allegat ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea,** l-esponent iwieġeb li, skont il-liġi 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 jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Kemm il-Kap 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

5. *Illi safejn imbagħad ir-rikorrenti qed titlob lil din il-Qorti biex issib li t-tħaddim tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** qiegħed ikasbar id-dritt tagħha għat-tgawdija tal-familja u tal-ħajja privata tagħha, u dan bi ksur tal-**artikolu 8 tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent iwieġeb li dan l-artikolu mhuwiex applikabbli għall-kawżali li fuqhom ġiet imsejsa din il-kawża. F'kull każ, tali lment huwa manifestament infondat kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt, u dan għaliex it-tħaddim tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** ma seta' qatt fih innifsu jwassal lir-rikorrenti biex iġġarrab ksur tal-jeddijiet tagħha hekk kif imħarsa taħt l-**artikolu 8 tal-Konvenzjoni Ewropea**;*

6. *Illi bla ħsara għal dak ġia eċċepit, mal-miġja tal-**artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti ma tistax iżjed tilmenta minn nuqqas ta' proporzjonalita. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% iżżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;*

7. *Illi konsegwentement din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi biex issib ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021.** Għall-istess raġunijiet din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tgħaddi biex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;***

8. *Fl-aħħar nett, u b'referenza lejn it-tmin talba fejn ir-rikorrenti qed titlob l-iżgumbrament tal-intimati Attard, l-esponent huwa tal-fehma li din it-talba ma tista' qatt tiġi milqugħa, u dan għaliex minn kif inhu magħruf sewwa fil-ġurisprudenza, f'każijiet bħal dawn, din il-Qorti ma titqiesx li hija l-fora addattata biex tittratta kwistjonijiet dwar talbiet ta' żgumbrament;*

9. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu mressqa skont il-liġi;*

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħha;

4. Rat ir-risposta ta' l-**Awtorita' tad-Djar**, ippreżentata fit-12 ta' Settembru 2022, fejn laqgħet għal dak mitlub billi qajjmet is-segwenti difiżi:

    1. *Illi qabel xejn l-attriċi trid tipprova it-titolu tagħha.*

    2. *Illi fejn l-atturi qed jattakkaw l-operat ta' liġi jew liħijiet, l-Awtorita' esponenti ma tistax taħti għal tali leġislazzjoni u l-leġittimu kontradittur huwa ħaddieħor tant li t-talbiet attriċi ma humiex immirati lejn l-esponenti. Għalhekk sa fejn u minn meta din kienet kirja kontrollata u protetta bil-liġijiet l-antiki tal-kera, allura l-Awtorita` tad-Djar qatt ma tista' tkun leġittimu kontradittur u għalhekk, għandha tinħeles mill-ġudizzju mingħajr ma tbati l-ebda spejjeż.*

    3. *Illi ma jista' jkun hemm ebda leżjoni tal-Konvenzjoni qabel ma dina daħlet fis-seħħ fl-1987 għalhekk kull kumpens li jista' jingħata jrid jiġi meqjus minn dik id-data.*

    4. *Illi ma kien hemm xejn li huwa leżiv tad-drittijiet fundamentali fil-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni. Għalhekk it-talbiet kif impostati ma jistgħux ireġġu u għandhom jiġu miċħuda; intant it-talbiet għal kumpens ma humiex diretti kontra l-esponenti.*

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

    6. *Illi jiġi rilevat li jekk sa issa kien hemm leżjoni kostituzzjonali minħabba l-kumpens li l-atturi qed jallega li kien baxx, minn issa l-quddiem dan il-fattur ġie korrett bl-emendi li daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 bl-Att XXIV tal-2021. Fil-fatt issa bis-saħħa ta' dawn l-emendi, l-atturi jistgħu jadixxu il-Bord tal-Kera u jitolbu li l-kera tiżdied sa 2% tal-valur tal-post fis-suq miftuħ.*

    7. *Għalhekk it-talba għall-iżgumbrament ma tistax u, jew ma għandhiex tiġi milqugħa; ara f' dan is-sens l-Art 11 (5) tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta li jittratta kumpens fil-każ ta' okkupazzjoni bis-saħħa ta' ordnijiet ta' rekwiżizzjoni, kif ukoll Art 4A tal-Kap 69 f' każ ta' kirjiet antiki mhux dekontrollati u Art 12B tal-Kap 158 fil-każ ta' kirjiet antiki ta' fondi dekontrollati. U la minn issa il-quddiem il-kumpens ser ikun dak xieraq, u la l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni kienet waħda legali intiża għal skop ta' akkomodazzjoni soċjali, allura t-talba għall-iżgumbrament ma għandhiex*

tiġi milqugħa għax min issa il-quddiem kull leżjoni li seta' kien hemm ġiet indirizzata b' mod adegwat.

8. *Illi drittijiet fundamentali u d-dritt ta' azzjoni għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali ma jistgħux jiġu trasferiti la inter vivos u la causa mortis għaliex dawk huma drittijiet mogħtija personalment lil min ikun issubixxa l-leżjoni. Dawn id-drittijiet huma extra commercium u mhux trasferibbli. Kieku drittijiet fundamentali jistgħu jiġu trasferiti inter vivos jew causa mortis, peress li tali drittijiet m' humiex preskrivibbli allura jista' jagħti l-każ li l-Istat jiġi anke imfittex għal-leżjoni per eżempju ta' arresti illegali li ġraw il-fuq minn mitt sena ilu. Għalhekk jekk xejn dawn l-eredi jistgħu jadixxu biss għall-possibilita' tal-leżjoni mill-1 ta' Lulju 2021 (data meta wirtu il-propjeta') il-quddiem.*

9. *Illi jekk l-atturi allegatament wirtu il-fond fl-1 ta' Lulju 2021 allura ma hemm ebda leżjoni li setgħu sofrew qabel ma wirtu u dan hekk kif jingħad fis-sentenza deċiża quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-3 ta' Diċembru 2020* ***Doreen Grima et. vs Awtorita` tad-Djar et (Rik nru. 167/2019 GM);***

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

> *"Dwar il-ħames eċċezzjoni, ġie eċċepit li r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens għal allegat ksur għal perjodi li setgħu sofrew l-antenati tagħhom.*
>
> *Il-Qorti tosserva li r-rikorrenti akkwistaw l-imsemmi fond permezz ta' wirt mingħand ommhom defunta Gerogette Cauchi. Illi huwa leċitu, li l-Qorti tqis biss il-perjodu ta' żmien minn meta r-rikorrenti akkwistaw it-titolu fuq l-imsemmija proprjeta`.*
>
> *Għaldaqstant, il-Qorti tilqa' din il-ħames eċċezzjoni tal-Awtorita` tad-Djar."*

11. *Illi jekk l-attriċi ma kenitx is-sid meta seħħet l-allegata leżjoni kostituzzjonali allura hi ma għandha ebda locus standi f' din il-kawża u għalhekk it-talbiet fir-rikors ma jistgħux jiġu milqugħa. Referenza ssir għal dak li qalet il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza* ***Maria Gialanze` vs Carmen Mizzi et. (deċiża 02/12/2021; Rik nru. 79/2020):***

> *"Biżżejjed jingħad għall-fini ta' din il-kawża li d-drittijiet umani huma kkunsidrati inerenti għall-persuna umana. Min-natura tagħhom huma marbutin mal-persuna tal-vittma. Huma drittijiet personali, u mhux drittijiet in rem. Anke fil-każ li dritt fundamentali jikkonsisti fil-vjolazzjoni tat-tgawdija tal-proprjeta`, u l-vittma tkun intitolata għal kumpens,* ***dak il-kumpens huwa marbut mal-persuna tal-vittma u mhux mal-proprjeta`****. Jekk il-proprjeta` tiġi ttrasferita*

lil terza persuna, kemm b'titlu gratuwitu kif ukoll b'titlu oneruż, id-dritt tal-kumpens ma jistax jiġi ttrasferit flimkien mal-proprjeta`."

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

12. *Illi ma kien hemm xejn ħażin fil-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u intant anke hawn ma ġewx eżawriti r-rimedji ordinarji għaliex ħadd ma ipproċeda biex tiġi sindakata ġudizzjarjament id-diskrezzjoni amministrattiva li ttieħdet meta ħarġu l-ordnijiet. Il-kostituzzjoni tagħti d-dritt lill-istat li jillimita d-drittijiet tal-propjeta` basta jkun hemm proporzjonalita` bejn il-limitazzjoni fuq id-dritt u l-kumpens imħallas;*

13. *Illi intant fil-21 ta' Awwissu 2007 ħarġet Ordni ta' Derekwiżizzjoni għall-propjeta` tal-kawża in kwistjoni allura ma' jista' jkun hemm ebda leżjoni ta' dritt kostituzzjonali għall-anqas minn dakinhar il-quddiem, peress li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni lanjat mill-attur tkunx għadha teżisti;*

14. *Illi dan il-punt ġie emfasizzat iktar bis-sentenza ta'* ***Michael Farrugia vs Avukat tal-Istat et. (Rik. 78/16; deċiża 04 ta' Mejju 2021)****. Fil-fatt is-sentenza tgħid hekk:*

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

> *Illi referenza ssir ukoll għal dak li ngħad fis-sentenza mogħtija minn dina l-Onorabbli Qorti fil-kawża fl-ismijiet* ***Charles et vs. Awtorità tad-Djar et*** *(Rik. Nru 199/2021 LM, dec. 12/01/2022) fejn ingħad bl-akjtar mod skjett li:*

> *"Il-Qorti tikkonsidra li l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni nħarġet fil-15 ta' Frar, 2000, filwaqt li kien biss mal-mewt ta' ommhom fis-17 ta' Jannar, 2011 u hekk kif sar l-att ta' dikjarazzjoni causa mortis fis-16 ta' Ġunju, 2011 fir-rigward tan-nofs indiviż li kien jispetta lilhom mill-wirt ab intestato tagħha, li r-rikorrenti setgħu jivvantaw xi drittijiet fuq il-fond u għalhekk ukoll ksur tad-dritt tat-tgawdija tiegħu. Qabel dik id-data kienet ommhom bħala proprjetarja tal-fond li setgħet tressaq ilment dwar ksur ta' drittijiet fundamentali quddiem din il-Qorti, iżda għażlet li dan ma tagħmlux u għalhekk ir-rikorrenti wliedha ma jistgħux illum wara l-mewt tagħha jippretendu li jistgħu jidħlu fiż-żarbun tagħha u jintavolaw proċeduri għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha. Anki bħala werrieta tagħha dan mhux possibbli għall-iskop ta' ħlas ta' danni għaliex ma jirriżultax li huma kellhom xi dritt assolut li jirtu l-introjtu mitluf mill-kirja tal-fond kieku dan inkera fuq is-suq miftuħ. Għaldaqstant il-Qorti ssib li din l-eċċezzjoni wkoll hija ġustifikata u tilqagħha".*

Issa f' dan il-każ l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni ħarġet fil-21 ta' Awwissu 2007 - minn dakinhar il-quddiem żgur li ma kien hemm ebda leżjoni ulterjuri.

15. *Illi ż-żmien li l-attriċi jew l-awturi tagħha ħalliet li jgħaddi biex bdiet dawn il-proċeduri juri li fil-verita` anke hi u, jew l-awturi tagħha ma ħassewx li kien hemm leżjoni għax min iħoss leżjoni dwar drittijiet tal-bniedem soltu jaġixxi b' mod tempestiv. Għalhekk dan it-trapass ta' żmien għandu wkoll jimmilita kontra l-attriċi kemm fis-sejbien o meno ta' leżjoni kif ukoll fil-komputazzjoni tal-kumpens li talvolta jaf ikun dovut lilha. L-ordni ta' rekwiżizzjoni lanjat inħareġ għexieren ta' snin ilu.*

16. *Illi f' każ li tirriżulta leżjoni tad-dritt fundamentali tal-propjeta`, li kienet u għadha qed isseħħ, allura l-Qorti għandha tiddeċiedi dwar il-leżjoni u tagħti kumpens għal-leżjoni sofferta sad-data tal-preżentata tal-kawża jew sal-1 ta' Ġunju 2021 (data li fiha daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021) jew liema minnhom tiġi l-ewwel, u tieqaf hemm. Ukoll ma jkun hemm ebda leżjoni jekk ikun ħareġ ordni ta' derekwiżizzjoni. Il-leżjoni żgur li issa ġiet indirizzata u ma tistax tkompli bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021. U f' kull każ ma tista' titqies ebda leżjoni qabel id-data ta' meta l-atturi wirtu l-fond.*

17. *Illi jekk il-fond ikun għadu okkupat bħala residenza a bażi ta' ordni ta' rekwiżizzjoni u jew a bażi ta' kirja li bdiet qabel l-1995 allura s-sid għandu rimedju ieħor li ngħata bl-att XXIV tal-2021 fejn hu, permezz ta' rikors quddiem il-Bord li Jirregola il-Kera jista' saħansitra jitlob żieda fil-kumpens jew fil-kera (skont il-każ) sa tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-propjeta`. Għalhekk kull leżjoni li seta' kien hemm bażata fuq it-tħaddim tal-Kap 158, Kap 69 u Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta għal dak li jirrigwarda l-okkupazzjoni mill-1 ta' Ġunju 2021 il-quddiem issa ġiet sanata bl-emendi li saru f' dawn il-liġijiet tramite l-Att XXIV tal-2021.*

Inoltre għandu jingħad li għall-kirjiet residenzjali ta' qabel l-1995 is-sidien jistgħu anke jitolbu żgumbrament fi żmien sentejn jekk l-inkwilini ikollhom mezzi kif indikat mil-liġi;

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

> *"Fir-rigward imbagħad tad-dikjarazzjoni li qed tiġi mitluba relattiva għall-Ordni ta' Rekwiżizzjoni mertu ta' dawn il-proċeduri, il-Qorti tirrileva illi fis-sentenza appellata ma saret l-ebda determinazzjoni dwar il-validita` konvenzjonali jew kostituzzjonali tal-emendi tal-2021, għaliex tali determinazzjoni qatt ma ġiet mitluba minn xi ħadd mill-partijiet. Għalhekk il-Qorti tqis li l-ewwel Qorti ma kellhiex tiddikjara li Janice Schembri ma tistax tibqa' tibbenefika mill-protezzjoni tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwistjoni, ġaladarba din id-dikjarazzjoni ġġib fix-xejn l-emendi msemmija minkejja li dawn ma ġewx dikjarati invalidi mill-Qorti. Il-Qorti tosserva li skont l-Artikolu 11(5) tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat fl-2021 il-ħlas dovut għall-okkupazzjoni tal-fond jista' jiġi awmentat għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond liberu u frank fuq is-suq liberu. Dan ifisser li għalkemm fl-imgħoddi din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni kienet leżiva kif korrettement sabet l-ewwel Qorti, illum-il ġurnata bl-emendi introdotti fl-2021, għad irid jiġi aċċertat jekk din il-leżjoni għadhiex preżenti jew ġietx indirizzata b'mod effikaċi.*
>
> *Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi milqugħ kif provdut fil-paragrafu preċedenti.*
>
> *Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' in parti l-appell tal-Awtorita` tad-Djar, tħassar l-ordni tal-ewwel Qorti li l-intimata Schembri m'għandhiex tibqa' tgawdi mill-protezzjoni tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni mertu ta' din il-kawża u tiddikjara li din is-sentenza hija bla ħsara għall-applikabilita` tal-emendi li ġew introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021.*

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

> *"Tifdal il-kwistjoni jekk il-kerrejja Mugliett tistax tkompli tinqeda bid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"] kif issa emendata.*
>
> *Ċertament l-emendi mdaħħla fil-Kap. 69 bl-Att XXIV ta-2021 ma jħassrux it-telf li ġarrab l-attur qabel daħlu fis-seħħ, u għalhekk dawk l-emendi ma jolqtux il-likwidazzjoni tad-danni. Min-naħa l-oħra l-ewwel qorti sabet li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 li jiksru*

l-jeddijiet tal-attur kienu dawk fis-seħħ meta nfetħet il-kawża, u mhux dawk li daħlu fis-seħħ wara. Barra minn hekk, l-attur ma għandu ebda jedd miksub ta' żgumbrament tal-konvenuta Mugliett, billi l-ewwel qorti, għar-raġunijiet tajba mogħtija fis-sentenza, ma ordnatx l-iżgumbrament. Għalhekk ma hemmx raġuni għala l-konvenuta Mugliett ma għandhiex tinqeda bil-Kap. 69 kif issa emendat.

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

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

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

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

20. *Illi intant ma seta' kien hemm ebda leżjoni tal-Kostituzzjoni jekk l-att sar bis-saħħa ta' liġi promulgata qabel it-3 ta' Marzu 1962 u dan kif jindika l-Art 47 (9) tal-istess Kostituzzjoni.*

21. *Illi l-atturi ma sofrew xejn u għalhekk it-talbiet kollha għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra l-atturi.*

Provi

5. Rat id-dokumentazzjoni ppreżentati mir-rikorrenti flimkien mar-rikors promotur.

6. Rat illi fis-6 ta' Ottubru 2022 il-partijiet talbu l-allegazzjoni tal-atti fl-ismijiet Phyllis Ebejer vs Emanuel Attard, Rik Nru 110/2017, deċiżi fi stadju ta' appell fl-24 ta' Ġunju 2021, liema atti ġew sussegwentement allegati.

7. Rat illi fis-6 ta' Ottubru 2022, il-Qorti appuntat lill-**Perit Elena Borg Costanzi** sabiex taċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u fuq talba tar-rikorrenti, jqis il-valur lokazzjoni ta' l-istess fond mis-sena 1987 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti.

8. Rat illi fit-13 ta' Frar 2023 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fil-5 ta' Mejju 2023. (fol 92)

9. Rat l-affidavit ta' Filippa Ebejer, ippreżentat fid-29 ta' Mejju 2023 (fol 112) flimkien ma' dokumentazzjoni.

10. Rat illi domandi in eskussjonijiet ma' sarux.

11. Rat l-affidavit ta' Maria Theresa sive Theresa Attard, ippreżentat fis-27 ta' Frar 2024 (fol 124) flimkien ma' dokumentazzjoni.

12. Rat l-affidavit ta' Emanuel Attard, ippreżentat fis-27 ta' Frar 2024 (fol 124) flimkien ma' dokumentazzjoni.

13. Rat l-affidavit ta' Andrew Xuereb, rappreżentant tal-Awtorita tad-Djar, ippreżentat fis-27 ta' Frar 2024 (fol 124) flimkien ma' dokumentazzjoni.

14. Rat id-dokumentazzjoni eżebiti mill-intimati fil-11 ta' Ġunju 2024, ossija kopja tal-ktieb tal-kera, ta' ċedoli ta' depositi u rapport mediku.

15. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta' Maria Theresa Attard mogħtija fil-11 ta' Ġunju 2024.

16. Semghet ix-xhieda in kontro eżami ta' Phyllis Ebejer mogħtija fil-11 ta' Ġunju 2024.

17. Rat illi fil-11 ta' Ġunju 2024 il-kawża ġiet differita għas-sentenza għall-14 ta' Novembru 2024 bid-dritt lill-partijiet sabiex jippreżentaw is-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub sa nofs Ottubru.

18. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub tal-Awtorita' tad-Djar ippreżentati fit-30 ta' Lulju 2024.

19. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub tar-rikorrenti ippreżentati fid-9 ta' Awissu 2024.

20. Rat is-sottomissjonijiet tal-konvenuti Emanuel u Maria Theresa Attard ippreżentati fl-14 ta' Ottubru 2024.

Fatti tal-każ

21. Jirriżulta, mill-provi prodotti, li l-fond meritu tal-kawża odjerna, ossija 38/29, Madonna tad-Dawl, Triq Ebona, Żebbuġ, Malta, kien proprjeta' ta' missier ir-rikorrenti, John Baptist Ebejer, illi miet meta hija kienet għadha taħt l-eta', fit-3 ta' Frar 1980.

22. Jirriżulta illi fit-30 ta' Marzu 1987, il-fond ġie rekwiżizzjonat mill-Gvern u mogħti lill-intimati Emanuel u Maria Theresa konjuġi Attard.

23. Jirriżulta illi, minkejja varji tentattivi mad-Dipartiment għall-Akkomodazzjoni Soċjali sabiex tirriprendi lura l-fond hekk kif saret maġġorenni u kellha bżonn post fejn tabita, l-Awtorita' baqgħu ma għamlu xejn, għajr għall-fatt illi fil-21 ta' Awissu 2007, il-post ġie derequisitioned. (fol 26)

24. Jirriżulta illi fl-4 ta' Awissu 2017, hija nediet proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex tirriprendi l-pussess tal-fond mingħand l-intimati Attard, liema talba ġiet miċħuda fit-13 ta' Lulju 2020. Sussegwentement, il-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Ġunju 2021 laqgħet it-talba tar-rikorrenti għar-ripreża tal-fond, liema deċiżjoni ġiet

sussegwentement revokata fuq talba ta' Ritrattazzjoni permezz ta' deċiżjoni mogħtija fl-24 ta' Ġunju 2021.

25. Jirriżulta illi, permezz tal-proċeduri odjerni, ir-rikorrenti, apparti r-rikjesti ta' dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti u għoti ta' kumpens relattiv, qiegħda titlob illi tirriprendi lura l-fond meritu tal-kawża odjerna.

26. Ma jirriżultax jekk ir-rikorrenti ħaditx jew le proċeduri oħra quddiem il-Bord illi Jirregola l-Kera.

Rapport Peritali

27. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi** illi rrediġiet r-rapport tagħha, fejn għamlet il-kostatazzjonijiet tagħha u għamlet is-segwenti valutazzjoni:

> *Hija fl-opinjoni tal-esponenti, wara li ħadet konjizzjoni tal-atti u tenut kont il-potenzjal li joffri, il-valur tal-propjeta' fis-suq liberu huwa ta' tlett mija u disgħin elf Ewro (€390,000.00).*
>
> *Il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq mis-sena 1987 sal-2022 huwa elenkat:-*

Sena	*Valur Lokatizzju Annwali*
1987	*€750*
1992	*€1,100*
1997	*€1,650*
2002	*€2,100*
2007	*€3,600*
2012	*€4,900*
2017	*€7,500*
2022	*€10,500*

> *Tant għandha x'tirrelata l-esponenti Perit Tekniku għall-konsiderazzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti, salv merti oħra ta' natura legali.*

28. Jirriżulta illi, fil-każ odjern, lill-Perit Tekniku ma sarulhiex domandi in eskussjoni u għalhekk din il-Qorti ma tara ebda raġuni 'l għaliex ma għandhiex tistrieħ fuq il-konklużjonijiet minnha milħuqa.

Difiżi mqajjma

29. Jirriżulta illi l-intimati Emanuel u Maria Teresa Attard, fid-difiża tagħhom, fost il-varji difiżi mqajjma, insistew illi huma dejjem mxew mal-Liġi u għalhekk ma kinux il-leġittimu kontradittur u ma kellhomx jiġu mġiegħla jħallsu kumpens u wisq anqas spejjeż, filwaqt illi saħqu illi r-rikorrenti kellha rimedju ieħor quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex tingħata rimedju u għalhekk ma kellhomx jiġu żgumbrati mill-fond.

30. Jirriżulta illi l-Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra oġġezzjona għat-talba kif redatta mir-rikorrenti fejn, prinċipalment, saħaq ma huwiex minnu li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att X tal-2009 u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, qed jiġu leżi lir-rikorrenti d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetajiet in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjonali u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Huwa saħaq ukoll illi d-dħul tal-Artikolu 4A permezz tal-Att XXIV tal-2021, jipprovdi għodda suffiċjenti lir-rikorrenti biex jipproteġi d-drittijiet tiegħu.

31. Jirriżulta illi l-intimata Awtorita' tad-Djar, fid-difiża tagħha, fost il-varji difiżi minnha mqajjma, filwaqt li nsistiet illi hija ma kinetx il-leġittimu kontradittur u ma kellhiex tiġi mġiegħla tħallas ebda kumpens peress illi ma kien hemm xejn ħażin fl-Ordni ta' Rekwiżizzjoni.

<u>Każ kontra Emanuel u Maria Teresa Attard</u>

32. L-intimati Attard, meta tagħsar l-eċċezzjonijiet tagħhom, jidher li qed iqajjmu, fost id-difiżi tagħhom, l-eċċezzjoni illi huma ma kinux il-leġittimu kontradittur u ma kellhomx jiġu mġiegħla jħallsu kumpens u wisq anqas spejjeż kif ukoll illi huma dejjem mxew mal-Liġi. Saħqu illi ma kellhomx jiġu żgumbrati.

33. Hawnhekk, il-Qorti jidhrilha illi huwa opportun illi tagħmel referenza għal dak illi qalet l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawża fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- l-Avukat Ġenerali et,** fejn dwar il-kwistjoni tal-leġittimu kontradittur ġie trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjeż f'kawża simili u sostniet is-segwenti:

> *20. Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m'għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita' tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffettwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalita' tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f'dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integreta' tal-ġudizzju. Il-każin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huma leġittimi kuntradittturi. Għaldaqstant l-ewwel Qorti kienet korretta meta laqgħet it-talba għas-sejħa fil-kawża tal-każin intimat.*

34. Għalhekk, ma hemm ebda raġuni għaliex din il-Qorti għandha tilqa' tali linja difensjonali.

35. Il-Qorti tqis ukoll illi għandha tagħmel referenza għal dak illi ntqal mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ciantar et** deċiża fl-24 ta' Frar 2012 fejn dwar difiża simili, kien intqal is-segwenti:

> *... kumpens bħal dak għandu jbagħtih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu*

xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;

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.

36. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi għandha tilqa' tali difiża billi tagħmilha ċara illi l-intimati Emanuel u Maria Teresa Attard kienu biss benefiċċjarji minn Liġi u ma ġiex ippruvat illi b'xi mod kienu qegħdin jabbużaw minnha, u għalhekk ċertament huma ma għandhomx ibagħtu l-ispejjeż tar-rikorrenti f'każ illi jinstab ksur a favur tar-rikorrenti. Madanakollu, il-Qorti tqis illi, tenut kont tal-fatti u tal-benefiċċji konsiderevoli illi gawdew l-intimati riżultat ta' tali leġislazzjoni, huwa ġust u ekwu illi <u>għall-anqas</u> huma jbagħtu l-ispejjeż tagħhom!

37. Dwar id-difiża mqajjma mill-intimati Attard illi ma kellhomx jiġu żgumbrati, l-Qorti tosserva illi tali talba għandha ssir fil-forum appożita, sabiex il-partijiet kollha jingħataw id-dritt ta' smigħ xieraq fl-ottika tal-leġislazzjoni odjerna, liema azzjoni r-rikorrenti jidher illi għażlet illi tirriserva d-dritt illi tagħmel – kien ikun aħjar kieku r-rikorrenti ħadet minnufih tali proċeduri flok ma mexxiet bil-proċeduri odjerni għal tali tip ta' talba.

38. L-intimati qajjmu wkoll varji difiżi oħra, illi anke l-Avukat tal-Istat qajjem, u għalhekk ikun opportun illi jiġu kkunsidrati flimkien mad-difiżi tal-Avukat tal-Istat.

<u>Każ kontra l-Awtorita' tad-Djar</u>

1. L-intimata Awtorita' tad-Djar, meta tagħsar l-eċċezzjonijiet tagħha, jidher li qed tqajjem, fost id-difiżi tagħha, l-eċċezzjoni illi ma hijiex il-leġittimu kontradittur u għalhekk ma għandhiex tagħmel tajjeb għad-danni.

2. Hawnhekk, il-Qorti jidhrilha illi huwa opportun illi tagħmel referenza għal dak illi qalet l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tas-27 ta' Ottubru, 2021 fil-kawża fl-ismijiet **Michael Farrugia et -vs- l-Avukat tal-Istat et,** fejn dwar il-kwistjoni tal-leġittimu kontradittur kif ukoll responsabbilta' tad-danni ġie trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjeż f'kawża simili u sostniet is-segwenti:

   19. Fir-rigward ta' dan l-aggravju, din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza tagħha tas-6 t'Ottubru, 2020, fl-ismijiet Michael Farrugia et v. l-Avukat Ġenerali et fejn ġie kkonsidrat dan il-punt fir-rigward ta' ċirkostanzi prattikament identiċi, u ġie spjegat illi:

   "... Kienet l-Awtorita` intimata llum appellata li oriġinarjament ħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni fis-26 ta' Frar 1975 u kienet l-istess Awtorita` 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 Awtorita` 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-Awtorita` m'għandiex twieġeb, għallinqas 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-Awtorita` 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."

20. Il-Qorti taqbel ma' dan ir-raġunament u tagħmlu tagħha f'din il-kawża wkoll. Is-sentenza msemmija titratta proprju l-istess atturi u l-istess ċirkostanzi fattwali, ħlief għall-identita` tal-inkwilina konvenuta, u l-fond mertu tal-kawża. Għaldaqstant il-Qorti ma tqisx illi teżisti raġuni valida sabiex tiddipartixxi mill-insenjament hawn fuq ċitat, u lanqas ma għandha xi żżid ma' dak li ngħad.

....

22. Fir-rigward tal-eċċezzjonijiet fil-mertu tal-Awtorita` appellata dwar l-ordni ta' rekwiżizzjoni il-Qorti tirrileva illi minkejja l-fatt li r-rekwiżizzjoni kienet fl-interess pubbliku u kienet intiża sabiex tilħaq għan fl-interess ġenerali, jibqa' l-fatt illi l-liġi li kienet tikkontrolla l-quantum tal-kera ħolqot sproporzjon bejn l-interessi tas-sidien u l-interess ġenerali. B'konsegwenza ta' dan l-atturi sofrew leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

23. Dwar l-eċċezzjoni tal-Awtorita` appellata li din il-Qorti m'hijiex kompetenti sabiex takkorda danni, din il-Qorti tfakkar illi skont il-liġi il-Qrati Kostituzzjonali għandhom il-poter li jagħtu kwalunkwe rimedju li jħossu li huwa xieraq fiċ-ċirkostanzi, u m'hemm l-ebda liġi li teskludi l-poter ta' din il-Qorti li takkorda danni pekunjarji. Għalkemm huwa minnu illi d-danni akkordati minn din il-Qorti m'humiex ekwivalenti għad-danni mogħtija fi proċeduri ċivili, jibqa' l-fatt illi din il-Qorti għandha l-obbligu u l-poter illi tagħti dawk ir-rimedji neċessarji sabiex l-attur jiġi reintegrat fl-istat li kien qabel ma seħħ il-ksur ta' drittijiet fondamentali konstatat. F'każ bħal dan, dan ma jistax isir jekk il-Qorti ma takkordax kumpens pekunjarju li jagħmel tajjeb għat-telf, jew almenu parti minnu, subit mill-atturi. Għalhekk din l-eċċezzjoni hija manifestament infondata u fiergħa.

3. In vista tat-tagħlim mogħti mill-Qorti Kostituzzjonali, wara deċiżjoni ta' dina l-Qorti, kif komposta, ma hemm ebda raġuni għaliex din il-Qorti għandha tilqa' tali linja difensjonali.

4. L-Awtorita' intimata qajjmet ukoll varji difiżi oħra, illi anke l-Avukat tal-Istat qajjem, u għalhekk ikun opportun illi jiġu kkunsidrati flimkien mad-difiżi tal-Avukat tal-Istat.

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

5. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini, ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u bil-liġijiet viġenti, meta kien qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilina l-intimata odjerna, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

6. Il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dan il-każ, fl-ottika tad-difiżi mqajma mill-intimat l-Avukat tal-Istat.

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

7. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, ġie eċċepit li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex huwa inapplikabbli.

8. L-argument prinċipali tal-Avukat tal-Istat huwa li l-Kap 69, ma jistax ikun soġġett għall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan għaliex ir-rikorrenti qed jilmentaw dwar għemil magħmul taħt il-Kap 69 ġialadarba dawn il-liġijiet kienu fis-seħħ qabel il-1962 u jinsabu mħarsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Fi kliem ieħor l-Avukat tal-Istat sostna li l-ilment tar-rikorrenti jesorbita 'l barra minn dak imħares fl-imsemmi artikolu.

9. Ir-rikorrenti, mill-banda l-oħra, qed tikkontendi li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jista' japplika, dan għaliex il-Kap 69 jibqa' jimponi r-relazzjoni imġiegħla ta' sid u kerrej, peress li l-Kap 69 jagħti protezzjoni lill-inkwilin mhux b'għażla libera imma b'impożizzjoni tal-istess liġi.

10. B'referenza għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jinsab assodat li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa aktar ristrett mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Infatti l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jipproteġi t-<u>tgawdija paċifika</u> tal-'possedimenti' filwaqt illi l-Artikolu 37(1) jitkellem dwar <u>teħid b'mod obbligatorju</u> tal-pussess ta' proprjeta` jew il-ksib b'mod obbligatorju ta' interess fi jew dritt fuq proprjeta`.

11. L-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi illi:

> *"Ebda propjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pusses tagħha b'mod obligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pusses jew akkwist – (a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq; (b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-propjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas*

ta' dak il-kumpens; u (c) Li tiżgura lil kull parti proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta."

12. Il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**, qalet illi:

"Mid-diċitura ta' dan il-provvedimenti kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi propjeta' "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi propjeta' għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jipprova lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-propjeta' tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt, li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjeta' huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Aritikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi propjeta' u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

13. Fil-ġurisprudenza, diġa' tressqu eċċezzjonijiet simili għal dik in eżami referibbilment għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30 ta' Ġunju 2020 ġie deċiż:

"Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa infondat billi dik id-dispożizzjoni ma tistax tiġi invokata għall-applikazzjoni ta' liġi li kienet fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissotitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta' Marzu 1962 u allura kienet saret bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni."

14. Bl-istess mod, fil-każ **Lawrence Fenech Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta' Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens, li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Artikolu 47(9). L-aggravju kien milqugħ proprju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta' Marzu 1962.

15. L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi:

"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma:

- *Iżżidx max-xorta ta' proprjeta` li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta` li jistgħu jiġu miksuba;*

- *Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta` jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*
- *Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta`; jew*
- *Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-Artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."*

16. Fil-każ **Lilian Martinelli et vs l-Avukat Ġenerali et**, ġie deċiż li għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti imsemmija fil-paragrafu (a) sa (d) tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk, ġie deċiż li l-Kap 69 kif emendat ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

17. Il-Qorti finalment tagħmel referenza għall-kawża **Alexander Caruana et v. Doris Zarb et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' April, 2021, fejn għamlitha ċara li:

    Għalkemm id-disposizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kap. 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni.

    Għalhekk igħid sew l-Avukat tal-Istat li l-każ ta' llum ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.

18. Għaldaqstant, f'dan ir-rigward għalhekk, t-talba rikorrenti, sa fejn jikkonċerna l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma tistax tintlaqa'.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

19. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem jgħid illi:

    "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possediment tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali."

20. Fl-eċċezzjonijiet l-Avukat tal-Istat saħaq li l-marġini tal-Istat huma wiesgħa u l-Istat għandu jedd li jilleġisla biex jikkontrolla l-wirt tal-proprjeta` għall-interess ġenerali, u sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar peress li l-Istat huwa fil-liberta`, li jekk meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` għall-interess ġenerali. Madanakollu, korrettement, l-istess Avukat tal-Istat aċċetta illi l-ġurisprudenza nostrana ta' llum il-ġurnata ma tagħtihx konfort f'tali argumentazzjoni.

21. Ġie eċċepit ukoll, madanakollu, li bl-emendi li seħħu matul iż-żminijiet fosthom bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 f'Lulju 2021, skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huma jistgħu jitolbu lill-Bord Li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-2% fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni.

22. Ir-rikorrenti, mill-banda l-oħra, b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, sostniet illi l-Att X tal-2009, inkluż ir-rata ta' inflazzjoni hemm dettata, ma stabilixxietx kera in linea mal-kera kurrenti, b'hekk l-Istat naqas li jiffissa bilanċ bejn l-interessi tas-sid u dak tal-inkwilin, għaliex is-sidien ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu għaliex il-kera hija ċirkoskritta bl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan is-sens, ġie sottomess mir-rikorrenti, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 69, u bil-liġijiet viġenti, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti, b'mod li ma nżammx il-bilanċ u l-proporzjonalita` meħtieġa.

23. Il-Qorti, f'dan l-istadju, jidhrilha xieraq illi tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-25 ta' Frar 2016, fejn ingħad hekk:-

> *"Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li: "(1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph. covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. Three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities, James and others vs the United Kingdom, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in Sporrong and Lonnroth vs Sweden, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also Broniowski vs Poland (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten Czapska vs Poland - (App No. 35015/97 -19 June 2006)."*

24. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn € 215 fis-sena, b'mod li għadu l-bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu.

25. Fil-każ suċitat ingħad:

> *"Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".*

26. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020.

> *"However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the*

> *market values of the property……..”(See, for example, Anthony Aquilina vs Malta no. 3851/12, § 63, 11 December 2014; Montanaro Gauci & others vs Malta, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and Zammit and Attard Cassar vs Malta, cited above § 62).*

27. F'dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li intqal fil-każ tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **Amato Gauci vs Malta** 47045/06:

> *"In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation."*

28. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera protetta, peress illi kien ġie rekwizizzjonat fis-sena 1987 u sussegwentement re-rekwizizzjonat fis-sena 2007 u għalhekk koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

29. Ir-rikorrenti tikkontendi illi l-kera li kien qed titħallas kienet waħda miżera, iżda mkien ma indikat kemm kienet il-kera mħallsa u kemm tħallset kera.

30. Jirriżulta, skond id-dokumentazzjoni u l-ktieb tal-kera eżebit mill-intimati illi bejn Mejju 1987 u Mejju 2009, kien qed jitħallas kera ta' Lm 30, ossija €69.88 fis-sena, liema kera żdiedet għal € 185 f'Mejju tas-sena 2010, €195 fis-sena 2013, €201 fis-sena 2016, €207.43 fis-sena 2019 u €217.93 fis-sena 2022. (vide dokumentazzjoni eżebita mill-intimati)

31. Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrenti huwa bbażat fuq in-nuqqas ta' proporzjoni bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin, matul is-snin, u l-kera baxxa u mhux xierqa perċepita matul is-snin li kienet konsegwenza ta' l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini li kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

32. Relevanti huwa l-każ **Cassar vs Malta** (950570/13) deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018, fejn ingħad:

> *In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value." (Ara wkoll Sergio Falzon et vs L-A.G. et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Jannar 2018).*

33. L-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu, irrefera għad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, u l-possibiltajiet provduti fl-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u

saħaq illi kwalsiasi kumpens kellu jingħata sad-data tad-dħul ta' tali emendi, ossija Lulju 2021 – il-Qorti taqbel ma' tali sottomissjoni.

34. Madanakollu, meta tistħarreġ dak li ngħad b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti tqis li t-test tal-bilanċ u proporzjonalita` ma ġiex sodisfatt. Infatti, is-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid għall-għan soċjali trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu, u fin-nuqqas ta' dan, jkun hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

35. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti, ħalqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, seħħet vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti.

36. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u d-difiża sollevata mill-intimati f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

Kumpens

37. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrentii, talbu lill-Qorti sabiex tipprovdielhom rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi.

38. Madanakollu, ġialadarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis li t-talba għal danni, kemm pekunarji kif ukoll non pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

39. Konsegwentement, din il-Qorti ser tipprovdi għal danni u dan a tenur tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

40. Jirriżulta li r-rikorrenti talbet, fost affarjiet oħra, għall-ħlas ta' kumpens, li l-Qorti tifhem li jfisser pretenzjoni għal danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal leżjoni sofferta.

Data ta' Leżjoni

41. Il-Qorti tosserva li l-ewwel li għandha tistabilixxi hija minn meta għandu jiġi kkalkulat il-kumpens.

42. Jirriżulta illi r-rikorrent talbu illi kwalsiasi kumpens jitqies mis-sena 1987 'il quddiem.

43. Jirriżulta illi l-fond ġie rekwiżizzjonat fit-30 ta' Marzu 1987 (fol 15), u għadhom jirrisjedu fih sa llum.

44. Jirriżulta illi din il-Qorti qed issib ksur abbażi tal-Konvenzjoni, liema konvenzjoni saret applikabbli b'effett mit-30 ta' April 1987.

45. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **Mejju tas-sena 1987** 'il quddiem.

46. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fil-25 ta' Lulju 2022, ossija wara d-dħul tal-Att XXIV tal-2021 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69.

47. Jirriżulta wkoll illi l-Avukat tal-Istat, fl-eċċezzjonijiet tiegħu, saħaq li bid-dħul tal-Att XXIV tal-2021 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69, ma jistax jkun hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali 'l hinn mid-data ta' tali Att. Hawnhekk, il-Qorti tagħmel referenza għal osservazzjoni illi għamlet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża '**Carmelo Spiteri vs l-Avukat tal-Istat et**' deċiża fis-26 ta' Ottubru 2022:

> *Bl-Att XXIV tal-2021, li daħal fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 is-sidien bħall-attur ingħataw id-dritt li jiftħu kawża quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jkunx iktar minn 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera. L-attur ippreżenta l-kawża fil-11 ta' Mejju 2021 u ovvjament l-ilment tiegħu ma jinkludix u ma jistax jitqies li jinkludi l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021. Il-Qorti tirrileva li m'hemmx dubju li l-emendi li daħlu fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 taw l-opportunita` lil kull sid li għandu dar mikrija u protetta taħt il-Kap. 69, li jitlob awment ta' kera ferm iktar minn dak li kien intitolat għalih qabel l-emendi. Madanakollu, talba f'dan is-sens setgħet issir mill-1 ta' Ġunju 2021.*

48. Il-Qorti tifhem illi l-emendi li għalihom jagħmel referenza l-Avukat tal-Istat daħlu fis-seħħ b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021.

49. Ikkunsidrat illi mill-1 ta' Ġunju 2021, ir-rikorrenti kellha id-dritt illi tissana l-vjolazzjoni illi ġiet stabbilita minn dina l-Qorti, l-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jingħata sal-1 ta' Ġunju 2021, peress illi wara dakinhar, ir-rikorrenti kellha kull dritt illi tipproteġi d-drittijiet tagħha u titlob għal kera ogħla.

50. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi f'dan il-każ, il-kumpens għandu jiġi meqjus sal-**1 ta' Ġunju 2021**, u dan għar-raġunijiet fuq stabbiliti.

51. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Mejju 1987 sa Ġunju 2021, ossija erbgħa u tletin sena (34) u xahar, fejn għal fini ta' prattiċita' ser tqis il-kumpens fuq **erbgħa u tletin (34) sena**.

Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji

52. Dwar danni pekunarji, f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

> *"Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma' jfissirx*

li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha isseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu il-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158."

53. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens, din il-Qorti ser issegwi l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn f'dawn il-każijiet isegwi il-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022:

"Illum il-ġurnata il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi vs Malta (QEDB 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in succinct li sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' circa 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attriċi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attriċi kien irnexxielha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha imbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attriċi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

54. Abbażi ta' tali direzzjoni għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxelhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma, għandu imbagħad jitnaqqas il-kera pperċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

55. Hawnhekk il-Qorti tosserva illi jirriżulta, mid-dokumentazzjoni eżebita, u kif gia spjegat a paragrafu 30 aktar 'il fuq, illi l-kera oriġinalment indikata għal hlas kienet ta' Lm30 fis-sena ossija €69.88, liema kera sussegwentement baqgħet hekk titħallas sas-sena 2009, meta imbagħad żdiedet għal €185 f'Mejju tas-sena 2010, €195 fis-sena 2013, €201 fis-sena 2016, €207.43 fis-sena 2019 sas-sena 2021 – dana jagħmel total ta' kera perċepita ta' €3,902.65.

56. Dwar id-danni non-pekunjarji, din il-Qorti tagħmel referenza għall-każ **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni pekunarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €300,000 u rigward id-danni non-pekunarji ta' € 9,000 kif likwidata mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-

drittijiet fundamentali tiegħu, hija ikkunsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

57. Madanakollu, il-Qorti tagħmel ukoll referenza għas-sentenza riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **B. Tagliaferro & Sons Limited (C-817) v. L-Avukat tal-Istat et** fejn intqal illi:

> *Dwar il-kumpens non-pekunarju, il-Qorti tibda billi tirrileva li huwa żbaljat l-argument tal-attriċi li fil-ġurisprudenza ġiet stabbilita xi regola fissa li l-kumpens non-pekunarju għandu jiġi kkalkolat fis-somma ta' €500 għal kull sena li tkun damet għaddejja l-leżjoni. Il-kumpens non-pekunarju jirrifletti t-tbatija morali li tkun ġiet sofferta mill-vittma minħabba l-leżjoni li tkun ġiet konstatata mill-Qorti, u għalhekk huwa neċessarjament kwistjoni suġġettiva li tiddependi fuq iċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.*

58. Il-Qorti tagħmel ukoll referenza għal dak dikjarat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Carmelina Bugeja vs Nazzareno Spiteri** deċiża fit-30 ta' Marzu 2022, fejn kellha dan xi tgħid:

> *Huwa minnu li m'hemmx lok għal tnaqqis fil-kumpens pekunarju minħabba l-passivita` tas-sid ġaladarba l-azzjoni ma tkunx ġiet preskritta u allura d-dritt ta' azzjoni jkun għadu sħiħ u mhux mittiefes. Dan ma jgħoddx ukoll pero` għal-likwidazzjoni tal-kumpens non-pekunarju, l-għan ta' liema huwa li jikkumpensa lis-sid għat-tbatija morali li jkun sofra matul iż-żmien relevanti. F'dan ir-rigward il-passivita` tas-sid issir għalhekk relevanti. <u>L-ewwelnett għaliex il-passivita` tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal. Inoltre l-individwu għandu obbligu legali li kemm jista' jkun inaqqas id-dannu soffert minnu, ħaġa li s-sid ċertament m'għamilx.</u>* (sottolinjar ta dina l-Qorti)

59. Fil-każ odjern, wara illi qieset il-fatti kollha tal-każ, inkluż il-fatt illi r-rikorrenti tikkontendi illi hija qed ikollha tikri fond ieħor flok ma tgħix fil-fond odjern, il-Qorti tqis illi, fejn jirrigwarda kumpens non-pekunjarju, inkun ġust u ekwu illi l-**kumpens ikun ta' €500 għal kull sena**, filwaqt illi tqis, bħalma ġia osservat aktar 'il fuq, illi kwalsiasi danni non-pekunjarji għandhom jingħataw għall-perjodu fuq indikat.

60. Ikkunsidrat il-metodoloġija fuq imsemmija kif ukoll il-konsiderazzjonijiet dwar danni non-pekunarji, il-kalkolu tad-danni kemm pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji għandu jkun is-segwenti:

Danni Pekunjarji								
Kera Perċepibbli (vide para 27)								
Minn	**Sa**	**Kera Perċepibbli (€)**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**			
Mejju	Mejju							
1987	1992	750	5		3750			
1992	1997	1100	5		5500			
1997	2002	1650	5		8250			
2002	2007	2100	5		10500			
2007	2012	3600	5		18000			
2012	2017	4900	5		24500			
2017	2021	7500	4		30000			
	Numru ta' Snin		34					
				TOTAL	100500			
			Naqqas 30%		30150			
		Bilanċ				70350		
			Naqqas 20%			14070		
				TOTAL Danni Pekunjarji			56280	
Kera Mħallsa (vide para 55)								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
1987	2021			3902.65				
		TOTAL		3902.65			3902.65	
				Naqqas Kera Mħallsa				**52377.35**
				BILANĊ Danni Pekunjarji				
Danni Non Pekunjarji								
	Kumpens €	**Snin**	**Total**					
	500	34	17000					
				ŻID Danni Non Pekunjarji				17000
			TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji					**69377.35**

61. Il-Qorti tosserva li tali somom ċertament jinkorporaw fihom l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku l-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

62. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għall-fond 38/29, 'Madonna tad-Dawl', Triq Ebona, Ħaż Zebbuġ, Malta għandu jkun ta' **disgħa u sittin elf, tliet mija u sebgħa u sebgħin euro (€69,377).**

Rimedju Ulterjuri

63. Din il-Qorti tibda billi tosserva illi kwalsiasi talba għat-terminazzjoni tal-kirja u/jew it-tkeċċija tal-konjuġi Emanuel u Maria Teresa Attard mill-fond residenzjali tagħhom għandu jsir fil-fora apposita u mhux quddiem dina l-Qorti, u għalhekk dina l-Qorti ma hijiex ser tipprovdi għal ebda terminazzjoni ta' kirja u tkeċċija ta' l-istess konjuġi

Attard, anke in vista tal-fatt illi r-rikorrenti għandha fil-pussess tagħha rimedji illi hija xjentement għażlet illi ma tadoperax.

64. Madanakollu, din il-Qorti ser tipprovdi, li fl-eventwalita` li l-intimati Emanuel u Maria Teresa Attard imutu, sakemm "*wild naturali jew legali*" tagħhom, kif imsejħa fil-Kodiċi Ċivili, indikati wkoll bħala "*membri tal-familja tal-kerrej*" fil-Kap 69 ikunu qed jgħixu magħhom, tali persuni m'għandhomx ikollhom id-dritt li jibqgħu jabitaw fil-fond bħala kerrejja kif stipulat fil-Kodiċi Ċivili.

65. Għalhekk, din il-Qorti qed tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimati Emanuel u Maria Teresa Attard ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili, u dan ikun mingħajr preġudizzju għall-applikabilita` tal-emendi introdotti fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali ppreżentati quddiemha u wara illi rat is-sottomissjonijiet tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat fejn jirrigwardaw ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni filwaqt illi;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha rimanenti ta' l-Avukat tal-Istat u tal-intimati, kif fuq aħjar deskritt, sa fejn applikabbli.

Tilqa' t-tielet eċċezzjoni ta' l-intimati Emanuel u Maria Teresa Attard filwaqt illi tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tagħhom.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet ta' l-Awtorita' tad-Djar.

Tiċħad it-talbiet kollha, fejn jirrigwardaw ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Tilqa' l-Ewwel, Tieni, Tielet, Sitt, Sebgħa u Tmien Talba tar-rikorrenti, fejn jirrigwardaw ksur ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja, filwaqt illi:

Tiċħad ir-Raba' u Hames Talba tar-rikorrenti.

Tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta jiksru d-drittijiet tar-rikorrenti kif kontemplati bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) kif ukoll l-Artikolu 8 u 13 ta' l-istess Konvenzjoni.

Tiddikjara illi l-intimat Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni fuq stabbilita.

Tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti għas-sehem tagħhom tal-propjeta' fl-ammont ta' **disgħa u sittin elf, tliet mija u sebgħa u sebgħin euro (€69,377)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' **disgħa u sittin elf, tliet mija u sebgħa u sebgħin euro (€69,377)** kif hekk likwidata.

Tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimati Emanuel u Maria Teresa Attard ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Liġi, u dan ikun mingħajr preġudizzju għall-applikabilita` tal-emendi introdotti fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021.

Dwar spejjeż, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' l-ispejjeż tar-rikorrenti, salv għall-ispejjeż ta' l-intimati Emanuel u Maria Teresa Attard, illi għandhom ikunu esklussivament a kariku tagħhom.

Imgħax mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur