FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF

IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum it-Tnejn, 16 ta' Diċembru, 2024

Kawża Nru. 5

Rik. Nru. 316/2022 ISB

Maria Teresa sive Marisa Spiteri (KI 0198144M) u Monica sive Mona Grech (KI 448945M) u b'digriet tat-22 ta' Jannar 2024 l-atti f'isem Monica sive Mona Grech ġew trasfużi f'isem l-eredi tagħha Michelle Overend (ID 0434470M) u Robert Grech (ID 0270073M)

Vs

Awtorita tad-Djar

Avukat tal-Istat

Carmelo Calleja (KI 0161650M) u Mary Ann Calleja (KI 0587252M)

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Maria Teresa sive Marisa Spiteri et** tas-17 ta' Ġunju 2022 u li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

I. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-ordni ta` rekwizizzjoni numru RO47039 tal-1984 kienet tilledi id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif ukoll jilledulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta` Malta u l-Att X tal-2009 li jagħtu lill-intimati Caruana d-dritt ta` rilokazzjoni in perpetwu fuq il-fond numru 46, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar, kif ukoll ħlas ta` kera irraġonevoli mhux skont is-suq u dan bi ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea kif inkorporata fil-Kap. 319 tal-liġijiet ta' Malta u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta;

II. Tagħmel dawk id-dikjarazzjonijiet, tagħti dawk l-ordnijiet, ir-rimedji u l-provvedimenti kollha meħtieġa biex tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent hawn fuq imsemmija, inkluz billi:

i. Tiddikjara li l-intimata Awtorita' tad-Djar u/jew l-Avukat tal-Istat huma responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji sofferti mir-rikorrent;

ii. Tilllikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji;

iii. Tikkundanna u tordna lill-intimata Awtorita' tad-Djar u/jew Avukat tal-Istat iħallsu l-istess kumpens u danni hekk kif likwidati.

U dan wara illi ppremettew:

1. *Illi r-rikorrenti Maria Teresa sive Marisa Spiteri u Monica sive Mona Grech huma sidien tal-fond numru 46 fi Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar;*
2. *Illi l-fond għadda għand ir-rikorrenti Spiteri u Grech mill-wirt ta' missierhom it-tabib Dottor Joseph Micallef li rregola s-suċċessjoni tiegħu permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Dottor Salvatore Abela tas-27 ta' Frar 1976 (testment anness u mmarkat Dok A) u minn diviżjoni tal-wirt taz-zijiet tagħhom ippublikata fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Vassallo fid-19 ta' Frar 1990 (anness u mmarkat Dok B) li jispjega kif ġiet regolata s-suċċessjoni tar-Reverendu Francis Micallef;*
3. *Illi l-istess kuntratt ta' divizjoni suriferit jirreferi għal-fond numru 46, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar, bħala numru 45, High Street, li kienu in-numru l-antik tal-fond u l-isem l-antik tat-Triq dan kif jidher mill-estratti tal-Gazzetta tal-Gvern tat-3 ta' Frar 1953 u tat-3 ta' Frar 1961 (annessi u mmarkati Dok C u Dok D rispettivament);*
4. *Illi filfatt it-Tabib Dottor Joseph Micallef u r-Reverednu Francis Micallef akkwistaw il-lok għal djar dak iż-żmien indikat 45/46 permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Edwin Pantalleresco tas-17 ta' Awwissu 1942 (kuntratt anness u mmarkat Dok E);*

5. *Illi l-fondi kienu suġġetti għall-użufrutt ta' Carmelina Micallef li ġiet nieqsa fil-21 ta' Lulju 2013; (ċertifikat tal-mewt anness u mmarkat Dok F)*
6. *Illi dan l-imsemmi fond huwa mikri lill-intimati Carmelo Calleja u Mary Ann Calleja u ilu hekk mikri minn ferm qabel Ġunju tas-sena 1995 u dan peress li l-fond kien rekwiżizzjonat mill-Awtorita' tad-Djar u mgħoddi għand l-inkwilini mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti sidien jew l-aventi causa tagħhom;*
7. *Dan il-fond kien ġie rekwiżizzjonat fis-17 ta' Mejju 1984 skond rekwiżizzjoni RO47039 annessa u mmarkata Dok G maħruġa lit-Tabib Dr J Micallef, li kien ġie nieqes ftit qabel;*
8. *Filfatt il-familja tat-tabib Micallef kienet oġġezzjonat għall-espproprazzjoni b'ittra lill-Housing Secretary datata 28 ta' Mejju 1984 u indikat li l-fond kien mikri lil terzi wara li krieh lil terz l-utilista li kellu l-fond b'ċens temporanju u indikaw ukoll li jekk l-inkwilin ta' dak iż-żmien li kien qed jikri l-fond bħala villeġġatura ma kienx se jkompli juża l-fond, kienet teħtieġ li tagħmel użu minnu is-Siinjura Carmelina Micallef, Mart it-tabib Joseph Micallef u dan anka fuq parir tat-tabib tagħha wara l-mewt ta' żewġha (Ittra annessa u mmarkata Dok H)*
9. *Illi filfatt il-familja micallef kienet għarrfet b'dan lill-inkwilin li kien hemm dak iż-żmien V. Darmanin b'ittra datata 8 ta' Ġunju 1984 (Ittra annessa u mmarkata Dok I) u ittra oħra intbgħatet fl-istess data lill-Housing Secretary fejn ġiet enfasizzata l-pożizzjoni tal-ittra preċedenti u anness certifikat mediku tas-Sinjura Carmelina Micallef (ittra annessa u mmarkata Dok J);*
10. *Illi minkejja dan, xorta waħda intbgħatet ittra lil Dottor Joseph Micallef datata 27 ta' Gunju 1984 fejn intalab jirritorna ċ-ċwievet lura skont l-ittra annessa u mmarkata Dok K, liema ittra reġgħet ġiet imwieġba u opposta mill-familja Micallef b'ittra datata 5 ta' Lulju 1984 (annessa u mmarkata Dok L);*
11. *Illi iċ-ċwievet eventwalment ġew assenjati lill-Housing Secretary kontra x-xewqa tas-sidien rikorrenti u l-ante causa tagħhom mill-inkwilin li kien hemm dak iż-żmien;*
12. *Illi l-fond in kwistjoni ġie mgħoddi u għadu sal-llum okkupat mill-intimati Carmelo Calleja u Mary Ann Calleja, li ingħataw il-pussess tal-istess fond mingħand l-intimata Awtorita' tad-Djar bis-saħħa tar-rekwiżizzjoni fuq msemmija;*
13. *Illi fid-19 ta` Mejju 1997 ħarget l-ordni ta` derekwizizzjoni tal-istess fond kif jirrizulta mid-dokument anness u mmarkat Dok M pero` l-intimati Carmelo Callejja u Mary Ann Calleja baqgħu jirridjedu fil-fond u dan skont id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta u eventwalment l-Att X tal-2009 li wassal biex il-kera pagabbli llum hija ta €210 fis-sena;*
14. *Illi l-antekawza tar-rikorrenti gie affaċċjat b`din l-Ordni ta` Rekwizizzjoni b`mod inġust u b`mod abbużiv u liema Ordni ta` Rekwizizzjoni tikser id-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti a tenur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-*

drittijiet tal-Bniedem kif inkorporata fil-liġi nostrana permezz tal-Kap. 319 tal-liġijiet ta' Malta;

15. *Illi kawża ta` din l-Ordni ta` Rekwizizzjoni r-rikorrenti kellhom jaċċettaw lill-intimati Calleja bħala inkwilini tagħhom u bdew jirċievu l-kera tal-fond in kwistjoni kif impost fuqhom mil-Ligi;*

16. *Illi l-Istat arbitrarjament iffissa l-kera pagabbli fis-sena lir-rikorrenti bl-Att X tal-2009 liema somma hija naturalment waħda li tmur ferm lilhinn mir-realta u żgur ma kinitx tirrifletti l-valur kummerċjali tal-fond;*

17. *Illi l-Awtorita` tad-Djar għandha tħallas id-danni pekunjarji u non pekunjarji sofferti mir-rikorrenti minħabba dak impost fuqhom b`din ir-rekwizizzjoni li kisret id-drittijiet kostituzzjonali taghhom kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta` l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

18. *Illi għalhekk għad li huwa minnu li r-rikorrenti baqgħu sidien tal-fond de quo, gie impost fuqhom `landlord /tenant relationship` u fil-verita` l-agir huwa esporprjazzjoni de facto u dan ikkrea pregudizzju sproporzjonat u eċċessiv fuq l-esponenti bi ksur tal-Ewwel Protokol tal-Artikolu wieħed tal-Konvenzjoni Ewropea kif gia gie stabbilit fil-kawza "Fleri Soler & Camilleri vs Malta" deċiża fis-26 ta` Diċembru 2006 u "Gerald Montanaro Gauci vs Malta" deċiża fit-30 ta` Awwissu 2016;*

19. *Illi għad illi l-Istat għandu margini ta` diskrezzjoni wiesa` biex jassikura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, huwa għandu pero` jassigura wkoll li bejn l-eżerċizzju tad-deskrizzjoni tiegħu u l-iskop li jrid jilħaq, ikun hemm proporzjon bejn il-piż li jrid ibati s-sid li fuq il-proprjeta` tiegħu toħroġ l-ordni ta` rekwizizzjoni u l-interess għas-socjeta` in ġenerali u li b`din l-ordni s-sid ma jkunx ssoġġettat għal-disproportionate burden;*

20. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga` kellha okkazjoni tikkummenta f`kazi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m`hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni diċċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li ndividwu jigi privat mill-użu liberu tal-proprjeta` għal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni.*

21. *Illi fil-kawza "Fleri Soler & Camilleri vs MALTA" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-26 ta` Diċembru 2006 il-Qorti kienet qalet "Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a "legitimate aim" in the "general interest", but there must also be `a reasonable relation of proportionality` between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual`s property. That requirement is expressed by the notion of a "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights."*

22. *Illi fil-kaz odjern ċertament li ma kienx hemm dan il-fair balance jew a reasonable relation of proportionality.*

Rat id-dokumenti ppreżentati mar-rikors (fol 7 sa fol 42);

Rat id-digriet tagħha tas-27 ta' Ġunju 2022 u li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għat-13 ta' Lulju 2022 fid-9:30 a.m.;

Rat ir-**risposta** ta' **Carmelo Calleja u Mary Ann Calleja** tat-12 ta' Lulju 2022 (fol 45) li permezz tagħha eċċeppew:

1. *Illi in linea preliminari, l-esponenti m'humiex il-leġittimu kontradditturi tat-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti u dan billi huma m' għandhomx jiġu kkundannati bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, stante li l-esponenti qua ċittadini assiguraw li jottemperaw ruħhom ma' dak li tgħid il-liġi u ma dak li tgħid l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u xejn iżjed u għalhekk għandhom jiġu hekk dikjarati u meħlusa mill-osservanza tal-ġudizzju;*
2. *Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti qiegħdin jadoperaw minn proċedura straordinarja bħal ma hija l-proċedura odjerna meta kellhom a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji sabiex iħarsu d-drittijiet pretiżi minnhom;*
3. *Illi preliminarjament jispetta lir-rikorrenti li jġibu prova ċara tat-titolu sħiħ li huma għandhom fuq il-fond in kwistjoni;*
4. *Illi l-esponenti, għal dak li jirrigwarda l-fond in kwistjoni, dejjem segwew il-liġijiet viġenti relattivi u m' għandhomx nuqqasijiet għalfejn jirrispondu, se mai jirrispondi l-istat;*
5. *Illi fil-mertu, l-esponenti daħlu fil-fond lokatizzju sa mill-1986 u dejjem ħallsu l-kera viġenti lis-sid bla ebda problemi. Qatt ma saret xi forma ta' kontestazzjoni mis-sid dwar il-ħlas ta' din il-kera;*
6. *Illi f' kull każ u bla preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandiex tbati l-ebda spejjeż in konessjoni ma' dawn il-proċeduri stante li l-istess esponenti ma jistgħux jiġu kkastigati talli m'għamlu xejn għajr illi ottemperaw ruħhom mad-disposizzjonijiet tal-liġijiet promulgati mill-Istat u ta' Ordni maħruġa mill-Awtorita' tad-Djar;*
7. *Illi konsegwentament it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż;*

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** tas-17 ta' Awwissu 2022 (fol 51) li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *Illi qabel xejn, in kwantu l-esponent m'għandux il-mansjoni li joħroġ ordnijiet ta' rekwiżizzjoni, skont l-**artikolu 181B tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta'***

***Malta**, l-Avukat tal-Istat mhuwiex il-leġittimu kontradittur fil-proċeduri odjerni u konsegwentement għandu jkun liberat mill-ħarsien tal-ġudizzju[1];*

2. *Illi hekk ukoll biex jissoktaw b'din il-kawża r-rikorrenti jeħtieġu jressqu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta` in kwistjoni u li l-imħarka Calleja tabilħaqq jgawdu minn kirja li tiġġedded skont il-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta**. Għallinqas mill-kitba tar-rikors konvenzjonali ma jirriżultax li saret <u>kirja</u> qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u għalhekk la jgħoddu d-dispożizzjonijiet tal-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** u lanqas japplika l-**artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**;*

3. *Illi f'dan il-kuntest iż-żmien kollu li l-intimati Calleja damu jokkupaw id-dar bis-saħħa tal-ordni ta' rekwiżizzjoni mhuwiex meqjus bħala kirja skont l-**artikolu 44(2) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta**. Għalhekk jekk wara t-tneħħija tar-rekwiżizzjoni fl-1997[2], l-intimati Calleja baqgħu jgħammru fid-dar 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-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** u/jew bl-**artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**. Jekk dan hu hekk, l-azzjoni konvenzjonali tar-rikorrenti kontra t-tħaddim ta' dawn l-artikoli tal-liġi, ma tistax tirnexxi;*

4. *Illi bla ħsara għall-premess u fil-mertu, sa fejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw d-dispożizzjonijiet tal-**Kap 16** u **69 tal-Liġijiet ta' Malta** mil-lenti tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari 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;*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** mhuwiex applikabbli għall-każ odjern sa fejn huwa attakkat il-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** ġjaladarba din hija liġi li daħlet fis-seħħ qabel l-1962, u dan in linea ma dak li jipprovdi l-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**;*

6. *Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, b'dana li kull talba marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex mistħoqqha;*

7. *Salv eċċezzjonijiet ultejruri.*

---

[1] Ara ***Gevimida Limited (C3558) vs Carmen Fenech et,*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-16 ta' Novembru, 2017, u konfermata fl-Appell nhar id-29 ta' Novembru, 2019;

[2] Data ta' derekwizzizzjoni 19 ta' Mejju, 1997.

Rat ir-**risposta** tal-**Awtorita tad-Djar** tas-17 ta' Awwissu 2022 (fol 53) li permezz tagħha eċċepiet:

1. *Illi fejn l-atturi qed jattakkaw l-operat ta' ligi jew ligijiet, l-Awtorita' esponenti ma tistax tahti ghal tali legislazzjoni u il-legittimu kontradittur huwa haddiehor. Ghalhekk jekk din kienet kirja kontrollata u protetta bil-ligijiet l-antiki tal-kera, allura l-Awtorita` tad-Djar qatt ma tista' tkun legittimu kontradittur u ghalhekk, ghandha tinheles mill-gudizzju minghajr ma tbati l-ebda spejjez.*
2. *Illi in kwantu l-azzjoni tar-rikorrenti hija bbazata fuq l-allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni dwar il-Harsien tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, l-azzjoni odjerna hija inammissibbli ratione temporis fit-termini tal-artikolu 7 tal-Kap. 319 li jipprovdi li l-ebda allegat ksur tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali mwettaq qabel it-30 ta' April 1987 ma ghandu jaghti lok ghat-tehid ta' azzjoni taht l-artikolu 4 ta' dak l-Att u dan in vista tal-fatt li l-Ordni ta' Rekwizizzjoni numru 47039 mertu tar-rikors promotur jirrisali ghas-17 ta' Mejju 1984.*
3. *Illi kull talba ibbazata fuq l-artikolu 37 ta; Kostitutzzjoni ma tistax tregi u dan ghaliex dan l-artikolu mhuwiex applikabbli f'dawn il-proċeduri peress li l-operazzjoni tal-Kap. 125 li taħtu saret l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni hija mħarsa mill-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni. Filwaqt li huwa minnu illi din il-liġi ġiet emendata diversi drabi minn meta ġiet promulgata, ma jirriżultax li kien hemm xi emenda li taqa' taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-istess sub-inċiż u li tat lok għall-ilment tar-rikorrenti. Għalhekk l-ilment tar-rikorrent jista' jiġi eżaminat biss ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea u dan biss mis-sena 1987 'il-quddiem.*
4. *Illi ma kien hemm xejn li huwa leziv tad-drittijiet fundamentali fil-hrug tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni. Ghalhekk it-talbiet kif impostati ma jistghux iregu u ghandhom jigi michuda;*
5. *Illi intant ukoll meta jitqies il-valur tal-fond, attenzjoni trid tinghata ghad-denunzja jew ghad-dikjarazzjoni causa mortis ghax hemm indikat il-valur li taw is-sidien stess ghall-post. Il-periti mahtura mill-Qorti iridu jitilqu minn dak il-valur f' dik is-sena u jaraw kemm setghet apprezzat il-propjeta` tul iz-zmien. Ma jistax ikun li sid ghal skop ta' taxxa jindika valur mod u ghal skop ta' kumpens jistenna valur mod iehor;*
6. *Illi jigi rilevat li jekk sa issa kien hemm lezjoni kostituzzjonali minhabba il-kumpens li l-attur qieghed jallega li kien baxx, minn issa l-quddiem dan il-fattur gie korrett bl-emendi li dahlu fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021 bl-Att XXIV tal-2021. Fil-fatt issa bis-sahha ta' dawn l-emendi, l-attur jista' jadixxi il-Bord tal-Kera u jitolbu li il-kera tizdied sa 2% tal-valur tal-post fis-suq miftuh. Ghalhekk it-talba ghall-izgumbrament ma tistax u, jew ma ghandiex tigi milqughha; ara f' dan is-sens l-Art 11 (5) tal-Kap 125 tal-Ligijiet ta' Malta li jittratta kumpens fil-kaz ta' okkupazzjoni bis-sahha ta' ordnijiet ta' rekwizizzjoni. U la minn issa il-quddiem il-kumpens ser ikun dak xieraq, u la l-Ordni ta' Rekwizizzjni kienet wahda legali intiza ghal*

skop ta' akkomodazzjoni socjali, allura it-talba ghall-izgumbrament ma ghandiex tigi milqughha.

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

8. *Illi la l-atturi wirtu il-fond allura ma hemm ebda lezjoni li setghu sofrew qabel ma wirtu u dan hekk kif jinghad fis-sentenza deciza quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-3 ta' Dicembru 2020* ***Doreen Grima et. vs Awtorita` tad-Djar et (Rik nru. 167/2019 GM)****;*

9. *Illi fit-22 ta' Gunju 2021 Il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) iddecidiet hekk fil-kawza* ***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."

10. *Illi jekk l-atturi ma kienux is-sidien meta sehhet l-allegata lezjoni kostituzzjonali allura huma ma ghandhom ebda locus standi f' din il-kawza u ghalhekk it-talbiet fir-rikors ma jistghux jigi milqugha. Referenza ssir ghal dak li qalet il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza* ***Maria Gialanze` vs Carmen Mizzi et. (deciza 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 ghalhekk jista' jinghad ghal-propjetajiet li gew akkwistati permezz ta' wirt;

11. *Illi ma kien hemm xejn hazin fil-hrug tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni u intant anke hawn ma gewx ezawriti ir-rimedji ordinarji ghaliex hadd ma ipproceda biex tigi sindakata gudizzjarjament id-diskrezzjoni amministrattiva li ittiehdet meta hargu l-ordnijiet. Il-kostituzzjoni taghti id-dritt lill-istat li jillimita id-drittijiet tal-propjeta` basta jkun hemm proporzjonalita` bejn il-limitazzjoni fuq id-dritt u il-kumpens imhallas;*

12. *Illi jekk kien hemm Ordni ta' Derekwizizzjoni ghall-propjeta` tal-kawza in kwistjoni allura ma' jista' jkun hemm ebda lezjoni ta' dritt kostituzzjonali ghall-anqas minn dakinhar il-quddiem, peress li l-Ordni ta' Rekwizizzjoni lanjat mill-attur ma kinitx ghadha tezisti;*

13. *Illi dan il-punt gie emfasizzat iktar bis-sentenza ta'* ***Michael Farrugia vs Avukat tal-Istat et. (Rik. 78/16; deciza 04 ta' Mejju 2021)****. Fil-fatt is-sentenza tghid 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 ghal dak li inghad fis-sentenza moghtija minn dina l-Onorabbli Qorti fil-kawza fl-ismijiet ***Charles et vs. Awtorità tad-Djar et*** *(Rik. Nru 199/2021 LM, dec. 12/01/2022) fejn inghad bl-akjtar mod skjett li:*

   "Il-Qorti tikkonsidra li l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni nħarget fil-15 ta' Frar, 2000, filwaqt li kien biss malmewt 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".

14. *Illi iz-zmien li l-atturi jew l-awturi taghhom hallew li jghaddi biex bdew dawn il-proceduri juri li fil-verita` anke huma ma hassewx li kien hemm lezjoni ghax min ihoss lezjoni dwar drittijiet tal-bniedem soltu jagixxi b' mod tempestiv. Ghalhekk dan it-trapass ta' zmien ghandu ukoll jimmilita kontra l-atturi kemm fis-sejbien o meno ta' lezjoni kif ukoll fil-komputazzjoni tal-kumpens li talvolta jaf ikun dovut lilhom. L-ordni ta' rekwizizzjoni lanjat ingareg fis-sena 1984 u l-atturi damu xejn anqas minn 38 sena biex agixxew.*

15. *Illi f' kaz li tirrizulta lezjoni tad-dritt fundamentali tal-propjeta`, li kienet u ghadha qed issehh, allura il-Qorti ghandha tiddeciedi dwar il-lezjoni u taghti kumpens ghall-lezjoni sofferta sad-data tal-prezentata tal-kawza jew sal-1 ta' Gunju 2021(data li fiha dahlet fis-sehh l-Att XXIV tall-2021) jew liema minnhom tigi l-ewwel, u tieqaf hemm. Il-lezjoni zgur li issa giet indirizzata u ma tistax tkompli bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021;*

16. *Illi jekk il-fond ikun ghadu okkupat bhala residenza a bazi ta' ordni ta' rekwizizzjoni u jew a bazi ta' kirja li bdiet qabel l-1995 allura is-sid ghandu rimedju iehor li inghata bl-att XXIV tal-2021 fejn hu, permezz ta' rikors quddiem il-Bord li Jirregola il-Kera jista sahansitra jitlob zieda fil-kumpens jew fil-kera (skont il-kaz) sa tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-propjeta`. Ghalhekk kull lezjoni li seta kien hemm bazata fuq it-thaddim tal-Kap 158, Kap 69 u Kap 125 tal-ligijiet ta' Malta ghal dak li jirrigwarda l-okkupazzjoni mill- 1 ta' Gunju 2021 il-quddiem issa giet sanata bl-emendi li saru f' dawn il-ligijiet tramite l-Att XXIV tal-2021. Inoltre ghandu jinghad li ghall-kirjiet residenzjali ta' qabel l-1995 is-sidien jistghu anke jitolbu zgumbrament fi zmien sentejn jekk l-inkwilini ikollhom mezzi kif indikat mill-ligi;*

17. *Illi fuq dawn l-ahhar punti referenza ssir ghas-sentenza moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali bl-ismijiet* ***Georgina Grima et. vs Awtorita` tad-Djar et (deciza 01/12/2021; rik nru. 216/19/1)*** *fejn l-istess Qorti ikkummentat fuq l-okkupazzjoni tal-inkwilina vis-à-vis l-emendi li dahlu fis-sehh 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.

18. *Illi fis-sentenza moghtija fit-2 ta' Dicembru 2021 bl-ismijiet **Simon Mercieca vs Avukat Generali, 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 biddispożizzjonijiet 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 ddispożizzjonijiet tal-Kap. 69 li jiksru l-jeddijiet tal-attur kienu dawk fis-seħħ meta nfetħet il-kawża, u mhux dawk li daħlu fis-seħħ wara. Barra minn hekk, l-attur ma għandu ebda jedd miksub ta' żgumbrament tal-konvenuta Mugliett, billi l-ewwel qorti, għar-raġunijiet tajba mogħtija fis-sentenza, ma ordnatx l-iżgumbrament. Għalhekk ma hemmx raġuni għala l-konvenuta Mugliett ma għandhiex tinqeda bil-Kap. 69 kif issa emendat.

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

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tipprovdi dwar l-appell billi tirriforma 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 "tidderiġi 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 taljeddijiet 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."

19. *Illi l-atturi ma sofrew xejn u ghalhekk it-talbiet kollha ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-atturi.*

Rat fl-udjenza tal-21 ta' Novembru 2022 ngħata digriet li permezz tiegħu, ġiet nominata bħala perit tekniku a spejjeż provviżorjament għar-rikorrenti, il-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fil-fond mertu tal-kawża u tistabbilixxi l-valur lokatizju ta' dan il-fond bejn is-sena 1987 sad-data tal-preżentata tar-rikors odjern, b'intervalli ta' 5 snin matul il-perjodu kollu.

Rat in-nota tar-rikorrenti tat-3 ta' Marzu 2023 (fol 65) li permezz tagħha ppreżentaw affidavit tagħhom stess (fol 66 sa fol 68).

Rat ir-Rapport tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea maħluf fl-24 ta' April 2023 (fol 70 et seq).

Rat illi fl-udjenza tad-29 ta' Mejju 2023, id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li kienu qegħdin jirrimettu ruħhom għar-rapport tal-Perit Tekniku.

Rat illi fl-udjenza tal-11 ta' Ottubru 2023, l-intimata Awtorita tad-Djar ippreżentat nota (fol 97) b'affidavit t'**Andrew Xuereb** b'dokumenti annessi (fol 98 sa fol 119).

Rat ir-rikors ta' **Michelle Overend** u **Robert Grech** intavolat fit-23 ta' Novembru 2023 (fol 121) u li permezz tiegħu talbu li ssir l-leġitimazzjoni tal-atti u t-trasfużjoni tal-atti f'isimhom stante l-mewt ta' Monica Grech u rat id-digriet tagħha tat-22 ta' Jannar 2024 (fol 134) li permezz tiegħu laqgħet it-talba kif dedotta.

Rat illi fl-udjenza tat-12 ta' Frar 2024 bi qbil mad-difensuri kollha tal-partijiet, il-Qorti ddikjarat il-provi magħluqa.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali estensivi tal-partijiet.

Rat illi fl-udjenza tal-24 ta' Ġunju 2024, bi qbil mad-difensuri tal-partijiet, il-Qorti ħalliet il-kawża għal-lum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **fatti**:

Illi fl-affidavit tagħha r-rikorrenti **Maria Teresa sive Marisa Spiteri,** b'referenza wkoll għal numru ta' dokumenti minnha ppreżentati, spjega il-provenjenza tat-titolu tagħha u t'oħtha fir-rigward tal-proprjetà mertu ta' din il-vertenza, ossia, il-fond bin-**numru 46, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar,** li oriġinarjament kien jappartjeni lill-missierhom Dottor Joseph Micallef u zijuhom r-Reverendu Francis Micallef.

Tispjega li Dottor Joseph Micallef u r-Reverendu Francis Micallef kienu akkwistaw dan il-post permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Edwin Pantalleresco data 17

ta' Awwissu 1952. Tgħid li hi u oħtha akkwistaw in-nofs (1/2) indiviż tal-fond mill-wirt ta' missierhom ai termini tat-testment fl-atti tan-Nutar Dottor Salvatore Abela data 27 ta' Frar 1976, liema sehem kien suġġett għall-użufrutt t'ommhom sakemm mietet fis-sena 2013, u n-nofs (1/2) indiviż l-ieħor akkwistawh permezz ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Vassallo datata 19 ta' Frar 1990. Tispjega li fil-passat il-fond kellu n-numru ħamsa u erbgħin (45).

Tgħd li l-fond ilu mikri lil Carmelo Calleja u Mary Ann Calleja minn ferm qabel Ġunju 1995 u dan peress li l-post kien rekwiżizzjonat mill-Awtorita tad-Djar fis-sena 1984 u mgħoddi għand l-inkwilini. Tispjega li missierha kien oppona bil-qawwa tali rekwiżizzjoni.

Tgħid li l-fond ġie derekwiżizzjonat fis-sena 1997 u l-konjuġi Calleja baqgħu jokkupaw il-post b'titolu ta' kera u dan għal kera nominali li llum tammonta għal mitejn u għaxar Ewro (€210) fis-sena.

Issostni li kieku l-post inkera bir-rati tas-suq, kienu jirċievu kera ferm ogħla tul is-snin u għalhekk kellhom jipproċedu bil-kawża odjerna.

Fl-affidavit tagħha **Monica sive Mona Grech** tikkonferma l-kontenut tal-affidavit ta' oħtha Maria Teresa sive Marisa Spiteri.

Fl-affidavit tiegħu, **Andrew Xuereb in rappreżentanza tal-Awtorita' tad-Djar** jgħid li fil-15 ta' Ġunju 1956, is-Segretarju tad-Djar ħareġ Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 15793 fuq il-fond numru 46 Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar.

Jgħid li fis-17 ta' Mejju 1984 ħareġ Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 47093 fuq il-fond 46, Triq San Pawl il-Baħar. Jispjega li fit-2 t'April 1986 il-fond ġie allokat lil Carmel Calleja bil-kera ta' tmenin Liri Maltin (Lm 80) fis-sena li kellha titħallas direttament lis-sid Lina Micallef.

Jgħid li fid-19 ta' Mejju 1997, inħarġet Ordni ta' Derekwiżizzjoni numru 15793 mentri fil-15 ta' Ottubru 2020, inħarġet Ordni ta' Derekwiżizzjoni numru 47039.

Fl-affidavit tagħha **Mary Ann Calleja** tgħid li ilha tgħix fil-propjeta' *de quo* mis-sena 1986 flimkien mar-raġel tagħha Carmelo. Tgħid li l-post ġie mikri lilhom dak iż-żmien u dejjem baqa hekk. Tispjega li l-fond ħaduh f'kundizzjoni li kellu bżonn jittranġa u kienu għamlu xogħolijiet sabiex ġie abitabli.

Tgħid li fil-bidu kienu jħallsu kera inqas minn dik li jħallsu llum. Tispjega li huma dejjem ħallsu l-kera. (Il-Qorti ħadet konjizzjoni tal-kotba tal-kera ppreżentati). Tgħid li dejjem kellhom relazzjoni tajba mas-sidien li fil-passat dejjem aċċettaw il-kera u qatt ma talbu żieda fl-istess, iżda dan l-aħħar bdew jirrifjutawha u għalhekk ġiet depożitata l-Qorti.

Tispjega li tul iż-żmien għamlu diversi xogħolijiet fil-fond li s-sidien qatt m'oġġezzjonaw għalihom u kull xogħol dejjem tħallas mill-inkwilini. Tgħid li dejjem ħadu ħsieb l-indafa u l-manutenzjoni tal-post li kienet ir-residenza tagħhom.

Tgħid li hi tirċievi biss għotja fis-sena stante li m'għandhiex pensjoni mentri r-raġel jirċievi pensjoni li jgħixu biha, u hija l-unika introjtu tagħhom. Tispjega li m'għandhom ebda propjeta alternattiva u lanqas m'għandhom biex jixtru propjeta' oħra.

Tgħid li huma qatt ma ġew mitluba joħorġu mill-fond u ma tafx bl-eżistenza ta' proċeduri oħrajn f'dan ir-rigward.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea,** b'rapport maħluf fl-24 ta' April 2023 (fol 70 et seq), irrelatat li l-<u>valur tal-fond</u> in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' tliet mija u tmenin elf Ewro (€380,000).

Bħala <u>valur lokatizju</u> tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tagħha kif mitlub, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1987 sas-sena 2022, u jirriżulta illi l-kera ġusta a bażi tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq kellha tkun:

1987 sa 1991	€1,800 fis-sena	€9,000 ta' ħames snin
1992 sa 1996	€2,700 fis-sena	€13,500 ta' ħames snin
1997 sa 2001	€3,500 fis-sena	€17,500 ta' ħames snin
2002 sa 2006	€4,550 fis-sena	€22,750 ta' ħames snin
2007 sa 2011	€5,700 fis-sena	€28,500 ta' ħames snin
2012 sa 2016	€6,000 fis-sena	€30,000 ta' ħames snin
2017 sa 2021	€8,400 fis-sena	€42,000 ta' ħames snin
2022	€10,800 fis-sena	€10,800 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' mija u erbgħa u sebgħin u ħamsin Ewro (€174,050) mis-sena 1987 sal-aħħar tas-sena 2022, bħala introjtu ta' kera illi kien ikun ġust u ekwu skont il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Il-Qorti ma tħossx illi hemm raġunijiet sabiex tvarja dak stabbilit mill-Perit Tekniku minnha mqabbda u sejra tagħmel tagħha l-konklużjonijiet tagħha kif magħmula fir-rapport tagħha.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**<u>sottomissjonijiet</u>** magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħhom jissottomettu li kif ġie ben pruvat fil-mori tal-kawża, għandhom titolu fuq il-propjeta *de quo*. Fir-rigward tal-prova tal-kera

b'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Alexander Xuereb et vs Michael Borg et** deċiża fil-31 ta' Jannar 2024 jgħidu li huwa ċar li la darba l-propjeta ma baqgħetx soġġetta għall-ordni ta' rekwiżizzjoni l-kirja kkonvertit ruħha għal waħda koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li għalhekk f'dan il-każ huwa applikabbli.

Isostnu b'referenza għall-kawża ċitata Xuereb et vs Borg et li l-Awtorita tad-Djar ma tistax titqies li mhix il-leġittimu kontradittu u dana stante li safejn il-kirja kienet koperta b'ordni ta' rekwiżizzjoni kienet hi responsabbli għal dan u għalhekk għandha twieġeb għall-aġir tagħha.

Fir-rigward tal-eċċezzjoni tal-intimata Awtorita tad-Djar li r-rikorrenti ma eżawrux ir-rimedji ordinarji, jsostnu li ma kien hemm ebda rimedju adegwat għal-lanjanza tagħhom tul is-snin, partikolarment in vista tal-fatt li anke kieku għas-saħħa tal-argument il-fond ġie derekwiżizzjonat, xorta waħda kien ikun soġġett għall-kirja ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Isostnu li huma soffrew leżjoni tad-drittijiet tagħhom ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dana stante li permezz tal-liġijiet in kwistjoni kien hemm teħid forzus minkejja li kien hemm kirja nominali qed titħallas. In sosten ta' dan jirreferu għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-11 ta' Lulju 2016.

Oltre' minn hekk, isostnu li soffrew ukoll leżjoni tad-dritt sanċit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. F'analiżi dettaljata u b'referenzi għall-ġurisprudenza prominenti f'dan il-qasam, ir-rikorrenti jissottomettu li din il-leżjoni seħħet stante li ma nżammx il-proporzjon rekwiżit bejn id-drittijiet tas-sidien u tal-inkwilini. Isostnu li lanqas l-Att X tal-2009 ma laħaq dan il-bilanċ. Jgħidu li wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 r-rikorrenti intavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn permezz ta' sentenza datata l-1 ta' Marzu 2024, il-kera ġiet awmentatha fl-ammont ta' tmint elef u erba' mitt Ewro (€8,400) fis-sena.

Fir-rigward tal-kumpens isostnu li dan għandu jkun dekoribbli mis-sena 1987 għas-sehem tan-nofs indiviż u mis-sena 1990 fl-intier, minkejja l-użufrutt ta' Carmelina sive Lina Micallef u dana stante li r-rikorrenti kienu l-eredi universali ta' Carmelina Micallef.

Issostni li bil-prinċipji ta' kalkolu ta' kumpens kif stabbiliti fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea **Cauchi v Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 u tenut kont ta' numru ta' deċiżżjonijiet li r-rikorrenti elenkaw fin-nota tagħhom fejn il-Qorti iffissat l-ammont ta' kumpens fuq l-istess prinċipji li għandu jammonta għas-somma ta' tmienja u tmenin elf, sitt mija u tmienja u sebgħin Ewro (€88,678) u jgħidu li għandu jsir l-istess f'dan il-każ, oltre danni morali li għandhom ikunu ta' ħames mitt Ewro (€500) għal kull sena li r-rikorrenti soffrew leżjoni tad-drittijiet tagħhom, u dana b'referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Alex Bonnici vs Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru 2021.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi min-naħa tagħhom, l-intimati **Carmelo u Mary Ann Calleja** jinsistu li mhumiex il-leġittimi kontradditturi fil-kawża odjerna u dana stante li huma dejjem imxew mal-liġi u għalhekk huwa l-istat li jrid iwieġeb għal-leżjoni tagħhom. Oltre minn hekk, jgħidu li huma dejjem aġixxew *in buona fede* u dejjem ħallsu l-kera fil-ħin u wettqu kull manutenzjoni li kien hemm bżonn.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi min-naħa tagħha, l-Awtorita tad-Djar issostni li Ordni ta' rekwiżizzjoni mhix fiha nnifhisha leżiva tad-drittijiet fundamentali u dana stante li tammonta biss għal miżura li tikkontrolla l-propjeta' permezz ta' detenzjoni temporanja fl-interess pubbliku u mhux ta' teħid u dan b'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Carmelo sive Charles u Josephine konjuġi Massa vs Id-Direttur għall-akkomodazzjoni soċjali et** deċiża minn din il-Qorti, diversament preseduta fis-27 ta' Ottubru 2011.

Issostni b'referenza għas-sentenza **Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta' Frar 2012 li d-dritt fundamentali tal-propjeta jinkiser fejn hemm sproporzjonalita bejn ir-restrizzjoni fuq l-użu tal-propjetà u l-kumpens li jkun qed jitħallas.

Tgħid li kawża kostituzzjonali mhix kawża għad-danni iżda waħda għal *just satisaction* u għalhekk il-kumpens m'għandux ikun wieħed ekwivalenti jew intiż biex jiġu risarċiti danni li setgħu kienu sofferti.

Tgħid li l-Qorti trid tieħu konsiderazzjoni taż-żmien li damet biex infetħet il-kawża u ċioe il-fatt li għaddew għexieren ta' snin qabel ma s-sidien ħassewhom li hemm leżżjoni tad-drittijiet tagħhom. Barra minn hekk, tgħid li s-sidien preżenti ma jistgħux, fin-nuqqas ta' prova li l-antekawża tagħhom li ma kinux kuntenti bis-sitwazzjoni, jippretendu l-kumpens għall-istess.

Issostni li l-Awtorita tad-Djar ma tista' bl-ebda mod tinżamm responsabbli dwar il-fatt li l-propjeta baqgħet okkupata mill-intimata Giordimaina wara li ġiet irtirata l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni. Isewgi li ladarba 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 Awtorita u għalhekk tissottometti li mhix il-leġittimu kontradittur f'din il-vertenza.

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

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **81 & 82 Ltd. vs Awtorita tad-Djar** deċiża fl-14 ta' Ġunju 2018, tgħid li l-artikolu 37 ma jistax jiġi applikat għal-Kap 125 stante l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Issostni b'referenza għal numru ta' deċiżjonijiet li bl-emendi introdottu bl-Att XXIV tal-2021 il-kirjiet bħal dik mertu ta' din il-vertenza m'għandhomx leżivi tad-drittijiet

fundamentali u dana stante li jipprovdu għall-awment fil-kera kif ukoll sabiex wieħed jivvaka l-propjeta kompletament.

Issotni b'referenza għal numru ta' deċiżjonijiet li d-drittijiet fundamentali mhumiex trasferibbli la *causa mortis* u lanqas *inter vivos* u tgħid li kienu jkunu trasferibbli jekk kemm -il darba ssir il-prova li l-antekawża tar-rikorrenti ma kinux kuntenti bl-ordni tar-rekwiżizzjoni jew bil-kera baxxa.

Tissottometti li skont il-każistika tal-Qorti Ewropea irid isir tnaqqis ta' ħamsin fil-mija (50%) meta l-valur tal-fond ikun wieħed għoli. F'dan ir-rigward tirreferi għad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi vs Malta**. Issostni li l-kumpens non-pekunjarju irid jirrifletti ammont li huwa konforma mal-każistika.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Min-naħa tiegħu **l-Avukat tal-Istat**, jibda biex jgħid li l-okkupazzjoni tal-fond mhix protetta bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dana stante li l-fond ġie derekwiżizzjonat fl-2020 u ma jirriżultax li qabel l-1995 kienet teżisti relazzjoni lokatizzja bis-saħħa tal-Kap 69 u daħlu fil-kirja unikament minħabba l-ordni ta' rekwiżizzjoni. Jgħid għalhekk li ma jistax jinżamm jagħmel tajjeb għal relazzjoni lokattizja maħluqa bejn terzi anke jekk taħt il-mera impressjoni li din kienet protetta.

Jissottometti b'referenza għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti, diversament preseduta, fl-ismijiet **Simon Caruana vs l-Onorevoli Prim Ministru** deċiża fil-31 ta' Mejju 2006, li l-Awtorita tad-Djar hija unikament responsabbli għall-ħruġ ta' Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni u għalhekk u in vista tas-suespost li l-Kap 69 m'għandux applikazzjoni għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju.

Isostni li jekk kemm-il darba din il-Qorti ssib li l-Avukat tal-Istat huwa b'xi mod responsabbli u tillikwida kumpens, dan għandu jkun biss għall-perjodu bejn l-1984 u l-2020 u f'dak il-każ għandha tieħu in konsiderazzjoni il-komputazzjoni stabbilita mill-każ fuq ċitat Cauchi vs Malta.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi stabbiliti l-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżamina u tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimati fir-risposti tagħhom.

<u>**Eċċezzjoni rigward il-prova tat-titolu u l-prova tal-kirja**</u>

L-Avukat tal-Istat fit-tieni eċċezzjoni tiegħu talab li tinġieb prova ta' titolu tar-rikorrenti fuq il-propjeta in kwistjoni kif ukoll prova li l-allegat ftehim tal-kirja u r-reġim legali li jirregola l-istess.

Il-Qorti tinnota li fir-rigward tal-prova tat-titolu fis-sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat iddikjara li hu sodisfatt mill-titolu tar-rikorrenti. **Għalhekk ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.**

Fir-rigward tal-prova tal-kirja u r-reġim applikabbli, huwa indisputat li sal-15 ta' Ottubru 2020 il-fond kien milqut b'ordni ta' rekwiżizzjoni u għalhekk huwa b'ċertezza li għal dak il-perjodu japplika l-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta. Iżda il-Qorti tosserva li r-rikorrenti għamlu t-talbiet tagħhom ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u b'hekk il-Qorti trid tqis jekk dan kienx applikabbli.

Il-Qorti tosserva l-konklużżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Jason Borg et vs. Avukat tal-Istat et** deċiża fid-9 ta' Ottubru 2023, fejn il-Qorti waslet għas-segwenti konklużjoni:

1. *Madanakollu, il-fatt waħdu li l-fond kien jintlaqat bid-disposizzjonijiet relevanti tal-Att dwar id-Djar ["Kap. 125"] ma jfissirx bilfors illi ma jintlaqatx ukoll bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. L-art. 44(2) tal-Kap. 69, meta jgħid illi "d-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu ma jgħoddux għat-tqegħid ta' nies mill-Gvern f'fondi rekwiżizzjonati" ifisser illi r-relazzjoni bejn il-gvern u l-persuna akkommodata ma titqiesx kirja; ma jfissirx iżda illi, meta s-sid jagħraf il-persuna akkommodata fil-fond rekwiżizzjonat u jirċievi mingħandha l-kera – bħal ma ġara fil-każ tallum – ir-relazzjoni bejn is-sid u l-persuna akkommodata ma titqiesx kirja, u, bħala kirja ta' fond urban, ma tintlaqatx bil-Kap. 69*[3] *.*
2. *Fil-każ tallum il-kera kienet, sa minn qabel Ġunju tal-1995, titħallas direttament lis-sidien mill-okkupant tal-fond u mhux mill-Awtorità tad-Djar. Dan ħoloq bejniethom relazzjoni ta' sid il-kera u kerrej li tintlaqat bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Il-konklużjoni tal-ewwel qorti illi l-kirja ma tintlaqatx bil-Kap. 69 hija għalhekk ħażina.*

Magħruf dan l-insenjament il-Qorti tinnota li l-każ ta' llum huwa kemmxejn differenti u dana stante li apparti li l-propjeta' *de quo* kienet milquta b'ordni ta' rekwiżizzjoni kienet milquta wkoll b'ordni ta' dekontrol li ġġib id-data tal-15 ta' Ottubru 2000. Madankollu tinnota wkoll li l-fond in kwistjoni ġie okkupat mill-inkwilini Camilleri fl-1986 u l-istess inkwilini dejjem ħallsu il-kera lir-rikorrenti u/jew lill-antekawża tagħha. B'hekk ir-relazzjoni bejn sid il-kera u l-kerrej inħolqot fl-1986 u ċioe' qabel ma' l-propjeta' ġiet iddikjarata dekontrollata.

Għalhekk din il-Qorti tiddikjara li l-kirja in kwistjoni kienet regolata kemm bil-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni RO47039 sa meta

[3] Ara e.g. Jeremy Cauchi et v. Avukat Ġenerali et, Kost. 26 ta' Jannar 2022: "l-inkwilini kienu jħallsu l-kera ffissata mill-Awtorità tad-Djar direttament lis-sidien tal-fond in kwistjoni sa mis-sena 1976. … dak iż-żmien is-sidien kienu jaċċettaw il-kera. … dan ħoloq relazzjoni ta' kera bejn l-inkwilina u s-sidien... regolata mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. … Il-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta huwa applikabbli biss bħala l-leġislazzjoni li tirregola r-relazzjoni tal-partijiet mal-Awtorità tad-Djar, iżda r-relazzjoni ta' bejn is-sid u l-inkwilin hija relazzjoni ta' lokazzjoni regolata mil-liġijiet ta' kera"

ħarġet l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni u għadha rregolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta sa llum.

<u>Eċċezzjoni li l-Awtorità tad-Djar u l-Avukat tal-Istat mhumiex il-leġittimi kontraditturi f'din l-azzjoni</u>

Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li mhuwiex il-leġittimu kontradittur f'dan l-azzjoni stante li m'għandux il-mansjoni li joħroġ ordnijiet ta' rekwiżizzjoni. Filwaqt li fl-ewwel eċċezzjoni tagħha l-Awtorità tad-Djar teċċepixxi li mhix il-leġittima kontradittriċi f'din l-azzjoni u dana stante li ma tistax taħti għal tali leġislazzjoni.

Din il-Qorti diġà kellha l-opportunita' tiddeċiedi dwar din il-materja fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Gevimida Limited vs Maryanne Camilleri et** deċiża fis-29 ta' Mejju 2023, fejn il-Qorti ddeċidiet is-segwenti:

> *Isegwi li la s-soċjeta rikorrenti qegħda tattakka l-ordni ta' rekwiżizzjoni, il-leġittimu kontradittur hija l-Awtorità tad-Djar - ta' lanqas għall-perjodu sakemm kienet għadha in vigore tali ordni. F'dan ir-rigward ssir referenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-6 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet* ***Michael Farrugia et vs L-Avukat Ġenerali et*** *fejn ġie kkonsidrat dan il-punt fir-rigward ta' ċirkostanzi prattikament identiċi, 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-rekwizizzjoni 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, għall-inqas in parte, għall-ksur lamentat mir-rikorrenti ladarba kienet hi li għabbiet il-fond bl-inkwilinat in kwistjoni.*
>
> *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."*
>
> *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.

L-Artikolu 181B tal-Kapitolu 12 jipprovdi li

"(2) L-Avukat tal-Istat jirrappreżenta lill-Gvern 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."

Mill-atti ta' din il-kawza, il-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, l-Att dwar id-Djar, li a bażi tagħha inħarġet l-ordni ta' rekwiżizzjoni in diżamina u lanqas biex l-imsemmija liġi tiġi dikjarata li 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:

Jekk id-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali jidhirlu li hu meħtieġ jew xieraq li jagħmel hekk fl-interess pubbliku [...] huwa jista' joħroġ rekwiżizzjoni għal kull bini, u jista, jagħti struzzjonijiet li jidhirlu li huma meħtieġa jew xierqa sabiex irrekwiżizzjoni tista' jkollha effett u tkun tista' sseħħ.

Din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet Carmelo Grech et vs Awtorità tad-Djar et 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 loħra 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, għandha 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 l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.*
>
> *Għalhekk, l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat 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.*

Il-Qorti m'għandha xejn xi żżid ma' dan l-insenjament u **għalhekk la darba din il-kawża, għar-raġunijiet suesposti, tikkonċerna kemm Ordni ta' Rekwiżizzjoni u kemm kera protetta ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huma t-tnejn responsabbli u ċioe' l-Awtorità tad-Djar sal-ġurnata li nħarġet l-aħħar ordni ta' derekwiżizzjoni u l-Avukat tal-Istat għall-kumplament.**

<u>L-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa permezz tas-sitt eċċezzjoni tiegħu u l-Awtorita' tad-Djar permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta mhuwiex applikabbli a tenur tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Din il-Qorti tosserva li dawn il-proċeduri huma intiżi sabiex jattakkaw il-Kapitolu 125 u l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, Il-Qorti tosserva d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 47(9) tal-kostituzzjoni li jgħid testwalment hekk:

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

Il-Qorti tirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Pulo Mary et vs l-Awtorità tad-Djar et** deċiża minn din il-Qorti (diversament preseduta) fit-27 t'Ottubru 2022 fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

> *"Huwa miżmum illi għalkemm huwa minnu li Kapitolu 125 ġie emendat diversi drabi, jekk ir-rikorrenti f'kawża kostituzzjonali ma jippruvawx illi xi emenda relativa taqa' taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-istess sub-inċiż tal-Artikolu 47 (9), allura l-ilment ma jistax jiġi trattat taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni iżda biss taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Il-Qorti għalhekk marbuta illi titratta l-ilment tar-rikorrenti fit-termini tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwenement b'effett mis-sena 1987 u mhux qabel. Konsegwentement it-talba tar-rikorrenti fir-rigward tal-perjodu mis-sena 1978 sas-sena 1986 ma hiex fondata."*

Għaldaqstant' il-Qorti tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat u tal-Awtorita' tad-Djar, rispettivi u tiddikjara li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-proċeduri odjerni.

<u>**Eċċezzjoni li l-intimati Carmelo u Mary Ann Calleja mhuwiex il-leġittimi kontraditturi**</u>

Skont l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Camilleri ġjaladarba l-kawża odjerna hija waħda ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal vjolazzjonijiet ta' drittijiet fundamentali. Għalhekk hija ssostni li mhumiex il-leġittimi kontradditturi għat-talbiet tar-rikorrenti.

F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għal dak stabbilit fid-deċiżżjoni tagħha (diversament preseduta) fl-ismijiet **Cecilia Josephine Depasquale et vs l-Avukat tal-Istat et**[4]:

> *"Huwa minnu li r-rikorrenti qegħdin jattakaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li jġorr irresponsabbilta' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża u jwieġeb direttament għall-istess.*
>
> *Madankollu, l-konsegwenzi ta' tali kawża jistgħu jaffetwaw direttament lill-istess intimata. Infatti kif ingħad fil-ġurisprudenza suesposta, in-natura tar-rimedju imfittex mis-sidien tal-proprjeta' f'kawżi simili jista' jwassal għat-tnissil ta' nteress ġuridiku f'terzi persuni privati li potenzjalment jiġu milquta b'tali rimedju jekk il-każ kostituzzjonali jkollu eżitu favorevoli għar-rikorrenti.*
>
> *U dan hu propju l-każ fil-proċeduri odjerni in kwantu fost ir-rimedji mitluba għall-allegat ksur ta' drittijiet fundamentali hemm –*
>
> *• talba biex l-intimata Sciortino ma jkollhiex aktar dritt tistrieħ fuq ilprotezzjoni mogħtija lilha mill-Kap 69 u l-Att X tal-2009; u*

[4] Deċiża fl-20 ta' Mejju 2022

• talba għall-iżgumbrament tagħha mill-fond mertu tal-proċeduri odjerni.

Żgur għalhekk li dan kollu jnissel l-interess ġuridiku u kwindi l-locus standi meħtieġ sabiex l-intimata Sciortino tkunu parti mill-kawża u tiddefendu lpożizzjoni tagħha qua inkwilina residenti fil-fond. Dan hu fl-interess tagħha."

Il-Qorti m'għandha xejn xi żżid mar-raġunament tal-Qorti fil-kawża suesposta ħlief li tagħmlu tagħha u għalhekk il-Qorti **ser tgħaddi biex tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Camilleri.**

Eċċezzjoni dwar in-nuqqas t'eżawriment tar-rimedju ordinarju

L-Intimati Calleja permezz tat-tieni eċċezzjoni tagħom jeċċepixxu n-nuqqas t'eżawriment tar-rimedju ordinarju. Il-Qorti tifhem li hawnhekk qed jirreferu għar-rimedji disponibbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021.

F'dan ir-rigward, il-Qorti tosserva l-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni li jipprovdi li:

"(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk iddirettivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda middisposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:

Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra."

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et** deċiża fid-29 ta' April 2013 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 –

"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:

"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:

a. Meta hu ċar li hemm meżżi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;

b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) talKostituzzjoni;

c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;

e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;

f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet "Philip Spiteri vs Sammy Meilaq" (deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:

"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx, rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'.

……

Fil-kawża fl-ismijiet "Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et" (deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:

"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.

Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-mezzi, qabel ma jirrikorri għarrimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-mezzi jew wara li jidher li dawk il-mezzi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."

Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "Joseph Fenech vs Awtorita' tal-Ippjanar et" deċiża fid-9 ta' Novembru 2012….

Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm meżżi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha."

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et** deċiż fis-27 ta' Frar 2006[5] b'referenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

"Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli."[6]

"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"[7]

"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali taghha."[8]

"Il-Prim Awla tal-Qorti Civili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."[9].

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom.

Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel HI jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli.

---

[5] Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005

[6] **Dr Mario Vella vs. Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 7 ta' Marzu 1994
[7] **Lawrence Cuschieri vs. Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 6 ta' April 1995
[8] **Stephen Falzon vs. Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deċiża 14 ta' Frar 2002
[9] **Domenico Savio Spiteri vs. Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deċiża 31 ta' Mejju 2000

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjetà tal-Għadu et** deċiż fil-25 ta' Mejju 2016[10]:

> *"….d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u talartikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"*

Jiġi sottolineat li l-lanjanzi tar-rikorrenti jirrigwardaw l-applikazzjoni per se tal-liġijiet in eżami fil-konfront tagħhom u kif dawn jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom. B'hekk il-Qorti teħtieġ tindaga jekk l-Artikolu 4A tal-Kap 69 kif introdott bl-Att XXIV tal-2021 jipprovdix tali rimedju.

Il-Qorti f'dan ir-rigward tagħmel referenza għad-deċiżjoni tagħha, diversament preseduta, fl-ismijiet **Jean Paul Zammit et vs. Darin Brincat u l-Avukat tal-Istat** deċiża nhar il-5 ta' April 2022, u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru 2022 fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

> *Kif ġie kemm il-darba ritenut minn din il-Qorti, talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan peress li, bis-saħħa tal-artikolu 4A introdott bl-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti issa għandhom dan ir-rimedju ordinarju li permezz tiegħu setgħu mill-1 ta' Ġunju 2021 jadixxu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 u anke jitterminawha jekk jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-meżżi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.*
>
> *Il-Qorti għaldaqstant tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021. Kif ġia ingħad, wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' persuna li tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni abbażi ta' kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 huwa dak disponibbli fl-artikolu 4 A tal-istess Kap. 69, introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021.*
>
> *Il-Qorti tqis li l-istess prinċipju applikat mill-Qrati tagħna fir-rigward tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 li ġie umbagħad sostitwit bl-istess Att XXIV tas-sena 2021, għandu japplika wkoll għall-Artikolu 4A introdott bl-istess Att u għall-istess skop:*
>
> *"Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2020] ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-Intimati…. joħroġ li r-Rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-*

[10] Rik 40/10

kumpens minnhom pretiż;" (Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali et ċitata supra).

Din il-Qorti tosserva wkoll l-insenjament tagħha, diversament preseduta fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Joseph Mary sive Joseph Duca et vs Reno Farrugia et**, deċiża fit-3 ta' Frar 2023 fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

*63. Mhux l-istess iżda jista jingħad wara li daħal fis-seħħ l-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, b'riħet l-**Att XXIV tal-2021**. Ibda biex, din il-liġi tipprovdi mekkaniżmu biex jiġi determinat jekk kerrej jeħtieġx protezzjoni soċjali, u dik id-determinazzjoni għandha ssir mill-Bord li Jirregola l-Kera b'ħarsien ta' regoli oġġettivi, li tagħti l-liġi dwar kif isir test tal-mezzi;*

64. Dejjem skont dan l-artikolu tal-liġi, b'seħħ mill-1 ta' Ġunju, 2021, sid il-kera jista' jressaq rikors quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex il-kera togħla għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ. Il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt li tkun għadha miexja l-kawża quddiemu;

65. Barra minn hekk, sid il-kera jista' wkoll, wara li jgħaddu sitt snin, jerġa' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jerġa' jirrevedi l-valur tal-kera, f'każ li huwa ma jilħaqx ftehim mal-kerrej b'kemm għandha togħla l-kera;

*66. Fil-fehma ta' din il-qorti, dan il-mekkaniżmu l-ġdid imdaħħal fil-liġi tagħna huwa wieħed li jaf iżomm bilanċ ġust bejn il-jeddijiet ta' sidien il-kera li jiġbru kera ġusta u l-interess ġenerali li l-Istat jipprovdi saqaf fuq ras kulħadd (ara f'dan is-sens is-sentenza **Tonio Brincat et v. L-Avukat tal-Istat** deċiża fis-26 ta' Ottubru, 2022 fejn il-Qorti Kostituzzjonali sabet li l-**artikolu 4A tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta** huwa konformi mal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**). Din il-qorti hawnhekk użat il-kliem «jaf iżomm bilanċ ġust» minħabba li hemm proċeduri pendenti quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera dwar dan l-aspett, li mistennija jinqatgħu fi ftit jiem oħra;*

*67. Terġa' u tgħid hawnhekk, wieħed ma jridx iwarrab minn quddiem għajnejh, li kif ġie mtenni għadd ta' drabi mill-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa, l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, ma joffrix u lanqas jiggarantixxi kumpens sħiħ għall-ġeneralità tal-każijiet kollha. Dan għaliex meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħalma huwa dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq (ara **James and Others v. Ir-Renju Unit** tal-21 ta' Frar, 1986 u **The Holy Monasteries v. Il-Greċja** tad-9 ta' Diċembru, 1994);*

68. Dan reġa' ġie mtenni dan l-aħħar, dejjem mill-Qorti Ewropea Għad-Drittijiet tal-Bniedem, fis-sentenza ***Anthony Aquilina v. Malta*** *deċiża fid-9 ta' Ġunju, 2020 fejn intqal hekk:*

> *«The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of chargeable rent;»*

69. Hekk ukoll, fis-sentenza ta' ***Cauchi v. Malta*** *deċiża fil-25 ta' Marzu, 2021, ingħad illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles mhuwiex bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali;*

70. Tassew għalhekk il-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibbiltà illi l-kera togħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post – u ma tagħtix, għalhekk, il-possibbiltà li sid il-kera jirċievi l-valur lokatizju sħiħ tal-fond fis-suq ħieles – ma jfissirx, b'daqshekk, illi m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjetà, partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera tibqa' kontrollata biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin (ara ***Mary Fatima Vassallo et v. Carmelo Azzopardi et u Maria Carmela Buħaġiar et v. Avukat tal-Istat et****, it-tnejn li huma deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru, 2022, li għalkemm kienu dwar l-****artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta*** *jgħoddu wkoll għall-****artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *li huwa miktub b'mod li jixxiebaħ ħafna);*

*71. Il-problema tal-liġi ġdida però, li ġiet imdaħħla bl-****Att XXIV tal-2021****, hi li din ma tipprovdix rimedju lis-sidien għall-kera baxxa li huma jkunu rċevew għaż-żmien kollu ta' qabel l-1 ta' Ġunju, 2021 (ara* ***Emanuel Caruana v. Avukat tal-Istat et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru, 2022);*

*72. Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, il-qorti qiegħda tiddisponi mill-ewwel talba tar-rikorrenti billi tiddikjara li minħabba t-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-****Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *huma ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom tal-proprjetà, kif imħares taħt l-****ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, iżda dan biss bejn it-30 ta' April, 1987 u l-31 ta' Mejju, 2021;*

Din il-Qorti taqbel perfettament ma' dan l-insenjament u għalhekk kwalunkwe leżjoni u eventwali kumpens ser ikun limitat sal-31 ta' Mejju 2021.

Għalhekk din il-Qorti sejra tgħaddi biex tilqa' din l-eċċezzjoni limitatament għall-perjodu mill-1 ta' Ġunju 2021, u tiċħadha fil-kumplament.

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

L-ewwel talba tar-rikorrenti hija sabiex din il-Qorti tiddikjara li l-fatti premessi jagħtu lok għal vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem.

Illi għal dak li jirrigwarda l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, kif diġa' ġie kkonsiderat hawn fuq, dan ma japplikawx f'dawn ċ-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 69 u l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni nru 47039. Dan l-Artikolu jipprovdi testwalment hekk:

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

Dan l-Artikolu huwa artikolat fuq tlett prinċipji:

i) Kull persuna, sew dik naturali kif ukoll dik morali, għandha dritt għat-tgawdija tal-proprjeta' b'mod paċifiku;

ii) Tnaqqis fit-tgawdija tal-proprjeta jista` jkun biss ġustifikat jekk jintwera li jkun sar fl-interess pubbliku. Dan mhuwiex dritt assolut u huwa soġġett għal kondizzjonijiet maħsuba fil-liġi u għall-prinċipji ta' dritt internazzjonali. Min ikun imcaħħad huwa ntitolat għal kumpens xieraq

iii) L-Istat għandu d-dritt li jgħaddi liġijiet sabiex b'mod xieraq jikkontrolla l-użu tal-ġid fil-interess pubbliku.

F'dan ir-rigward intqal fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et**[11]

> *"...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta` u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll.*
>
> *Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta'*

[11] Qorti Kostituzzjonali deciza fil-31/01/2014

(i) legalita` (lawfulness),
(ii) ghan legittimu fl-interess generali, u
(iii) bilanc gust. "

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi "*rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1"*.[12]

L-Istat għandu għalhekk marġini ta' apprezament wiesa` meta jiġi biex idaħħal leġislazzjoni li tkun intiża sabiex tipprova ttaffi problema ta' akkomodazzjoni residenzjali. Iżda l-interferenza tal-Istat għandha tkun waħda legali, motivata bi skop leġittimu fl-interess ġenerali u għandha toħloq bilanċ ġust.

Fuq l-element tal-interess ġenerali intqal minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**[13]

> *Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux semplici ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.*[14]

It-terminu interess pubbliku jew ġenerali għandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli għandhom diskrezzjoni wiesa' f'dan il-kuntest li m'għandhiex tiġi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirriżultax li tkun irraġonevoli. (Grgić et al., The Right to Property under the European Convention of Human Rights (CoE, 2017)

Din id-diskrezzjoni mhix waħda llimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun entro l-eżiġenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[15]

F'dan l-każ r-rikorrenti mhux qed jikkontesta il-legalita tal-Kapitoli 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwistjoni u lanqas il-leġittimita` tal-iskop tal-liġi (l-iskop soċjali) - imma n-nuqqas ta' proporzjonalita` fil-valur lokatizju tal-fond meta kkomparat mal-kera pagabbli skont il-liġi u wkoll minħabba l-inċertezza dwar meta tista tieħu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni. Ma huwiex kontestat illi l-istat għandu s-seta` li jikkontrolla l-użu tal-proprjeta fl-interess pubbliku, u ma huwiex kontestat ukoll illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitoli 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni, safejn huma maħsuba illi jiżguraw li n-nies ikollhom saqaf fuq rashom, huma fl-interess pubbliku.

Iżda l-istat irid jissodisfa lill-Qrati li fil-konkret ikun inżamm dak l-element ta' bilanċ jew proporzjonalita` bejn l-għan li jkun irid jintlaħaq fl-interess pubbliku min-naħa l-

[12] **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII
[13] deciza 11/05/2017
[14] **Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet** (Qorti Kostituzzjonali, deciza 10 t'Ottubru 2003)
[15] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**

waħda u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali ta' l-individwu min-naħa l-oħra. Il-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għaliex altrimenti ma jiġix sodisfatt l-element ta' proporzjonalita`.

Fir-rigward tal-element tal-proprozjonalita`, ġie deċiż illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ma tkunx tissarraf f'leżjoni tal-istess drittijiet, għandu jirriżulta illi l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun żammet *"[a] fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1"*.[16]

Fuq dan il-punt, ġie deċiż illi:[17]

> *Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu agevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust. Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc giust u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq...*

Illi din il-kwistjoni ġiet evalwata mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem f'numru ta' kawżi, fosthom **Amato Gauci vs Malta** deċiża fil-15 ta' Settembru 2009; **Saliba et vs Malta** deċiża fit-22 ta' Novembru 2011; **Zammit & Attard Cassar vs Malta** deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 u **Buttigieg and others vs Malta** li ġiet deċiża fil-11 ta' Dicembru 2018, fejn il-Qorti sostniet hekk:

> *41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), 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, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and*

---

[16] **Sporrong and Lönnroth v Sweden** (QEDB, 12/12/1984**), Brumarescu v. Romania** (QEDB, 28/10/1999), **Beyeler v. Italy** (QEDB, 05/01/2000); **Saliba v. Malta** (QEDB, 08/11/2005), **Edwards v. Malta** (QEDB, 24/10/2006), **Bistrovic v. Croatia** (QEDB, 1/05/2007), **Scerri v. Malta** (QEDB, 07/07/2020)

[17] **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (Qorti Kostituzzjonali, deciza 7/12/2012)

> *Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases, the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.*
>
> *42. Having regard to the facts of the case and the parties` observations, the same considerations apply in the present case.*
>
> *There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.*

Illi bl-istess mod kien hemm evoluzzjoni tal-ħsieb mill-Qorti Kostituzzjonali għal dak li jirrigwarda vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll f'dawn s-sitwazzjonijiet. F'dan s-sens, ssir referenza fost l-oħrajn għal **Maria Ludgarda sive Mary Borg vs Rosario Mifsud et.**[18] **, Rose Borg vs Avukat Ġenerali et**[19] **u Emanuel u Dorothy miżżewġin Bezzina vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat u Madeliene Bezzina**[20].

Wara li l-Qorti qieset dawn l-insenjamenti ġurisprudenzjali, 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-proprjeta`. Fil-każ tal-llum jirriżulta illi l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ħarġet fl-1986, meta l-antekawża tar-rikorrentu ma kellu ebda għażla ħlief li jċedi l-pussess tal-propjeta tiegħu lis-Segretarju tad-Djar bil-konsegwenza li l-propjeta 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 realta` f'pajjiżna li baqa` jippersisti 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 d-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Irid jingħad illi hawnekk mhux in diskussjoni d-dritt tal-Istat li permezz ta' leġislazzjoni jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` 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 proporzjonalita` bejn l-interess ġenerali u l-interess privat.

Issa, jirriżulta li tul il-perjodu li l-propjeta de quo kienet rekwiżizzjonata, r-rikorrenti u l-ante kawża tagħha kienu jirċievu l-kera ta' tmenin Lira Maltin (Lm 80) fis-sena. Mir-rapport tal-perit tekniku jirriżulta mingħajr dubju li din l-kera li kienet titħallas mill-intimati Camilleri sakemm il-propjeta kienet rekwiżizzjonata hija ħafna inferjuri għal kera fis-suq. Il-perit tekniku stima li l-valur lokatizzju tal-fond fis-sena 2020, ċioe meta ħarġet l-ordni ta' derikwiżizzjoni, kien ta' tmint elef u erba' mitt Ewro (€8,400).

---

[18] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016
[19] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016
[20] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021

Huwa għalhekk ċar għal din il-Qorti li l-piż li kellha iġorr s-soċjeta rikorrenti kien spoporzjonat u eċċessiv u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tal-atturi sanċiti permezz tal-Artikolu wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew ampjament leżi. Is-soċjeta' rikorrenti kienet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta\` tagħha bla ma ngħatat kumpens xieraq.

Għaldaqstant, l-ewwel talba tar-rikorrenti, fejn din tirrigwarda dikjarazzjoni li kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom sa fejn huma kkonċernati d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, u partikolarment, kif stabbilit, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ser jiġu milqugħa minn din il-Qorti.

RIMEDJI

Illi rigward il-kumpens, ingħad li "*r-rimedju li taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita mitlufa*".[21]

Il-Qorti Kostituzzjonali daħħlet fid-dettal fuq dan l-punt fil-kawża[22]:

> *Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta\` din il-Qorti* ***Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et V Kummissarju tal-Artijiet et*** *deciza fil-31 ta\` Ottubru 2014, fejn f\`materja ta\` komputazzjoni ta\` kumpens ghal lezjoni ta\` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:*
>
> *Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f'certi kazijiet kellha taghti kumpens f'ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b\`mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f'ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja.*
>
> *Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f\`dan il-kaz ikun fl-ammont ta\` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta\` taghhom minghajr ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma\` dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta\` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond.*
>
> *Issa ghalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta\` lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament*

---

[21] **Maria Stella s. Estelle Azzopardi et vs Avukat Generali et** - deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016
[22] **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et**, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016

ma` likwidazzjoni ta` danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum.

Dawn huma (1) it-tul ta` zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proceduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali taghhom, (2) il-grad ta` sproporzjon relatat mal-introjtu li qed jigi percepit ma` dak li jista` jigi percepit fis-suq hieles, konsidrat ukoll l-ghan socjali tal-mizura, (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjez sostanzjali li ghamlu l-intimati Tabone ssabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f`dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158.

Din il-Qorti ser tagħmel tagħha ukoll dak li ġja rriteniet f'okkażjonijiet oħra l-istess Qorti diversament preseduta[23], cioe`:

*Il-Qorti tibda billi taghmel referenza ghal dak deciz fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et vs Avukat Generali et** (PA 27/062019) fis-sens li*

"…l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi."

Fir-rigward tal-kumpens li ghandu jigi likwidat favur individwu li jkun sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu, gie deciz illi

*"The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley v. the United Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020).*

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:

"…the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20,

[23] 223/2019MC **Zammit vs Avukat tal-Istat et** (deciza 15/04/2021)

*17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75).” (***Marshall and Others v. Malta*** *(QEDB, 11/02/2020)*

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:

*“…the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the “public interest”, such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75).” (***Marshall and Others v. Malta*** *(QEDB, 11/02/2020)*

Il-Qorti tosserva li l-propjeta’ ġiet għand ir-rikorrenti parti mill-eredita ta’ missierhom u parti minn Att ta’ Diviżjoni data 19 ta’ Frar 1990 u għalhekk il-Qorti tosserva dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali **Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** tal-4 ta’ Mejju 2022 fejn qalet:

1. *Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bħala eredi universali ta’ missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta’ missierhom u komplew il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f’dak li jirrigward l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta’ drittijiet fondamentali li huma ta’ natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bazi ta’ lment ta’ ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero`, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta’ “vittma” fil-ġurisprudenza ta’ dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li*

> *l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom.*

Applikat dan l-insenjament, il-Qorti tqis li l-kumpens għandu jkun ikkalkulat biss mid-19 ta' Frar 1990 in kwantu għan-nofs indiviż akkwistat permezz ta' Diviżjoni, mentri fir-rigward tan-nofs (1/2) indiviż derivate mill-eredita ta' missierhom jitqiesu li daħlu fiż-żarbun tiegħu u wirtu kull dritt li kien igawdi hu.

Tenut kont ta' din il-ġurisprudenza għalhekk, 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-entita` 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 passiv bla ma ħadu azzjoni.
vi) Il-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 uniformita` 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 minn Mejju 1987 (meta ġie promulgat l-Att dwar l-Konvenzjoni Ewropea), fl-ishma fuq indikati, sal-31 ta' Mejju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021.

Flimkien ma' dak li hawn fuq jingħad, din il-Qorti ser tagħmel tagħha l-insenjament u d-direzzjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Benjamin Testa et vs l-Awtorita' tad-Djar et**[24], fejn intqal hekk:

> *Fil-każ ta' **Cauchi v. Malta**, deċiż mill-QEDB fil-25 ta' Marzu, 2021 ingħad li:*
>
> *'102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese*

[24] 68/18/1AF deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Gunju 2021

property market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).

103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

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

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

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

33. Il-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali saret ezegwibbli u parti mil-liġi Maltija bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319). Skont ir-rapport tal-perit tekniku nkarigat mill-ewwel Qorti, il-valur lokatizju tal-proprjeta` in kwistjoni mill-1987 sal-2018 kalkolat fuq qligħ ta' bejn 2% u 3.5% jammonta għal €63,090. Ir-rikorrenti stess jikkonċedu li minn din is-somma għandhom jitnaqqsu 30% rappreżentanti l-valur tal-għamara fl-ammont ta' €18,927. Dan iħalli l-figura ta' €44,163.

34. Fuq l-insenjamenti tal-QEDB, sabiex jiġi ffissat kumpens ġust, minn din is-somma għandhom: - jitnaqqsu madwar 30% minħabba l-interess ġenerali; jitnaqqsu madwar 20% oħra għaliex il-fond mhux neċessarjament ser jinkera għall-perjodu kollu fis-suq ħieles; - titnaqqas il-kera pagabbli skont il-liġi (mhux kemm effettivament aċċettat Carmela Testa) fis-somma ta' madwar €5,341;

35. Bażat fuq dan il-kalkolu l-kumpens ġust dovut lir-rikorrenti għad-danni pekunarji kellu jkun bejn wieħed u ieħor ta' €20,000. Ma' dan għandu jiżdied ukoll kumpens non-pekunarju. Ikkunsidrat illi kien biss fis-sena 2018 li saret il-kawża, kumpens non-pekunarju ta' €5,000 hu sufficjenti.

36. Hu minnu li fis-sentenza Cauchi v. Malta intqal ukoll:

"107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64)".

37. Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti mhijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti mhijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi l-kera b'rata tas-suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sidien ser jirċievu kumpens għallħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma mhijiex taxxabbli. B'hekk ser ikunu qegħdin igawdu minn benefiċċju sostanzjali.

Illi l l-valur lokatizzju li ngħata mill-Perit Tekniku tal-fond fil-perjodu minn mis-sena 1987 sa Mejju 2021 kien ta':

Mejju 1987 - Jannar 1990:	elfejn, erba' mija u ħamsa u sebgħin Ewro (€2,475)[25]
Frar 1990 - 1991:	tlett elef, erba' mija u ħamsin Ewro (€3,450)
1992 – 1996 :	tlettax -il elf u ħames mitt Ewro (€13,500)
1997 – 2001 :	sbatax -il elf u ħames mitt Ewro (€17,500)
2002 – 2006 :	tnejn u għoxrin elf, seba' mija u ħamsin Ewro (€ 22,750)
2007 – 2011:	tmienja u għoxrin elf u ħames mitt Ewro (€28,500)

[25] Sehem ta' nofs indiviż

2012 – 2016: tletin elf Ewro (€30,000)

2017 – Mejju 2021: sebgħa u tletin elf u mitt Ewro (€37,100)

Isegwi għalhekk li mis-sena 1987 sas-sena 2021, il-kera globali ġiusta kienet tkun fis-somma ta' mija u ħamsa u ħamsin elf, mitejn u ħamsa u sebgħin Ewro (€155,275).

Effettivament ir-rikorrenti rċevew is-somma ta' sitt elef, disa' mija u sitta u disgħin Ewro u erbgħa u tmenin ċenteżmu (€6,996.84)[26], li turi l-iżbilanċ 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' **disgħa u sebgħin elf, disa' mija u sebgħa u ħamsin Ewro (€79,957)** u li l-kumpens non-pekunarju għandu jkun ta' **ħmistax -il elf Ewro (€15,000)**.

Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

€155,275 - €46,582 (30% għall-interess ġenerali) = €108,693

€108,693 - €21,739 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €86,954

€86,954 - €6,997 (kera perċepita kif fuq maħdum) = €79,957

GĦALDAQSTANT, għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta` u tiddeċiedi din l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż u tilqa` t-talbiet tar-rikorrenti bil-mod segwenti:

1. **Tiddikjara u tiddeċiedi** li l-fatti suesposti 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.

2. **Tiddikjara u tiddeciedi** illi l-intimati Awtorita' tad-Djar u Avukat tal-Istat huma responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċioe` danni pekunarji u non pekunarji sofferti mir-rikorrenti u dan fis-sehem ta' ħamsa u disgħin fil-mija (95%) responsabbilita' tal-Awtorita' tad-Djar mentri r-rimanenti ħamsa fil-mija (5%) l-oħra huma responsabbilita tal-Avukat tal-Istat.

3. **Tillikwida** d-danni pekunarji fis-somma ta' **disgħa u sebgħin elf, disa' mija u sebgħa u ħamsin Ewro (€79,957)** u d-danni non-pekunarji fis-somma ta' **ħmistax-il elf Ewro (€15,000)**.

4. **Tikkundanna** lill-intimati Awtorità tad-Djar u Avukat tal-Istat jħallsu, fil-kwoti hawn fuq indikati, lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **erbgħa u disgħin elf,**

[26] L-Ammont meħud min-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti

disa' mija u sebgħa u ħamsin Ewro (€94,957) rappreżentanti danni pekunarji u non-pekunarji kif deċiż.

Bl-ispejjeż ikunu a karigu tal-intimati Awtorità tad-Djar u Avukat tal-Istat fl-istess isħma hawn fuq indikati.

Ian Spiteri Bailey
Onor. Imħallef

Amanda Cassar
Deputat Reġistratur