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. 8

Rik. Nru. 436/2022 ISB

Joseph Pisani (K.I. 622142M)

Vs

Awtorita tad-Djar

Avukat tal-Istat

Emanuel Attard (K.I. 239647M)

Alice Attard (K.I. 903448M)

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Joseph Pisani** tad-19 ta' Awwissu 2022 u li permezz tiegħu, talab lil din il-Qorti sabiex:

(I) *Tiddikjara u tiddeciedi illi minhabba c-cirkostanzi u fatti suesposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, kif wkoll minhabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 125 tal-Ligijiet ta' Malta, u minhabba l-Ordni ta' Rekwizizzjoni P/143/72, tezisti lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u li l-effetti ta' tali Ordni ta' Rekwizizzjoni ghadhom sa llum jincidu fuq id-drittijiet patrimonjali, kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti.*

(II) *Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond 26, St. Joseph High Road, Hamrun, proprjeta tar-rikorrenti, a favur tal-intimati Emanuel Attard (K.I. 239647M) u Alice Attard (K.I. 903448M) tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk tordna lill-intimati jew min minnhom sabiex fi zmien qasir u perentorju jitterminaw il-lokazzjoni relattiva u jikkancellaw ghall-effetti kollha tal-ligi ir-rekwizizzjoni relattiva, oltre rimedji ohra li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa.*

(III) *Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tar-rekwizizzjoni u okkupazzjoni in kwistjoni li ma kkreatx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien rikorrenti u dawk ta' l-inkwilini, stante illi l-kera pagabbli lir-rikorrenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.*

(IV) *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Ligi.*

(V) *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom jhallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.*

U dan wara illi ppremetta:

1. *Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond* ***26, St. Joseph High Road, Hamrun****, li huwa akkwista flimkien ma' hutu per via di successione mill-eredità tal-mejta genituri taghhom Anthony u Mary Pisani li mietu fit-18 ta' Dicembru 1979 u fis-17 ta' Awwissu 2003 rispettivament.*

2. *Illi l-wirt taghhom ddevolva permezz ta' testment tal-15 ta' Frar 1971 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar,* ***Dokument A*** *hawn anness.*

3. *Illi b'zewg kuntratti tas-17 ta' Marzu 2020 u 19 ta' Mejju 2022 fl-atti tan-Nutar Francesca Micallef Sammut, ir-rikorrenti akkwista sehem hutu ossia Fulda armla minn huh Louis Pisani, u minghand Albert Debono, l-armel t'ohtu mejta Marion Debono, li kopji taghhom qed jigi hawn annessi u mmarkati bhala* ***Dokument B*** *u* ***C.***

4. *Illi l-fond gie rekwizizzjonat fit-28 ta' April 1972 skond rekwizizzjoni li ggib in-numru ta' rekwizizzjoni P/143/72 f'idejn Maria Pace, li baqghat tghix fih sa ma mietet flimkien man-neputija taghha l-intimata Alice Attard.*

5. *Illi wara l-mewt ta' Maria Pace, l-imsemmija Alice Attard flimkien ma' zewgha l-intimat Emanuel Attard baqghu jghixu fil-fond in kwistjoni sal-gurnata ta' llum, u jhallsu kera ta' Lm20.00c fis-sena, li sussegwentement a tenur tal-Att X tal-2009, oghliet ghal €185.00c fis-sena, u llum ghandhom kera ta' €27.00c fis-sena.*

6. *Illi bl-ordni ta' rekwizizzjoni msemmija, l-intimati Attard gew moghtija d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.*

7. *Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti gie spossessat mid-dritt ta' uzu tal-proprjetà tieghu u ghalhekk gie assoggettat wkoll ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perijodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sid.*

8. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat tant li kien gie rekwizizzjonat.*

9. *Illi l-ligijiet vigenti u l-ordni ta' rekwizizzjoni in kwistjoni ivvjolaw d-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti biex b'hekk ir-rikorrenti sofriet danni minhabba din il-lezjoni sa din it-tali ġurnata.*

10. *Illi r-rikorrenti sa llum ghadu qatt ma rcieva din il-kera gusta fis-suq.*

11. *Illi r-rikorrenti ma kellux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea ghax huwa ma setax jżid l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq ta' llum, minhabba li dak li effettivament huwa seta jircievi huwa dak kif limitat bil-ligijiet l-antiki tal-kera.*

12. *Illi dan kollu digà ġie determinat fil-kawżi* ***'Amato Gauci Vs Malta'****, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009;* ***'Lindheim and others Vs Norway'*** *deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u* ***'Zammit and Attard Cassar vs Malta'****, kawża nru. 1046/12 deciża fit-30 ta' Lulju 2015.*

13. *Illi ġialadarba r-rikorrent sofra minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f'* ***'Beyeler vs Italy'*** *(Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż inter alia f'****'Almeida Ferreira et vs Portugal'*** *tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sid qua rikorrenti gew leżi bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*

14. Illi r-reġolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-uzu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurżata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide ***'Hutten-Czapska vs Poland'*** *nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, '****Bitto and Others vs Slovakia'****, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u* ***'R&L, s.r.o. and Others'*** *§108) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.*

15. Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrent ghandu jirċievi sia danni pekunjarji u non-pekunjarji minghand l-intimat Avukat tal-Istat u/jew l-Awtorità tad-Djar, kawza tal-leżjoni li huwa sofra minħabba legislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanċ gust bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sid.

Rat id-dokumenti esebiti mar-Rikors promotur (fol 5 sa fol 22);

Rat id-digriet tagħha tal-5 ta' Settembru 2022 u li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għall-21 ta' Novembru 2022 fil-11:00 a.m.

Rat ir-**risposta** ta' **l-Avukat tal-Istat** tatt-12 ta' Ottubru 2022 (fol 24) u li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *Illi in vena preliminari, ir-rikorrent irid iġib prova:*
   a. *tat-titolu li għandu fuq il-fond 26, St Joseph High Road, Hamrun;*
   b. *tal-allegat ftehim tal-kirja; u*
   c. *tal-ordni tar-rekwiżizzjoni bin-numru P/143/72;*
2. *Illi fit-tieni lok, l-ilmenti u talbiet kif detotti mir-rikorrent ma jistgħux jiġu mressqa kontra l-esponent u dan għaliex hija l-Awtorità tad-Djar, li skont l-****artikolu 24*** *tal-****Att dwar l-Awtorità tad-Djar (Kap 261 tal-Liġijiet ta' Malta****) assorbiet l-obbligi li qabel kienu jappartjenu lid-Direttur Għall-Akkomodazzjoni Soċjali u qablu lis-Segretarju tad-Djar. Għalhekk, l-esponent Avukat tal-Istat għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur* ***tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll*** *tal-Konvenzjoni Ewropea u ta****l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni*** *stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju, l-****artikolu 37 tal-Kostituzzjoni*** *mhux applikabbli għaliex il-Kap. 125 u Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi* ***l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni****;*

5. *Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi biss bejn it-30 ta' April, 1987 sal-31 ta' Mejju, 2021 u cioè mid-data stabbilita fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta sal-aħħar data qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;*

7. *Illi mingħajr preġudizzju wkoll, u jekk din l-Onorabbli Qorti ssib li hemm ksur u tillikwida l-kumpens, tali kumpens għandu jingħata b'tali mod li jkun aġġustat pro rata peress li r-rikorrent akkwista 1/3 indiviż tal-fond permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fl-2020 u 1/3 indiviż tal-fond permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fl-2022;*

8. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Rat ir-**risposta** tal-**Awtorita' tad-Djar** tal-20 ta' Ottubru 2022 (fol 27) u 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 ma jista jkun hemm ebda lezjoni tal-Konvenzjoni qabel ma dina dahlet fis-sehh fl-1987 ghalhekk kull kumpens li jista jinghata irid jigi meqjus minn dik id-data.*

3. *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;*

4. *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;*

5. *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 talba ghal xi zgumbrament 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.*

6. *U la mill-2021 il-quddiem il-kumpens seta ikun dak xieraq, u la l-Ordni ta' Rekwizizzjoni kienet wahda legali intiza ghal skop ta' akkomodazzjoni socjali, allura it-talba ghall-izgumbrament ma ghandiex tigi milqughha. U ukoll ebda kumpens ma ghandu jkun ghal perjodu aktar min din id-data.*

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 hafna u hafna snin ilu;*

8. *Illi la l-atturi saru sidien tal-fond shih fid-19 ta' Mejju 2022 allura ma hemm ebda lezjoni li setghu sofrew qabel ma saru sidien 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 f' dan is-sens referenza issir ukoll ghas-sentenza moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-1 ta' Dicembru 2021 bl-ismijiet* ***Simon Mercieca vs Avukat Generali, illum Avukat tal-Istat; Awtorita` tad-Djar; Mary Mugliett****.*

    "Huwa minnu illi l-attur ġarrab telf għax il-proprjetà tiegħu kienet marbuta b'kera baxx taħt kirja protetta, iżda l-qorti ma tistax ma tqisx ukoll illi fil-likwidazzjoni ta' dan it-telf għandu jitqies il-qligħ kapitali enormi li għamel l-attur meta approfitta ruħu mill-istat tal-liġi fiż-żmien meta xtara – l-istess liġi li issa qiegħed jilmenta minnha – biex għamel negozju li ġih tajjeb ħafna."

10. *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."

11. *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 jista' jinghad ghal-propjetajiet li gew akkwistati permezz ta' wirt;

12. *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;*

13. *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.*

14. *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)****. 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".

15. *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 inhareg ghexieren ta' snin ilu.*

16. *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 tal-2021) jew liema minnhom tigi l-ewwel, u tieqaf hemm. Ukoll ma hemm ebda lezjoni wara il-hrug ta' ordni ta' derekwizizzjoni. Il-lezjoni zgur li issa giet indirizzata u ma tistax tkompli bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021. U f' kull kaz ma tista titqies ebda lezjoni qabel id-data ta' meta l-atturi wirtu il-fond.*

17. *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;*

18. *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.

19. *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 bid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"] kif issa emendata.

Ċertament l-emendi mdaħħla fil-Kap. 69 bl-Att XXIV ta-2021 ma jħassrux it-telf li ġarrab l-attur qabel daħlu fis-seħħ, u għalhekk dawk l-emendi ma jolqtux il-likwidazzjoni tad-danni. Min-naħa l-oħra l-ewwel qorti sabet li 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."*

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

Rat ir-**risposta** ta' **Emanuel Attard u Alice Attard** tal-10 ta' Novembru 2022 (fol 35) li permezz tagħha eċċepew:

1. *Illi fl-ewwel lok u in linea preliminari, ir-rikorrent għandu jipprova t-titolu tiegħu u kif ukoll iġib prova tat-titolu tal-axxendenti tiegħu u ta' ħutu fuq il-fond* ***26, St. Joseph High Road, Ħamrun*** *('****il-Fond****') u li l-fond in diżamina ġie in fatti rekwiżizzjonat;*

2. *Illi l-esponenti qabel xejn jirrilevaw b'referenza għar-raba' (4) premessa tar-rikors tar-rikorrenti illi l-intimata Alice Attard hija t-tifla ta' Maria Pace, u mhux in-neputija kif indikat erronjament fl-imsemmija premessa;*

3. *Illi, inoltre, b'referenza għal-ħames (5) premessa tar-rikorrenti fejn qiegħed jiġi sottomess illi l-iesponenti "...llum għandhom kera ta' €27.00c fis-sena...", din il-premessa hija wkoll għal kollox skorretta u dan in kwantu l-kera li qiegħda tiġi mħallsa mill-esponenti hija preżentement fl-ammont ta' €193.06 pagabbli kull sitt (6) xhur;*

4. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti sa fejn jolqtlu lill-esponenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan peress li l-esponenti ma humiex il-leġittimi kuntraditturi fil-kawża odjerna stante illi r-rikorrenti qed jattakka, permezz tal-ilment kostituzzjonali mressaq minnu, liġijiet tal-kera li ċertament ma jaħtux għalihom l-intimati esponenti. L-esponenti dejjem segwew b'mod skrupluż il-liġijiet viġenti u dejjem ħallsu l-kera u ż-żidiet hekk kif premess u kif dettat mill-indiċi dwar l-għoli tal-ħajja kif proprju huwa stabbilit fil-liġi;*

5. *Illi, l-esponenti ma jirrispondux u lanqas jistgħu jagħtu ebda tip ta' rimedju fl-allegata leżjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti, li se mai huma ma kkommettewx meta aġixxu skond il-parametri tal-liġi viġenti matul iż-żmien;*

6. *Illi l-esponenti lanqas ma għandhom ibatu konsegwenzi tal-allegat leżjoni ta' dritt pretiż mir-rikorrenti. L-esponenti jirrilevaw illi huma ta' eta' avvanzata, il-fond in kwistjoni huwa l-uniku residenza ordinarja tagħhom u ma għandomx il-mezzi biex ikollhom residenza alternattiva;*

7. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suepost, l-esponenti jeċċepixxu illi ir-rikorrenti naqas milli jeżerċita r-rimedji ordinarji mogħtija mil-liġi qabel ma intavola dawn il-proċeduri Kostituzzjonali;*

8. *Illi r-rikorrenti intavola wkoll rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet* ***Joseph Pisani vs. Emanuel Attard et****, liema*

rikors iġib in-numru ta' referenza 690/2022JD, li permezz tiegħu r-rikorrenti talab lill-bord jirrevedi l-ammont u l-kundizzjonijiet tal-kera u dan ai termini tal-artikolu 4A(2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

9. *Illi l-fatt li r-rikorrenti intavola proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera jipprova suffiċjentament li l-liġi tipprovdi għal rimedji ordinarji tant hu hekk li r-rikorrent ħass il-ħtieġa li jirrikorri għalihom;*

10. *Illi r-rikorrenti intavola r-rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-istess ġurnata li intavola l-proċeduri odjerni bla ma stenna l-eżitu tal-kawża quddiem l-istess bord;*

11. *Illi bla preġudizzju għas-suespost, it-talba għal dikjarazzjoni li l-liġi li permezz tagħha l-kirja in kwistjoni tikseb il-protezzjoni tivvjola d-drittijiet fundamentali sanċiti mill-kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea mhix ġustifikat fil-każ odjern;*

12. *Illi għal kuntrarju ta' dak espost mir-rikorrenti li ma għandu ebda rimedju sabiex jissana d-drittijiet tiegħu bħala s-sid tal-Fond, l-Att XXIV tal-2021, jipprovdi għal mekkaniżmu fejn sid ta' proprjeta' mikrija ai termini tal-istess Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jista' permezz ta' rikors jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera kif ukoll reviżjoni tal-pagament tal-kera, proċess li l-istess rikorrenti utilizza fil-kawża bin-numru 690/22 JD quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;*

13. *Illi permezz tal-Att XXVII tal-2021, l-intendiment tal-Leġislatur huwa li jilħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;*

14. *Illi di piu' u mingħajr preġudizzju għas-suespost, m'huwiex minnu illi hemm impossibilita' sabiex ir-rikorrenti jieħu l-pussess tal-proprjeta' lura u dan għaliex il-liġi tipprovdi kif dan jista' jseħħ;*

15. *Illi in kwantu r-rikorrenti qed jitlob dikjarazzjoni li ġew vjolati d-drittijiet tiegħu protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, din it-talba għandha tiġi miċħuda għaliex il-miżura ta' kontroll li fuqha hi bbażata tali lanjanza tilħaq dak il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tal-individwu u l-interess pubbliku meħud kont iċ-ċirkostanzi tal-każ odjern;*

16. *Illi l-Fond hu milqut minn miżura ta' kontroll ta' użu tali miżura hija meħtieġa u sostnuta b'għan ta' interess pubbliku li jiġi*

determinat mill-iStat skond id-diskrezzjoni wiesgħa mogħtija lilu u rikonoxxuta anke mill-Qorti ta' Strasburgu;

17. *Illi tali miżura ta' kontroll ta' użu tħaddan fiha l-proċeduri u l-kriterji neċessarji li jilħqu dak il-bilanċ rikjest bejn id-drittijiet tas-sidien u l-ħtiġijiet tal-interess pubbliku;*

18. *Illi fir-rigward tat-talba (II) fejn ir-rikorrent inter alia talab li tiġi terminata l-kirja tal-esponenti fi żmien qasir u perentorju, u għalhekk effetivament, qed jitolbu li jiġi ordnat l-iżgumbrament tal-istess esponenti, din it-talba hi eċċessiva u ċertament sproporzjonata in vista illi hu fl-interess pubbliku li jkun hemm kontroll ta' użu ta' propjeta' sabiex tiġi assigurata l-akkomodazzjoni;*

19. *Illi l-esponenti jagħmlu referenza għal-diversi deċiżjonijiet nostrana li jindikaw illi anke fejn il-liġijiet tal-kera ikunu kkrejaw leżjoni ta' indole kostituzzjonali, l-inkwilini ma għandhomx jiġu mkeċċija, speċjalment bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fejn ir-rikorrenti għandhom rimedju ġust li jista' jissana kull sproporzjonalita' li tkun twettqet minħabba l-istess liġijiet;*

20. *Illi fil-każ estrem li jiġi ordnat l-iżgumbrament tal-esponenti, ser tkun qed titwettaq inġustizzja u leżjoni tad-drittijiet fondamentali tal-istess esponenti, senjament id-dritt għal għajnuna soċjali u għal għajnuna għall-akkomodazzjoni hekk kif rikonoxxut u sanċit mill-Artikolu 34 (3) tal-Karta tad-Drittijiet Fondamentali tal-Unjoni Ewropea;*

21. *Illi għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, l-esponenti jitolbu umilment lil din Onorabbli Qorti biex tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tiegħu;*

22. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mill-liġi;*

Rat id-digriet ta' din il-Qorti mogħti fl-udjenza tal-21 ta' Novembru 2022 (fol 38) u 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 mis-sena 1987 sal-preżentata tar-rikors odjern, b'intervalli ta' 5 snin matul il-perjodu kollu.

Rat in-nota tal-intimati Attard tal-21 ta' Marzu 2023 (fol 44) li permezz tagħha ppreżentaw erba' (4) dokumenti (fol 45 sa fol 92).

Rat ir-Rapport tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea maħluf fil-15 ta' Mejju 2023 (fol 95 et seq).

Rat illi fl-udjenza tal-11 ta' Ottubru 2023, id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li kienu qegħdin jistrieħu fuq ir-Rapport tal-Perit. Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensur tar-rikorrent li ma kellux aktar provi x'jipproduċi.

Rat illi fl-udjenza tat-12 ta' Frar 2024, ir-rikorrent ippreżenta nota (fol 120) li permezz tagħha ppreżenta kopja tad-deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-22 ta' Jannar 2024 (fol 120 sa fol 131).

Rat ukoll illi fl-udjenza tat-12 ta' Frar 2024 l-Awtorita' intimata ppreżentat nota (fol. 132) b'affidavit t'**Andrew Xuereb** b'dokumenti annessi (fol. 133 sa fol. 139)

Rat ukoll illi fl-udjenza tat-12 ta' Frar 2024 xehdu **Joseph Pisani** in kontro-eżami u **Emanuel Attard** minn jeddu.

Rat ukoll illi fl-udjenza tat-12 ta' Frar 2024 l-intimati Attard ippreżentaw nota (fol. 143) b'kopja ta' valutazzjoni tal-Periti Valerio Schembri u Hector Zammit kif magħmula fil-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bir-referenza 690/2022 JG (fol. 144 sa fol. 147) Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensur tal-intimati li l-proċedura imsemmija fid-dokument a fol 51 kienet ġiet ċeduta.

Rat ukoll illi fl-udjenza tat-12 ta' Frar 2024 saret id-dikjarazzjoni tad-difensuri tal-intimati li ma kellhomx aktar provi x'jipproduċu.

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

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

Ikkunsidrat:

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

Illi fl-affidavit tiegħu, ir-rikorrent **Joseph Pisani,** b'referenza wkoll għal numru ta' dokumenti minnu ppreżentati, spjega l-provenjenza tat-titolu tiegħu fir-rigward tal-proprjetà mertu ta' din il-vertenza, ossia, il-fond bin-**numru 26, St. Joseph High Road, Ħamrun,** li oriġinarjament kien jappartjeni lill-ġenituri tiegħu Anthony u Mary Pisani.

Jispjega li Anthony u Mary Pisani mietu fit-18 ta' Diċembru 1971 u fis-17 t'Awwissu 2003, rispettivament u l-wirt tagħhom iddevolva permezz ta'

testment fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar datat 15 ta’ Frar 1971. Jispjega li permezz ta’ żewġ kuntratti fl-atti tan-Nutar Francesca Micallef Sammut tas-17 ta’ Marzu 2020 u 19 ta’ Mejju 2022 huwa akkwista sehem ħutu mill-propjeta’ de quo.

Jgħid li l-fond ġie rekwiżizzjonat fit-28 t’April 1972 skont rekwiżizzjoni P/143/72 u għadda f’idejn Maria Pace li baqgħet tgħix fih sakemm mietet flimkien man-neputija tagħha l-intimata Alice Attard. Jispjega li wara l-mewt ta’ Maria Pace, Alice Attard baqgħet tabita fil-fond flimkien ma’ żewġha Emanuel Attard u dana bil-kera oriġinali ta’ għoxrin Lira Maltija (Lm 20) fis-sena li llum għoliet għal mitejn u seba’ Ewro (€207) fis-sena.

Isostni li bl-ordni ta’ rekwiżizzjoni, l-intimati Attard ġew mogħtija d-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond b’kera miżera li ma tirriflettix is-suq u lanqas iżżomm bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u tas-sidien. B’hekk jikkontendi li ġie spossessat mid-dritt ta’ użu tal-propjeta’ għal perjodu ndefinit u ntilef kull bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk sid.

Jgħid li l-fond mhuwiex wieħed dekontrollat u għalhekk kien ġie rekwiżizzjonat. Isostni li l-Gvern iffissa kera pagabbli fis-sena, liema somma hija waħda minima u ma tirrifletti bl-ebda mod il-valur kummerċjali.

Jispjega li għalhekk kellu jintavola dawn il-proċeduri.

In kontro-eżami jgħid li l-fond ilu li nxtara l-intier tiegħu madwar sentejn stante li qabel kellu s-sehem ta’ terz (1/3) indiviż. Jgħid li ilu ħafna jaf dwar il-fond. Jikkonferma li qatt ma kkontribwixxa spejjeż ta’ manutenzjoni fil-post u qatt ma ġie mitlub jagħmel dan.

Mistoqsi jekk jafx bil-ftehim li kien sar bejn is-sidien u l-kerrejja lura fl-2002 li permezz tagħha l-kera ġiet riveduta fl-ammont ta’ mija u erbgħin Lira Maltija (Lm140) fis-sena, jikkonferma li jaf dwar dan. Jikkonferma wkoll li jaf li f’dak iż-żmien kienu ġew intavolati proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li mbagħad ġew ċeduti minħabba dak l-istess ftehim.

Mistoqsi ta’ min kien il-fond qabel ġie għandu, jispjega li l-fond oriġinarjament kien ta’ nanntu materna, li kienet krietu lis-sinjuri Attard. Jikkonferma li ommu mietet fis-17 t’Awwissu 2003 u allura ilu sid ta’ terz (1/3) indiviż tal-fond minn dakinhar. Jgħid li sussegwentament xtara is-sehem taż-żewġ ħutu.

Mistoqsi jekk tul is-snin ommu qattx ħadet azzjoni sabiex tiżgombra lill-inkwilini jew tgħollilhom il-kera, jgħid li kemm-il darba u kien hemm anke kawża fit-22 ta’ Marzu 1995.

Fl-affidavit tiegħu **Andrew Xuereb** in rappreżentanza tal-Awtorita' tad-Djar jgħid li fit-28 t'April 1972, is-Segretarju tad-Djar irċieva ittra mingħand Mary Pisani, sid il-fond 26, High Street, Ħamrun fejn talbet l-għajnuna sabiex il-fond li kien mikri lil terzi jirritorna lura għandha peress li l-kerrejja kienu ġew neqsin.

Jispjega li fil-15 ta' Mejju 1972, il-fond de quo ġie rekwiżizzjonat permezz ta' Ordni numru 25795, filwaqt li fl-4 ta' Settembru 1973 inħarġet Ordni ta' Derekwiżizzjoni li ġiet notifikata lil Mary Pisani u lil Josephine Barbara.

Il-Qorti tinnota li in sosten tal-affidavit tiegħu, x-xhud ippreżenta numru ta' dokumenti li l-Qorti ħadet konjizzjoni tagħhom.

Fix-xhieda tiegħu **Emanuel Attard** jgħid li hu u martu ilhom jgħixu fil-fond *de quo* għall-aħħar wieħed u ħamsin (51) sena. Jgħid li kwalunkwe spejjeż ta' manutenzjoni dejjem ħallsuhom hu u martu u qatt ma talbu lis-sidien tal-post sabiex jagħmlu tajjeb għal dan. Jispjega li matul is-snin għamlu kull tip ta' xogħol fil-fond inkluż tibdil ta' dawl u ilma, bibieb, madum u anke tneħħiha ta' gallarija minħabba li kienet ta' periklu. Jgħid li dawn ix-xogħolijiet kien hemm minnhom li saru meta ħadu l-fond u kien hemm oħrajn li saru matul is-snin.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea,** b'rapport maħluf fil-15 ta' Mejju 2023 (fol 95 et seq), irrelatat li l-<u>valur tal-fond</u> in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mitejn u sebgħin elf Ewro (€270,000).

Bħala <u>valur lokatizju</u> tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tiegħu 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	€1,125 fis-sena	€5,625 ta' ħames snin
1992 sa 1996	€1,575 fis-sena	€7,875 ta' ħames snin
1997 sa 2001	€2,000 fis-sena	€10,000 ta' ħames snin
2002 sa 2006	€3,000 fis-sena	€15,000 ta' ħames snin
2007 sa 2011	€4,550 fis-sena	€22,750 ta' ħames snin
2012 sa 2016	€4,900 fis-sena	€24,500 ta' ħames snin
2017 sa 2021	€7,000 fis-sena	€35,000 ta' ħames snin
2022	€8,400 fis-sena	€8,400 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' mija u disgħa u għoxrin elf, mija u ħamsin Ewro (€129,150) 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.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**sottomissjonijiet** magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrent, fis-sottomissjonijiet tiegħu jibda biex jgħid li ġie ben pruvat kemm huwa tassew għandu titolu fuq il-propjeta' *de quo* u li tassew il-kirja ġiet imposta fuqhom minħabba ordni ta' rekwiżizzjoni. Oltre' minn hekk, jemfasizza l-fatt li l-antekawża tiegħu, kemm-il darba ppruvat ittemm il-kirja odjerna, kif ukoll tgħolli l-kera dovuta, b'hekk jemerġi b'mod ċar il-fatt li ma kinitx kuntenta bis-sitwazzjoni tal-kera kif kienet.

Oltre' minn hekk, fis-sottomissjonijiet tagħhom ir-rikorrenti llimitaw ruħhom sabiex jagħmlu sottomissjonijiet biss dwar il-quantum ta' kumpens illi huma jippretendu illi għandhom jirċievu.

Isostnu li bil-prinċipji ta' kalkolu ta' kumpens kif stabbiliti fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi vs Malta** deċiża fit-25 ta' Marzu 2021, isostni li l-kumpens dovut lilu m'għandux ikun inqas minn tlieta u sittin elf, disa' mija u erbgħa u għoxrin Ewro (€63,924), 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 **Henry Deguara Caruana Gatto vs l-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020.

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Evelyn Montebello v Avukat Ġenerali et** deċiża fit-13 ta' Lulju 2018, isostni li m'għandux jingħata widen l-argument fejn jingħad illi dewmien da parti tar-rikorrent sabiex jipproċedi b'dawn il-proċeduri għandu jwassal għal tnaqqis fil-kumpens.

B'referenza għad-deċiżjoni **Sammut Carmel sive Charles vs Dimech Maria Stella et**[1] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 jinsistu li l-kumpens għandu jitħallas għall-perjodu kollu tal-kirja u mhux minn dakinhar li sar sid tal-proprjetà.

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Anna Galea et v Avukat Ġenerali et** deċiża fl-24 ta' Ottubru 2019, issostni li l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jiġu sapportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

[1] Ir-rikorrenti jagħmel referenza wkoll għad-deċiżjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Dottor Anna Mallia vs Avukat tal-Istat u Emanuela Camenzuli vs Avukat tal-Istat** deċiżi fl-4 ta' Mejju 2022.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Min-naħa tagħhom, l-**intimati Emanuel Attard u Alice Attard** jibdew biex jgħidu li l-antekawża tar-rikorrenti liberament daħlet fi ftehim ta' kirja magħhom fis-sena 2002 u b'hekk huma ma baqgħux jirrisjedu fil-fond minħabba l-liġijiet viġenti iżda a bażi tal-istess skrittura u b'hekk ma jistgħux jilmentaw dwar leżjoni tad-drittijiet tagħhom. In sosten ta' dan jirreferu għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Emanuel Said vs Carmel Zammit** deċiża fil-5 ta' Lulju 2011.

Isostnu li għal dak li jirrigwarda l-allegat vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, mhumiex il-leġittimi kontraditturi u dana stante li huwa l-istat li għandu jwieġeb għal dan. In sosten ta' dan jirreferu għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Sean Bradshaw et vs l-Avukat Ġenerali et** deċiża fis-6 ta' Frar 2015.

Fir-rigward ta' vjolazzjoni tad-drittijiet sanċiti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, isostnu li dan ma japplikax fil-każ odjern stante li r-rikorrenti xorta għadu sid tal-propjeta' u għalhekk ma jistax jgħid li tteħditilu.[2]

Isostnu li l-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem mhix applikabbli għall-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta li għandu l-oriġini tiegħu mit-12 ta' Frar 1949 u dana stante li ma jista' jinsab ebda ksur għall-azzjonijiet li jseħħu qabel it-30 t'April 1987 ai termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta. In sosten ta' dan jirreferu għad-deċiżjoni fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs Onorabbli Prim' Ministru et** deċiża fis-17 ta' Ottubru 2007.

Fir-rigward ta' vjolazzjoni tad-drittijiet taħt l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tgħid li l-istat għandu dritt jwettaq liġijiet li jkun xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-ġid skont l-interess ġenerali. B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et** mogħtija fil-11 ta' Mejju 2017 tgħid li l-Qorti f'każijiet ta' din ix-xorta trid tara jekk l-azzjoni tal-istat titfax piż eċċessiv u sproporzjonat fuq ir-rikorrenti. Jikkontendu li l-Qorti trid iżżomm f'moħħha li fil-każ odjern fis-sena 2002 sar ftehim volontarju bejn il-partijiet u għalhekk kien hemm interferenza ladarba kien hemm il-volonta' da parti ta' omm ir-rikorrenti u għalhekk ma jistax jingħad li kien hemm piż sproporzjonat u eċċessiv. Isostnu li jrid jitqies ukoll ix-xogħol ta' manutenzjoni li twettaq mill-inkwilini fil-fond.

Dwar ir-rimedji mitluba mir-rikorrenti, isostnu li dawn għandhom ikunu esklussivament fil-konfront tal-Avukat tal-Istat u/jew l-Awtorita tad-Djar stante li l-intimati Attard dejjem imxew skont il-liġi. Jikkontendu li ċertament li din il-

[2] Ara **Philip Amato Gauci vs Avukat Ġenerali** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2006, **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-11 ta' Ottubru 2011.

Qorti ma tistax tagħti ordni ta' żgumbrament lill-istess inkwilini stante li mhix il-forum addattat sabiex isir dan. In sosten ta' dan jirreferu għad-deċiżjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Jesmond Portelli vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-25 ta' Novembru 2016 u **David Pullicino et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-31 ta' Jannar 2019.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi min-naħa tagħha, l-Awtorità 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-propjeta' 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 leżjoni 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-intimati wara li ġiet irtirata l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni. Isewgi li la darba r-rikorrenti qatt ma kienu kkontestaw l-ordni meta kienet in vigore, allura kienu aċċettaw dan l-istat ta' fatt. Iżda l-lanjanza tar-rikorrenti tikkonċerna l-fatt li l-liġi ffriżat il-kera u r-relazzjoni bejn il-partijiet u dan ċertament li ma jistax jiġi attribwit lill-istess Awtorità u għalhekk tissottometti li mhix il-leġittimu kontradittur f'din il-vertenza.

Oltre' minn hekk, l-irwol tal-Awtorita tad-Djar ġiet konkluż ladarba 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 introdotti 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.

Issostni 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 kienux 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 ulterjoment:

Illi l-**Avukat tal-Istat** da parti tiegħu fir-rigward tat-titolu tar-rikorrent, jgħid li dan naqas milli jipprova t-titolu tiegħu dwar it-terz (1/3) indiviż li ġej mill-wirt t'ommu u dana stante li pprovda biss kopja tat-testment tal-istess ommu u naqas milli juri li s-sehem verament għadda għandu. Jgħid li hu sodisfatt mit-titolu fir-rigward taż-żewġ terzi (2/3) indiviżi rimanenti iżda kwalunkwe kumpens fir-rigward ta' dawn l-ishma għandu jiġi kkalkolat mid-data tal-akkwist.

Fir-rigward tal-kirja jgħid li jidher li fl-4 ta' Settembru 1973 il-fond ġie derekwiżizzjonat u l-inkwilini baqgħu jabitaw fil-fond.

Isostni li stante l-imsemmija derekwiżizzjoni, il-Kap 125 huwa applikabbli għal każ odjern biss sa l-imsemmija data u l-Kap 69 u l-Kap 158 ma jsibu ebda applikazzjoni sa dakinhar. In sosten ta' dan jirreferi għad-deċiżjoni fl-ismijiet **l-Avukat Dottor Umberto Borg Cardona vs l-Avukat tal-Istat et** deċiża minn din il-Qorti, diversament preseduta, fit-18 ta' Novembru 2020.

Jispjega li wara l-imsemmija data, il-kirja ġiet regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dana stante li l-partijiet imbagħad daħlu fi ftehim ta' kera bejniethom li beda qabel l-1995. Jikkontendi li allura l-azzjoni tar-rikorrent għandha tieqaf hawn stante li t-talbiet tar-rikorrent huma bbażati unikament fuq il-Kap 125 li ma jsib ebda applikazzjoni wara l-4 ta' Settembru 1973.

Minkejja dan, jgħid li jekk kemm-il darba din il-Qorti ssib li r-reġim applikabbli huwa l-Kap 125, mela allura l-Avukat tal-Istat ma jistax jitqies li hu l-leġittimu kontradittur u dan b'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Michael D'Amato noe v l-Awtorita tad-Djar et** deċiża fit-28 t'April 2017.

Isostni li sa fejn it-talbiet jikkonċernaw l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan huwa improponibbli stante l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni kemm fir-rigward tal-Kap 125 u kemm fir-rigward tal-Kap 158 li ġew promulgati qabel l-1962.

Dwar l-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, isostni li kemm il-Kap 125 u kemm il-Kap 158 joħolqu l-proporzjonalita' meħtieġa bejn l-inkwilin u s-sid, speċjalment bl-artikolu 12B(8)(b) tal-Kap 158 li jagħti l-possibilita' lir-rikorrenti li jitolbu li l-kirja tiġi maħlula jekk jintwera li l-inkwilini ma ħaqqhomx il-protezzjoni soċjali li jagħti l-artikolu 5. Oltre' minn hekk, isostni li l-artikolu 12C jagħti l-possibilita' li wieħed jirrikorri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jingħata permess li jirriprendi l-pussess tal-fond.

Fir-rigward tal-kumpans jgħid li dan għandu jiġi kkalkolat pro-rata skont l-ishma tar-rikorrent u meta ġew akkwistati.

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, kif ukoll l-intimati Attard, fl-ewwel eċċezzjoni tagħhom talbu 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, u ċioe' prova tal-ordni tar-rekwiżizzjoni.

Fir-rigward tal-prova tat-titolu, din il-Qorti tirreferi għas-sentenza li tas-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk :-

> *"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor.*

> *Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Illi skont ma jirriżulta mill-provi miġjuba mill-istess rikorrent, huwa wiret is-sehem ta' terz (1/3) indiviż tal-propjeta' u xtara ż-żewġ terzi (2/3) l-oħra f'kuntratti separati. Oltre' minn hekk, ir-rikorrent ippreżenta s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera deċiża fit-22 ta' Jannar 2024 bejn l-istess partijiet u rigward il-propjeta' *de quo* fejn l-istess Bord iddikjara ruħu sodisfatt bil-prova tat-titolu tar-rikorrent.

B'hekk din il-Qorti hija sodisfatta illi r-rikorrent huwa s-sid tal-kera tal-fond numru 26, St. Joseph High Road, Ħamrun.

Fir-rigward tal-prova tal-kirja, mill-provi prodotti, partikolarment mill-Awtorita' tad-Djar (fol 133 et seq), din il-Qorti m'għandha l-ebda dubju li l-fond *de quo* kien ġie rekwiżizzjoni mis-Segretarju tad-Djar fil-15 ta' Mejju 1972, liema rekwiżizzjoni ġiet fi tmiemha fl-4 ta' Settembru 1973, permezz ta' ordni ta' derikwiżizzjoni.

Isegwi għalhekk, li l-kirja *de quo* kienet regolata bil-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta sal-4 ta' Settembru 1973.

F'dan ir-rigward, il-Qorti tosserva li r-rikorrent illimita t-talbiet tiegħu għad-disposizzjonijiet tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta u għall-Ordni ta' Rekwiżizzjoni P/143/22.

Tosserva wkoll li r-rikorrent illimita l-pretensjonijiet tiegħu mis-sena 1987 'l quddiem (dan huwa evidenti mit-talba tal-ħatra tal-Perit Tekniku). In vista tal-ordni ta' derikwiżizzjoni, din il-Qorti m'għandha l-ebda dubju li l-applikazzjoni tal-Kap 125 waqfet fl-4 ta' Settembru 1973 mal-Ordni ta' derekwiżizzjoni.

Il-Qorti tinnota ukoll illi ma jirriżultax illi kien hemm imqar tentattiv għal xi talba għal korrezzjoni.

Il-Qorti tagħmilha ċara li bl-ebda mod mhi teskludi li minn wara dik id-data ma setgħax kien hemm leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrent, iżda ċertament li mhux fil-kuntest tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta kif mitlub. Tant hu hekk, li fil-proċeduri fuq ċitati quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, ir-rikorrent ma bbażax it-talbiet tiegħu fuq il-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta iżda fuq l-Att XXIV tal-2021 li permezz tiegħu ġew emendati l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Jibqa' l-fatt illi l-Qorti trid tiddeċiedi il-vertenza, fost oħrajn, fil-parametri tat-talbiet li jsirulha, u fil-każ odjern ma tistax ma temfazizżax illi t-talba qed isir

fil-kuntest tad-dispożizzjonijiet tal-KAP 125 tal-liġijiet ta' Malta u l-ordni ta' Rekwiżizzjoni P/143/72.

Għalhekk din il-Qorti m'għandha l-ebda għażla għajr li tiddikjara li ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrent fir-rigward tal-operat tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta u b'hekk ser tiċħad l-istess talbiet.

GĦALDAQSTANT, għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi billi tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti stante nuqqas ta' applikazzjoni tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta.

Spejjeż kollha jitħallsu mir-rikorrenti.

Ian Spiteri Bailey
Onor. Imħallef

Amanda Cassar
Deputat Reġistratur