MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM’AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-26 ta’ Frar, 2025

Rikors Kostituzzjonali Numru 551/2023 LM

Josephine Fenech (K.I. numru 0614849(M))
George Galea (K.I. numru 0205861(M))
Dolores Debono (K.I. numru 0239851(M))
(‘ir-rikorrenti’)

vs.

Avukat tal-Istat
Awtorità tad-Djar
Josephine Vella (K.I. numru 467342(M))

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fit-3 ta’ Novembru, 2023, mir-rikorrenti **Josephine Fenech (K.I. numru 0614849(M)), George Galea (K.I. numru 0205861(M))** u **Dolores Debono (K.I. numru 0239851(M))** [minn issa ’l quddiem ‘ir-rikorrenti’], fejn issottomettew dan li ġej:

“Jesponu bir-rispett:

i. *Illi r-rikorrenti aħwa huma proprjetarji tal-fond* ***26, ġja 11, Holland, Triq Blanche Huber, Tas-Sliema****, liema proprjetà huma akkwistaw* per via di successione *mill-antekawża tagħhom* ossia *l-ġenituri tagħhom Francesco Saverio Galea u Yvonne née Coppola, illum mejtin, u dan skont testament* unica charta *tas-26 ta' Ottubru 1995 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello DuPuis, dokument hawn anness u mmarkat bħala '****Dokument A****'.*

ii. *Illi l-istess Francesco Saverio Galea miet fit-24 ta' Ġunju 2002. Illi dan il-fond ġie akkwistat minn missier ir-rikorrenti ossia l-istess Francesco Saverio Galea mill-wirt tal-ġenituri tiegħu.*

iii. *Illi omm ir-rikorrenti Yvonne Galea née Coppola mietet fis-7 ta' Ġunju 2019, u għalhekk l-użufrutt tagħha intemm mal-mewt tagħha. Illi ai termini tal-istess testment Dokument A, l-eredi universali tal-istess Yvonne Galea née Coppola, kienu r-rikorrenti odjerni.*

iv. *Illi l-wirt tal-imsemmi Francesco Saverio Galea ġie debitament dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Inerni u dan permezz ta' dikjarazzjoni* causa mortis *tat-3 ta' Ottubru 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor Sandro Schembri Adami hawn anness u mmarkat bħala* ***'Dokument B'****.*

v. *Illi l-fond ġie rekwiżizzjonat fil-8 ta' Ottubru 1973 u ġġib in-numru ta' rekwiżizzjoni RO/30113. Illi dan il-fond ġie derekwiżizzjonat fit-18 ta' Diċembru 2002 u dan kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bhala '****Dokument C****'.*

vi. *Illi għalhekk ftit wara 8 ta' Ottubru 1973, l-imsemmija Josephine Vella, bdiet tagħmel użu minn dana l-fond. L-intimata Awtorità tad-Djar kienet stabbilit il-kera annwali ta' dan il-fond f'ammont baxx. Il-kera għolliet ai termini tal-Att X tat-2009, ossia mil-1 ta' Jannar 2010 fejn il-kera dovuta saret €185 fis-sena pagabbli kull sitt xhur u kellha tibqa' togħla kull tlett snin, sakemm illum r-rikorrenti jirċievu kera ta'* circa ***€210 fis-sena****, pagabbli kull sitt xhur.*

vii. *Illi bl-ordni ta' rekwiżizzjoni msemmija, l-intimata Vella u familtha gew mogħtija d-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas iżżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin, bl-unika awment permissibbli fil-kera jkun dak skont ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.*

viii. *Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjetà tagħhom wara u għalhekk ġew assoġġettati wkoll għal relazzjoni forzata ta' sidien u inkwilin għal perijodu indefinit u ntilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien.*

ix. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat tant li kien ġie rekwiżizzjonat.*

x. *Illi l-ordni ta' rekwiżizzjoni in kwistjoni ivvjolat d-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti u b'hekk ir-rikorrenti soffrew danni minħabba din il-leżjoni minn dik il-ġurnata sallum.*

xi. *Illi, kif ingħad, ir-rikorrenti sallum għadhom* **qatt ma rċevew** *il-kera ġusta fis-suq għall-fond in kwistjoni.*

xii. *Illi r-rikorrenti ġew affaċċjati b'din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni b'mod inġust u b'mod abbużiv tant li l-Awtorità tad-Djar insistiet u eżiġiet li toħroġ din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, u liema Ordni ta' Rekwiżizzjoni tikser id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom a tenur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan stante illi l-kera li imponewlhom li jirċievu ma kienx il-kera tas-suq u lanqas proporzjonali għad-drittijiet tagħhom bħala sidien.*

xiii. *Illi l-Gvern arbitrarjament iffissa l-kera pagabbli fis-sena lir-rikorrenti liema somma hija naturalment waħda minima ħafna u żgur ma kinitx u għadha ma tirriflettix l-valur kummerċjali tal-fond.*

xiv. *Illi l-intimati, jew min minnhom, għandhom iħallsu d-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba dak impost fuqhom b'din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni li, kif imsemmi, kisret id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.*

xv. *Illi għalhekk, għad li huwa minnu li r-rikorrenti baqgħu titolarji u proprjetarji tal-*fond de quo, *ġie impost fuqhom* 'landlord / tenant relationship' *u fil-verità huwa esproprjazzjoni* 'de facto' *u dan ikkrea preġudizzju sproporzjonat u eċċessiv fuq l-esponenti bi ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Artikolu Wiehed tal-Konvenzjoni Ewropea kif ġia ġie stabbilit fil-kawża* "**Fleri Soler & Camilleri vs MALTA"** ***deċiża fis-26 ta' Diċembru 2006 u "Gerald Montanaro Gauci vs MALTA" deċiża fit-30 ta' Awwissu 2016.***

xvi. *Illi, għad illi l-Istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, huwa għandu però jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jilħaq, ikun hemm proporzjon bejn il-piż li jrid ibati s-sid li fuq il-proprjetà tiegħu toħroġ l-ordni ta' rekwiżizzjoni u l-interess għas-soċjetà in ġenerali u li b'din l-inġerenza sid ma jkunx assoġġettat għal* disproprotionate burden.

xvii. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha okkażjoni tikkummenta f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li ndividwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjetà għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża "**Ghigo vs Malta", deċiża fis-26 ta' Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għalliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjetà tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera. Fil-sentenza "**Fleri Soler et vs Malta"**, mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti ukoll sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrent ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta.*

xviii. *Illi b'sentenza oħra deċiża mill-**Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fis-27 ta' Awwissu 2019, (Application no. 55747/16) fl-ismijiet Portanier vs Malta**, l-imsemmija Qorti ammoniet lill-Qorti Kostituzzjonali Maltija talli qiegħda b'mod kontinwu u sistematiku tabdika mir-responsabbiltà tagħha illi tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini f'każijiet simili għal dak odjern, meta fl-istess nifs ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.*

xix. *Illi sussegwentement, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), f'każ simili għal dak odjern Rikors Nru. 77/2015 fl-ismijiet **Joseph Camilleri vs L-Avukat Ġenerali u Sylvia u Dennis konjuġi Fenech deċiża fit-3 ta' Ottubru 2019** mhux talli iddikjarat li kien hemm leżjoni tal-artikolu 37 ta' Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk ordnat illi r-rikorrent jitħallas s-somma ta' ħmistax-il elf euro (€15,000) bħala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju minħabba l-ksur imġarrab minnu talli laqgħat it-talba tal-istess rikorrenti biex jiġu żgumbrati l-intimati u kwindi jingħata pussess liberu tal-fond lir-rikorrenti u dan entro sena mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimati li jħallsu lir-rikorrenti kera ta' €300 fix-xahar mis-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.*

xx. *Illi fil-każ* de quo *ċertament li ma kienx hemm dan il-*fair balance jew a reasonable relation of proportionality.

xxi. *Illi in vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, ċertament li ma hemm ebda dubju li din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeċiedi l-kawża odjerna billi ssib illi r-rikorrenti nkisrilhom id-dritt fundamentali tagħhom sanċit bl-imsemmi Artikolu 1 ta'*

l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

xxii. *Illi ir-rikorrenti għandhom jirċievu l-kumpens tul iż-żmien li huma u l-antekawża tagħhom sofrew minħabba l-okkupazzjoni* ***tal-intimata Vella*** *tul dawn l-aħħar snin stante illi huma bl-operazzjonijiet tal-Kapitolu 125 tal-Ligijiet ta' Malta, bl-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-ordni ta' rekwiżizzjoni nnifsu ġew leżi d-drittijiet kostituzzjonali tagħhom sia ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, biex b'hekk huma soffrew danni mill-1987 'il quddiem sal-ġurnata tal-lum.*

xxiii. ***Illi huma għandhom jirċievu d-dannu kollu soffert miż-żmien imsemmi u dan skont sentenza deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali Rikors Nru. 161/2019/1 fl-ismijiet SAMMUT CARMEL SIVE CHARLES VS DIMECH MARIA STELLA ET, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 fejn ġie deċiż illi r-rikorrenti kienu daħlu fiż-żarbun tal-awturi tagħhom fit-titolu u kellhom dritt jitolbu d-danni mill-bidu tal-leżjoni sofferta.***

xxiv. *Illi r-rikorrenti jippretendu illi huma għandhom jirċievu d-danni kemm prekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Liġi li huma sofrew tul iż-żmien, mis-sena* ***1987 sas-sena 2021,*** *b'riserva għal kull azzjoni oħra biex jiġu dikjarati wkoll liġijiet oħra li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.*

GĦALDAQSTANT ir-rikorrenti jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, sabiex jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

I. ***Tiddikjara u tiddeċiedi*** *illi minħabba ċ-ċirkostanzi u fatti suesposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, kif ukoll minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta u l-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni* ***R/O 30113****, u minħabba l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, teżisti leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u li l-effetti ta' tali Ordni ta' Rekwiżizzjoni għadhom sa llum jinċidu fuq id-drittijiet patrimonjali, kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti.*

II. ***Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi*** *illi l-lokazzjoni tal-fond* ***26 gja 11, 'Holland', Triq Blanche Huber, Tas-Sliema****, proprjetà tar-rikorrenti, a favur tal-intimata Vella tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

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

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

V. ***Tikkundanna*** *lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjez u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa in subizzjoni."

2. Rat ir-Risposta tal-intimat l-Avukat tal-Istat ippreżentata fis-6 ta' Diċembru, 2023, fej ġie eċċepiet is-segwenti:

"Jesponi bir-rispett

1. *Illi preliminarjament, safejn ir-rikorrenti qiegħdin jilmentaw dwar l-ordni ta' Rekwiżizzjoni bin-numru 30113 maħruġa fit-8 ta' Ottubru 1973, l-Avukat tal-Istat għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju. Dan peress illi skont l-Artikolu 181B tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Avukat tal-Istat jirrappreżenta lill-Gvern biss f'dawk l-atti u l-azzjonijiet ġudizzjarji li minħabba n-natura tat-talba ma jkunux jistgħu jiġu diretti kontra xi wieħed jew aktar mill-kapijiet tad-dipartimenti l-oħra tal-Gvern. Il-ħruġ ta' Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni hija materja li llum taqa' fil-kompetenza tal-Awtorità tad-Djar u għalhekk fil-każ odjern ir-rappreżentanza tal-Gvern tispetta lill-imsemmija Awtorità.*
2. *Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti jridu jġibu prova (a) tat-titolu tagħhom fuq il-prorpjetà in kwistjoni u (b) tal-ftehim tal-kirja li huma qed jattakkaw b'din il-kawża. Essenzjalment ir-rikorrenti jeħtieġ juru li l-inkwilini tabilħaqq tgawdi minn kirja li tiġġedded awtomatikament skont il-Liġi. Illi dan qed jingħad għaliex iż-żmien kollu li l-inkwilini damu jokkupaw id-dar bis-saħħa tal-ordni ta' rekwiżizzjoni mhuwiex meqjus bħala kirja skont l-artikolu 44(2) tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk jekk wara t-tneħħija tar-rekwiżizzjoni fl-2008, il-konjuġi Farrugia baqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni 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-Ligijiet ta' Malta u/jew bl-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Jekk dan hu hekk, l-azzjoni konvenzjonali tar-rikorrenti kontra t-tħaddim ta' dawn l-artikoli tal-liġi ma tistax tirnexxi.*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk din l-Onorabbli Qorti tqis il-kirja mertu tal-każ odjern bħala kirja li tiġġedded illum skont il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma jistax jinstab ksur wara d-dħul tal-**Att XXIV tal-2021**.*

4. *Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt* stante *li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir tal-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;*

5. *Illi r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta biex jilmentaw dwar għemil magħmul taħt il-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta u/jew taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Dawn il-liġijiet ladarba kienu fis-seħħ qabel l-1962 jinsabu mħarsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li* "Ebda ħaġa fl-Artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)".

6. *Illi r-rikorrenti lanqas ma jistgħu jinvokaw l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea biex jilmentaw dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-30 ta' t'April 1987. Dan qed jingħad għaliex skont l-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin.*

7. *Illi bla ħsara għall-premess sa fejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw id-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 partikolari l-Istat ghandu 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 wiegħsa sabiex jiddentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.*

8. *Illi l-Kap. 16 u Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom (a) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi, (b) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom u (ċ) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;*

9. *Illi dwar l-ilmet marbut mal-ammont tal-kera, jinghad li l-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi mekkanizmu xieraq ta' kumpens.*

10. 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 mistħoqqha.

11. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, fid-dawl ta' dawn ir-raġunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom."

3. Rat ir-risposta ta**l-Awtorità tad-Djar** [minn issa 'l quddiem 'l-Awtorità intimata'], li ġiet ippreżentata fid-19 ta' Diċembru, 2023, fejn ingħad kif ġej:

"Tesponi bir-rispett:

1. *Illi fejn l-atturi qed jattakkaw l-operat ta' liġi jew liġijiet, l-Awtorità esponenti ma tistax taħti għal tali leġislazzjoni u il-leġittimu kontradittur huwa ħaddieħor. Għalhekk jekk din kienet kirja kontrollata u protetta bil-liġijiet l-antiki tal-kera, allura l-Awtorità tad-Djar qatt ma tista' tkun leġittimu kontradittur u għalhekk, għandha tinħeles mill-ġudizzju mingħajr ma tbati l-ebda spejjeż.*
2. *Illi in kwantu l-azzjoni tar-rikorrenti hija bbażata fuq l-allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni dwar il-Ħarsien 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 għandu jagħti lok għat-teħid ta' azzjoni taħt l-artikolu 4 ta' dak l-Att u dan in vista tal-fatt li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 47039 mertu tar-rikors promotur jirrisali għat-8 ta' Ottubru 1983.*
3. *Illi kull talba ibbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma tistax treġi u dan għaliex dan l-artikolu mhuwiex applikabbli f'dawn l-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 leżiv tad-drittijiet fundamentali fil-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni. Għalhekk it-talbiet kif impostati ma jistgħux ireġu u għandhom jiġu miċħuda;*

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

6. *Illi jiġi rilevat li jekk sa issa kien hemm leżjoni kostituzzjonali minħabba il-kumpens li l-attur qiegħed jallega li kien baxx, minn issa 'l quddiem dan il-fattur ġie korrett bl-emendi li daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 bl-Att XXIV tal-2021. Fil-fatt issa bis-saħħa ta' dawn l-emendi, l-attur jista' jadixxi il-Bord tal-Kera u jitolbu li l-kera tiżdied sa 2% tal-valur tal-post fis-suq miftuħ. Għalhekk ebda talba għall-iżgumbrament ma tista' u, jew ma għandha tiġi milqugħha; ara f'dan is-sens l-Art 11 (5) tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta li jittratta kumpens fil-każ ta' okkupazzjoni bis-saħħa ta' ordnijiet ta' rekwiżizzjoni. U la minn issa 'il quddiem il-kumpens ser ikun dak xieraq, u la l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni kienet waħda legali intiża għal skop ta' akkomodazzjoni soċjali, allura ma għandux ikun hemm pronunzjament li l-liġijiet l-antiki tal-Kera ma jistgħux jiġu użati biex isostnu l-okkupazzjoni tal-inkwilini fil-fond* de quo*.*

7. *Illi drittijiet fundamentali u l-azzjoni għal-lezjoni ta' drittijiet fundamentali ma jistgħux jigu trasferiti la* inter vivos *u la* causa mortis *għaliex dawk huma drittijiet mogħtija personalment lil min ikun issubixxa l-leżjoni. Dawn id-drittijiet huma* extra commercium *u mhux trasferibbli.*

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

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

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

kemm b'titlu gratuwitu kif ukoll b'titlu oneruż, id-dritt tal-kumpens ma jistax jiġi ttrasferit flimkien mal-proprjetà."

L-istess għalhekk jista' jingħad ghal-proprjetajiet li ġew akkwistati permezz ta' wirt;

10. *Illi la kien hemm Ordni ta' Derekwizizzjoni ghall-proprjetà tal-kawża in kwistjoni fit-18 ta' Diċembru 2002 allura ma' jista' jkun hemm ebda leżjoni ta' dritt kostituzzjonali għall-anqas minn dakinhar 'il quddiem, peress li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni lanjat mill-attur ma kinitx għadha teżisti;*

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

"36. Fl-ewwel lok, jiġi puntwalizzat, li l-ilment prinċipali tar-rikorrenti huwa dwar il-fatt li l-intimata Ciantar baqgħet tokkupa l-imsemmi fond, abbażi tal-effetti tal-liġi u ċioè 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' Awwissu 2007. Infatti, r-rekwiżizzjoni tneħħiet fl-2007, u kif tajjeb sottomess fis-sottomissjonijiet tal-Awtoritàtad-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-proprjetà tagħhom, u u li jibqgħu jipperċepixxu kera baxxa.

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

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

"Il-Qorti tikkonsidra li l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni nħarget fil-15 ta' Frar, 2000, filwaqt li kien biss mal-mewt ta' ommhom fis-17 ta' Jannar, 2011 u hekk kif sar l-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* fis-16 ta' Ġunju, 2011 fir-rigward tan-nofs indiviż li kien jispetta lilhom mill-wirt ab intestato tagħha,

li r-rikorrenti setgħu jivvantaw xi drittijiet fuq il-fond u għalhekk ukoll ksur tad-dritt tat-tgawdija tiegħu. Qabel dik id-data kienet ommhom bħala proprjetarja tal-fond li setgħet tressaq ilment dwar ksur ta' drittijiet fundamentali quddiem din il-Qorti, iżda għażlet li dan ma tagħmlux u għalhekk ir-rikorrenti wliedha ma jistgħux illum wara l-mewt tagħha jippretendu li jistgħu jidħlu fiż-żarbun tagħha u jintavolaw proċeduri għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha. Anki bħala werrieta tagħha dan mhux possibbli għall-iskop ta' ħlas ta' danni għaliex ma jirrizultax 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".

12. *Illi iż-żmien li l-atturi jew l-awturi tagħhom ħallew li jgħaddi biex bdew dawn il-proċeduri juri li fil-verità anke huma ma ħassewx li kien hemm leżjoni għax min iħoss leżjoni dwar drittijiet tal-bniedem soltu jaġixxi b'mod tempestiv. Għalhekk dan it-trapass ta' żmien għandu ukoll jimmilita kontra l-atturi kemm fis-sejbien o meno ta' leżjoni kif ukoll fil-komputazzjoni tal-kumpens li talvolta jaf ikun dovut lilhom. L-ordni ta' rekwiżizzjoni lanjat inħareġ fis-sena 1983.*

13. *Illi f'każ li tirriżulta leżjoni tad-dritt fundamentali tal-proprjetà, li kienet u għadha qed isseħħ, allura il-Qorti għandha tiddeċiedi dwar il-leżjoni u tagħti kumpens għal-leżjoni sofferta sal-1 ta' Ġunju 2021 (data li fiha daħlet fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021). Il-leżjoni zgur li issa ġiet indirizzata u ma tistax tkompli bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021;*

14. *Illi jekk il-fond ikun għadu okkupat bħala residenza a bażi ta' ordni ta' rekwiżizzjoni u jew a bażi ta' kirja li bdiet qabel l-1995 allura is-sid għandu rimedju ieħor li ingħata bl-Att XXIV tal-2021 fejn hu, permezz ta' rikors quddiem il-Bord li Jirregola il-Kera jista' saħansitra jitlob żieda fil-kumpens jew fil-kera (skont il-każ) sa tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjetà. Għalhekk kull leżjoni li seta' kien hemm bażata fuq it-tħaddim tal-Kap 158, Kap 69 u Kap 125 tal-liġijiet ta' Malta għal dak li jirrigwarda l-okkupazzjoni mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem issa ġiet sanata bl-emendi li saru f'dawn il-liġijiet tramite l-Att XXIV tal-2021. Inoltre għandu jingħad li għall-kirjiet residenzjali ta' qabel l-1995 is-sidien jistgħu anke jitolbu żgumbrament fi żmien sentejn jekk l-inkwilini ikollhom mezzi kif indikat mil-liġi;*

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

"Fir-rigward imbagħad tad-dikjarazzjoni li qed tiġi mitluba relattiva għall-Ordni ta' Rekwiżizzjoni mertu ta' dawn il-proċeduri, il-Qorti tirrileva illi fis-sentenza appellata ma saret l-ebda determinazzjoni dwar il-validità konvenzjonali jew kostituzzjonal 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-Awtorità 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-applikabilità tal-emendi li ġew introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021."

16. *Illi fis-sentenza mogħtija fit-2 ta' Diċembru 2021 bl-ismijiet **Simon Mercieca vs Avukat Ġenerali, illum Avukat tal-Istat; Awtorità 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-Kir ta' Bini ["Kap. 69"] kif issa emendata.

Ċertament l-emendi mdaħħla fil-Kap. 69 bl-Att XXIV ta-2021 ma jħassrux it-telf li ġarrab l-attur qabel daħlu fis-seħħ, u għalhekk dawk l-emendi ma jolqtux il-likwidazzjoni tad-danni. Min-naħa l-oħra l-ewwel qorti sabet li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 li jiksru l-jeddijiet tal-attur kienu dawk fis-seħħ meta nfetħet il-kawża, u mhux dawk li daħlu fis-seħħ wara. Barra minn hekk, l-attur ma għandu ebda jedd miksub ta' żgumbrament tal-konvenuta Mugliett, billi l-ewwel qorti, għar-raġunijiet tajba mogħtija fis-sentenza, ma ordnatx l-iżgumbrament.

Għalhekk ma hemmx raġuni ghala l-konvenuta Mugliett ma għandhiex tinqeda bil-Kap. 69 kif issa emendat.

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

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tipprovdi dwar l-appell billi tirriforma s-sentenza 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 Muglett sabiex ma tibqax tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta" billi s-sejbien illi l-Kap. 69 kien bi ksur tal-jeddijiet tal-attur jolqot id-dispożizzjonijiet ta' dik l-Ordinanza kif kienu qabel l-emendi magħmula bl-Att XXIV ta-2021, u għalhekk il-konvenuta Mugliett ma għandhiex tinżamm milli tinqeda b'dik l-Ordinanza kif issa fis-seħħ."

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dina l-Onorabbli Qorti."

4. Rat ir-risposta tal-intimata **Josephine Vella** [minn issa 'l quddiem 'l-intimata Vella'], fejn ġie eċċepiet is-segwenti:

"Tesponi bir-rispett

1. Illi primarjament l-esponenti tikkonferma li huwa minnu li hija tirresjedi fil-fond bin-numru 26, ġjà 11, Holland, Triq Blanche Huber, Tas-Sliema, u dan saħansitra mit-8 t'Ottubru 1973 meta dan il-fond gie rekwiżizzjonat u mogħti lilha sabiex tgħix fih hija u l-familja tagħha b'kera ta' tmintax il-lira Maltija fis-sena (Lm18);

2. Illi dan il-fond ġie derekwiżizzjonat u hija u l-familja tagħha baqgħu jgħixu fih u l-kera mill-1 ta' Jannar 2010 saret €185 fis-sena u komplit tiġi awmentata kull tlett snin, u illum tħallas €210 fis-sena pagabbli kull sitt xhur;

3. Illi fir-rigward tal-proċeduri odjerni, - kawża kostituzzjonali - l-esponenti ma tistax titqies li hija leġittima kontradittur u dana peress li:

i) il-materja hija materja kostituzzjonali, u ċioe hija biss materja bejn iċ-ċittadin, li jħossu aggravat minn ċirkostanza partikolari, u l-Istat;

ii) l-esponenti ma hijiex il-persuna responsabbli għal dak li qiegħed jingħad mir-rikorrenti sidien – l-esponenti aġixxiet dejjem skont il-liġijiet viġenti tal-kera;

iii) l-esponenti ma kkaġunatx l-ebda lanjanzi tar-rikorrenti u allura m'għandiex tkun l-persuna li għandha tagħti rimedji għalihom;

4. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma kollha diretti lejn l-Ordni Leġislattiv tal-Istat Malti u allura huwa l-Istat Malti li għandu jwiegeb għal dawn it-talbiet;

5. Illi f'kas li din il-Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali fil-konfront tar-rikorrenti minħabba xi nuqqas ta' azzjoni tal-Istat, huwa l-Istat u mhux l-esponenti li għandha tirrimedja dan in-nuqqas ta' azzjoni;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-esponenti dejjem osservat u għadha tosserva sallum il-liġijiet ta' Malta u għalhekk m'għandiex tiġi kkundannata tħallas l-ebda spejjez ta' din il-kawża, la ta' danni, la ta' tkumpens u lanqas ta' imgħax legali.

Salv eċċezzjonijiet oħra ulterjuri."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tas-6 ta' Marzu, 2024, il-Qorti ħatret lill-**Perit Stephanie Cassar** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju sabiex taċċedi fil-fond u b'hekk tistabbilixxi l-valuri lokatizji tal-fond fis-suq miftuħ bejn l-1 ta' Awwissu, 1987, sas-sena 2021, b'intervalli ta' ħames snin.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-16 ta' Ottubru, 2024, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati rispettivament mir-rikorrenti, mill-Awtorità ntimata u mill-intimata Vella.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

5. Jirriżulta li r-rikorrenti kienu wirtu l-fond numru 26 ġjà 11, bl-isem 'Holland' f'Triq Blanche Huber, Tas-Sliema, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'] mingħand il-ġenituri tagħhom Francesco Saverio Galea u Yvonne née Coppola, skont it-testment *unica charta* tagħhom tas-26 ta' Ottubru, 1995, fl-atti tan-Nutar George Bonello duPuis[1], u dan wara li l-istess Francesco Saverio Galea kien akkwista l-imsemmi fond ukoll permezz ta' wirt mingħand il-ġenituri tiegħu. Missier ir-rikorrenti Francesco Saverio Galea miet fl-24 ta' Ġunju, 2002, u ommhom Yvonne Galea née Coppola mietet fis-7 ta' Ġunju, 2019, fejn b'hekk intemm ukoll id-dritt ta' użufrutt li hija kellha fuq l-imsemmi fond skont it-testment tagħhom. Il-wirt ta' Francesco Saverio Galea ġie debitament dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tat-3 ta' Ottubru, 2002, fl-atti tan-Nutar Sandro Schembri Adami.[2] Skont ir-rikorrenti, l-imsemmi fond mhux wieħed dekontrollat tant li kien ġie rekwiżizzjonat fit-8 ta' Ottubru, 1973, permezz tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni nru. RO/30113, b'dana li fit-18 ta' Diċembru, 2002, ġie derekwiżizzjonat, u dan kif jirriżulta min-notifika ta' derekwiżizzjoni li kopja tagħha tinsab esebita minnhom stess.[3] Ir-rikorrenti jgħidu li l-fond kien b'hekk beda jsir użu minnu mill-intimata Vella b'kera baxxa li kienet ġiet stabbilita mill-Awtorità ntimata. Sussegwentement l-imsemmija kera ġiet awmentata għal mija ħamsa u tmenin Euro (€185) fis-sena skont id-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009 b'effett mill-1 ta' Jannar, 2010, u baqgħet togħla kull tliet snin, sabiex b'hekk illum huma jirċievu ċirka mitejn u għaxar Euro (€210) fis-sena, u l-uniku awment li jista' jingħata huwa marbut maż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-

[1] Dok. A *a fol.* 8 tal-proċess.
[2] Dok. B *a fol.* 10 tal-proċess.
[3] Dok. C *a fol.* 14.

Awtoritajiet Governattivi. Huma jissottomettu li permezz tal-ordni ta' rekwiżizzjoni msemmija, l-intimata Vella u l-familja tagħha ġew mogħtija d-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq, u tonqos li żżomm bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom bħala sidien tal-fond u tal-intimata Vella inkwilina. Jikkontendu li b'hekk huma ġew spussessati mid-dritt ta' użu tal-fond u soġġetti għal relazzjoni ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit. Jikkontendu ulterjorment li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni kisret ukoll id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom, u jsostnu li huma kienu ġew rinfaċċjati biha b'mod inġust u abbużiv, u hija leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [[minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni'] u bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni'], u dan għaliex il-kera li ġiet imposta fuqhom ma kinitx dik tas-suq, u lanqas kienet proporzjonali mad-drittijiet tagħhom bħala sidien, u saħansitra kienet waħda minima u ma tirriflettiex il-valur kummerċjali tal-fond. Għalhekk ir-rikorrenti qegħdin jippretendu li l-intimati jew min minnhom, għandhom iħallsu għad-danni sofferti minnhom riżultat tal-impożizzjoni tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni msemmija. Jgħidu li għalkemm huwa minnu li huma baqgħu proprjetarji tal-fond, imma ġiet imposta fuqhom relazzjoni ta' *'landlord/tenant relationship',* tant hu hekk li l-aġir ilmentat fil-verità kien wieħed ta' esproprijazzjoni *de facto,* fejn ġie kkreat preġudizzju sproporzjonat u eċċessiv fuqhom bi ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kif deċiż permezz tas-sentenzi tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il quddiem 'il-QEDB'] fl-ismijiet **Fleri Soler & Camilleri vs Malta**[4] u **Gerald Montanaro Gauci vs Malta**.[5] Filwaqt li huma jaċċettaw li l-Istat għandu marġini

[4] 26.12.06.
[5] 30.08.16.

wesgħin ta' diskrezzjoni sabiex jassigura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax bil-mezzi tiegħu stess, huwa għandu jassigura wkoll li bil-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jilħaq, ikun hemm proprozjoni bejn il-piż li għandu jbati s-sid u l-interess ġenerali tas-soċjetà, sabiex is-sid ma jkunx mgħobbi sproporzjonatament. Hawnhekk huma jagħmlu riferiment għall-insenjament tal-QEDB u anki għal diversi deċiżjonijiet tagħha, fejn saħansitra jgħidu li l-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta ġiet ammonita talli filwaqt li kienet qiegħda ssib ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, f'każijiet bħal dawk odjerni hija kienet qiegħda tabdika b'mod kontinwu u sistematiku mir-responsabbiltà tagħha li tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini. Jirrilevaw li fis-sentenza tagħha tat-3 ta' Ottubru, 2019, fl-ismijiet **Joseph Camilleri *vs.* L-Avukat Ġenerali u Sylvia u Dennis konjuġi Fenech**, din il-Qorti kif diversament ippreseduta fil-fatt ordnat ukoll l-iżgumbrament tal-inkwilini b'kera ta' €300 fix-xahar sal-ġurnata tar-ritorn tal-fond lir-rikorrenti. Jinsistu li fil-każ odjern ma jirriżultax li hemm *'fair balance'* jew *'a reasonable relation of proportionality',* u fid-dawl tal-każistika tal-QEDB, din il-Qorti għandha ssib li ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Għal dawn ir-raġunijiet ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex tiddikjara u tiddeċiedi li minħabba l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwistjoni, u bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti, fosthom il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dawk tal-Kap. 125, hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u li l-effetti tal-imsemmija Ordni ta' Rekwiżizzjoni għadhom sallum jinċidu fuq id-drittijiet patrimonjali, kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom. Għalhekk ukoll huma jitolbu lil din il-Qorti sabiex tiddikjara u tiddeċiedi li l-lokazzjoni tal-fond lill-intimata Vella tikser id-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel

Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Ir-rikorrenti jitolbu li din il-Qorti għandha tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u għad-danni sofferti minnhom riżultat tar-rekwiżizzjoni u tal-okkupazzjoni msemmija, li naqsu milli jassiguraw bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini għaliex il-kera pagabbli lilhom ma kinitx tirrifletti s-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-fond. Għal dan il-għan huma qegħdin jitolbu li jiġu likwidati il-kumpens u d-danni sofferti skont il-liġi, u li dawn jitħallsu lilhom mill-intimati jew min minnhom, bl-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv. Dan bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.

6. L-intimat l-Avukat tal-Istat eċċepixxa s-segwenti: preliminarjament (a) safejn l-ilment jolqot l-Ordni ta’ Rekwiżizzjoni tat-8 ta’ Ottubru, 1973, huwa għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju *ai termini* tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 181B tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta’ Malta; (b) ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom u tal-ftehim tal-kirja in kwistjoni kif din hija mħarsa mill-Kap. 69; (ċ) ma jistax jinstab ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021; (d) l-allegazzjonijiet magħmula mir-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, għaliex l-ebda aġir tiegħu ma lleda xi dritt fundamentali tagħhom; (e) ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fil-konfront ta’ għemil magħmul taħt il-Kap. 125 u/jew il-Kap. 69, ġaladarba dawn ġew fis-seħħ qabel l-1962, u għalhekk huma mħarsa mis-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni; (f) barra minn hekk ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea fir-rigward ta’ dak li seħħ qabel it-30 ta’ April, 1987, minħabba dak li jipprovdi l-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta’ Malta; (ġ) skont il-*proviso* tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq

dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali, u għal dan il-għan, skont il-ġurisprudenza huwa għandu diskrezzjoni wiesgħa sabiex jiddentifika dak li huwa meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jimplimenta l-miżuri neċessarji għall-ħarsien tiegħu; (g) il-Kap. 16 u l-Kap. 69 għandhom għan legittimu, huma fl-interess ġenerali u jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, dawk tal-kerrej u dawk tal-poplu b'mod ġenerali; (għ) l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 jipprovdi għal mekkaniżmu xieraq għal kumpens; (ħ) għal dawn ir-raġunijiet l-ilment tar-rikorrenti dwar nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat ġaladarba m'hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; u (h) salv eċċezzjonijiet ulterjuri u bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

7. L-Awtorità intimata laqgħet billi eċċepiet b'mod preliminari li hija mhijiex il-leġittimu kontradittur fejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw xi liġi jew liġijiet, u għandha tinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju. B'mod preliminari wkoll, teċċepixxi li safejn l-azzjoni odjerna tistrieħ fuq l-allegat ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, din hija inammissibbli *ratione temporis ai termini* tal-artikolu 7 tal-Kap. 319. Tgħid li anki fejn it-talba tar-rikorrenti hija msejsa fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, din ma tistax tirnexxi ġaladarba l-Kap. 125 huwa mħares mis-subartikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni. Fil-mertu, l-Awtorità intimata tissottometti kif ġej: (a) m'hemm xejn leżiv fil-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni; (b) għal dak li jirrigwarda l-valur tal-fond, wieħed irid jieħu in konsiderazzjoni dak indikat fl-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis;* (ċ) jekk kien hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, dan kien ġie korrett permezz tal-emendi leġislattivi li daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 2021 bl-Att XXIV tal-2021; (d) id-drittijiet fundamentali u d-dritt ta' azzjoni għal ksur ta' drittijiet fundamentali, ma jistgħux jiġu trasferiti *inter*

vivos jew *causa mortis* għaliex huma drittijiet mogħtija personalment; (e) ma seta' kien hemm l-ebda leżjoni fil-konfront tar-rikorrenti qabel ma wirtu; (f) ma kien hemm l-ebda leżjoni wara l-ħruġ tal-Ordni ta' Derekwiżizzjoni; u (ġ) jekk tirriżulta leżjoni, il-Qorti għandha tagħti kumpens biss sal-2 ta' Ġunju, 2021 meta ġie fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, għaliex illum il-leżjoni b'hekk ġiet indirizzata.

8. L-intimata Vella wieġbet fit-12 ta' April, 2024, fejn ikkonfermat li hija tirrisjedi fil-fond, u dan mit-8 ta' Ottubru, 1973, meta ġie rekwiżizzjonat u mogħti lilha sabiex hi u l-familja tagħha jgħixu fih b'kera ta' tmintax-il Liri Maltin (Lm18) fis-sena. Tissottometti wkoll li l-fond sussegwentement ġie derekwiżizzjonat, b'dana li hija u l-familja tagħha baqgħu jgħixu fih, filwaqt li fl-1 ta' Jannar, 2010, il-kera ġiet awmentata għal mija ħamsa u tmenin Euro (€185) fis-sena, u kompliet tawmenta kull tliet snin, sakemm illum hija tħallas kera ta' mitejn u għaxar Euro (€210) fis-sena pagabbli kull sitt xhur. Hija eċċepiet li: (a) hija mhijiex il-leġittimu kuntradittur; (b) it-talbiet tar-rikorrenti jolqtu l-ordni leġiżlattiv tal-Istat Malti, u għalhekk huwa dan li għandu jwieġeb għalihom; (ċ) fl-eventwalità li l-Qorti ssib ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti minħabba xi nuqqas min-naħa tal-Istat, huwa dan li għandu jipprovdi rimedju; (d) mingħajr preġudizzju, hija dejjem osservat u sallum għadha tosserva l-liġijiet ta' Malta, u għalhekk m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti proċeduri, tad-danni, tal-kumpens jew tal-imgħaxijiet legali; (e) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

<u>Provi u riżultanzi</u>

9. Flimkien mar-rikors promutur tagħhom, ir-rikorrenti esebew (a) affidavit tar-rikorrenti Josephine Fenech[6]; (b) kopja tat-testment *unica charta* tal-

[6] Dok. JF1 *a fol.* 6.

ġenituri tagħhom Francis Galea u Yvonne née Coppola tas-26 ta' Ottubru, 1995, fl-atti tan-Nutar George Bonello DuPuis[7]; (ċ) kopja tal-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tat-3 ta' Ottubru, 2002, fl-atti tan-Nutar Sandro Schembri Adami[8]; (ċ) kopja tan-notifika ta' derekwiżizzjoni[9]; u (e) kopja ta' estratt mir-Reġistru Elettorali.[10]

10. Permezz tal-affidavit tagħha, ir-rikorrenti **Josephine Fenech** xehdet kif ir-rikorrenti kollha kienu wirtu l-fond mingħand il-ġenituri tagħhom Francesco Saverio Galea u Yvonne née Coppola, skont it-testment *unica charta* tagħhom tas-26 ta' Ottubru, 1995, magħmul quddiem in-Nutar George Bonello Dupuis, li permezz tiegħu huma ġew istitwiti eredi, u dan fejn missierha kien akkwista l-fond permezz ta' wirt mingħand il-ġenituri tiegħu. Żiedet tgħid li missierha kien miet fl-24 ta' Ġunju, 2002, u ommha fis-7 ta' Ġunju, 2019, u l-wirt ta' missierha kien ġie debitament iddikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' att tat-3 ta' Ottubru, 2002, quddiem in-Nutar Sandro Schembri Adami. Ir-rikorrenti tispjega li l-fond kien ġie rekwiżizzjonat fit-8 ta' Ottubru, 1973, permezz ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni bin-numru RO/30113, b'dana li fit-18 ta' Diċembru, 2002, il-fond kien ġie derekwiżizzjonat. Qalet li kien għalhekk li ftit wara t-8 ta' Ottubru, 1973, l-intimata Vella bdiet tagħmel użu mill-fond fejn l-Awtorità intimata kienet stabbilit kera annwali f'ammont baxx. Kien imbagħad fl-1 ta' Jannar, 2010, permezz tal-Att X tat-2009 li l-kera għoliet għal mija ħamsa u tmenin Euro (€185) fis-sena pagabbli kull sitt xhur, u baqgħet togħla kull tliet snin sakemm illum huma jirċievu ċirka mitejn u għaxar Euro (€210) fis-sena. Ir-rikorrenti ddikjarat li hija u ħutha, kif ukoll l-antekawża tagħhom, qatt ma rċevew kera ġusta skont is-suq u għadhom ibatu l-effetti tal-liġi sallum, filwaqt

[7] Dok. A a *fol.* 8.
[8] Dok. B a *fol.* 10.
[9] Dok. D a *fol.* 15.
[10] A *fol.* 63.

li l-inkwilini baqgħu jgawdu minn fuq dahrhom billi għamlu huma dak li kellu jagħmel il-Gvern permezz tad-Dipartiment tas-Servizzi Soċjali. Tikkontendi li l-liġijiet caħduhom mill-fond billi huma ma rċevewx kumpens xieraq meta ttieħed mingħandhom, u dan kien qiegħed jikkawża sproporzjon kbir bejn id-drittijiet tagħhom bħala sidien u dawk tal-inkwilina. Ir-rikorrenti qalet li kif spjegalhom l-avukat tagħhom, huma għandhom dritt li jirċievu danni pekunjarji u anki dawk mhux pekunjarji f'dawk l-ammonti sodisfaċenti sabiex jagħmlu tajjeb għat-telf li sofrew. Issostni li matul dan iż-żmien kollu, huma kienu vittmi ta' serqa kbira mill-Gvern ta' Malta ġaladarba huma ma kienux qegħdin jirċievu kera ġusta li tirrifletti s-suq, jew forsi xi ammont ieħor viċin tiegħu. Tgħid li dan mhuwiex ġust u jwassal għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, ta' ħutha u tal-antekawża tagħhom. Hija saħansitra kellha tieħu self mingħand il-bank sabiex tixtri post għaliha fejn setgħet toqgħod mal-familja tagħha. Barra minn hekk huma kienu ħallsu taxxa ta' suċċessjoni sostanzjali fuq il-fond, u għalhekk kellhom jintavolaw il-preżenti proċeduri. B'hekk tgħid li huma għandhom jirċievu kumpens ġust għal dan kollu, filwaqt li jieħdu lura l-pussess tal-fond.

11. Permezz ta' nota ppreżentata fl-24 ta' Novembru, 2023, ir-rikorrenti esebew kopja tal-ktieb tal-kera għall-perijodu bejn is-sena 1987 sas-sena 2022.[11]

12. Waqt l-udjenza tat-12 ta' April, 2024, xehdet l-intimata **Josephine Vella**, prodotta mir-rikorrenti. Hija kkonfermat li llum għadha tirrisjedi fil-fond, u li ilha tgħix hemm mill-1974, wara li kienu ppreżentaw applikazzjoni mal-*Housing*. Spjegat li dak iż-żmien hija kienet tħallas kera lil missier ir-rikorrenti Josephine Fenech, u llum hija tħallas lill-istess rikorrenti. Qalet li l-kera li tħallas hija ta' madwar mitejn Euro (€200). Iddikjarat li hija tgħix waħedha fil-fond.

[11] Dok. ND1 a *fol.* 30.

13. Waqt l-udjenza tal-25 ta' Settembru, 2024, l-Awtorità intimata ppreżentat affidavit ta' **Andrew Xuereb**, *Supervisor* fis-Sezzjoni Legali tagħha. Ix-xhud spjega li fit-8 ta' Ottubru, 1973, is-Segretarju tad-Djar kien ħareġ Ordni ta' Rekwiżizzjoni bin-numru 30113 fuq il-fond, u dan kif jirriżulta mid-dokument AX1A[12] u d-dokument AX1B[13] annessa mal-affidavit tiegħu. Qal li fil-15 ta' April, 1976, l-imsemmi fond kien ingħata lil John Vella fejn il-kera kellha titħallas direttament lis-sid Francis Galea skont kif irriżulta mid-dokument AX2[14] anness ukoll mal-affidavit tiegħu. Ix-xhud qal li mbagħad fit-18 ta' Diċembru, 2002, id-Dipartiment għall-Akkomodazzjoni Soċjali ħareġ Ordni ta' Derekwiżizzjoni, kif irriżulta mid-dokumenti annessi bħala AX3A[15] u AX3B.[16]

14. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Stephanie Cassar** ippreżentat ir-rapport peritali tagħha fl-20 ta' Mejju, 2024, fejn iddikjarat li in adempiment tal-inkarigu mogħti lilha minn din il-Qorti, hija kienet għamlet aċċess fil-fond fit-12 ta' Marzu, 2024, fil-preżenza tal-intimata Josephine Vella u tar-rikorrenti Josephine Fenech u Doris Debono. Spjegat li l-imsemmi fond jikkonsisti f'dar fi triq fil-qalba ta' Tas-Sliema li fiha jinsabu djar simili. Minn hawn hija għaddiet sabiex tat deskrizzjoni tad-diversi kmamar u andament li fih il-fond, anki b'indikazzjoni tal-kejl ta' kull wieħed u waħda minnhom. Osservat li l-fond jinsab f'stat ġeneralment tajjeb ta' manutenzjoni, u l-finituri li kienu dawk oriġinali u oħrajn riċenti, kienu ta' livell medju. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju żiedet tgħid li l-fond għandu s-servizzi tad-dawl, tal-ilma u tad-drenaġġ, b'dana li dawn kienu qodma għalkemm jiffunzjonaw. Iddeskriviet kif inhu mibni l-fond, u osservat li minn spezzjoni viżiva ma kienux jirriżultaw problemi strutturali

[12] A *fol.* 92.
[13] A *fol.* 93.
[14] A *fol.* 94.
[15] A *fol.* 95.
[16] A *fol.* 96.

serji, għajr xi sinjali ta' ingress ta' ilma, l-iktar fis-saqaf tat-tromba tat-taraġ. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qalet li minn tfittxija fuq il-*Map Server* tal-Awtorità tal-Ippjanar, hija ma sabet l-ebda permess jew applikazzjoni marbuta mal-fond, u peress li kien jidher fuq is-*Survey Sheets* tal-1968, hija kienet qiegħda tikkunsidrah bħala wieħed permessibbli. Żiedet tgħid li l-fond ma kienx milqut minn xi notifika t'infurzar. Irrilevat li skont in-*North Harbour Local Plan* tal-Awtorità tal-Ippjanar, Mappa Referenza SJ1, il-fond kien jinsab f'żona residenzjali li kienet tagħmel parti minn *Urban Conservation Area.* Imbagħad skont il-Mappa Referenza SJ3, irriżulta li l-għoli permessibbli fuq is-sit in kwistjoni huwa ta' żewġ sulari, u hija ma kinitx qiegħda tqis li għandu potenzjal għajr dak ta' żvilupp. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju wara li kkunsidrat dan kollu, kif ukoll ħadet in konsiderazzjoni proprjetajiet oħra simili fis-suq, iddikjarat li l-valur tal-fond fis-suq, liberu u frank, kien ta' madwar erba' mija u ħamsin elf Euro (€450,000). Iddikjarat li applikata l-*average yield* ta' 3% u l-*annual growth rate* fil-valur tas-suq ta' 7.09% fis-sena, skont *data* uffiċjali maħruġa mill-Bank Ċentrali fir-rigward tal-*Property Price Index* mill-1987 sal-2023, il-valur lokatizju tiegħu kien kif indikat fit-tabella fl-istess rapport peritali tagħha.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

15. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimati.

16. Fl-ewwel eċċezzjoni tagħha, l-Awtorità intimata tikkontendi li fejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw il-liġijiet kif legislati, u jekk il-kirja in kwistjoni kienet waħda kkontrollata u protetta bil-liġijiet l-antiki tal-kera, hija mhijiex il-leġittimu kontradittur. Il-Qorti tirrileva li l-ilment tal-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali mressaq mir-rikorrenti jolqot ukoll l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni

RO/30113 li kienet inħarġet, u sussegwentement ġiet imħassra mid-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali. Tikkunsidra li fid-dawl ta' dak li jipprovdi għalih l-artikolu 24 tal-Kap. 261 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Awtorità intimata għandha twieġeb waħedha għall-ilment fejn dan jolqot l-imsemmija Ordni ta' Rekwiżizzjoni, u bl-istess argument l-intimat Avukat tal-Istat m'għandux iwieġeb f'dan ir-rigward. Għalhekk il-Qorti tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-Awtorità ntimata, iżda tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

17. Anki l-intimata Vella teċċepixxi permezz tat-tielet eċċezzjoni tagħha, li hija mhijiex leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri. Iżda l-Qorti għalkemm tagħraf li huwa minnu li lmenti dwar ksur tad-drittijiet fundamentali tal-individwu jistgħu biss jitressqu fil-konfront tal-Istat, tgħid li l-intimata Vella għandha kull interess li tipparteċipa fil-proċeduri odjerni, ġaladarba l-kwistjoni tolqot ukoll il-kera li hija tħallas, u anki l-kundizzjonijiet l-oħra tal-kirja. Għaldaqstant il-Qorti tiċħad din it-tielet eċċezzjoni tagħha.

18. Permezz tat-tieni eċċezzjoni tagħha, l-Awtorità intimata tikkontendi li fejn l-azzjoni odjerna tistrieħ fuq l-allegat ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, din hija inammissibbli *ratione temporis ai termini* tal-artikolu 7 tal-Kap. 319 ġaladarba l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwistjoni tmur lura għat-8 ta' Ottubru, 1973. L-intimat Avukat tal-Istat jagħti eċċezzjoni simili. Il-Qorti tikkondividi din il-fehma għaliex id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 7 li fuqu qiegħda tistrieħ l-Awtorità intimata huma ċari, fejn ma jippermettu l-ebda azzjoni fil-konfront ta' dak li jkun seħħ qabel it-30 ta' April, 1987. Għaldaqstant l-eċċezzjonijiet rispettivi tal-Awtorità intimata u l-intimat Avukat tal-Istat qegħdin jintlaqgħu, filwaqt li għal din ir-raġuni sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni tar-raba' eċċezzjoni tal-Awtorità intimata.

19. It-tielet eċċezzjoni li l-Awtorità intimata qiegħda tissolleva, hija li fejn it-talbiet tar-rikorrenti huma msejsa fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dawn ma jistgħux jirnexxu għaliex id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 125 huma mħarsa mis-subartikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, u għalhekk l-ilment tagħhom jista' jiġi investigat taħt id-dispożizzjonijiet tal-Konvenzjoni Ewropea mis-sena 1987 'il quddiem. L-intimat Avukat tal-Istat qiegħed jikkontendi wkoll li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw favur tagħhom l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Il-Qorti tgħid li hawnhekk ukoll l-Awtorità intimata u l-intimat Avukat tal-Istat għandhom raġun, għaliex dik il-liġi saret qabel it-3 ta' Marzu, 1962, u ma jirriżultaw l-ebda waħda minn dawk iċ-ċirkostanzi mfissra fl-istess subartikolu li permezz tagħhom tista' tiġi eżentata mill-applikazzjoni tas-subartikolu. Għalhekk din l-eċċezzjoni hija ġustifikata u l-Qorti tilqagħha.

20. Permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jsostni li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond, u anki tal-ftehim tal-kirja li huma qiegħdin jattakkaw permezz tal-preżenti proċeduri. Jgħid li r-rikorrenti għandhom juru li l-kirja tassew tiġġedded awtomatikament skont il-liġi, għaliex matul iż-żmien li fih l-inkwilini kienu qegħdin jokkupaw il-fond taħt l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, ma jistax jiġi kkunsidrat bħala kirja. Meta mbagħad l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni tneħħiet fl-2008, il-kirja minn dakinhar 'il quddiem ma jistax jingħad li kienet regolata bl-artikoli 3 sa 15 tal-Kap. 69 u/jew bl-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, għaliex din kienet waħda li ġiet fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju, 1995. Filwaqt li tirrileva li f'proċeduri bħal dawn odjerni mhux neċessarja prova assoluta tat-titolu stante li l-vertenza bl-ebda mod ma tirrigwarda l-imsemmi titolu, il-Qorti b'riferiment għall-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis,* tgħid li hija sodisfatta li r-rikorrenti huma tassew proprjetarji tal-fond in kwistjoni. Għal dak li jirrigwarda l-kirja li tgawdi l-

intimata Vella, jirriżulta mill-kopji tal-irċevuti esebiti a *fol.* 30 *et seq.* li din digà kienet fis-seħħ fl-1986 meta r-raġel tal-intimata Vella jiġifieri John Vella, kien ġie rikonoxxut mill-antekawża tar-rikorrenti. Għaldaqstant l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat qiegħda tiġi miċħuda.

21. Permezz tas-seba' eċċezzjoni tagħha, l-Awtorità intimata tikkontendi li d-drittijiet fundamentali ma jistgħux jiġu trasferiti jew jintirtu. Il-Qorti tirrileva li dan mhux skont l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali, liema insenjament qed jiġi wkoll segwit minn din il-Qorti, fejn huwa aċċettat li f'kawża bħal dik odjerna, fejn il-fond ippervjena lir-rikorrenti permezz ta' wirt, huma għandhom dritt li saħansitra jitolbu għas-sehem tagħhom minn kwalunkwe kumpens li seta' kien dovut lill-ġenituri tagħhom, dejjem f'każ li jirriżulta ksur ukoll fil-konfront ta' dawn tal-aħħar. Għaldaqstant is-seba' eċċezzjoni tal-Awtorità ntimata mhijiex ġustifikata u qiegħda tiġi miċħuda, flimkien mat-tmin u d-disa' eċċezzjoni tagħha.

22. Il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra sollevati mill-intimati, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, dawn tal-aħħar qegħdin jikkontendu li minħabba dawk iċ-ċirkostanzi u l-fatti li jispjegaw fir-rikors tagħhom, u anki minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta u l-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, u bl-operazzjoni tal-Kap. 69, hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u l-effetti ta' dik l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni għadhom sallum iħallu effett fuq id-drittijiet patrimonjali tagħhom, u anki dawk kostituzzjonali u konvenzjonali. Ġaladarba l-Qorti aktar 'il fuq f'din is-sentenza laqgħet it-tielet eċċezzjoni tal-Awtorità intimata, l-ilment tar-rikorrenti jista' biss jiġi nvestigat taħt id-dispożizzjonijiet

tal-Konvenzjoni Ewropea, hija mhiex ser tikkunsidra din it-talba tagħhom fejn din tistrieħ fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

23. Għal dak li jirrigwarda l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, dan jipprovdi kif ġej:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.
>
> Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-dispożizzjonijiet 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-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

24. Skont il-ġurisprudenza tal-QEDB, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kirja, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[17]

25. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni saret taħt qafas legali u fihom infushom id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u dawk tal-Kap. 125 jikkostitwixxu liġi. Mhux ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u l-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-

[17] Ara **Bradshaw and Others v. Malta**, App. Nru. 37121/15, 23.10.2018.

għan kien wieħed legittimu. Dan għaliex il-provvista ta' akkomodazzjoni socjali hijaa d-dmir tal-Istat, li hawnhekk għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintlaħaq ukoll fis-settur ta' akkomodazzjoni soċjali. Madankollu tgħid li din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Il-Qorti għalhekk tirrileva li l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà fit-tqassim ġust tal-ġid tal-pajjiż, huwa m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

26. Fil-każ **James and Others v. UK**[18], il-QEDB spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken"* .[19]

27. Din is-silta tispjega dak l-eżerċizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-allegat ilment ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija ta' proprjetà:

> *"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see* Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of*

[18] App. 8793/79, 21.02.1986.

[19] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, Victor Gatt et vs Avukat Ġenerali et, 05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, Cutajar noe vs. Il-Kummissarju tal-Art et, 30.11.2001.

> *the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty - be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities - is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see* Immobiliare Saffi v. Italy, *[GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and* Broniowski, *cited above, §151)."*[20]

28. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-prinċipju ta' proporzjonalità li jikkostitwixxi limitazzjoni fuq id-diskrezzjoni tal-Istat. Tgħid li tenut kont tal-valuri lokatizji annwali għas-snin 1987 sa 2021[21] mogħtija mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju Stephanie Cassar fir-rapport tagħha ppreżentat f'dawn il-proċeduri, u meħud in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera baxxa perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom matul dak iż-żmien kollu; (b) il-valur baxx tal-fond iddikjarat fl-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* meta mqabbel mal-valur għall-istess sena mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; u (ċ) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-Awtorità intimata u/jew l-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifikaw għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat mhux biss għaliex inħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, iżda wkoll għaliex din inżammet *in vigore* saħansitra fi sfond fejn maż-żmien il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet sostanzjalment, il-Qorti tqis li jirriżulta li ma nżamm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku, u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom. Filwaqt li tqis wkoll li r-rikorrenti għadhom sallum fi stat ta' inċertezza dwar meta u jekk huma sejrin jieħdu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħhom. Fil-każ **Cassar v. Malta**[22], il-QEDB kkonkludiet li *"It is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property".* Il-Qorti għalhekk

[20] **Bradshaw and Others v. Malta** *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar v. Malta**, 30.07.2015.
[21] Ara *fol.* 104 fejn il-valur għas-sena 1987 huwa ta' €1,146 u dak relattiv għas-sena 2021 huwa ta' €8,950.
[22] App. 50570/13, 30.01.2018.

tagħraf li d-drittijiet tar-rikorrenti u dawk tal-antekawża tagħhom ġew limitati sew riżultat tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u anki tal-liġijiet tal-kera. Kif irrilevat din il-Qorti hawn fuq, ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Saħansitra tasal biex tgħid li ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil fil-każ odjern, stante n-nuqqas ta' prova kif diġà kkonstatat. Il-Qorti għalhekk qiegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom ġew kostretti li jġorru piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll huma ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom.

29. Il-Qorti tqis illi mill-provi jirriżulta bl-aktar mod ampju li f'dan il-każ ma kien hemm l-ebda proporzjon bejn il-kera li r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom setgħu jirċievu mill-kiri tal-fond fis-suq miftuħ, u l-kera attwalment perċepita minnhom, u dan minħabba l-fatt li l-fond ġie allokat lill-intimata Vella għal skop ta' akkomodazzjoni soċjali, u sussegwentement ukoll minkejja li tneħħiet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni fis-sena 2007, l-imsemmija intimata Vella baqgħet tgawdi l-protezzjoni mogħtija lilha bil-Kap. 69. Huwa dan il-piż eċċessiv u sproporzjonat li r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom dejjem ġarrew waħedhom, u li ħoloq sitwazzjoni leżiva tal-jedd tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom.

30. F'dan l-istadju l-Qorti tirrileva li jkun utli u xieraq li jsir riferiment għal dak li qalet il-QEDB fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo *v.* Malta**[23], fejn ingħad illi:

> *"67. As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their*

[23] 26.09.2006.

implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, §45).

68. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §223).*

69. In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty two years, as well as to the abovementioned restrictions of the landlord's rights, the Court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr G and his family (see, mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §225). It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property."*

31. Il-Qorti għandha tqis jekk teżistix protezzjoni, inkluz dik proċedurali, sabiex tassigura ruħha li l-operat tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sid humiex ta' natura arbitrarja jew saħansitra jħallux lok għall-inċertezza. Għalhekk il-QEDB qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord tal-Kera, fattur ieħor ferm importanti fis-sejbien ta' leżjoni, fejn sabet li filwaqt li dan il-Bord seta' jipprovdi protezzjoni proċedurali adegwata sabiex iħares l-operat tas-sistema ta' kontroll, dan m'għandu l-ebda effett utli għar-rikorrenti:

"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked

adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)." [24]

33. L-Awtorità intimata teċċepixxi wkoll permezz tas-sitt eċċezzjoni tagħha li llum wara l-emendi fil-liġi li daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 2021, *inter alia* bl-introduzzjoni tas-subartikolu 11(5) fil-Kap. 125, permezz tal-Att XXIV tal-2021, is-sidien jistgħu jintavolaw talba quddiem il-Bord tal-Kera sabiex il-kera tal-proprjetà mikrija minnhom tiżdied sa massimu ta' 2% tal-valur lokatizju tagħha fis-suq miftuħ. Il-Qorti tagħraf li tassew illum ir-rikorrenti ngħatalhom dan id-dritt, kemm taħt il-Kap. 69 u wkoll taħt il-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta, u għaldaqstant it-talbiet tagħhom ser jiġu kkunsidrati sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 li hija t-28 ta' Mejju, 2021. B'hekk il-Qorti tgħid li s-sitt iżda anki t-tlettax, l-erbatax, il-ħmistax u s-sittax-il eċċezzjoni tal-Awtorità intimata hija ġustifikata, kif ukoll hija ġustifikata t-tielet eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, u għalhekk tilqa' l-imsemmija eċċezzjonijiet.

34. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, il-jeddijiet tar-rikorrenti u dawk tal-antekawża tagħhom kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni ġew leżi. Huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, u dan filwaqt li tagħraf li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur ma tistax tkun rimedju suffiċjenti.

35. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[25], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

---

[24] Cassar *v.* Malta, *Supra.*
[25] 29.04.2016.

"Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ....".

36. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[26], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, ingħad illi:

"... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li lkumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."

37. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[27], il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi,

"... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa."

38. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni li (a) l-ammont ta' kera li r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom setgħu pperċepew li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepit, tant hu hekk li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ

[26] 27.06.2019.
[27] 30.09.2016.

tal-kiri bejn l-1 ta’ Mejju, 1987, li hija d-data li skont l-artikolu 7 tal-Kap. 319 jista’ jiġi kkunsidrat ksur, u l-28 ta’ Mejju, 2021, li hija d-data li fiha ġew fis-seħħ l-emendi leġislattivi ppromulgati permezz tal-Att XXIV tal-2021[28], id-dħul li kienu jirċievu r-rikorrenti u l-imsemmija antekawża tagħhom, kien ikun komplessivament ta’ madwar €144,348, u dan jirriżulta mill-istimi lokatizji maħduma mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, elenkati *a fol.* 104:

Sena	**€**
01.05.87 sa 31.12.87	1,146/12x8=764
1988-1991	1,146x4=4,584
1992-1996	1,614x5=8,070
1997-2001	2,274x5=11,370
2002-2006	3,202x5=16,010
2007-2011	4,511x5=22,555
2012-2016	6,354x5=31,770
2017-2020	8,950x4=44,750
01.01.21 sa 30.06.21	8,950/12x6=4,475
B’kollox	**144,348**

huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepiet mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom fis-somma ta’ ċirka €3,222.60, li tirriżulta kif ġej mill-irċevuti ppreżentati mir-rikorrenti a *fol.* 30 *et seq.*:

[28] Ara l-artikolu 4 tal-Kap. 69.

Sena	€
14.11.86 sa 14.05.10	23.29(Lm10)x45=1,048.05
15.05.10 sa 15.05.13	92.50x6=555
14.05.13 sa 15.05.16	98.79x6=592.74
14.05.16 sa 15.5.19	101.57x6=609.42
14.05.19 sa 14.05.21	104.35x4=417.40
B'kollox	**3,222.60**

(b) li l-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu kif rifless fl-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* suriferit, u li għalhekk kuntrarjament għal dak li qiegħda tinsisti fuqu l-Awtorità intimata permezz tal-ħames eċċezzjoni tagħha, il-valur hemm indikat huwa irrilevanti għall-fini tal-valur lokatizju stabbilit mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet u li għalih inħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni. Għaldaqstant tikkunsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-

antekawża tagħhom, li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-Awtorità intimata flimkien lir-rikorrenti solidalment.

39. Kif diġà kellha l-opportunità li tteni din il-Qorti f'ċirkostanzi oħra, id-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna.

40. Wara li ħadet in konsiderazzjoni l-mod kif il-QEDB ddeċidiet li għandu jiġi kkalkulat il-kumpens dovut lis-sid fid-deċiżjoni tagħha **Case of Cauchi v. Malta** [29], liema eżerċizzju llum qiegħed jiġi applikat ukoll mill-Qrati Kostituzzjonali, il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' **sebgħa u sebgħin elf sitt mija u tnax-il Euro u erbgħin ċenteżmu (€77,612.40)** wara li mis-somma ta' mija erbgħa u erbgħin elf tliet mija tmienja u tletin ċenteżmi (€144,348) rappreżentanti l-kirjiet stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju li kellhom jiġu pperċepiet mis-sidien preżenti u l-antekawża tagħhom (i) l-ewwel sar tnaqqis ta' 30% jew tlieta u erbgħin elf tliet mija u erba' Euro (€43,304) minħabba l-għan leġittimu, u l-interess ġenerali li ċertament kienu eżistenti hekk kif kienet inħarġet u miżmuma fis-seħħ għal ċertu perjodu ta' żmien l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u ġiet ippromulgata l-liġi llum iddikjarati leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom, u mbagħad sar tnaqqis ieħor ta' (ii) 20% jew għoxrin elf mitejn u disa' Euro (€20,209) stante li mhux neċessarjament il-fond kien ser ikun mikri matul il-perijodu kollu tal-allegat ksur u bil-kirjiet kif stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; (iii) u anki tnaqqis ta' tliet elef mitejn u tnejn u għoxrin Euro u sittin ċenteżmu (€3,222.60)

[29] App.nru. 14013/19, 25.06.21, §103-§105.

rappreżentanti l-kera perċepita matul il-perijodu kollu kif indikat iktar ’il fuq f’din is-sentenza.

41. Il-Qorti tqis li f’dan il-każ fid-dawl tal-osservazzjonijiet li għadha kif għamlet, għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u b’hekk jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta’ proprjetajiet bħal dawn. Il-Qorti tqis li kumpens non-pekunjarju li jammonta għal sitt elef Euro (€6,000), għandu jkun kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u dawk tal-antekawża tagħhom. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat u l-Awtorità intimata lir-rikorrenti solidalment, stante li l-intimata Vella kif sewwa teċċepixxi, ma tistax tkun ħatja ta’ xi leżjoni ta’ xi dritt għat-tgawdija tal-proprjetà li jispetta lir-rikorrenti jew lill-antekawża tagħhom. Għaldaqstant għandhom jintlaqgħu r-raba’, il-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet tagħha.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti qiegħda taqta’ u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1) **Tilqa’ l-ewwel, it-tielet, il-ħames, u s-sitt eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha l-oħra tiegħu;**
2) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tar-raba’ eċċezzjoni tal-Awtorità intimata, u tilqa’ it-tieni, it-tielet, is-sitt, it-tlettax, l-erbatax u l-ħmistax eċċezzjoni tagħha, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tagħha;**

3) Tilqa' l-ewwel, it-tieni, ir-raba' il-ħames u s-sitt eċċezzjoni tal-intimata Vella, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tagħha;

4) Tilqa' limitatament it-talbiet kollha tar-rikorrenti kif fuq spjegat, billi tiddikjara u tiddeċiedi illi huma u l-antekawża tagħhom sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) riżultat taċ-ċirkostanzi u tal-fatti esposti fir-rikors tagħhom u dawk oħra riżultanti mill-provi, iżda wkoll riżultat tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta u ż-żamma fis-seħħ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, u tal-ħdim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

5) Tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat u l-Awtorità intimata huma flimkien responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom bħala riżultat tar-rekwiżizzjoni u l-okkupazzjoni tal-fond li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien rikorrenti u dawk tal-antekawża tagħhom u tal-inkwilini, stante li l-kera pagabbli ma rriflettietx is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni;

6) Tillikwida l-kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mill-imsemmija rikorrenti u l-antekawża tagħhom fis-somma komplessiva ta' tlieta u tmenin elf sitt mija u tnax-il Euro u erbgħin ċenteżmu (€83,612.40), liema somma għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-Istat flimkien mal-Awtorità intimata lir-rikorrenti solidalment, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onor. *Speaker* tal-

Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża jitħallsu kwantu għal kwart (1/4) mir-rikorrenti, u l-kumplament mill-intimat Avukat tal-Istat u l-Awtorità intimata.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur