FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF
IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum l-Erbgħa, 5 ta' Marzu, 2025

Kawża Nru. 1

Rik. Nru. 412/2022 ISB

Thomas Xuereb (K.I. 485467M) f'ismu proprju u bħala mandatarju speċjali ta' Josephine Xuereb (K.I. 202142M), Maria Dolores sive Doris Zammit Xuereb (K.I. 198859M), Maria Carmela sive Carmen Xuereb (K.I. 162260M), Marion Xuereb (K.I. 58471M), David Xuereb Zhang (K.I. 48273M), Daniela Mifsud (K.I. 527476M), Roberta Xuereb (K.I. 527376M), Jesabel Mesimer (K.I. 587982M), Andrew Azzopardi (K.I. 358392M), u Paula Azzopardi (K.I. 414193M)

vs

Kap tal-Awtorita tad-Djar, u

Anthony Tabone (K.I. 746156M), u

Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Thomas Xuereb pro et noe,** intavolat fit-3 ta' Awwissu 2022, li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. *Tiddikjara u tiddeciedi liI-Ordni ta' Rekwiżizzjoni Numru: 32925 a rigward il-fond 107 Flat 1 Gunlayer Street, Floriana, u l-fatt li Josephine Xuereb, l-ahwa Xuereb, u Andrew u Paula ahwa Azzopardi gew u ghadhom qed jigu privati mill-pussess ta' dan il-fond minghajr kumpens adegwat u dan sal-gurnata tal-lum, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tal-istess Josephine Xuereb, tal-ahwa Xuereb, u Andrew u Paula ahwa Azzopardi kif prottetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan ghar-ragunijiet suesposti u dawk li se jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;*
2. *Konsegwentement,tiddikjara u tiddeciedi li l-lokazzjoni tal-fond 107 Flat 1 Gunlayer Street, Fioriana a favur tal-intimat Anthony Tabone tivvjola d-drittijiet fondamentali tal-istess Josephine Xuereb, tal-ahwa Xuereb,u Andrew u Paula ahwa Azzopardi kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u li minkejja d-de-rekwizizzjoni l-imsemmi fond baqa' okkupat mill-imsemmi Anthony Tabone u ghalhekk fi zmien qasir u perentorju tigi tterminata llokazzjoni tal-intimat Tabone u jigi zgombrat mill-fond in kwistjoni, oltre rimedji ohra ii dina l-Onorabbli Qorti jidrilha xierqa u opportuni sabiex tassigura illi r-rikorrenti jigu rrintegrati fil-pussess shih u reali godiment ta' ħwejjighom;*
3. *Tiddikjara u tiddeciedi li l-intimati, jew min minnhom, huma responsabbli ghall-kumpens dovut lir-rikorrenti bhaia konsegwenza tar-rekwizizzjoni in kwistjoni li ma kkreatx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin stante illi ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni;*
4. *Tillikwida kumpens xieraq biex jaghmel tajjeb ghal-vjolazzjoni mgarrba minn Josephine Xuereb, mill-ahwa Xuereb, u Andrew u Paula ahwa Azzopardi, kif ukoll ghat-telfien li huma jew l-antecessuri fit-titolu taghhom soffrew b'rizultat tal-okkupazzjoni tal-fond mertu ta' dan ir-rikors u dan b'konsegwenza tal-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom kif diga' nghad,liema kumpens ghandu jinkludi kemm kumpens ghal*

danni pekunjarji rapprezentanti t-telf tal-uzu u t-tgawdija ta' l-imsemmi fond tul dawn is-snin kollha, kif ukoll ghal danni mhux pekunjarji biex jagħmlu tajjeb ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali ta'Josephine Xuereb, ta' l-ahwa Xuereb,u Andrew u Paula ahwa Azzopardi;

5. *Konsegwentement tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, sabiex iħallsu lir-rikorrenti l-kumpens hekk kif likwidat;*
6. *Taghti kull ordni u rimedju iehor xieraq u opportun biex tigi spurgata l-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali ta' Josephine Xuereb,tal-ahwa Xuereb, u Andrew u Paula aħwa Azzopardi hawn lamentata .*

U dan wara illi ppremettew:

1. *Illi l-fond 107 Flat 1 Gunlayer Street, Floriana originarjament kien jappartjeni lil Thomas Xuereb. Thomas Xuereb miet nhar l-20 t'April 1981 u wara li miet din l-imsemmija proprjeta' intirtet minn ibnu Carmelo Xuereb. Nhar il-11 ta' Mejju 1958 Carmelo Xuereb izzewweg lil Josephine Xuereb u kellhom disat itfal. Carmelo Xuereb miet nhar it-18 ta' Novembru 2019 u ma halla l-ebda testment. Permezz ta' kuntratt ta' rinunzja ppubblikat min-Nutar Dottor Dorita Galea Medati nhar l-10 ta' Gunju 2020 Josephine Xuereb irrinunzjat ghas-sehem taghha mill-wirt ta' zewgha. Konsegwentement, il-wirt ta' Carmelo Xuereb, inkluz il-fond imsemmi,iddevolva fuq it-tmien ulied hajjin ossia Maria Dolores sive Doris Xuereb, Maria Carmela sive Carmen Xuereb, Thomas Xuereb, Marion Xuereb, David Xuereb Zhang, Danieia Mifsud, Roberta Xuereb, Jesabei Mesimer (l-ahwa Xuereb) u miz-zewg ulied ta' bintu premorta Rita Azzopardi ossia Andrew u Paula ahwa Azzopardi (kopja tad-Dikjarazzjoni ta' Trasferiment Causa Mortis hawn annessa u mmarkata bhala Dok.A)*

2. *Illi l-fond imsemmi kien gie rekwisizzjonat minghand Thomas Xuereb minghajr il-kunsens u l-approvazzjoni tieghu u dan permezz ta' Ordni ta' Rekwisizzjoni Numru: 32925 mahruga fil-11 ta' Ottubru 1974 (Kopja tal-Ordni ta' Rekwisizzjoni Numru: 32925 hawn annessa u mmarkata bhala Dok.B);*

3. *Illi din ir-rekwiżizzjoni tnehhiet nhar it-22 ta' Jannar 2009 hekk lil-imsemmi fond gie de-rekwiżizzjonat. Minkejja dan, l-intimat Anthony Tabone ghadu jabita f'dan l-imsemmi fond sal-gurnata tal-lum u jippretendi li m'ghandux l-obbligu li jitlaq millfond hekk Iihu tal-fehma lil-lokazzjoni tieghu hija protetta mil-Ligi;*

4. *Illi l-intimat Anthony Tabone ihallas is-somma ta' 50 kull tiiet xhur rapprezentanti kera fejn minn Jannar 2021 huwa beda jiddepozita l-kera fir-Registru tal-Qorti. Illi I-valur lokatizju tal-fond mertu ta' dan ir-rikors huwa ferm in eccess ghall-kera mhallsa minn Anthony Tabone u prova ta' dan jista'jsir mhux biss mill-Perit inkarigat mir-rikorrenti imma wkoll minn Perit li jigi mahtur minn dina l-Onorabbli Qorti ghal dan il-fini;*

5. *Illi ghalhekk il-Gvern mhux talli impona l-imsemmija Ordni ta'Rekwizizzjoni izda talli arbitrarjament iffissa l-kera pagabbli fis-sena lil Josephine Xuereb, lill-ahwa Xuereb, lil Andrew u Paula ahwa Azzopardi u lill-antecessuri fit-titolu taghhom liema somma hija wahda minima u irrizorja u li ma tirriflettix il-valur kummercjali tal-imsemmi fond;*

6. *Illi ghalhekk sa nhar id-9 ta' Ġunju 2020 Josephine Xuereb soffriet telf kawza tal-okkupazzjoni minn Anthony Tabone fil-fond mertu ta' din ir-rikors. Illi l-ahwa Xuereb, u Andrew u Paula ahwa Azzopardi ukoll soffrew telf kawza tal-okkupazzjoni minn Anthony Tabone fil-fond mertu ta' din ir-rikors. Kemm Josephine Xuereb kif ukoll l-ahwa Xuereb, u Andrew u Paula ahwa Azzopardi gew u ghadhom qed jigu sfurzati jgorru piz sproporzjonat u eccessiv bhaia effett ta' din irrekwisizzjoni stante li huma gew u ghadhom qed jigu mcahhda mit-tgawdija ta' hwejjighom u dan minghajr ebda possibilita' ta' kumpens xieraq ghal talitehid. Dan kollu kkrea u ghadu qed jikkrea pregudizzju sproporzjonat u eccessiv fuq ir-rikorrenti;*

7. *Illi ghalhekk, in vista tas-suespost, gew u ghadhom qed jigu vjolati kontinwament id-dritt ta' Josephine Xuereb, tal-ahwa Xuereb, u Andrew u Paula ahwa Azzopardi ghat-tgawdija pacifika tal-proprjeta' taghhom kif protett permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal Kostituzzjoni ta' Malta. Ghalhekk, l-intimati*

ghandhom ihallsu kumpens xieraq li r-rikorrenti sabiex jaghmlu tajjeb ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali mgarrba mill-istess rikorrenti.

Rat id-**dokumenti** ppreżentati mar-rikors promotur (fol 7 sa fol 14).

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tat-18 ta' Awwissu 2022 u li permezz tiegħu l-kawża kienet appuntata għas-26 ta' Settembru 2022 fid-9:30 a.m.

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fil-31 ta' Awwissu 2022 (fol 16) li permezz tagħha eċċeppixxa:

1. *Illi preliminarjament u sa fejn l-ilmenti tar-rikorrent huma dwar ordinijiet ta' rekwiżizzjoni, it-tali ilmenti ma jistgħux jitressqu kontra l-Avukat tal-Istat u dan ai termini tal-artikolu 24 tal-Att dwar l-Awtorità tad-Djar (Kap 261 tal-Liġijiet ta' Malta);*

2. *Illi preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost ir-rikorrent irid iġib prova sodisfaċenti tat-titolu għall-fond 107, Flat 1, Gunlayer Street, Floriana;*

3. *Illi r-rikorrent irid jindika liema liġijiet viġenti qiegħdin jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tiegħu kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kif ukoll mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*
4. *Illi l-esponent josserva illi d-Dok A anness mar-rikors promotur m'huwiex leġibbli u għaldaqstant ir-rikorrenti għandhom jippreżentaw kopja awtentika u leġibbli tal-istess kuntratt;*
5. *Illi magħdud ma' dan ir-rikorrent Thomas Bugeja irid jippreżenta kopja awtentika tal-prokura illi huwa qiegħed jallega li għandu sabiex imexxi din il-kawża f'isem ir-rikorrenti l-oħra;*
6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, ir-rikorrent irid iġibu prova li l-kirja in kwistjoni f'dawn il-proċeduri hi verament imħarsa mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

7. *Illi f'każ li r-rikorrent qiegħed jibbaża l-ilment tiegħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap 16, 69 u 125 tal-Liġijiet ta' Malta huwa ma jistax jinvoka l-artikolu 37 u dan ai termini tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni;*

8. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u tal-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;*

9. *Illi l-esponent jikkontendi illi huwa ċar mill-ġurisprudenza tagħna illi l-Qrati Kostituzzjonali m'humiex il-forum appożit sabiex tingħata deċiżjoni dwar żgumbrament;*

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

11. *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 mit-30 ta' April, 1987 u dan skont l-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta u f'każ li din l-Onorabbli tqis li l-ksur sar taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta dan għandu japplika biss sal-31 ta' Mejju, 2021 u cioè mid-data qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.*

Rat ir-**risposta** tal-**Awtorita tad-Djar** intavolata fil-5 ta' Settembru 2022 (fol 18) 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 sa fejn u minn meta 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 ukoll, kemm il-darba l-atturi qed jattakkaw l-operat ta' ligi jew ligijiet, l-Awtorita tad-Djar mhijiex il-legittimu kontradittur;*
3. *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.*

4. *Illi ma kien hemm xejn li huwa leziv tad-drittijiet fundamentali fil-hrug tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni. Ghalhekk it-talbiet kif impostati ma jistghux iregu u ghandhom jigi michuda;*

5. *Illi intant ukoll meta jitqies il-valur tal-fond, attenzjoni trid tinghata ghad-denunzja jew ghad-dikjarazzjoni causa mortis ghax hemm indikat il-valur li taw is-sidien stess ghall-post. Il-periti mahtura mill-Qorti iridu jitilqu minn dak il-valur f' dik is-sena u jaraw kemm setghet apprezzat il-propjeta` tul iz-zmien. Ma jistax ikun li sid ghal skop ta' taxxa jindika valur mod u ghal skop ta' kumpens jistenna valur mod iehor;*

6. *Illi jigi rilevat li jekk sa issa kien hemm lezjoni kostituzzjonali minhabba il-kumpens li l-atturi qed 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-atturi jistghu jadixxu il-Bord tal-Kera u jitolbu li il-kera tizdied sa 2% tal-valur tal-post fis-suq miftuh. Ghalhekk it-talba ghall-izgumbrament ma tistax u, jew ma ghandiex tigi milqughha; ara f' dan is-sens l-Art 11 (5) tal-Kap 125 tal-Ligijiet ta' Malta li jittratta kumpens fil-kaz ta' okkupazzjoni bis-sahha ta' ordnijiet ta' rekwizizzjoni, kif ukoll Art 4A tal-Kap 69 f' kaz ta' kirjiet antiki mhux dekontrollati u Art 12B tall-Kap 158 fil-kaz ta' kirjiet antiki ta' fondi dekontrollati. U la minn issa il-quddiem il-kumpens ser ikun dak xieraq, u la l-Ordni ta' Rekwizizzjni kienet wahda legali intiza ghal skop ta' akkomodazzjoni socjali, allura it-talba ghall-izgumbrament ma ghandiex tigi milqughha.*

7. *Illi drittijiet fundamentali u id-dritt ta' azzjoni ghall-lezjoni ta' drittijet fundamentali ma jistghux jigu trasferiti la inter vivos u la causa mortis ghaliex dawk huma drittijiet moghtija personalment lil min ikun issubixxa il-lezjoni. Dawn id-drittijiet huma extra commercium u mhux trasferibbli. Kieku drittijiet fundamentali jistghu jigu trasferiti inter vivos jew causa mortis, peress li tali drittijiet m' humiex preskrivibbli allura jista' jaghti l-kaz li l-Istat jigi anke imfittex ghall-lezjoni per ezempju ta' arresti illegali li graw il-fuq minn mitt sena ilu. Ghalhekk jekk xejn dawn l-eredi jistghu jadixxubiss ghal possibilita' tal-lezjoni mill-2019 (data meta wirtu il-propjeta') il-quddiem.*

8. *Illi la l-atturi wirtu il-fond fid-29 ta' Marzu 2003 allura ma hemm ebda lezjoni li setghu sofrew qabel ma wirtu u dan hekk kif*

jinghad fis-sentenza deciza quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-3 ta' Dicembru 2020 ***Doreen Grima et. vs Awtorita` tad-Djar et (Rik nru. 167/2019 GM)****;*

9. *Illi fit-22 ta' Gunju 2021 Il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) iddecidiet hekk fil-kawza* ***Erika Gollcher et vs L-Avukat tal-Istat et. (Rik 116/2019 FDP)****:*

   "Dwar il-ħames eċċezzjoni, ġie eċċepit li r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens għal allegat ksur għal perjodi li setgħu sofrew l-antenati tagħhom.

   Il-Qorti tosserva li r-rikorrenti akkwistaw l-imsemmi fond permezz ta' wirt mingħand ommhom defunta Gerogette Cauchi. Illi huwa leċitu, li l-Qorti tqis biss il-perjodu ta' żmien minn meta r-rikorrenti akkwistaw it-titolu fuq l-imsemmija proprjeta`.

   Għaldaqstant, il-Qorti tilqa' din il-ħames eċċezzjoni tal-Awtorita` tad-Djar."

10. *Illi jekk l-atturi ma kienux is-sidien meta sehhet l-allegata lezjoni kostituzzjonali allura huma ma ghandhom ebda locus standi f' din il-kawza u ghalhekk it-talbiet fir-rikors ma jistghux jigi milqugha. Referenza ssir ghal dak li qalet il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza* ***Maria Gialanze` vs Carmen Mizzi et. (deciza 02/12/2021; Rik nru. 79/2020)****:*

    *"Biżżejjed jingħad għall-fini ta' din il-kawża li d-drittijiet umani huma kkunsidrati inerenti għall-persuna umana. Min-natura tagħhom huma marbutin mal-persuna tal-vittma. Huma drittijiet personali, u mhux drittijiet in rem. Anke fil-każ li dritt fundamentali jikkonsisti fil-vjolazzjoni tat-tgawdija tal-proprjeta`, u l-vittma tkun intitolata għal kumpens,* ***dak il-kumpens huwa marbut mal-persuna tal-vittma u mhux mal-proprjeta`****. Jekk il-proprjeta` tiġi ttrasferita lil terza persuna, kemm b'titlu gratuwitu kif ukoll b'titlu oneruż, id-dritt tal-kumpens ma jistax jiġi ttrasferit flimkien mal-proprjeta`."*

    l-istess ghalhekk jista' jinghad ghal-propjetajiet li gew akkwistati permezz ta' wirt;

11. *Illi ma kien hemm xejn hazin fil-hrug tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni u intant anke hawn ma gewx ezawriti ir-rimedji ordinarji ghaliex hadd ma ipproceda biex tigi sindakata gudizzjarjament id-*

diskrezzjoni amministrattiva li ittiehdet meta hargu l-ordnijiet. Il-kostituzzjoni taghti id-dritt lill-istat li jillimita id-drittijiet tal-propjeta` basta jkun hemm proporzjonalita` bejn il-limitazzjoni fuq id-dritt u il-kumpens imhallas;

12. *Illi la kien hemm Ordni ta' Derekwizizzjoni li harget fit-22 ta' Jannar 2009, ghall-propjeta` tal-kawza in kwistjoni allura ma' jista' jkun hemm ebda lezjoni ta' dritt kostituzzjonali ghall-anqas minn dakinhar il-quddiem, peress li l-Ordni ta' Rekwizizzjoni lanjat mill-attur ma kinitx ghadha tezisti;*

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

"36. Fl-ewwel lok, jiġi puntwalizzat, li l-ilment prinċipali tar-rikorrenti huwa dwar il-fatt li l-intimata Ciantar baqgħet tokkupa l-imsemmi fond, abbażi tal-effetti tal-liġi u ċioe` tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, billi r-relazzjoni bejn is-sid u l-inkwilin f'każijiet bħal dan hija regolata mil-liġi tal-Istat. Għalhekk, il-kontestazzjoni prinċipali da parti tar-rikorrenti mhijiex ir-rekwiżizzjoni per se, maħruġa fl-1975 u mneħħija fl-20 ta' Awissu 2007. Infatti, r-rekwiżizzjoni tneħħiet fl-2007, u kif tajjeb sottomess fis-sottomissjonijiet tal-Awtorita` tad-Djar, ir-rikorrenti qatt ma kkontestaw l-ordni ta' rekwiżizzjoni tramite l-mezzi ordinarji provvduti fil-liġi.

37. Inoltre`, l-intimata Ciantar baqgħet tokkupa u tirrisjedi fil-fond de quo abbażi tal-liġijiet viġenti u mhux abbażi tar-rekwiżizzjoni stante li l-fond ilu derekwiżizzjonat minn Awissu 2007. Ir-rikorrenti qed jilmentaw minn liġi li qed iċċaħdilhom id-dritt li jieħdu lura l-proprjeta` tagħhom, u li jibqgħu jipperċepixxu kera baxxa.

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

Illi referenza ssir ukoll ghal dak li inghad fis-sentenza moghtija minn dina l-Onorabbli Qorti fil-kawza fl-ismijiet ***Charles et vs.***

Awtorità tad-Djar et *(Rik. Nru 199/2021 LM, dec. 12/01/2022) fejn inghad bl-akjtar mod skjett li:*

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

Issa fil-kaz odjern l-Ordni ta' Derekwizizzjoni harget fl-2009, kif ser jigi pruvat u ghalhekk minn dakinhar il-quddiem zgur li ma kien hemm ebda lezjoni ulterjuri.

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

15. *Illi f' kaz li tirrizulta lezjoni tad-dritt fundamentali tal-propjeta`, li kienet u ghadha qed issehh, allura il-Qorti ghandha tiddeciedi dwar il-lezjoni u taghti kumpens ghall-lezjoni sofferta sad-data tal-prezentata tal-kawza jew sal-1 ta' Gunju 2021 (data li fiha dahal fis-sehh l-Att XXIV tal-2021) jew liema minnhom tigi l-ewwel, u tieqaf hemm. Ukoll ma hemm ebda lezjoni wara il-hrug tal-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.

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

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

"Fir-rigward imbagħad tad-dikjarazzjoni li qed tiġi mitluba relattiva għall-Ordni ta' Rekwiżizzjoni mertu ta' dawn il-proċeduri, il-Qorti tirrileva illi fis-sentenza appellata ma saret l-ebda determinazzjoni dwar il-validita` konvenzjonali jew kostituzzjonali tal-emendi tal-2021, għaliex tali determinazzjoni qatt ma ġiet mitluba minn xi ħadd mill-partijiet. Għalhekk il-Qorti tqis li l-ewwel Qorti ma kellhiex tiddikjara li Janice Schembri ma tistax tibqa' tibbenefika mill-protezzjoni tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwistjoni, ġaladarba din id-dikjarazzjoni ġġib fix-xejn l-emendi msemmija minkejja li dawn ma ġewx dikjarati invalidi mill-Qorti. Il-Qorti tosserva li skont l-Artikolu 11(5) tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat fl-2021 il-ħlas dovut għall-okkupazzjoni tal-fond jista' jiġi awmentat għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond liberu u frank fuq is-suq liberu. Dan ifisser li għalkemm fl-imgħoddi din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni kienet leżiva kif korrettement sabet l-ewwel Qorti, illum-il ġurnata bl-emendi introdotti fl-2021, għad irid jiġi aċċertat jekk din il-leżjoni għadhiex preżenti jew ġietx indirizzata b'mod effikaċi.

Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi milqugħ kif provdut fil-paragrafu preċedenti.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' in parti l-appell tal-Awtorita` tad-Djar, tħassar l-ordni tal-ewwel Qorti li l-intimata Schembri m'għandhiex tibqa' tgawdi mill-protezzjoni tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni mertu ta' din il-kawża u tiddikjara li din is-sentenza hija bla ħsara għall-applikabilita` tal-emendi li ġew introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021.

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

"Tifdal il-kwistjoni jekk il-kerrejja Mugliett tistax tkompli tinqeda 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."

19. *Illi intant ma seta kien hemm ebda lezjoni tal-Kostituzzjoni jekk l-att sar bis-sahha ta' ligi promulgata qabel it-3 ta' Marzu 1992 u dan kif jiindika l-Art 47 (9) tal-istess Kostituzzjoni.*

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

Rat ir-**risposta** ta' **Anthony Tabone** ta-5 ta' Ottubru 2022 (fol 29) li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *Illi preliminarjament, stante li r-rikors promotur huwa indikat bhala 'Rikors ta' Thomas Xuereb (KI. 485467M) pro et noe' u jidher li Thomas Xuereb ipprocieda b'din il-kawza fismu proprju u bhala mandatarju specjali tal-ghaxar membri tal-familja tieghu indikati kollha fl-okkju u dana bis-sahha ta ' prokura lilu moghtija fit-2 ta' Awissu, 2022 (Dok. C mar-rikors) li turi dawn il-mandanti kollha bhala residenti Malta, jehtieg li l-imsemmi Thomas Xuereb igib il-prova li meta gie prezentat ir-rikors fit-3 ta' Awissu, 2022, dawn il-mandanti kienu imsiefrin (u dan fid-dawl tal- artikolu 1866 tal-Kodici Civili) u fin-nuqqas l-esponenti qed jecceppixi in-nullita ' tar-rikors stante l-illegittimita' ta' Thomas Xuereb bhala mandatarju.*
2. *2. Illi preliminarjament ukoll, u salv dejjem is-segwenti eccezzjonijiet : - stante li l-azzjoni odjerna, li evidentement giet intavolata in bazi ghall-artikolu 4.(1) tal- Kapitolu 319 - L-Att dwar il- Konvenjoni Ewropea, liema artikolu jistipula "Kull persuna li tallega li xi wiehed mid-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali jkun gie, ikun ged jigi jew ikun x'aktarx ser jigi miksur dwarha, ... tista', bla hsara ghal kull azzjoni ohra dwar l-istess haga li tkun tista' ssir legalment, titlob lill-Prim'Awla tal-Qorti Civili ghal rimedju." - u stante li, u dana minghajr pregudizzju li ma hemm ebda ksur, l-artikolu 7 tal-istess ligi, jistipula li: "Ebda ksur ... . tal-Artikoli 1 sa 3 (inkluzi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 ...., ma ghandu jaghti lok ghal xi azzjoni taht l-artikolu 4. " --. .... l-azzjoni odjerna ma setghet qatt tigi intavolata taht l-imsemmi artikolu 4, peress li 1-Ordni ta' Rekwizizzjoni Numru 32925 (Dok B mar-rikors) rigward il-fond de quo Numru 107, Flat 1,*

Gunlayer Street, Floriana abitazzjoni tal-esponenti, liema Ordni r-rikorrenti qeghdin jallegaw li tikser id-drittijiet fundamentali taghhom fl- Ewwel Artikolu tal- Ewwel Protokoll, inharget fil- 11 ta' Ottubru, 1974 u cioe' kwazi tlettax il-sena qabel April, 1987, u b'hekk skond l-artikolu 7, 1-Ordni ta' Rekwizzizjoni de quo mhijiex sindikabbli taht l-artikolu 4 ta' dan Kap il-319 u cioe' fit-termini tal-Konvenzjoni Ewropea.

3. Illi l-ewwel talba tar-rikorrenti sabiex l-Onorabbli Qorti tiddikjara li l-Ordni de quo bis-sussegwenti tehid tal-' "pussess ta' dan-il-fond minghajr kumpens adegwat " tikkostitwixxi vjolazzioni tad-drittijiet fondamentali taghhom taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda :

(a) peress illi dan l-istess artikolu tal- Konvenzjoni filwaqt li jasserrixxi " .....id-dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti.... " u li " Hadd ma ghandu jig ipprivat mill-possedimenti tieghu.....

-jikkonoxxi li tali tehid huwa possibbli meta jkun "..... fl-interess pubbliku...." u jikkonoxxi ukoll li I-Istat ghandu "...... dritt li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta' skond l-interess generali...... ", u dan kif effettivament rifless fil-Kapitolu 125 - L- Att dwar id-Djar, li jaghti l-poter lill-Istat Malti u dana cioe' tramite id-Direttur ghall-Akkomodazzioni Socjali li johrog ordni ta' rekwizzioni " ghal kull bini" jekk jidhirlu li hu mehtieg jew xieraq li jaghmel hekk fl-interess pubbliku, izda biss bil-ghan biex jipprovdi lin-nies lok fejn wiehed jista' jghammar jew biex jüzgura t-tgassim xieraq ta' dawk il-postijiet fejn wiehed jista' jghammar ....", kif stipulat fl-artikolu 3.(1) tal-Kap 125 .

4. Illi huwa pensjonant ta' sitta u sittin sena bi dhul uniku ta' pensjoni ta' circa tmien mija u tletin euro (Eur 830) fix-xahar, b' kapital zghir imfaddal tul is-snin u b' ebda proprieta' immobbiljari, bil- fond de quo jikkostitwixxi l-unika abitazzioni tieghu.

5. Illi b' referenza ghat-tieni premessa fir-rikors meta tinhareg Ordni ta' Rekwizizzioni difficili ferm li tigi accettata bil-"kunsens u l-apoprovazzjoni" tas-sid rekwizizzionat, ghal liema raguni il-Kap 125, l-Att dwar id-Djar, artikolu 8. (1), (2) u (3) jipprovdi I-mezz gudizzjarju biex jikkontesta l-Ordni , b' dan illi fil-kaz odjern is-sid rekwizizzjonat Thomas Xuereb bl- Ordni

Rekwizizzjoni numru 32925 mahruga fil-11 ta' Ottubru, 1974 tal-fond de quo mghoddi ghall-abitazzjoni lil Carmelo Tabone u familtu (missier l-esponenti intimat Anthony Tabone) ,qatt ma beda proceduri biex jattaka tali Ordni ta' Rekwizizzjoni.

6. *Illi filwat li b'effett mill-hrug ta' din I-Ordni fl-1974 sas sena 2010, is-sid rekwizizzjonat Thomas Xuereb u sussegwentement is-successur tieghu ibnu Carmelo Xuereb ma accettawx il-kera iffissata, minghand I-inkwilin Carmelo Tabone u sussegwentement minghand l-istess esponenti ibnu inkwilin successiv, dan in-nuqqas ta' accettazjoni ta' kera fl-imsemmi perjodu b'ebda mod ma jfisser li meta inharget I-Ordni fl-1974 din inharget minghajr il-kunsens tas-sid stante li kif premess, is-sid qatt ma attakka din l-Ordni bil-mezz Gudizzjarju provdut.*

7. *Illi ghal imsemmi perjodu ta' rifjut ta' accettazjoni ta' kera tul "l-imsemmi perjodu mil- 1974 sal-2010, din kienet tigi iddepositata il-Qorti.*

8. *Illi filwaqt li skond it-tielet premessa fir-rikors promotur dan il-fond gie derekwizizzjonat fit-2 ta Jannar, 2009, li f kull kaz ir-rikorrenti ghandhom igibu prova ta' dan, is-sid Carmelo Xuereb (successur tar- rekwizizzjonat missieru Thomas Xuereb), bl-annessa ittra legali datata 11 ta' Frar, 2010 (Dok.AT), informa lill-esponenti inkwilin Anthony Tabone li hu lest jibda jaccetta il-hlas tal-kera u dan b'effett mill-iskadenza li kien imiss tal- 25 ta' Marzu 2010 il- quddiem, bir-rata annwali riveduta ta' mija u hamsa u tmenin euro (Eur 185) fis-sena kif indikat fl-ittra u b' hekk sitta u erbghin euro u hamsa u ghoxrin centezmu (Eur 46.25) kull tliet xhur.*

9. *Illi din l-accettazzioni ta' kera unikament proposta mis-sid stess Carmelo Xuereb, wara l-Ordni ta' Rekwizizzjoni tal-1974 li qatt ma giet ikkontestasta , derekwizizzjoni tal-fond fl-2009 u wara sitta u tletin (36) sena rifjut tal-kera, turi bic-car illi s-sid Carmelo Xuereb kien qed jirrinunzja ghad-derekwizizzjoni u li minn jeddu stess ikkonoxxa lill-intimat Anthony Tabone bhala l-inkwlin.*

10. *Illi l-esponenti hallas l-imsemmija skadenza ta' Marzu, 2010 accettata minn Carmelo Xuereb, li kompla jaccetta ukoll ininterottement il-hlas offert mill-esponenti ghall-iskadenzi kollha sussegwenti sa ma miet disa' snin wara fit-18 ta'*

Novembru, 2019, bl-ahhar skadenza accettata minn Carmelo Xuereb qabel ma miet tkun dik ta' Gunju (sa Settembru) 2019.

11. Illi wara l-mewt tieghu bla testment, il-proprjeta' tal-fond inkwlinat intirtet ab intestato kwantu ghan-nofs (½) indiviz minn martu Josephine Xuereb u kwantu ghan-nofs (1/2) indiviz l-iehor mit-tmien uliedu u zewg pro-neputijiet (ulied bintu premorta) u l-imsemmija armla komproprjetarja Josephine Xuereb kompliet taccetta l-hlas tal- kera offert mill-esponenti inkwilin wara l-mewt ta' zewgha u cioe accettat il-hames skadenzi ta Settembru u Dicembru 2019 u ta' Marzu, Gunju u Settembru, 2020, bir-rifjut tal-las jerga' jibda mill-iskadenza ta' Dicembru, 2020.

12. Illi stante il-premessa rinunzja ta' derekwizizzjoni u maghha abbinata r-rikonoxxenza tal-esponenti bhala l-inkwlin b' rizultat tal-accettazzioni tal-kera mill-isakadenza ta' Marzu, 2010 sal-iskadenza ta' Settembru, 2020, voluta mis-sid stess Carmelo Xuereb dante causa tar-rikorrenti, l-intimat qieghed jokkupa l-fond b' titolu validu ta' kera u ghalhekk it-tieni talba tar-rikorrenti ghal dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fondamentali taghhom kif protetti b' Ewwel artikolu tal- Ewwel Protokoll tal Konvenzjoni Ewropea u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ghal ordni ta' zgumbrament, hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda.

13. Illi in oltre, minghajr pregudizzju, talba ghall-ordni ta' zgumbrament mhijiex ta' kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti u ghalhekk kwantu ghal tali talba din l-Onorabbli Qorti bir-rispett jinghad m'ghandhiex tiehu konjuzzjoni taghha.

14. Illi in oltre bl-istess accettazzjoni tal-kera mill-2010 sal-ahhar wahda accettata mill-armla ta' Carmelo Xuereb, Josephine Xuereb werrieta komproprjetarja tal-fond tkun l-iskadenza ta' Settembru, 2020, ir-rikorrenti sidien kienu qed iqisu li l-kera ricevut kien wiehed gust u ghalhekk it-talba taghhom numru '4' ghall-kumpens jekk milqugha ghandha biss tkun likwidata b' effett mill-iskadenza ta' Dicembru, 2020 u mhux minn qabel.

15. Illi f kull kaz b' referenza ghat-talbiet numru ' 3' '4' u'5' kwalunkwe kumpens , m'ghandux jigi sopportat mill-esponenti inkwilin intimat Anthony Tabone, stante illi huwa dejjem hallas il-kera skond ir-rata originarjament iffisata meta harget l-Ordni

ta' Rekwizzjoni fl- 1974 , bl-awmenti li saru tul iz-zmien u dan kollu skond l-ligi.

Bl-ispejjez.

Rat illi fl-udjenza tas-27 ta' Frar 2023, ir-rikorrenti ppreżenta nota (fol 40) b'erba' affidavits, b'dokumenti annessi (fol 41 sa fol 66).

Rat ukoll id-digriet tagħha mogħti fl-udjenza tas-27 ta' Frar 2023 (fol 38) li permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrenti u nnominat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex tistma l-valur lokatizzju tal-propjeta` de quo għall-perjodu bejn l-1974 sal-preżentata tal-kawża odjerna, f'intervalli ta' ħames snin.

Innotat li d-difensuri tal-intimati oġġezzjonaw għall-fatt li l-istima ser tmur lura sal-1974 u mhux limitatament sal-1987.

Rat illi fl-udjenza tad-29 ta' Mejju 2023, ir-rikorrenti ppreżentaw nota (fol 70) li permezz tagħha ppreżentaw numru ta' dokumenti (fol 71 sa fol 88). Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensur tar-rikorrenti li ma kellux aktar provi x'jipproduċi.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku **Marie Louise Caruana Galea** maħluf fit-2 ta' Ġunju 2023 (fol 88 et seq).

Rat illi fl-udjenza tal-11 ta' Ottubru 2023, l-intimat **Anthony Tabone** ppreżenta nota (fol 110) b'affidavit tiegħu stess u b'dokumenti annessi (fol 111 sa fol 123). Rat ukoll in-nota ppreżentata mill-istess intimat (fol 124) li permezz tagħha irtira l-ewwel eċċezzjoni minnu sollevata.

Rat illi fl-udjenza tat-12 ta' Frar 2024, l-intimat Anthony Tabone ppreżenta nota (fol 126) li permezz tagħha ppreżenta numru ta' dokumenti (fol 128 sa fol 165).

Rat ukoll illi fl-udjenza tat-12 ta' Frar 2024, li l-intimata Awtorita' tad-Djar ippreżentat nota (fol 166) li permezz tagħha ppreżentat affidavit ta' **Andrew Xuereb**, b'dokumenti annessi.

Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensuri tal-intimati kollha li ma kellhomx aktar provi x'jipproduċu.

Rat in-nota tar-rikorrenti tal-10 ta' Mejju 2024 (fol 178) li permezz tagħha iddikjaraw li ma kellhomx domandi in eskussjoni għall-Perit Tekniku.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali estensivi tar-rikorrenti, tal-Awtorita' tad-Djar u tal-Avukat tal-Istat.

Rat illi fl-udjenza tat-2 ta' Diċembru 2024, il-partijiet trattaw il-kawża u d-difensur tar-rikorrenti ikkjarifika li l-kawża hija bbażata fuq il-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta u b'reazzjoni għal dan d-difensuri tal-Awtorita' tad-Djar u tal-Avukat tal-Istat isostnu li għalhekk il-perjodu relevanti huwa biss dak li matulu kienet viġenti l-ordni ta' rekwiżizzjoni.

Rat ukoll illi bi qbil bejn id-difensuri tal-partijiet il-kawża setgħet titħalla għal-lum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

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

Illi **Josephine Dolores Xuereb,** fl-affidavit tagħha tgħid li l-fond mertu ta' din il-vertenza u ċioe' il-fond bin-**numru 107, Flat 1, Gunlayer Street, Floriana**, kien oriġinarjament jappartjeni lil Thomas Xuereb, li kien jiġi missier żewġha, Carmelo Xuereb, li kien jikri dan il-fond lill-koppja Maltija ġejja mill-Awstralja. Tgħid li meta dawn ivvakkaw il-fond, dan ġie rekwiżizzjonat permezz ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni bin-numru 32925 datata 11 t'Ottubru 1974.

Tispjega li f'dak iż-żmien, il-fond ingħata mill-Awtorita' tad-Djar lil Carmelo Tabone u lil Anthony (Twanny) Tabone li għadu jgħix fih sa llum. Tgħid li Thomas Xuereb qatt m'aċċetta kera mingħand Carmelo u għalhekk il-kirja ta' tletin Lira Maltin (Lm30) fis-sena kienet tiġi depożitata fil-Qorti.

Tgħid li wara l-mewt ta' Thomas Xuereb fl-20 t'April 1981, il-post intiret minn żewġa Carmelo, iżda xorta m'aċċettawx kera, iżda f'Jannar tal-2010 ftehmu verbalment li tibda tiġi aċċetta kera ta' ħamsin Ewro (€50) kull tliet (3) xhur.

Tispjega li r-raġel tagħha Carmelo miet f'Novembru tas-sena 2019 u hi wirtet il-fond flimkien m'uliedha u ulied it-tfal tagħha, iżda hi rrinunzjat għall-wirt u b'hekk kollox intiret mit-tfal. Tgħid li huma offrew lil Anthony Tabone li jbiegħulu l-fond iżda hu m'aċċettax.

Tgħid li kien imissha titħallas kirja f'Diċembru 2019, iżda t-tfal iddeċidew li ma jaċċettawhiex u qatt ma rċevew notifika li ġiet depożitata fil-Qorti. Tikkonferma li qatt ma rċevew xi forma ta' kumpens mill-Gvern.

Fl-affidavit tiegħu, **Thomas Xuereb** jgħid li l-propjeta' *de quo* kienet oriġinarjament tappartjeni lil nannuh Thomas Xuereb, intirtet minn missieru Carmelo Xuereb u wara l-mewt tiegħu fl-2019 intirtet minn ommu u uliedu fejn ommu, Josephine, irrinunzjat għall-wirt u b'hekk intiret kollha mit-tfal.

Jispjega li l-fond ġie rekwiżizzjonat permezz ta’ Ordni ta’ Rekwiżizzjoni bin-numru 32925 datata 11 t’Ottubru 1974. Jispjega li f’dak iż-żmien il-fond ingħata mill-Awtorita’ tad-Djar lil Carmelo Tabone u lil Anthony (Twanny) Tabone li għadu jgħix fil-fond sa llum.

Jgħid li mis-sena 1974 sas-sena 2010, il-kera qatt ma ġiet aċċettata iżda Tabone kien ġie nfurmat sabiex jiddepożita l-kera l-Qorti. Jgħid li fis-sena 2010, ommu u missieru bdew jaċċettaw kera ta’ ħamsin Ewro (€50) kull tliet (3) xhur iżda wara l-mewt ta’ missieru fl-2019, iddeċċidew li ma jaċċettawx iktar kera u lanqas ma rċievew notifika mill-Qorti ta’ ħlas. Jikkonferma li qatt m’irċivew xi forma ta’ kumpens mill-Gvern.

Marion Xuereb, fl-affidavit tagħha tgħid li l-fond mertu ta’ din il-vertenza kien oriġinarjament jappartjeni lil Thomas Xuereb li kien jiġi nannuha, li kien jikri dan il-fond lill-koppja Maltija ġejja mill-Awstralja. Tgħid li meta dawn ivvakkaw il-fond, dan ġie rekwiżizzjonat permezz ta’ Ordni ta’ Rekwiżizzjoni bin-numru 32925 datata 11 t’Ottubru 1974.

Tispjega li f’dak iż-żmien il-fond ingħata mill-Awtorita’ tad-Djar lil Carmelo Tabone u lil Anthony (Twanny) Tabone li għadu jgħix fil-fond sa llum. Tgħid li Thomas Xuereb qatt m’aċċetta kera mingħand Carmelo u għalhekk l-kirja ta’ tletin Lira Maltin (Lm30) fis-sena kienet tiġi depożitata fil-Qorti. Tgħid li wara l-mewt ta’ Thomas (nannuha) fl-20 t’April 1981, il-post intiret minn missierha Carmelo iżda xorta m’aċċettawx kera, iżda f’Jannar tal-2010 ftehmu verbalment li tibda tiġi aċċetta kera ta’ ħamsin Ewro (€50) kull tliet (3) xhur.

Tispjega li missierha Carmelo miet f’Novembru tas-sena 2019 u hi wirtet il-fond flimkien m’ommha u ħutha, iżda ommha rrinunzjat għall-wirt u b’hekk kollox intiret minnhom. Tgħid li huma offrew lil Anthony Tabone li jbiegħulu l-fond iżda hu m’aċċettax.

Tgħid li kien imissha titħallas kirja f’Diċembru 2019, iżda huma ddeċidew li ma jaċċettawhiex u qatt ma rċevew notifika li ġiet depożitata fil-Qorti. Tikkonferma li qatt ma rċevew xi forma ta’ kumpens mill-Gvern.

Maria Dolores sive Doris Zammit Xuereb fl-affidavit tagħha tirreferi għall-istess fatti ta’ Marion Xuereb.

In sosten ta’ dak li qalu r-rikorrenti fl-affidavits tagħhom, huma ppreżentaw numru ta’ dokumenti li l-Qorti ħadet konjizzjoni tagħhom.

Fl-affidavit tiegħu, **Anthony Tabone** jgħid li l-fond fejn joqgħod u ċioe' **107, Flat 1, Gunlayer Street, Floriana** kien ġie rekwiżizzjonat permezz ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 32925 datata 11 ta' Ottubru 1974. Jgħid li kien ittieħed b'rekwiżizzjoni mingħand Thomas Xuereb, missier Carmelo Xuereb li miet fit-18 ta' Novembru 2019 u intiret mir-rikorrenti.

Jispjega li fl-1974 bdew joqgħodu fil-flat hu flimkien mal-ġenituri tiegħu Carmelo u Carmela Tabone u ħuħ John minħabba li ħutu l-bniet kienu diġa' żżewġu. Jgħid li missieru miet fl-1978 u ħuħ John iżżewweġ fl-1981 u mar joqgħod f'post ieħor. Jispjega li ommu Carmela mietet f'April tal-1987 u meta hu żżewweġ fl-1992, baqa' jgħix flimkien ma' martu fl-istess fond. Jgħid li miż-żwieġ kellu tifla iżda meta hu u l-mara sseparaw, martu u bintu ma baqgħux jgħixu fil-fond.

Jgħid li mill-1974 sa llum hu dejjem għex f'dan il-fond u m'għandu l-ebda propjeta' oħra. Jispjega li hu ilu rtirat għal ħames (5) snin u l-uniku dħul tiegħu hija pensjoni ta' disa' mitt Ewro (€900) fix-xahar li sservih għall-ispejjeż tiegħu, flimkien ma somma mfaddla fil-bank.

Jispjega li l-kera kienet dik ta' tletin Lira Maltin (Lm30) fis-sena, pagabbli kull tliet xhur. Jgħid li sal-2010, is-sidien qatt m'aċċettaw l-istess kera u għalhekk kien jiddepożitaha l-Qorti. Jispjega li fl-2010 kien ġie nfurmat li s-sidien kienu lesti jaċċettaw kirja ta' mija u ħamsa u tmenin Ewro (€185) fis-sena u għalhekk beda jħallas lil Carmelo Xuereb, liema kera baqgħet tiżdied bir-rata tal-inflazzjoni. Jgħid li kemm dam ħaj Carmelo Xuereb qatt ma semmhielu xejn dwar proċeduri kontra l-Gvern.

Jgħid li ftit wara li miet Carmelo Xuereb, Maria Dolors Zammit Xuereb kienet infurmatu li ser jiġi Perit sabiex jistma l-fond minħabba s-suċċessjoni. Jispjega li l-flat jikkonsisti f'ħamest' ikmamar u ċioe' żewġ kmamar tas-sodda, kamra tal-banju, kċina u salott. Jgħid li meta daħlu fih fl-1974 kien sar xogħol ta' tikħil u tibjid u anke tibdil tal-points tad-dawl u kienu ntefqu wkoll elfejn u ħames mitt Lira Maltin (Lm 2,500) sabiex saret kamra tal-banju ġdida. Jgħid li riċenti bidel il-gallarija tal-injam bi spiża ta' elfejn u ħames mitt Ewro (€2,500) b'sussidju tal-Gvern ta' elf u mitejn Ewro (€1,200). Jispjega li dan il-flat huwa l-ewwel wieħed fil-blokka ta' sitt flats, jinsab fit-tieni sular u biex tasal għalih hemm tnejn u erbgħin (42) tarġa.

Jgħid li fil-bidu wara li miet Carmelo kien iħallas il-kera lill-armla tiegħu li kienet taċċettha, iżda f'Diċembru 2020 ġie nfurmat li l-kera mhux ħa tiġi aċċettata iktar u għalhekk iddepożita l-kera l-Qorti.

Isostni li hu dejjem ħallas il-kera dovuta sa mill-bidu nett u meta ma ġietx aċċettata dejjem iddepożitaha l-Qorti u b'hekk m'għandu jbati ebda konsegwenzi.

In sosten tax-xhieda tiegħu, x-xhud ippreżenta numru ta' dokumenti li l-Qorti ħadet konjizzjoni tagħhom.

Fix-xhieda tiegħu, **Andrew Xuereb in rappreżentanza tal-Awtorita' tad-Djar** jgħid li fis-6 ta' Settembru 1972 is-Segretarju tad-Djar ħareġ Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 6662 fuq il-fond *de quo*.

Sussegwentament, fil-11 t'Ottubru 1974, is-Segretarju tad-Djar ħareġ Ordni ta' Rekwiżizzjoni oħra bin-numru 32935 fuq l-istess fond. Jispjega li fl-24 ta' Diċembru 1974, il-fond ġiet allokat lil Carmelo Tabone fejn il-kera iffissata kellha titħallas direttament lis-sid u permezz ta' ittra uffiċjali datata 13 t'Awwissu 1975, Thomas Xuereb ġie interpellat jirrikonoxxi lill-inkwilin.

Jgħid li fit-22 ta' Jannar 2009, inħarġet Ordnijiet ta' derekwiżizzjoni bin-numru 32925 u 6662 fuq il-fond in kwistjoni.

In sosten tax-xhieda tiegħu, x-xhud ippreżenta numru ta' dokumenti li l-Qorti ħadet konjizzjoni tagħhom.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea,** b'rapport maħluf fit-2 ta' Ġunju 2023 (fol 88 et seq), irrelatat li l-<u>valur tal-fond</u> in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mitejn u ħmistax-il elf Ewro (€215,000):

Bħala <u>valur lokatizzju</u> tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tagħha, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1974 sas-sena 2022, u jirriżulta illi l-kera ġusta tal-valur tal-propjeta' fuq is-suq, skont il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq, kellha tkun:

1974 sa 1978	€392 fis-sena	€1,960 ta' ħames snin
1979 sa 1983	€728 fis-sena	€3,640 ta' ħames snin
1984 sa 1988	€1,008 fis-sena	€5,040 ta' ħames snin
1989 sa 1993	€1,150 fis-sena	€5,750 ta' ħames snin
1994 sa 1998	€1,840 fis-sena	€9,200 ta' ħames snin
1999 sa 2003	€2,760 fis-sena	€13,800 ta' ħames snin
2004 sa 2008	€3,600 fis-sena	€18,000 ta' ħames snin
2009 sa 2013	€4,140 fis-sena	€20,700 ta' ħames snin
2014 sa 2018	€5,400 fis-sena	€27,000 ta' ħames snin

2019 sa 2021	€7,560 fis-sena	€22,680 ta' tliet snin
2022	€7,800 fis-sena	€7,800 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' mija u ħamsa u tletin elf, ħames mija u sebgħin Ewro (€135,570) mis-sena 1974 sas-sena 2022, bħala introjtu ta' kera illi kien ikun ġiust u ekwu skond il-valur tal-fond fis-suq liberu.

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

Ikkunsidrat Ulterjorment:

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

Ir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħhom jibdew billi jindirizzaw l-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-Avukat tal-Istat fir-rigward tat-titolu tagħhom u jsostnu li huma ġabu prova suffiċjenti fir-rigward tat-titolu tagħhom. Fir-rigward tal-eċċezzjoni tal-Awtorita' tad-Djar dwar il-*locus standi* ta' Josephine Xuereb, jikkontendu li hi għandha interess f'din il-kawża stante li l-kirjiet mitlufa tul is-snin, parti minnhom kienu jagħmlu parti mill-komunjoni tal-akkwisti li hi kellha ma' żewġha.

Fil-mertu, jispjegaw li l-kawża tittratta Ordni ta' Rekwiżizzjoni li daħħlet fis-seħħ fil-11 t'Ottubru tas-sena 1974 u ġiet irtirata fit-22 ta' Jannar 2009, fejn matul dawn is-snin il-fond *de quo* ġie allokat lil Anthony Tabone li għad għandu pussess tal-istess fond sa llum. Isostnu li dan jammonta għal-leżjoni tad-drittijiet tagħhom kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. In sosten ta' dan jirreferi għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Reginald Fava et v. Avukat Ġenerali et** deċiża fit-23 ta' Frar 2022, kif ukoll għad-deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Hutten-Czpaska v. Poland** deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006, **Ghigo vs Malta** deċiża fis-26 ta' Diċembru 2006 u **Edwards v Malta** deċiża fis-6 t'April 2009. Jikkontendu li għalhekk din il-Qorti għandha tillikwida fil-konfront tagħhom danni pekunjarju u non-pekunjarju.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi min-naħa tagħha l-**Awtorita' tad-Djar** issostni li Ordni ta' rekwiżizzjoni mhix fiha nnifisha 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 leżżjoni tad-drittijiet tagħhom. Barra minn hekk, tgħid li s-sidien preżenti ma jistgħux, fin-nuqqas ta' prova li l-antekawża tagħhom li ma kinux kuntenti bis-sitwazzjoni, jippretendu l-kumpens għall-istess.

Issostni li l-Awtorita' tad-Djar ma tista bl-ebda mod tinżamm responsabbli dwar il-fatt li l-propjeta' baqgħet okkupata mill-intimata Giordimaina wara li ġiet irtirata l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni. Isewgi li ladarba r-rikorrenti qatt ma kienu kkontestaw l-ordni meta kienet in vigore, allura kienu aċċettaw dan l-istat ta' fatt. Iżda l-lanjanza tar-rikorrenti tikkonċerna l-fatt li l-liġi ffriżat il-kera u r-relazzjoni bejn il-partijiet u dan ċertament li ma jistax jiġi attribwit lill-istess Awtorita' u għalhekk tissottometti li mhix il-leġittimu kontradittur f'din il-vertenza.

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

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

Issostni b'referenza għal numru ta' deċiżjonijiet, li bl-emendi 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.

Issotni b'referenza għal numru ta' deċiżjonijiet li d-drittijiet fundamental 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. Tirreferi għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali datata 12 ta' Lulju 2023 fl-ismijiet **Catherine Cauchi vs Remigio Cassar et** u ssostni li l-Perit Tekniku fl-istima tagħha ma kellhiex tikkunsidra l-potenzjal tal-propjeta'.

Ikkunsidrat ulterjoment:

Illi fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-**Avukat tal-Istat** jibda biex jgħid li t-titolu tar-rikorrenti huwa ben pruvat u għalhekk mhux ser ikompli jinsisti fuq l-istess eċċezzjoni. Jinsisti li l-azzjoni odjerna ma tistax tirnexxi fil-konfront tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta stante li l-kawża titratta ordni ta' Rekwiżizzjoni.

Isostni li sa fejn it-talbiet jikkonċernaw l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan huwa improponibbli stante l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni stante li l-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta ġie promulgat qabel l-1962.

Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, jekk kemm-il darba dina l-Qorti jidhrilha illi l-kirja hija waħda ai termini tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta, jgħid li m'għandux jinsab ksur. In sostenn ta' dan isostni li t-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll fuq l-ammont tal-kera jistgħu jikkostitwixxu forma ta' interferenza fl-użu tal-proprjetà fil-parametri tat-tieni paragrafu tal-ewwel artikolu u għalhekk irid jiġi eżaminat jekk tali kontroll hux ġustifikat taħt il-Konvenzjoni Ewropea. B'referenza għal **Hutten-Czapska v. Il-Polonja** jsostni li interferenza mill-istat hija permessibbli jekk kemm-il darba:

1. L-miżura meħuda mill-istat tkun saret taħt qafas legali
2. L-iskop tal-miżura kien wieħed għal għan leġittimu
3. Li l-miżura żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Isostni li l-ewwel element jinsab pjenament sodisfatt u dana stante li huwa rikonoxxut li l-Istat jista' jinterferixxi għal skopijiet favur l-inkwilini. Fir-rigward tat-tieni element jgħid li ġie bosta drabi mtenni kemm mill-qrati lokali u kemm mill-organi tal-Kunsill tal-Ewropea li l-Istat huwa fil-libertà li jekk ikun meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà għall-interess ġenerali u huwa ben akkolt il-kontroll tal-proprjetà fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali huwa permessibbli u ma jirriżultax mill-atti tal-kawża li l-inkwilin ma kienx jistħoqqlu din il-protezzjoni mogħtija lilu mil-liġi. Fir-rigward tat-tielet rekwiżit

isostni li r-rikorrenti ma wrewx li ġarrbu xi piż eċċessiv u sproporzjonat minħabba l-liġijiet tal-kera.

Għal dak li għandu x'jaqsam ma' kumpens isostni li kwalunkwe leżjoni tad-drittijiet għandhom jgħoddu solament minn meta r-rikorrenti xtraw il-fond. Jikkontendi li meta l-Qorti tiġi sabiex tillikwida l-kumpens hemm bosta fatturi li għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni fosthom il-kriterji stabbiliti bid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi vs Malta** kif ukoll il-fatt li l-valutazzjoni tal-Perit tista tvarja bi ħmistax fil-mija (15%) minħabba l-element suġġettiv.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi stabbiliti il-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżamina u tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu:

<u>Eċċezzjoni rigward il-prova tat-titolu</u>

L-Avukat tal-Istat, fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu talab li tinġieb prova ta' titolu tar-rikorrenti fuq il-propjeta' in kwistjoni. L-Awtorita' tad-Djar fis-seba', tmien, disa' u għaxar eċċezzjoni tagħha teċċepixxi li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar leżjoni għal żmien qabel ma huma saru propjetarji tal-fond *de quo*.

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

Jirriżulta li r-rikorrenti, bl-esklużjoni ta' Josephine Xuereb, huma akkwistaw il-propjeta' *de quo per via di successione* bħala l-eredi universali ta' missierhom

u/jew nannuhom kif jirriżulta mill-affidavit u d-dokumenti ppreżentati mir-rikorrenti u partikolarment id-Dikjarazzjoni *causa mortis* a fol 72 tal-proċess.

Il-Qorti f'dan ir-rigward tqis ukoll l-insenjament fid-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Maria Gialanze vs Carmen Mizzi et** deċiża fit-22 ta' Ġunju 2022, fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

> *Dan mhuwiex każ fejn Erika Gialanze` saret il-proprjeta` tal-fond in kwistjoni bħala l-eredi universali ta' Maria Gialanze` u għalhekk kienet daħlet fiż-żarbun legali ta' ommha. F'dan il-każ il-proprjeta` in kwistjoni għaddiet f'idejn Erika Gialanze` permezz ta' trasferiment inter vivos b'titolu ta' donazzjoni, u għalhekk l-Ewwel Qorti kellha raġun tikkonkludi li Erika Gialanze` mhijiex intitolata għal rimedju għaż-żmien meta s-sid tal-proprjeta` kienet Maria Gialanze`. Ksur ta' drittijiet fondamentali jagħti dritt litiġjuż lill-vittma biss, ħlief għal xi eċċezzjonijiet parikolari, u ma jistax jiġi trasferit inter vivos. Lanqas ma huwa l-każ fejn hemm raġuni valida biex Erika Gialanze` tingħata rimedju għaż-żmien meta Maria Gialanze` kienet is-sid tal-proprjeta` għaliex dawn il-proċeduri kienu diga inbdew meta saret id-donazzjoni. Ġaladarba ma tirriżulta l-ebda raġuni valida fil-liġi għalfejn il-proċeduri ma komplithomx Maria Gialanze` stess, senjatament billi la ġiet nieqsa u lanqas ma tilfet il-kapaċita li tamministra ħwejjiġha u tittutela d-drittijiet tagħha, m'hemmx raġuni valida għalfejn għandu jitqies possibbli li Erika Gialanze` tikseb rimedju għaż-żmien meta kienet Maria Gialanze` s-sid tal-proprjeta` in kwistjoni.*

Il-Qorti m'għandha xejn x'iżżid ma' dan l-insenjament ħlief li tagħmlu tagħha u għalhekk, ai termini tal-ġurisprudenza stabbilita, ladarba r-rikorrenti huma l-eredi universali ta' missierhom, din il-Qorti tqishom li daħlu fiż-żarbun legali tiegħu u l-lanjanza tagħhom tmur lura għal meta kien għadu ħaj.

Fir-rigward ta' Josephine Xuereb, il-Qorti tosserva li Josephine Xuereb qatt ma kellha sehem mill-propjeta' *de quo* minħabba li żewġha kien wiritha u għalhekk ma kinitx tifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti. Barra minn hekk, ai termini tad-dokument a fol 71, hi rrinunzjat għall-eredita' tiegħu. B'hekk din il-Qorti tqis li Josephine Xuereb m'għandhiex interess ġuridiku f'din il-kawża.

Għalhekk, il-Qorti ser tgħaddi biex tilqa' parzjalment l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat fir-rigward ta' Josephine Xuereb stante li din m'għandhiex interess ġuridiku fil-kawża u tiċħadha fil-kumplament. Il-Qorti ser tgħaddi biex tiċħad ukoll is-seba', it-tmien, id-disa' u l-għaxar eċċezzjoni tal-Awtorita' tad-Djar.

Eċċezzjoni li l-Awtorita' tad-Djar u l-Avukat tal-Istat mhumiex il-leġittimi kontraditturi f'din l-azzjoni

Fl-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tagħha l-Awtorita' tad-Djar teċċepixxi li mhix il-leġittima kontradittriċi f'din l-azzjoni. Min-naħa l-oħra l-Avukat tal-Istat fit-tieni eċċezzjoni isostni li safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ordni ta' rekwiżizzjoni, dan ma jistax iwieġeb għalih l-Avukat tal-Istat.

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

> *Isegwi li la s-soċjeta rikorrenti qegħda tattakka l-ordni ta' rekwiżizzjoni, il-leġittimu kontradittur hija l-Awtorità tad-Djar - ta' lanqas għall-perjodu sakemm kienet għadha in vigore tali ordni. F'dan ir-rigward ssir referenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-6 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet* ***Michael Farrugia et vs L-Avukat Ġenerali et*** *fejn ġie kkonsidrat dan il-punt fir-rigward ta' ċirkostanzi prattikament identiċi, u ġie spjegat illi:*
>
> *"Kienet l-Awtorita` intimata llum appellata li oriġinarjament ħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni fis-26 ta' Frar 1975 u kienet l-istess Awtorita` li sussegwentement allokat il-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera lill-intimata l-oħra Grace Ciantar fit-18 ta' Mejju 1981. Huwa minnu fl-20 ta' Awwissu 2007 l-imsemmija Awtorita` neħħiet ir-rekwizizzjoni u illum l-intimati Grace Ciantar u binha Renald Ciantar għadhom jokkupaw l-istess fond unikament taħt il-protezzjoni tal-Kap. 69. Iżda dan ma jfissirx li l-Awtorita` m'għandiex twieġeb, għall-inqas in parte, għall-ksur lamentat mir-rikorrenti ladarba kienet hi li għabbiet il-fond bl-inkwilinat in kwistjoni.*
>
> *Kuntrarjament għal dak deċiż mill-Ewwel Qorti, m'huwiex minnu li l-ebda talba fir-rikors promotur ma tirreferi għall-Awtorita` intimata. L-ewwel talba tar-rikorrenti hija waħda wiesgħa u tirreferi għall-fatti kollha li wasslu għall-ksur lamentat, inter alia l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġ mill-Awtorita` intimata. Mhuwiex għalhekk eskluż, f'każ ta' sejbien ta' vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, li l-istess Awtorita` tiġi kundannata tħallashom danni pekunarji u/jew non-pekunarji, kif mitlub fil-ħames talba."*
>
> *Din il-Qorti m'għandha xejn xi żżid ma dan l-insenjament ħlief li tagħmlu tagħha.*

La darba l-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni taqa' fil-kompetenza tal-Awtorità tad-Djar, isegwi għalhekk li r-rappreżentanza tal-Gvern tispetta lill-istess Awtorità.

L-Artikolu 181B tal-Kapitolu 12 jipprovdi li

"(2) L-Avukat tal-Istat jirrappreżenta lill-Gvern f'dawk l-atti u l-azzjonijiet ġudizzjarji li minħabba n-natura tat-talba ma jkunux jistgħu jiġu diretti kontra xi wieħed jew aktar mill-kapijiet tad-dipartimenti l-oħra tal-Gvern."

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

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

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

Din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet Carmelo Grech et vs Awtorità tad-Djar et deċiża fit-12 ta' Frar 2016 mill-Qorti Kostituzzjonali:

"5. Konvenut f'din il-kawża la huwa l-Awtorità Intimata u lanqas l-Avukat Ġenerali; il-konvenut huwa l-Gvern ta' Malta u, jekk għandu jingħata rimedju mill-Gvern ta' Malta, kull ma hu meħtieġ hu illi l-gvern ikun rappreżentat fil-kawża. Il-kwistjoni għalhekk ma hijiex jekk għandux ikun imħarrek l-Avukat Ġenerali jew l-Awtorità Intimata, iżda min għandu jidher f'isem il-Gvern ta' Malta. Dwar dan, il-liġi, fl-art. 181B tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, hija ċara: f'isem il-Gvern ta' Malta jidher il-"kap tad-dipartiment tal-gvern li jkun inkarigat fil-materja in kwistjoni"; jidher l-Avukat Ġenerali f'isem il-Gvern ta' Malta biss "f'dawk l-atti u l-azzjonijiet ġudizzjarji li minħabba n-natura tat-talba ma jkunux

jistgħu jiġu diretti kontra xi wieħed jew aktar mill-kapijiet tad-dipartimenti loħra tal-Gvern".

6. Fil-każ tal-lum l-ilment tal-atturi huwa dwar il-konsegwenzi tal-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni, materja llum fil-kompetenza tal-Awtorità Intimata li, għalkemm mhix dipartiment tal-gvern, għandha r-responsabilità ta' setgħat governattivi u għalhekk tintlaqat bl-art. 181B fuq imsemmi.

7. Għalhekk ma kien hemm ebda ħtieġa li jkun imħarrek ukoll bħala parti l-Avukat Ġenerali; kull ma kien meħtieġ kienet biss in-notifika tiegħu."

Fid-dawl ta' dak li tipprovdi l-liġi kif ukoll il-ġurisprudenza, din il-Qorti tikkonkludi li m'hemmx il-ħtieġa li jipparteċipa l-Avukat tal-Istat u għalhekk tilqa l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Għalhekk, l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat ser tiġi milqugħa limitatament sa fejn huwa kkonċernat l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti permezz tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwistjoni.

Il-Qorti m'għandha xejn xi żżid ma' dan l-insenjament ħlief li tagħmlu tagħha.

Fl-istess waqt il-Qorti tinnota li t-talbiet rikorrenti huma msejsa biss u jikkonċernaw unikament il-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 32925.

Għalhekk, ladarba din il-kawża, għar-raġunijiet su-esposti, tikkonċerna biss il-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti ser tgħaddi biex tiċħad l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-Awtorita' tad-Djar filwaqt li tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tiddikjara lill-Avukat tal-Istat mhux il-leġittimu kontradittur u konsegwentament tilliberaħ mill-osservanza tal-ġudizzju.

<u>**Eċċezzjoni dwar in-nuqqas t'eżawriment tar-rimedju ordinarju stante l-Att XXIV tal-2021**</u>

Din il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tqis l-eċċezzjonijiet marbuta mal-Att XXIV tal-2021, u ser tibda l-ewwel biex teżamina f'dan ir-rigward jekk l-azzjoni tar-rikorrenti hiex waħda intempestiva.

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

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

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

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

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

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

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

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

c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

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

e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor

allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;

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

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

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

……

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

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

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

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

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

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et** deċiż fis-27 ta' Frar 2006[1] b'referenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

> *"Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli."*[2]

> *"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"*[3]

> *"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali taghha."*[4]

> *"Il-Prim Awla tal-Qorti Civili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."*[5].

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

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

---

[1] Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005
[2] **Dr Mario Vella vs. Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 7 ta' Marzu 1994
[3] **Lawrence Cuschieri vs. Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 6 ta' April 1995
[4] **Stephen Falzon vs. Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deċiża 14 ta' Frar 2002
[5] **Domenico Savio Spiteri vs. Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deċiża 31 ta' Mejju 2000

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjetà tal-Għadu et** deċiż fil-25 ta' Mejju 2016[6]:

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

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

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

> *Kif ġie kemm il-darba ritenut minn din il-Qorti, talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan peress li, bis-saħħa tal-artikolu 4A introdott bl-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti issa għandhom dan ir-rimedju ordinarju li permezz tiegħu setgħu mill-1 ta' Ġunju 2021 jadixxu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 u anke jitterminawha jekk jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.*
>
> *Il-Qorti għaldaqstant tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021. Kif ġia ingħad, wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' persuna li tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni abbażi ta' kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 huwa dak disponibbli fl-artikolu 4 A tal-istess Kap. 69, introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021.*
>
> *Il-Qorti tqis li l-istess prinċipju applikat mill-Qrati tagħna fir-rigward tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 li ġie umbagħad sostitwit bl-istess Att XXIV tas-sena 2021, għandu japplika wkoll għall-Artikolu 4A introdott bl-istess Att u għall-istess skop:*

[6] Rik 40/10

"Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2020] ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-Intimati…. joħroġ li r-Rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;" (Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali et ċitata supra).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Din il-Qorti taqbel perfettament ma' dan l-insenjament. Madanakollu la darba t-talbiet rikorrenti jikkonċernaw unikament u limitatament l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni li ġiet fi tmiemha fit-22 ta' Jannar 2009, ċertament li l-Att XVII tal-2021 m'għandu l-ebda portata fil-konfront tal-proċeduri odjerni stante li llum dik l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ġiet fi tmiemha u għalkemm l-Att XVII tal-2021 għandu effett fuq l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li huwa applikabbli għal kirja *de quo* huwa lill-hinn mill-paramentri tat-talbiet rikorrenti.

Għalhekk, il-Qorti sejra, għar-raġunijiet suesposti tiċħad is-sitt eċċezzjoni tal-Awtorita tad-Djar.

<u>Eċċezzjoni dwar l-leġittimita' ta' Thomas Xuereb bħala mandatarju</u>

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu, Anthony Tabone jeċċepixxi l-illeġittimita' ta' Thomas Xuereb bħala mandatarju.

Il-Qorti tosserva li l-istess eċċezzjoni ġiet irtirata mill-istess intimat fl-udjenza tal-11 t'Ottubru 2023.

Għalhekk din il-Qorti tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni ta' Anthony Tabone.

<u>L-inapplikabilita' tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll</u>

Permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, Anthony Tabone jeċċepixxi li l-Konvenzjoni Ewropea mhux applikabbli għall-każ odjern stante l-artikolu 7 tal-Kap 319 u l-fatt li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ħarġet ferm qabel April tas-sena 1987.

L-**artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta** jipprovdi li:

> *"Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjonijew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba'Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal Artikoli 1 sa 5(inklużi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April 2002, magħandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4."*

Ingħad hekk fil-każ **John Formosa et vs Tabib Prinċipali tal-Gvern (Saħħa Pubblika)** deċiż fit-30 t'Ottubru 2015 rigward ta' eċċezzjoni simili mressqa a bażi tal-artikolu 7 tal-Kap 319:

"L-istess artikolu jipprovdi li ebda ksur tad-dispożizzjonijiet relevanti tal Konvenzjoni jew tal-Protokoll relevanti li jsir qabel it-30 ta' April 1987 ma jagħti dritt ta' azzjoni taħt l-istess Att. Tali ksur, iżda, jista' jsir u jiġi kunsmat istantanjament, iżda jista' jkun il-każ ukoll li ghalkemm il-ksur jibda jseħħ f'data partikolari l-istess ksur jista' jipperdura 'l hinn mill-mument inizjali tiegħu b'mod li jekk għalkemm il-ksur inizjali jsir qabel it-30 ta' April 1987 iżda jipperdura wara l-istess data din il-Qorti jkollha l-kompetenza neċessarja tieħu konjizzjoni ta' azzjoni in kwantu din tilmenta mill-ksur li kompla jsir wara d-data msemmija. Din ma hix xi pożizzjoni ġdida ta' din il-Qorti[7].

37. B'danakollu, iżda, wieħed irid jiddistingwi l-kontinwazzjoni tal-vjolazzjoni mill-kontinwazzjoni tal-effetti tal-vjolazzjoni. Sabiex din din il-Qorti jkollha l kompetenza neċessarja f'azzjoni taħt l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea hija l vjolazzjoni li trid tkun waħda kontinwa, u li għalhekk tipperdura wara t-30 ta' April 1987, u ma hux biżżejjed li jkunu l-effetti tal-vjolazzjoni li hekk jipperduraw; mentri l-vjolazzoni tkun waħda istantanja, jew, kif iddeskrivietha l-Kummissjoni taħt il-Konvenzjoni "the enduring effects of an act occurring at a given point in time".

38. Dan jikkonverġi wkoll mal-ħsieb tal-organi taħt il-Konvenzjoni dwar il kunċett ta' "continuing situation" li dwaru l-Kummissjoni spjegat:

"... the concept of a "continuing situation" refers to a state of affairs which operates by continuous activities by or on the part of the State to render the applicants victims ...."

39. Sabiex ikun jista' jiġi determinat jekk il-vjolazzjoni tkunx waħda li hi kontinwa u li għalhekk ipperdurat u pprolungat ruħha wara l-mument inizjali li fiha ġiet kommessa irid jittieħed qis tan-natura tal-vjolazzjoni li dwarha jsir l ilment u tal-fatti partikolari li jagħtu lok għall-ilment."

[7] Ara inter alia, Pawlu Cachia v Avukat Generali et, 28/12/2001; Francis Bezzina Wettinger et v Kummissarju tal-Artijiet, 10/10/2003; Joseph John Edwards pro et noe. v Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali, 25/2/2005; Attilio Ghio v Direttur ghall Akkomodazzjoni Socjali et, 28/2/2005; Christopher Hall v Direttur tad-Dipartiment ghall-Akkomodazzjoni Socjali et, 18/9/2009

Fil-każ odjern, il-Qorti ssib li l-allegat ksur ta' drittijiet lamentat mhuwhiex wieħed istantaneju, li seħħ darba, iżda huwa wieħed kontinwat in kwantu illi l-interferenza tal-Istat bis-saħħa tal-liġi mpunjata fit-tgawdija tal-proprjeta' in kwistjoni minn sidha, huwa stat ta' fatt kontinwu li baqa' għaddej sas-sena 2009 meta l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ġiet irtirata.

Għalhekk, din il-Qorti ser tgħaddi biex tiċħad it-tieni eċċezzjoni ta' Anthony Tabone.

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

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa, permezz tas-seba' eċċezzjoni tiegħu, li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta mhuwiex applikabbli peress li dan japplika biss għal teħid forzuż tal-propjeta'. Manadakollu, qabel tgħaddi sabiex teżamina dan, din il-Qorti ser tqis l-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni a tenur tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

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

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

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

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

Għaldaqstant, il-Qorti ser tgħaddi biex tilqa' s-seba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tiddikjara li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-proċeduri odjerni.

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

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

Illi għal dak li jirrigwarda l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, kif diġa' ġie kkonsiderat hawn fuq, dan ma japplikax f'dawn ċ-ċirkostanzi.

Għalhekk din il-Qorti sejra issa tikkonsidra jekk seħħitx vjolazzjoni ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni sa fejn huma kkonċernati d-disposizzjonijiet tal-Kap 125 u l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni nru 32925. Dan l-Artikolu jipprovdi testwalment hekk:

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

Dan l-Artikolu huwa artikolat fuq tlett principji:

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

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

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

F'dan ir-rigward intqal fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et**[8]

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

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi "*rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1"*.[9]

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

---

[8] Qorti Kostituzzjonali deciza fil-31/01/2014
[9] **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII

Fuq l-element tal-interess ġenerali ntqal minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**[10]

> *Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux semplici ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.*[11]

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

Din id-diskrezzjoni mhix waħda llimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun entro l-eżiġenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[12]

F'dan l-każ r-rikorrenti mhux qed jikkontesta il-legalita' tal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwistjoni u lanqas il-leġittimita` tal-iskop tal-liġi (l-iskop soċjali) - imma n-nuqqas ta' proporzjonalita` fil-valur lokatizju tal-fond meta kkomparat mal-kera pagabbli skont il-liġi u wkoll minħabba l-inċertezza dwar meta tista' tieħu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni. Ma huwiex kontestat illi l-istat għandu s-seta` li jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' fl-interess pubbliku, u ma huwiex kontestat ukoll illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni, safejn huma maħsuba illi jiżguraw li n-nies ikollhom saqaf fuq rashom, huma fl-interess pubbliku.

Iżda l-istat irid jissodisfa lill-Qrati li fil-konkret ikun inżamm dak l-element ta' bilanċ jew proporzjonalita` bejn l-għan li jkun irid jintlaħaq fl-interess pubbliku min-naħa l-waħda u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali ta' l-individwu min-naħa l-oħra. Il-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għaliex altrimenti ma jiġix sodisfatt l-element ta' proporzjonalita`.

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

[10] deciza 11/05/2017
[11] **Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet** (Qorti Kostituzzjonali, deciza 10 t'Ottubru 2003)
[12] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**

the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1".[13]

Fuq dan il-punt, gie deciz illi:[14]

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

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

> *41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases, the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair*

---

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

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

balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.

42. Having regard to the facts of the case and the parties` observations, the same considerations apply in the present case.

There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.

Illi bl-istess mod kien hemm evoluzzjoni tal-ħsieb mill-Qorti Kostituzzjonali għal dak li jirrigwarda vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll f'dawn s-sitwazzjonijiet. F'dan s-sens, ssir referenza fost l-oħrajn għal **Maria Ludgarda sive Mary Borg vs Rosario Mifsud et.**[15] **, Rose Borg vs Avukat Ġenerali et**[16] **u Emanuel u Dorothy mizzewġin Bezzina vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat u Madeliene Bezzina**[17].

Wara li l-Qorti qieset dawn l-insenjamenti ġurisprudenzjali, tikkonsidra li d-disposizzjonijiet dwar t-tiġdid awtomatiku tal-kera u l-kontroll fl-ammont ta' kera huma miżuri maħsuba biex jikkontrollaw l-użu u t-tgawdija tal-proprjeta`. Fil-każ tal-llum, jirriżulta illi l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ħarġet fl-1974, meta l-antekawża tar-rikorrenti ma kellhom ebda għażla ħlief li jċedu l-pussess tal-propjeta' tagħhom lis-Segretarju tad-Djar bil-konsegwenza li l-propjeta' ġiet mikrija lil terzi, mhux tal-għażla tagħhom u bi prezz stabbilit mill-istess Segretarju.

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

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

Issa, jirriżulta li tul il-perjodu li l-propjeta' de quo kienet rekwiżizzjonata, ir-rikorrenti u l-ante-kawża tagħhom kienu jirċievu l-kera ta' tletin Lira Maltin (Lm 30) fis-sena. Mir-rapport tal-perit tekniku jirriżulta mingħajr dubju li din l-kera li kienet titħallas mill-intimat Tabone sakemm il-propjeta' kienet rekwiżizzjonata hija ħafna inferjuri għal kera fis-suq. Il-perit tekniku stima li l-

[15] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016
[16] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016
[17] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021

valur lokatizzju tal-fond fis-sena 2009, ċioe' meta ħarġet l-ordni ta' derikwiżizzjoni, kien ta' erbat' elef, mija u erbgħin Ewro (€4,140).

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

Għaldaqstant, l-ewwel talba tar-rikorrenti, fejn din tirrigwarda dikjarazzjoni li kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom sa fejn huma kkonċernati d-disposizzjonijiet tal-Kap. 125 u l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, u partikolarment, kif stabbilit, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ser jiġu milqugħa minn din il-Qorti.

RIMEDJI

Illi rigward il-kumpens, ingħad li "*r-rimedju li taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita mitlufa*".[18]

Il-Qorti Kostituzzjonali daħħlet fid-dettal fuq dan l-punt fil-kawża[19]:

> *Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti **Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et V Kummissarju tal-Artijiet et** deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f`materja ta` komputazzjoni ta` kumpens ghal lezjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:*
>
> *Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f'certi kazijiet kellha taghti kumpens f'ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b`mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f'ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja.*
>
> *Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f`dan il-kaz ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-*

---

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

immobbli, iz-zmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghajr ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond.

Issa ghalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum.

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

Din il-Qorti ser tagħmel tagħha ukoll dak li ġja rriteniet f'okkażjonijiet oħra l-istess Qorti diversament preseduta[20], cioe`:

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

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

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

[20] 223/2019MC **Zammit vs Avukat tal-Istat et** (deciza 15/04/2021)

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

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

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

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

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

Tenut kont ta' din il-ġurisprudenza għalhekk, meta l-Qorti tiġi biex tillikwida l-kumpens, hija m'għandhiex toqgħod biss fuq id-diskrepanza bejn l-kera perċepita u l-valur lokatizzju tal-fond fuq is-suq ħieles. Fatturi oħra li jiddeterminaw l-entita` tal-kumpens huma:

i) Il-interess ġenerali li jilleġittimizza l-intervent leġislattiv;
ii) Il-isproporzjon tal-kera attwalment mħallsa lir-rikorrenti u dak li seta' ipperċepixxew fis-suq ħieles;
iii) Iż-żmien li r-rikorrenti damu jġarrbu l-istat ta' sproporzjon;
iv) Il-fatt li r-rikorrenti baqgħu jaċċettaw l-ħlas tal-kera
v) Iż-żmien li fih r-rikorrenti baqgħu passiv bla ma ħadu azzjoni.
vi) Il-inerzja tal-istat meta baqa passiv għal snin twal sabiex jipprova jirrimedja s-sitwazzjoni;

Minħabba l-fatt li kull każ għandu ċ-ċirkostanzi u l-isfond tiegħu, huwa naturali li ma hemmx uniformita` fil-quantum tal-kumpens li jiġi likwidat mill-qrati tagħna minn każ għal każ. Din il-Qorti tikkonsidra li l-leżjoni fil-konfront tar-rikorrenti bdiet mill-1987 (meta ġie promulgat l-att dwar il-Konvenzjoni Ewropea) u spiċċat fit-22 ta' Jannar 2009.

Flimkien ma' dak li hawn fuq jingħad, din il-Qorti ser tagħmel tagħha l-insenjament u d-direzzjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Benjamin Testa et vs l-Awtorita' tad-Djar et**[21], fejn intqal hekk:

> *Fil-każ ta'* ***Cauchi v. Malta****, deċiż mill-QEDB fil-25 ta' Marzu, 2021 ingħad li:*
>
> *'102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).*
>
> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have*

[21] 68/18/1AF deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Gunju 2021

existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

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

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

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

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

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

35. Bażat fuq dan il-kalkolu l-kumpens ġust dovut lir-rikorrenti għad-danni pekunarji kellu jkun bejn wieħed u ieħor ta' €20,000. Ma' dan

għandu jiżdied ukoll kumpens non-pekunarju. Ikkunsidrat illi kien biss fis-sena 2018 li saret il-kawża, kumpens non-pekunarju ta' €5,000 hu suffiċjenti.

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

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

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

Illi l l-valur lokatizzju li ngħata mill-Perit Tekniku tal-fond fil-perjodu minn Mejju tas-sena 1987 sa' Jannar tas-sena 2009, meta ġiet revokata l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni kien ta':

- 1987 (minn Mejju) – 1988: elf, sitt mija u tmenin Ewro (€1,680)
- 1989 – 1993: ħames elef, seba' mija u ħamsin Ewro (€5,750)
- 1994 – 1998: disat elef u mitejn Ewro (€9,200)
- 1999 – 2003: tlettax -il elf u tmien mitt Ewro (€13,800)
- 2004 – 2008: tmintax -il elf Ewro (€18,000)
- Jannar 2009: tliet mija u ħamsa u erbgħin Ewro (€345)

Isegwi għalhekk li mis-sena 1987 sas-sena 2009, il-kera globali ġusta kienet tkun fis-somma ta' tmienja u erbgħin elf, seba' mija u ħamsa u sebgħin Ewro (€48,775).

Effettivament ir-rikorrenti rċevew is-somma ta' elf, ħames mija u sebgħa u tletin Ewro (€1,537), li turi l-iżbilanċ u sproporzjon evidenti.

Fid-dawl ta' dan kollu, u b'referenza wkoll għall-insenjament hawn fuq riprodott, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens pekunarju għandu jkun ta' **ħamsa u għoxrin elf, seba' mija u sebgħa u sebgħin Ewro (€25,777)** u li l-kumpens non-pekunarju għandu jkun ta' **elf Ewro (€1,000)**.

Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

€48,775 - €14,633 (30% għall-interess ġenerali) = €34,142

€34,142 - €6,828 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €27,314

€27,314 - €1,537 (kera perċepita kif fuq maħdum) = €25,777

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

1. **Tilqa' l-ewwel u t-tieni talbiet u tiddikjara u tiddeċiedi** li l-fatti suesposti jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. **Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara u tiddeċiedi** illi l-intimata Awtorita' tad-Djar hija responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċioe` danni pekunarji u non pekunarji sofferti mir-rikorrenti.

3. **Tilqa' r-raba' talba u tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma ta' **ħamsa u għoxrin elf, seba' mija u sebgħa u sebgħin Ewro (€25,777)** u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' **elf Ewro (€1,000)**.

4. **Tilqa' il-ħames talba u tikkundanna** lill-intimata Awtorita' tad-Djar tħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **sitta u għoxrin elf, seba' mija u sebgħa u sebgħin Ewro (€26,777)** rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji kif fuq likwidati hawn fuq.

L-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-intimata Awtorita' tad-Djar, ħlief għall-ispejjeż tal-Perit Tekniku li għandhom jiġi mħallsa f'ishma ugwali bejn ir-rikorrenti u l-Awtorita' tad-Djar.

Ian Spiteri Bailey	**Amanda Cassar**
Onor. Imħallef	**Deputat Reġistratur**