QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tallum l-Erbgħa 14 ta' Mejju, 2025

Rikors Kostituzzjonali Nru.:709/2021 MH

Numru:1

Doris Zammit, Prokuratur Legali Gordon Pisani, Bernardette Cuschieri, Rita Farrugia, Maria Theresa sive Marthese Zerafa, Joseph Mercieca, Michelina Mercieca, Mario Pisani f'ismu proprju u bħala mandatarju tal-assenti Marlene Colosimo; Victoria Helen Gruppetta; Carmen Camilleri; James John Camilleri; Rita Catherine Clough; Paul Camilleri; Tony Abhinyano; Charles Vella; Suzanne Aquilina; Arthur Vella, skond prokuri hawn annessi u mmarkati "Dokument A sa Dokument J"

vs

Awtorita' tad-Djar, Stephen Brincat u Joan Antida Brincat u b'digriet tal-24 ta' Jannar 2024 ġie kjamat fil-kawża l-Avukat tal-Istat

Il-Qorti;

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti tal-1 ta' Novembru 2021** permezz ta' liema ġie premess u mitlub:-

1. *"Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 147 gja 76, St Rita, Triq il-Kbira, Birkirkara, li huma akkwistaw per via di successione mill-ereditàjiet tal-mejta genituri taghhom Margerita Pisani, Francesca Saveria sive Sylvia Camilleri, Joseph Vella, Anthony Vella u Emanuel Vella, lkoll mejtin, soggetti ghall-uzufrutt ta' ohthom xebba Maria Vella, li mietet ab intestato fit-2 ta' Marzu 2015, u wirtuha r-rikorrenti odjerni.*

2. *Illi l-proprjeta in kwistjoni pperveniet lilhom mill-wirt ta' Carmelo Vella li miet fl-10 ta' Frar 1958 testat b'testment unica charta fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Gatt tal-25 ta' April 1950, fejn fost disposizzjonijiet ohra huwa halla l-uzu u l-uzufrutt ta' gidu lil-martu Maria Vella u lil bintu Maria Vella, tul hajjithom kollha sa mewthom, u nnomina bhala werrieta tieghu lill-fuq msemmija eredi Margherita Pisani, Francesca Saveria sive Sylvia Camilleri, Joseph Vella, Anthony Vella u Emanuel Vella.*

3. *Illi Maria Vella armla minn Carmelo Vella mietet fil-11 ta' Jannar 1969.*

4. *Illi Carmelo Vella akkwista din il-proprjeta b'kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut tal-5 ta' Novembru 1944 skond "Dokument K" hawn anness*

5. *Illi Margherita Pisani mietet fit-12 ta' Mejju 2006 u in forza tal-ahhar testment taghha fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut tal-20 ta' Settembru 1978, il-wirt taghha iddevolva fuq uliedha r-rikorrenti Doris Zammit, Bernardette Cuschieri, Mario Pisani, Rita Farrugia u Marthese Zerafa, u n-neputijiet taghha Gordon u Adrian Pisani, ulied Carmelo Pisani li ppremora lill-ommu fl-20 ta' Lulju 1978. Adrian Pisani wkoll ppremora lil Margherita Pisani fit-28 ta' Ottubru 2002, ghalhekk sehemu ghadda direttament fuq huh Gordon Pisani, liema wirt gie dikjarat causa mortis mill-istess Gordon Pisani b'kuntratt tal-4 ta' Marzu 2020 fl-atti tan-Nutar Roberta Bisazza, u dan in kwantu ghal kwint indiviz kull wiehed mill-fuq imsemmija proprjeta', hawn anness u mmarkat bhala "Dokument L".*

6. *Illi Joseph u Michelina konjugi Mercieca wirtu lil Joseph Vella, li miet fid-9 ta' Awwissu 2006, u in forza ta' testment fl-atti tan-Nutar Dottor Ino Mario Grech, tas-7 ta' Lulju 1998, nnominahom bhala werrieta universali tieghu, u b'dikjarazzjoni causa mortis tal-4 ta' Marzu 2020 fl-atti tan-Nutar Roberta Bisazza, huma ddikjaraw il-proprjeta' fuq msemmija, u dan in kwantu ghal kwint indiviz mill-fuq msemmija proprjeta hawn anness u mmarkat bhala "Dokument M".*

7. *Illi Francesca Saveria Camilleri sive Sylvia mietet fl-Awstralja fil-25 ta' Novembru 2011 u in forza tat-testment taghha maghmul l-Awstralja tat-22 ta' Frar 2007, il-wirt taghha inqasam ugwalment bejn uliedha Paul Camilleri, Marlene Colosimo, Victoria Helen Gruppetta, Carmen Camilleri, James John Camilleri, u Rita Catherine Clough, u d-dikjarazzjoni causa mortis giet publikata minn Nutar Roberta Bisazza tal-4 ta' Marzu 2020, u dan in kwantu ghal kwint indiviz, hawn anness u mmarkat bhala "Dokument N".*

8. *Illi Antonio Vella miet l-Awstralja fl-10 ta' Jannar 1979 u l-wirt tieghu ddevolva skond testment maghmul l-Awstralja fit-23 ta' Awwissu 1978 u wirtuh it-tlett uliedu, Tony Abhinayo gja Venerable Abhinayo gja Anthony Vella, Charles Vella u Suzanne Aquilina, u dan in kwantu ghal kwint indiviz kull wiehed u l-wirt tieghu gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, pero peress li ghaddew aktar minn erbghin sena mill-mewt tieghu, m'hemmx htiega li tingab kopja tas-successjoni tieghu.*

9. *Illi Emanuel Vella miet fl-Awstralja fl-4 ta' Settembru 2004 u skond testment maghmul l-Awstralja fl-1 ta' Dicembru 2003, il-wirt tieghu ghadda fuq ibnu Arthur Vella. Id-dikjarazzjoni causa mortis giet publikata minn Nutar Roberta Bisazza fl-4 ta' Marzu 2020, u dan in kwantu ghal kwint indiviz mill-istess proprjeta, hawn anness u mmarkat bhala "Dokument O".*

10. *Illi l-wirt ta' Maria Vella li mietet ab intestata fit-2 ta' Marzu 2015 ghadda fuq ir-rikorrenti odjerni u d-dikjarazzjoni tat-trasferiment causa mortis rigward l-uzufrutt tal-mejta Maria Vella giet publikata in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Cristina Marie Grima Tabone fil-11 ta' April 2018, fejn thallset it-taxxa relattiva, hawn anness u mmarkat bhala "Dokument P".*

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

12. *Illi l-fond in kwistjoni gie rekwizizzjonat fis-6 ta' Novembru 1971 b'requisition order 8238, skond dokument hawn anness u mmarkat bhala "Dokument Q".*

13. *Illi l-imsemmi fond gie allokat lill-familja Brincat, ossia lil omm u missier Stephen Brincat, bil-kera miżera ta' Lm15.00c fis-sena, wara li kien gie hekk allokat mill-Awtorita tad-Djar u llum bil-kera ta' €200.00c fis-sena ghal kull appartament ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja.*

14. *Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimata qed thallas in kwantu ghall-fond de quo jammonta ghal €200.00c fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Ligi, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

15. *Illi r-rikorrenti u l-antekawza minnhom gew affaccjati b'din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni b'mod ingust u b'mod abbusiv u wara li l-Awtorita' tad-Djar insistiet u ezigiet li tohrog din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni, u liema Ordni ta' Rekwizizzjoni tikser id-drittijiet kostituzzjonali taghhom a tenur ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan stante illi l-kera li imponewlhom li jircievu ma kienx il-kera tas-suq u lanqas proporzjonali ghad-drittijiet taghhom bhala sidien.*

16. *Illi l-Gvern arbitrarjament iffissa l-kera pagabbli fis-sena lir-rikorrenti liema somma hija naturalment wahda minima hafna u zgur ma kenitx tirrifletti l-valur kummercjali tal-fond.*

17. *Illi l-intimati jew min minnhom ghandhom jhallsu d-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba dak impost fuqhom b'din ir-rekwizizzjoni li kisret id-drittijiet taghhom kostituzzjonali taghhom kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.*

18. *Illi ghalhekk ghad li huwa minnu li r-rikorrenti baqghu titolarji u proprjetarji tal-fond de quo, gie impost fuqhom 'landlord / tenant relationship' u fil-verita' l-agir huwa esporprjazzjoni de facto u dan ikkrea pregudizzju sproporzjonat u eccessiv fuq l-esponenti bi ksur tal-Ewwel Protokol tal-Artikolu Wiehed tal-Konvenzjoni Ewropea kif gia gie stabbilit fil-kawza "Fleri Soler & Camilleri vs MALTA" deciza fis-26 ta' Dicembru 2006 u "Gerald Montanaro Gauci vs MALTA" deciza fit-30 ta' Awissu 2016.*

19. *Illi ghad illi l-istat ghandu margini ta' diskrezzjoni wiesgha biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, huwa ghandu pero` jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jilhaq, ikun hemm proporzjon bejn il-piz li jrid ibati s-sid li fuq il-proprjeta` tieghu tohrog l-ordni ta' rekwizizzjoni u l-interess ghas-socjeta` in generali u li b'din l-ingerenza sid ma jkunx assoggettat ghal disproportionate burden.*

20. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni*

decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza "Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fil-sentenza "Fleri Soler et vs Malta", moghtija fl-istess data, l-istess Qorti ukoll sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta.

21. *Illi b'sentenza ohra deciza mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fis-27 ta' Awwissu 2019, (Application no. 55747/16) fl-ismijiet Portanier vs Malta, l-imsemmija Qorti ammoniet lill-Qorti Kostituzzjonali Maltija talli qieghda b'mod kontinwu u sistematika tabdika mir-responsabbilta' taghha illi tordna l-izgumbrament tal-inkwilini f'kazijiet simili ghal dak odjern, meta fl-istess nifs ssib illi hemm lezjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.*

22. *Illi sussegwentement, il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), f'kaz simili ghal dak odjern Rikors Nru. 77/2015 fl-ismijiet Joseph Camilleri vs L-Avukat Generali u Sylvia u Dennis konjugi Fenech deciza fit-3 ta' Ottubru 2019 mhux talli iddikjarat li kien hemm lezjoni tal-artikolu 37 ta' Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll talKonvenzjoni Ewropea u b'hekk ordnat illi r-rikorrent jithallas s-somma ta' hmistax-il elf euro (€15,000) bhala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju minhabba l-ksur imgarrab minnu talli laqghat it-talba tal-istess rikorrenti biex jigu zgumbrati l-intimati u kwindi jinghata pussess liberu tal-fond lir-rikorrenti u dan entro sena mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimati li jhallsu lir-rikorrenti kera ta' €300 fix-xahar mis-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.*

23. *Illi fil-kaz de quo certament li ma kienx hemm dan il-fair balance jew a reasonable relation of proportionality.*

24. *Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, certament li ma hemm ebda dubju li din l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeciedi l-kawza odjerna billi ssib illi r-rikorrenti nkisrilhom id-dritt fundamentali taghhom sancit bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

GHALDAQSTANT ir-rikorrenti jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, sabiex jghidu l-intimati ighaliex m'ghandhiex:

(I) *Tiddikjara u tiddeciedi illi minhabba c-cirkostanzi u fatti suesposti u dawk Ii ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors u minhabba l-Ordni ta' Rekwizizzjoni numru 8238 u d-disposizzjonijiet tal-Kap. 125 u Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tezisti lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-antekawza minnhom kif sanciti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u li l-effetti ta' tali Ordni ta' Rekwizizzjoni ghadhom sa llum jincidu fuq id-drittijiet patrimonjali, kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti.*

(II) *Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond 147 gja 76, St Rita, Triq il-Kbira, Birkirkara, proprjeta tar-rikorrenti, a favur tal-intimati Stephen Brincat (K.I. 243179M) u Joan Antida Brincat (K.I. 236565M)tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju jitterminaw il-lokazzjoni relattiva u jikkancellaw ghall-effetti kollha tal-ligi ir-rekwizizzjoni relattiva, oltre rimedji ohra li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jigu rrintegrati fil-pussess u godiment shih u reali ta' hwejjighom.*

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

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

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

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni."

Rat **ir-risposta tal-Awtorita' tad-Djar tat-18 ta' Jannar 2022**[1] permezz ta' liema tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet:–

1. *"Illi fejn l-atturi qed jattakkaw l-operat ta' liġi jew ligijiet, l-Awtorita' esponenti ma tistax tahti ghal tali leġislazzjoni u il-legittimu kontradittur huwa haddiehor. Ghalhekk jekk din kienet kirja kontrollata u protetta bil-ligijiet l-antiki tal-kera, allura l-Awtorita' tad-Djar qatt ma tista' tkun leġittimu kontradittorju 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' liġi jew ligijiet, il-gudizzju mhuwiex integru u l-kawza kif dedotta hija improponibbli.*

3. *Illi ma jista jkun hemm ebda lezzjoni tal-konvenzjoni qabel ma dina dahlet fis-sehh fl-1987 ghalhekk kull kumpens li jista jinghata irid jiġi 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 jiġu 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 jiġi rilevat li jekk sa issa kien hemm lezzjoni kostituzzjonali minhabba il-kumpens li l-attur qieghed jallega li kien baxx, minn issa l-quddiem dan il-fattur gie korrett bl-emendi li dahlu fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021 bl-Att XXIV tal-2021. Fil-fatt issa bis-sahha ta' dawn l-emendi, l-attur jista' jadixxi il-Bord tal-Kera u jitolbu li l-kera tiżdied sa 2% tal-valur tal-post fis-suq miftuh. Ghalhekk it-talba ghall-izgumbrament ma tistax u, jew ma ghandiex tiġi milqughha; ara f' dan is-sens l-Art 11 (5) tal-Kap 125 tal-Ligijiet ta' Malta li jittratta*

[1] Fol 47 et seq

kumpens fil- kaz ta' okkupazzjoni bis-sahha ta' ordnijiet ta' rekwiżizzjoni. U la minn issa il-quddiem il-kumpens ser ikun dak xieraq, u la l-Ordni ta' Rekwizizzjoni kienet wahda legali intiża ghal skop ta' akkomodazzjoni soċjali, allura it-talba ghall-izgumbrament ma ghandiex tiġi milqughha.

7. *Illi drittijiet fundamentali u id-dritt ta' azzjoni ghal-lezjoni ta' drittijiet fundamentali ma jistghux jiġu 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 jiġu trasferiti inter vivos jew causa mortis, peress li tali drittijiet m'humiex preskrivibbli allura jista' jaghti l-kaz li l-Istat jiġi anke imfittex ghal-lezjoni per eżempju ta arresti illegali li graw il-fuq minn mitt sena ilu;*

8. *Illi l-atturi wirtu il-fond allura ma hemm ebda lezjoni li setghu sofrew qabel ma wirtu u dan hekk kif jinghad fis-sentenza deċiża 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) iddeċidiet hekk fil-kawza* ***Erika Gollcher et vs L-Avukat tal-Istat et. (Rik 166/2019 FDP):***

> *"Dwar il-hames eċċezzjoni gie eccepit li r-rikorrenti ma jistghux jitolbu kumpens ghal allegat ksur ghal perjodi li setgu sofrew l-antenati taghhom.*
>
> *Il-Qorti tosserva li r-rikorrenti akkwistaw l-imsemmi fond permezz ta' wirt minghand 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 propjeta'.*
>
> *Ghaldaqstant, il-Qorti tilqa' din il-hames eċċezzjoni tal-Awtorita' tad-Djar."*

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

> *"Bizzejjed jinghad ghall-fini ta' din il-kawza li d-drittijiet umani huma kkunsidrati inereti ghall-persuna umana. Min-natura taghhom huma marbutin mal-persuna tal-vittma. Huwa drittijiet personali, u mhux drittijiet in rem. Anke fil-kaz li dritt fundamentali jikkonsisti fil-vjolazzjoni tat-tgawdija tal-proprjeta', u l-vittma tkun intitolata ghal kumpens,* ***dak il-kumpens huwa marbut mal-persuna tal-vittma u mhux mal-proprjeta'.*** *Jekk il-propjeta' tiġi ttrasferita lil terza persuna, kemm b'titlu gratuwitu kif ukoll b'titlu oneruz, 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 ġewx eżawriti ir-rimedji ordinarji ghaliex hadd ma ipproceda biex tiġi sindakata gudizzjarjament id-deskrizzjoni 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-kempens imhallas;*

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

13. *Illi dan il-punt gie emfasizzat iktar bis-sentenza ta'* ***Michael Farrugia vs Avukat tal-Istat et. (Rik. 78/16; deċiża 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 baqghet tokkupa l-imsemmi fond, abbażi tal-effetti tal-ligi u cioe' tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, billi r-relazzjoni bejn is-sid u l-inkwilin f'kazijiet bhal dan hija regolata mil-ligi tal-Istat. Ghalhekk, il-kontestazzjoni prinċipali da parti tar-rikorrenti mhijiex ir-rekwizizzjoni per se, mahruga fl-1975 u mnehhija fl-20 ta' Awwissu 2007. Infatti, ir-rekwizizzjoni tnehhiet 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 provduti fil-ligi.*

> *37.Inoltre', l-intimata Ciantar baqghet tokkupa u tirrisjedi fil-fond de quo abbażi tal-ligijiet vigenti u mhux abbażi tar-rekwizizzjoni stante l-fond ilu derekwizizzjonat minn Awwissu 2007. Ir-rikorrenti qed jilmentaw minn liġi li qed iccahhdilhom id-dritt li jiehdu lura l-proprjeta' taghhom, u li jibqghu jippercepixxu kera baxxa.*
>
> *38.Ghaldaqstant ghal dan l-ilment zgur mghandiex tirrispondi l-Awtorita' tad-Djar. Jiġi ribadit li l-Awtorita' tad-Djar qatt ma kienet vestita b'ebda fakulta' leġislattiva, kwindi ma tistax tiġi tenuta responsabbli ghat-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti. In vista tas-suespost, l-Awtorita' tad-Djar qed tiġi dikjarata li mhijiex il-legittimu kontradittur. Konsegwentement, qed tiġi liberata mill-osservanza tal-gudizzju."*

Illi referenza ssir ukoll ghal dak li inghad fis-sentenza moghtija minn dina l-Onorabbli Qorti fil-kawza fl-ismijiet ***Charles et vs. Awtorita' tad-Djar et*** *(Rik. Nru 199/2021 LM, dec. 12/01 2022) fejn inghad bl-aktar mod skjett li:*

> *"Il-Qorti tikkonsidra li l-Ordni ta' Derekwizizzjoni nharget fil-15 ta' Frar, 2000, filwaqt li kien biss mal-mewt ta' ommhom fis-17 ta' Jannar, 2011 u hekk kif sar l-att ta' dikjarazzjoni causa mortis fis-16 ta' Gunju, 2011 fir-rigward tan-nofs indiviz li kien jispetta lilhom mill-wirt ab intestato taghha, li r-rikorrenti setghu jivvintaw xi drittijiet fuq il-fond u ghalhekk ukoll ksur tad-dritt tat-tgawdija tieghu. Qabel dik id-data kienet ommhom bhala proprjetarja tal-fond li setghet tressaq ilment dwar ksur ta' drittijiet fundamentali quddiem din il-Qorti, iżda ghazlet li dan ma taghmlux u ghalhekk ir-rikorrenti wliedha ma jistghux illum wara l-mewt taghha jippretendu li jistghu jidhlu fiz-zarbun taghha jippretendu li jistghu jidhlu fiz-zarbun taghha u jintavolaw proċeduri ghal ksur tad-drittijiet fundamentali taghha. Anki bhala werrieta taghha dan mhux possibbli ghall-iskop ta' hlas ta' danni ghaliex ma jirriżultax li huma kellhom xi dritt assolut li jirtu l-introjtu mitluf mill-kirja tal-fond kieku dan inkera fuq is-suq miftuh. Ghaldaqstant il-Qorti ssib li din l-eccezzjoni wkoll hija gustifikata u tilqaghha".*

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 lezzjoni ghax min ihoss lezzjoni dwar drittijiet tal-bniedem soltu jaġixxi*

b'mod tempestiv. Ghalhekk dan it-trapass ta' żmien ghandu ukoll jimmilita kontra l-atturi kemm fis-sejbien o menù ta' lezjoni kif ukoll fil-komputazzjoni tal-kumpens li talvolta jaf ikun dovut lilhom. L-ordni ta' rekwiżizzjoni lanjat ingareg fis-sena 1971 u l-atturi damu xejn anqas minn 50 sena biex aġixxew.

15. *Illi kif inhu ben evidenti mir-rikors promotur stess, l-akbar ghadd mir-rikorrenti huma emigrati l-Awstralja u ilhom hemm snin kbar tant li lanqas biss ma ghandhom numru tal-karta tal-Identita' Maltija / passaport Malti. Xi rikorrenti ohrajn sahansitra twieldu l-Awstralja u ma jidhirx li qatt ghexu f'Malta. Ghalhekk qajla jista' llum jitwemmen kemm dawn qatt kellhom interess fil-proprjeta' de quo u kemm qatt ittantaw jew segwew b'interess il-possibilita' li din tittiehed lura permezz tar-rimedju ordinarju. Dan il-fatt ukoll ghandu ikollu effett dwar kemm ir-rikorrenti sofrew vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom u jekk haqqhomx / kemm haqqhom kumpens;*

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

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

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

"Fir-rigward imbaghad tad-dikjarazzjoni li qed tigi mitluba relattiva ghall-Ordni ta' Rekwizizzjoni mertu ta' dawn il-proceduri, il-Qorti tirrileva illi fis-sentenza appellata ma saret l-ebda determinazzjoni dwar il-validita konvenzjonali jew kostituzzjonali tal-emendi tal-2021, ghaliex tali determinazzjoni qatt ma giet mitluba minn xi hadd mill-partijiet. Ghalhekk il-Qorti tqis li l-ewwel Qorti ma kellhiex tiddikjara li Janice Schembri ma tistax tibqa' tibbenefika mill-protezzjoni tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni in kwistjoni, galadarba din id-dikjarazzjoni ggib fix-xejn l-emendi msemmija minkejja li dawn ma gewx dikjarati invalidi mill-Qorti. Il-Qorti tosserva li skont l-Artikolu 11(5) tal-Kapitolu 125 tal-Ligijiet ta ' Malta kif emendat fl-2021 il-hlas dovut ghall-okkupazzjoni tal-fond jista ' jigi awmentat ghall-ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond liberu u frank fuq is-suq liberu. Dan ifisser li ghalkemm fl-imghoddi din l-Ordni ta ' Rekwizizzjoni kienet leziva kif korrettement sabet l-ewwel Qorti, illum-il gurnata bl-emendi introdotti fl-2021, ghad irid jigi accertat jekk din il-lezjoni ghadhiex prezenti jew gietx indirizzata b 'mod effikaci.

Ghaldaqstant dan l-aggravju qieghed jigi milqugh kif provdut fil-paragrafu precedenti.

Ghal dawn il-motivi I-Qorti taqta ' u tiddeciedi billi tilqa ' in parti l-appell tal-Awtorita' tad-Djar, thassar l-ordni tal-ewwel Qorti li l-intimata Schembri m 'ghandhiex tibqa' tgawdi mill-protezzjoni tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni mertu ta ' din il-kawza u tiddikjara li din is-sentenza hija bla hsara ghall-applikabilita' tal-emendi li gew introdotti permezz tal-Att XXIV ta1-2021."

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

"Tifdal il-kwistjoni jekk il-kerrejja Mugliett tistax tkompli tinqeda biddispozizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta ' Bini ["Kap. 69"] kif issa emendata.

Certament l-emendi mdahhla fil-Kap. 69 bl-Att XXIV ta-2021 ma jhassrux it-telf li garrab l-attur qabel dahlu fis-sehh, u ghalhekk dawk l-emendi ma jolqtux il-likwidazzjoni tad-danni.

Min-naha l-ohra l-ewwel qorti sabet li ddispozizzjonijiet tal-Kap. 69 li jiksru l-jeddijiet tal-attur kienu dawk fis-sehh meta nfethet il-kawza, u mhux dawk li dahlu fis-sehh wara. Barra minn hekk, l-attur ma ghandu ebda jedd miksub ta' zgumbrament tal-konvenuta Mugliett, billi l-ewwel qorti, ghar-ragunijiet tajba moghtija fis-sentenza, ma ordnatx l-izgumbrament. Ghalhekk ma hemmx raguni ghala l-konvenuta Mugliett ma ghandhiex tinqeda bil-Kap. 69 kif issa emendat.

Dik il-parti tas-sentenza li zzomm lill-konvenuta Mugliett milli tinqeda bil-Kap. 69 ghandha ghalhekk tithassar.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-qorti tipprovdi dwar l-appell billi tirriforma s-sentenza appellata:

i. *Thassarha fejn illikwidat kumpens ta ' tmienja u ghoxrin elf euro (€28,000) u, minflok, tillikwida d-danni pekunjarji u morali li garrab l-attur fis-somma ta' erbatax-il elf, tliet mija u tliet euro (€14,303), u tikkundanna lill-Awtorita' konvenuta thallas lill-attur id-danni hekk likwidati;*

ii. *Thassarha fejn iddikjarat illi "tidderigi lill-intimata Mary Mugliett sabiex ma tibqax tistrieh fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta ' Malta " billi s-sejbien illi l-Kap. 69 kien bi ksur tal-jeddijiet tal-attur jolqot iddispozizzjonijiet ta' dik l-Ordinanza kif kienu qabel l-emendi maghmula bl-Att XXIV ta-2021, u ghalhekk il-konvenuta Mugliett ma ghandhiex tinzamm milli tinqeda b 'dik l-Ordinanza kif issa fis-sehh."*

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

Rat **ir-risposta tal-intimati Stephen u Joan Antida Brincat tat-13 t'Ottubru 2022**[2] permezz ta' liema tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet:–

[2] Fol 59 et seq

l. Illi l-pretensjoni tar-Rikorrenti tikkoncerna mizura li fi zmienha kienet wahda legali u li l-ghan wara l-istess mizura kien wiehed legittimu fil-kuntest tieghu u fl-interess generali;

2. Illi l-intimati m'ghandhomx post alternattiv fejn jghixu dan il-ghaliex il-fond inkwistjoni hija l-unika dar taghhom u li ghalhekk it-tieni talba ghandha tigi michuda, dan ghandu jkun minnhu ukoll ga la darba diga hemm kawza quddiem il-Bord tal-Kera li ghandha l-gurisdizzjoni biex tiddecidi fuq il-merti tat-tieni talba;

3 Illi l-Esponenti jaghmlu riferenza ghall-fatt li huwa accettat fil-gurisprudenza nostrana u dik tal-Qorti Ewropea li sabiex jista' jinghad li l-Istat osserva l-kweziti li johorgu minn dan l-artikolu Konvenzjonali, relattiv ghall-kontroll ta' uzu tal-proprjeta' m'hux biss irid jigi ppruvat li l-Istat agixxa b'mod legali u fl-interess generali izda ghandu wkoll juri li waqt dan l-ezercizzju ta' kontroll fuq il-proprjeta' ta' haddiehor, l-Istat izomm bilanc gust bejn il-htigijiet tal-intimata u r-rispett dovut lejn id-dritt tal-proprjeta' tal-individwu.

Illi kif gie osservat mill-Qorti Ewropeja, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ma joffrix u lanqas jiggarantixxi kumpens shih ghall-generalita' tal-kazijiet kollha. Dan ghaliex meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess generali bhal f'dan il-kaz, il-kumpens gust jista' jigbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq (ara James and Others v. the United Kingdom deciza fil-21 ta' Frar 1986 u The Holy Monasteries v. Greece deciza fid-9 ta' Dicembru 1994). Sewwasew, sabiex wiehed ikun jista' jitkellem fuq bilanc gust bejn l-interess generali u l-interess tal-individwu, wiehed ghandu jifhem u japprezza li mizura ta' din ix-xorta, mehuda fl-interess pubbliku ghandha tattira kumpens li ghandu jkun ferm inqas mill-valur shih tis-suq.

4. *Illi jsegwi ghalhekk li l-kumpens moghti seta' jkun ferm inqas mill-ammont shih li l-proprjeta' ggib fuq is-suq. Ghalhekk wiehed meta jikkonsidra li l-principju tal-proporzjonalita' gie lez, wiehed ma jistax jillimita ruhu ghall-valur lokatizzju fuq is-suq izda ghandu jara jekk bl-attenwanti u cioe' bil-fatt li l-mizura kienet in konformita' mal-kweziti tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni li tippermetti li l-kumpens f'dan ir-rigward il-kera setghat tkun ferm inqas mill-valur lokatizzju fuq is-suq jekk b'dak it-tnaqqis intammitx il-proporzjonalita'.*

(a) *Illi ma jirrizultax li r-Rikorrenti qatt talbu zieda fil-kera quddiem il-Bord li jirregola l-Kera skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69.*

(b) *Illi bl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009, dawn l-emendi poggew l-ispejjez u l-obbligu ta' manutenzjoni straordinarja (bhal dawk ordinarji) fuq spallejn l-Inkwilini u cioe' l-Esponenti.*

(c) *Illi zdiedet ukoll il-kompetenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera u ghalhekk sar aktar accessibbli ghas-sid sabiex iressaq talbiet sabiex ma jkunx hemm tigdid tal-kirja. Ghalhekk m'hemm l-ebda rilokazzjoni awtomatika u indefinita tal-kirja hekk kif qed jigi allegat mir-Rikorrenti;*

5. *Illi ma jistax jinghad illi r-Rikorrenti bhala sid tal-imsemmi fond giet mgeghlha jidhlu fil-kuntratt prezenti — vide **<u>Frances Montanaro et vs Avukat tenerali et</u>**, deciz nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali. L-antekawza ta' dawn l-Intimati dahlu f'dan il-kuntratt minn rajhom u stabbilixxew l-ammont li riedu huma u minn jeddhom assoggettaw ruhhom ghad-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghalhekk f dan il-kuntest ma jista' qatt jirrizulta li hemm tehid forzut izda kienu s-sidien stess li taw il-fond mertu ta' din il-kawza b'kirja u ma kien hemm l-ebda ordni mill-esponent jew mill-lstat sabiex jidhlu f'din il-kirja;*

Illi ghalhekk galadarba dik kienet il-ligi li tirregola l-kirijiet ta' bini dak iz-zmien u l-awturi tar-Rikorrenti xorta wahda ghazlu li jidhlu ghal dak it-tip ta' relazzjoni kuntrattwali, ma jistghux jilmentaw u jipprovaw jergghu lura minn dik id-decizjoni li l-awturi taghhom kienu hadu fil-passat. Bl-imgieba tieghu, l-antekawza tal-appellati kien accetta l-konsegwenzi u l-effetti mnissla mill-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ladarba dan gie accettat minn jeddu, mhux gust li jigu issa, wara tant snin, ulied min ha d-decizjoni originali jilmentaw kostituzzjonalment u konvenzjonalment mil-ghazla hielsa li kien ha missierhom dak iz-zmien, dan mhux biss ghaliex volenti non fit injuria imma anke ghaliex bhala werrieta ta' missierhom ir-rikorrenti ghandhom joqoghdu ghad-decizjonijiet mehuda minnu tul hajtu;

Illi kwistjoni li tqarreb hafna ghal din ta' llum, fejn ukoll kienet qed tigi mistharrga l-kirja protetta taht il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, kienet tqajmet fil-kawza <u>Emanuel Said Limited vs. Carmel</u>

<u>Zammit et</u> deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-5 ta' Lulju 2011. Fis-sentenza taghha, il-Qorti Kostituzzjonali ghallmet dan li gej:

"Fil-kaz in ezami meta l-partijiet dahlu fi ftehim ta ' lokazzjoni l-ligi tal-kera kienet ilha in vigore snin. Il-partijiet ghamlu dak il-ftehim volontarjament u konsapevoli b'liema regim legali kienu se jigu regolati bih. La darba l-partijiet kienu liberi li jiftehemu kif iridu u accettaw dawk il-kondizzjonijiet u r-regim li kien jirregola r-relazzjonijiet taghhom, ma jistghux issa jilmentaw li d-drittijiet fundamentali taghhom gew vjolati. L-appellati setghu kieku riedu ma ntrabtux b 'dak ir-regim u ghazlu minflok regim legali iehor li kien disponibbili li kien jippermettilhom jghollu l-kera u jiehdu lura l-fond. Inoltre meta sar il-ftehim il-kera miftiehem fil-perijodu in kwistjoni ma kienx wiehed baxx. L-appellati accettaw dak l-ammont ta ' kera u ma ghamlux provizjon ghal awment ta ' kera wara kull tant zmien."

Illi l-istess Qorti Kostituzzjonali sahqet li: "Fil-kaz li ghandha quddiemha din il-Qorti l-appellati dahlu ghal dak l-istat ta 'fatt u ta ' ligi volontarjament meta krew il-fond u kienu jafu bil-konsegwenzi legali sa mill-bidunett tal-kirja. Ghalhekk ma kien hemm ebda impatt fuq il-proprjetà tal-appellati li huma ma kienux jafu bih jew li kien "arbitrary" u "unforeseeable". Lanqas ma kien hemm xi "uncertainty" legislattiv meta sar il-ftehim (ara Hutten-Czapska v. Poland (2006). Ghal din ir-raguni l-Qorti hija prekluza milli tidhol fil-kwistjoni jekk "the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a fair balance between the various interests of the tenants and those of the owners";

6. *Illi ghalhekk, wiehed jista' biss jitkellem fuq ksur tad-drittijiet u deprivazzjoni tat-tgawdija tal-proprjeta' meta dak li jkun, jigi mnezza' minn kull dritt li f'dan il-kaz bid-dovut rispett dan ma jirrizultax. Fi kliem l-awturi Harris u O'Boyle: "In principle, there Will be deprivation of property only where all the legal rights of the owner are extinguished by operation of law or by the exercise of a legal power to the same effect."*

Illi safejn l-ilment tar-Rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Esponenti jirrilevaw li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta' skont l-interess generali. Anki skont il-gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x 'inhu mehtieg fl-interess generali u x 'mizuri ghandhom jittiehdu sabiex jigu ndirizzati dawk il-htigijiet socjali. Tali diskrezzjoni tal-legislatur

m'ghandhix titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragonevoli li zgur m'hux il-kaz;

Illi l-esponenti jergghu jishqu li l-ghan wara l-ligijiet huwa sabiex jipprotegu persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom f'gheluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli zgur li ma jistghux jigu kklassifikati bhala mhux legittimi jew mhux fl-interess generali u l-appellant jara li dawn l-artikoli assolutament m'ghandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

Illi aktar minn hekk, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkoncedi ebda dritt li xi hadd jircievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' proprjeta' li qed isservi ghall-finijiet ta' social housing, zgur li ma jistax jigi kkontemplat xi dritt simili;

Illi f'cirkostanzi bhal dawn fejn jezisti interess generali legittimu, ma tistax tpoggi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta' fis-suq hieles ma' dak il-valur li wiehed ghandu jhallas fil-kuntest ta' social housing. L-ghan wara dawn il-ligijiet huwa li jipprovdu ghall-interess generali u cjoe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-gurisprudenza taghha fosthom fil-kaz ta' "<u>Amato Gauci vs Malta</u>" irrikonoxxiet li: "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 rent chargeable."Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza taghha ricenti fl-ismijiet <u>Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et</u> tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "Huwa pacifiku li fejn tidhol il-materja ta ' akkomodazzjoni socjali l-istati membri ghandhom margini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-mizuri jkunu legittimi, l-ghan socjali ghandu jwassal ghal kumpens li jista 'jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta ' fond fis-suq hieles.";

7. *Illi l-Esponenti jargumentaw, minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost u fl-ahjar ipotesi ghall-istess Rikorrenti, li anke jekk ghandhom ragun dikjarazzjoni ta' lesjoni hija bizzejjed u m'hemm l-ebda lok la ta' dikjarazzjonijiet ohra li jimpingu fuq it-titolu tal-istess Esponenti u lanqas ta' rimedji ohra;*

8. *Illi l-istess jinghad ghat-talbiet in linea ta' dan fl-ahhar tar-Rikors Promotorju. Hawnhekk l-esponenti Brincat jinsistu li hija certament ma tistax tigi tenuta passibbli in linea ta' danni versu r-rikorrenti stante*

illi l-esponenti dejjem imxiet hekk mitluba mitluba mir-Rikorrenti, u li anke l-istess rikorrenti qatt ma talbuha izjed kera'.

9. *Salv linji difensjonali ulterjuri hekk u meta permessi minn dina l-Onorabbli Qorti.*

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet suesposti b'mod dettaljat, l-Intimati qedin jinsistu li t-talbiet kollha tar-Rikorrenti ghandhom jigu michuda minn din l-Onorabbli Qorti u dana a spejjez interament tar-Rikorrenti. Minghajr ebda pregudizzju, anke jekk jigu akkolti xi talbiet u akkollati spejjez fil-konfront tal-lntimati, m'ghandhom jkunu l-esponenti li jbatu tali spejjez."

Rat **ir-risposta tal-kjamat fil-kawża l-Avukat tal-Istat tal-15 ta' Marzu 2024**[3]

permezz ta' liema tressqu dawn l-eċċezzjonijiet:–

1. *"Illi in linea preliminari r-rikorrenti ghandhom igibu <u>prova cara tat-titolu taghhom</u> sabiex juru li huma propjetarji tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promotur. Di piu', ir-rikorrenti għandha wkoll tindika d-data preċiża ta` meta ġiet konċessa l-kirja u trid iġġib <u>prova li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta)</u>;*

2. *Illi in linea preliminari ukoll, safejn l-ilmenti tar-rikorrenti għandhom x'jaqsmu mal-ħruġ u maż-żamma ta' xi ordnijiet ta' rekwiżizzjoni ma jistgħux jiġu mressqa kontra l-Avukat tal-Istat u dan għaliex hija l-Awtorità tad-Djar, li skont l-artikolu 24 tal-Att dwar l-Awtorità tad-Djar (Kap 261 tal-Liġijiet ta' Malta) assorbiet l-obbligi li qabel kienu jappartjenu lid-Direttur Għall-Akkomodazzjoni Soċjali u qablu lis-Segretarju tad-Djar. Illi ghalhekk skont l-Artikolu 181B tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta<u>, l-Avukat tal-Istat mhuwiex il-leġittimu kontradditur</u> f'dawn il-proċeduri fejn qiegħed jiġi attakat Ordni ta' Rekwiżżizjoni u konsegwentement għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju u dan skont skorta ta' ġurisprudenza (ara* ***Margaret Galea et vs L-Awtorità tad-Djar et*** *deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-16 ta' April 2015;* ***Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et*** *deċiża*

[3] Fol 128 et seq

mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Lulju, 2011 u mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta' Frar 2012; **Mattei John vs L-Awtorita' tad-Djar et**, *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-8 ta' Ottubru 2018;* **Gevimida Limited vs Carmen Fenech et**, *deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar is-16 ta' Novembru 2017;* **Reginald Fava et vs Avukat tal-Istat et**, *deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar it-30 ta' Ġunju 2021;* **Simon Mercieca vs Avukat tal-Istat et,** *deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar is-7 ta' Mejju 2021 u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar l-1 ta' Diċembru 2021);*

3. *Illi s-suespost ġie diġa' konfermat għall-diversi drabi minn dina l-Onorabbli Qorti kif diversament preseduta u mill-Qorti Kostituzzjonali fosthom fis-sentenza tal-kawża fl-ismijiet* **Simon Mercieca vs Avukat tal-Istat et**, *deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar is-7 ta' Mejju 2021 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar l-1 ta' Diċembru 2021 fejn ingħad is-segwenti:*

> *"Mill-atti tal-kawża jirriżulta li l-lanjanzi sollevati mir-rikorrent ġejjin mill-fatt li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri kien ġie milqut minn Ordni ta' Rekwiżizzjoni li kienet inħarġet mill-Gvern permezz tad-Dipartiment responsabbli mid-Djar. Il-poteri amministrattivi kollha li jemanu minn din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u mill-eventwali Ordni Derekwiżizzjoni, u dak kollu li għandu x'jaqsam mal-ħlas tal-kera lir-rikorrent, sussegwentement ġew assunti mill-Awtorità tad-Djar, kif rappreżentata miċ-Chairman tagħha. L-Avukat tal-Istat għalhekk la kellu u lanqas m'għandu għalfejn ikun involut f'din il-vertenza, għaliex il-Gvern ta' Malta f'dawn l-atti huwa suffiċjentement rappreżentat mill-Awtorità tad-Djar. Hawnhekk il-Qorti sejra tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni fl-ismijiet Michael D'Amato noe vs. Awtorità tad-Djar:*
>
> *"Din il-Qorti tibda billi tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet Carmelo Grech et v. Awtorità tad-Djar et deċiża fit-12 ta' Frar, 2016, fejn din il-Qorti osservat hekk fir-rigward:*
>
> *"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. 181 B 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 li l-Avukat Ġenerali f'isem il-Gvern ta' Malta biss "f'dawk l-atti u lazzjonijiet 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".

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-responsabbilità 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 biss kienet in-notifika tiegħu."

Fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet premessi din il-Qorti tqis legalment korretta d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti li l-Avukat Ġenerali m'għandux leġittimazzjoni passiva f'dawn il-proċeduri u li l-Istat huwa adegwatament rappreżentat mill-awtorità intimata."

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

5. *Illi bla ħsara għal dak fuq imsemmi, il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009 u l-emendi mdaħħla bl-Att XXIV tal-2021 ma jistgħux jintlaqtu mill-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** minħabba li skont **l-**Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;*

6. *Dejjem bla ħsara għall-premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għaliex il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data*

(jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)…";

7. *Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement għandu jiġi mwarrab;*

8. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq* ***l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, tajjeb li jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;*

9. *Illi mingħajr preġudizzju u magħdud mas-suespost, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fl-intier tiegħu moqri flimkien mal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendati saħansitra bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXIV tal-2021, minn dejjem kellhom u għad għandhom: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;*

10. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta f'dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma tistax tallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, speċjalment*

meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili, fuq kollox f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti;

11. *Illi mingħajr preġudizzju l-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni u l-allokazzjoni tal-fond in kwistjoni sar skont il-liġi u ma jivvjolax id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

12. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess ma hemm xejn illegali jew li jikser id-drittijiet fundamentali fil-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni. L-ordni ta' rekwiżizzjoni jinħareġ sabiex il-fond rekwiżizzjonat jiġi mogħti, kontra ħlas ta' kumpens, lil min ikun fi ħtieġa ta' akkomodazzjoni soċjali. L-ordni ta' rekwiżizzjoni taħt l-Att tad-Djar jikkostitwixxi biss miżura ta' kontroll ta' użu tal-proprjetà fil-forma ta' detenzjoni temporanja ta' dik il-proprjetà fl-interess pubbliku. Għaldaqstant ir-rekwiżizzjoni tal-fond in kwistjoni, tenut kont ukoll tal-fatt illi l-istess rekwiżizzjoni ssir kontra pagament li s-sid jista' wkoll jikkontesta quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u quddiem il-Qorti tal-Appell, ma jiksrux id-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

13. *Illi fir-rigward tal-imgħax legali, jiġi eċċepit li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif ġie konfermat fil-ġurisprudenza nostrali, fosthom fis-sentenza fl-ismijiet* ***Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et****, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013;*

14. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġaladarba r-rikorrenti ma sofriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

Rat il-provi mressqa mill-partijiet u n-Noti ta' Sottomissjonijiet skambjati bejniethom.

Rat ir-rapport tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Marie Louise Caruana Galea.

Rat li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Fil-proċeduri odjerni r-rikorrenti qua sidien tal-fond 147 ġja 76, St Rita, Triq il-Kbira, Birkirkara jilmentaw li b'riżultat tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġa mis-Segretarju tad-Djar fl-1971 ġie mogħti l-fond imsemmi b'titolu ta' kera lill-omm u missier l-intimat Stephen Brincat b'termini u kundizzjonijiet stabbiliti mill-Istat. Il-fond in kwistjoni ġie eventwalment derekwiżizzjonat fl-2007 pero' għadu okkupat b'titolu ta' kera skont il-liġi mill-intimati konjuġi Stephen u Joan Antida Brincat versu kera ferm aktar baxxa minn dik pagabbli skont is-suq ħieles. Fil-fehma tar-rikorrenti, l-piż sproporzjonat li huma kostretti li jġorru b'rabta mad-dritt għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom iwassal għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ("il-

Kostituzzjoni") u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Hija qed titlob rimedju effettiv għal din il-vjolazzjoni.

L-intimati rrespinġew il-pretensjonijiet tas-soċjeta' rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt.

Mill-atti jirriżulta li:–

i. Ir-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond mertu tal-kawża odjerna, liema proprjeta' waslet għandhom minn wirt;

ii. Skont il-kronoloġija tal-fatti kif elenkati fl-affidavit ta' Andrew Xuereb, rappreżentant tal-Awtorita' intimata[4]:

- Fis-6 ta' Novembru 1971 is-Segretarju tad-Djar ħareġ Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 8238 fuq il-fond mertu tal-kawża;

- Fit-2 ta' Awwissu 1974 il-fond in kwistjoni ġie allokat lil Louis Mifsud b'kera ta' €19.80 (Lm8.50) fis-sena li kellha titħallas direttament lis-sid;

[4] Fol 101 et seq

- Fil-15 ta' Lulju 2002 id-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali ġie infurmat b'ittra minn avukat li, l-intimat odjern Stephen Brincat li huwa n-neputi ta' Louis Mifsud, kien wiret it-titolu tal-kera u kien qiegħed iħallas il-kera lis-sidien;

- Fl-1 ta' Awwissu 2007 id-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali ħareġ Ordni ta' Derekwiżizzjoni fuq dan il-fond u biha ġew notifikati l-partijiet konċernati[5];

iii. L-intimati konjuġi Brincat għadhom sallum residenti fil-fond bis-saħħa tal-protezzjoni li ttihom il-liġi;

iv. Ir-rikorrenti Rita Farrugia xehdet[6] dwar il-provenjenza tat-titolu tar-rikorrenti, tat dettalji dwar il-kirja mertu tal-kawża u spjegat ir-raġunijiet li wasslu lill-istess rikorrenti sabiex jintavolaw il-proċeduri odjerni;

v. Il-Qorti inkarigat lill-perit M'Louise Caruana Galea li ħejjiet rapport[7] permezz ta' liema wara li għamlet aċċess fuq il-post fil-21 t'April 2022 elenkat il-konstatazzjonijiet tagħha, stmat il-valur tas-suq miftuħ tal-appartament mertu tal-

[5] Fol 106 et seq
[6] Fol 7 et seq
[7] Fol 68 et seq

kawża u tat il-valuri lokatizji annwali kull ħames snin għall-perjodu mill-1971 sal-2021.

vi. Ma sarux domandi in eskussjoni lill-perit tekniku.

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizżżat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**[8] -

> *"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "**Calleja vs Mifsud**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*
>
> *Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.*

[8] Rik 988/08

*In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("***Grima vs Mamo et noe***" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "***Cauchi vs Mercieca***" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "***Saliba vs Farrugia***" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "***Tabone vs Tabone et***" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "***Calleja noe vs Mifsud***" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `***Attard vs Tedesco et***` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "***Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et***" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).*

*Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" – ("***Bugeja et vs Muscat et***" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967)."*

Fid-dawl ta' dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhijiex marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta' rapport peritali redatt fuq inkarigu minnha mogħti, madankollu hija m'għandhiex b'mod leġġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabbad apposta mill-Qorti biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li

l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit tekniku Caruana Galea fir-relazzjoni peritali tagħha li jirriżultawlha bħala li mhumiex korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

A. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

1. ***<u>Prova tat-Titolu u liġi applikabbli</u>***

Fl-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat jitlob il-prova tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-proprjeta' in kwistjoni, il-prova tad-data meta ġiet konċessa l-kirja u l-prova li din il-kirja hija mħarsa bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Fl-ewwel lok, dwar il-prova tat-titolu fuq il-fond, kif ġie ripetutament asserit mill-Qrati, f'kawżi ta' natura kostituzzjonali mhuwiex imperattiv li r-rikorrenti jressqu prova tat-titolu assolut fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża.

Fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk :-

> *"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet* ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et****). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Il-Qorti tinnota li r-rikorrenti ġabu provi sodisfaċenti dwar il-provenjenza tat-titolu tagħhom kif elenkati fl-affidavit ta' Rita Farrugia u korroborati mill-atti notarili annessi mar-rikors promotur.

Inoltre, għal dak li jirrigwardja d-data tal-kirja u l-protezzjoni tagħha skont il-liġi, jirriżulta mis-sinteżi tal-provi li l-kirja in kwistjoni ilha f'idejn l-inkwilini intimati u l-predeċessuri tagħhom sa minn qabel l-1995. Japplika għalhekk il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

2. __Leġittimu kontradittur__

Fl-ewwel eċċezzjoni tal-Awtorita' intimata jiġi argumentat li jekk ir-rikorrenti qed jattakkaw liġijiet li ġew leġislati, l-Awtorita' ma tistax taħti għal tali

leġislazzjoni u l-leġittimu kontradittur huwa ħaddieħor. Hija ssostni li jekk din kienet kirja kontrollata u protetta bil-liġijiet l-antiki tal-kera, allura l-Awtorita' tad-Djar mhijiex il-leġittimu kontradittur.

Fit-tieni u t-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat jiġi argumentat li hu m'għandu x'jaqsam xejn mal-ħruġ jew iż-żamma ta' l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwistjoni u kwindi safejn l-ilment tar-rikorrenti jolqot dak il-perjodu, m'għandux ikun hu li jwieġeb iżda l-Awtorita' tad-Djar.

Il-Qorti tirrileva li minn qari tal-premessi u t-talbiet tar-rikorrenti, l-ilment tagħha jkopri żewġ perjodi u ċioe' –

a) Mis-6 ta' Novembru 1971 meta nħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni sal-1 t'Awwissu 2007 meta nħarġet l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni ai termini tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta; u

b) Mit-2 ta' Awwissu 2007 'il quddiem meta mbagħad il-kirja baqgħet fis-seħħ bis-saħħa tal-protezzjoni tal-Kap 69.

Isegwi li l-Awtorita' intimata hija ċertament leġittimu kontradittur għat-talbiet tar-rikorrenti li jkopru l-perjodu mill-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni sa meta l-fond ġie derekwiżizzjonat ai termini tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan peress

li l-mansjoni tal-ħruġ ta' tali Ordnijiet ai termini tal-liġi kienet tappartjeni lis-Segretarju tad-Djar, li għalih illum tirrispondi l-Awtorita' intimata.

Madankollu, l-istess Awtorita' m'għandhiex tirrispondi għall-ilmenti tas-soċjeta' rikorrenti li jkopru l-perjodu sussegwenti meta l-kirja baqgħet għaddejja bis-saħħa tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Għal dan il-perjodu għandu jwieġeb l-Avukat tal-Istat.

Ingħad hekk in materja fil-każ **Margaret Galea et vs L-Awtorita' tad-Djar et deċiża fit-12 ta' Frar 2016 -**

> *"....il-Qorti tosserva li din il-vertenza ghandha tigi ezaminata fil-kuntest ta' zewg stadji differenti tal-istess perjodu, jigifieri mit-28 ta' Mejju 2008 sat12 ta' Marzu 2012 [meta harget l-ordni ta' derekwizizzjoni] u l-perjodu bejn it-13 ta' Marzu 2012 sal-21 ta' Marzu 2013 [meta gie prezentat irrikors promotur tal-gudizzju odjern]. Ghall-ewwel perjodu ghandha tirrispondi l-Awtorita` tad-Djar stante li l-fond kien ghadu fil-pussess taghha, filwaqt li ghat-tieni perjodu ghandu jirrispondi l-Avukat Generali stante li ghar-ripreza tal-fond f'dan l-istadju kienet tosta l-applikazzjoni tal-Kap.158. Dan qieghed jinghad unikament ghall-finijiet ta' ratizzazzjoni fir-relazzjonijiet interni bejn l-Awtorita` tad-Djar u l-Avukat Generali billi fl-ahhar mill-ahhar it-tnejn jirrapprezentaw l-awtorita` pubblika."*

Din l-eċċezzjoni sejra għalhekk tintlaqa' limitatament kif appena ingħad.

3. ***Integrita' tal-ġudizzju***

Fit-tieni eċċezzjoni tal-Awtorita' intimata jingħad li kemm il-darba r-rikorrenti qed jattakkaw l-operat tal-liġi jew liġijiet, il-ġudizzju mhux integru u l-kawża kif dedotta hija improponibbli.

Din l-eċċezzjoni hija ormai sorvolata fid-dawl tal-fatt li fil-frattemp ġie kjamat fil-kawża l-Avukat tal-Istat li, kif ingħad, ser ikun qed iwieġeb għall-ilmenti marbutin mal-liġi.

Il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

4. ***Trapass taż-żmien***

Fl-eċċezzjonijiet numru erbatax u ħmistax, l-Awtorita' intimata targumenta li t-trapass taż-żmien li r-rikorrenti ħallew jiddekorru qabel ma intavolaw il-proċeduri odjerni huwa prova li lanqas huma ma ħassew li kien hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom u għalhekk dan in-nuqqas għandu jimmilita kontra tagħhom.

Din l-eċċezzjoni hija infondata fil-fatt u fid-dritt.

Qalet hekk il-Qorti dwar eċċezzjoni simili sollevata fil-każ **Strickland Ltd et vs Awtorita' tad-Djar et deċiż fit-12 ta' Lulju 2022** u li inċidentalment kien jitratta wkoll lanjanzi dwar Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni maħruġa fuq appartamenti ġewwa "Marshall Court", il-Gżira -

> *"Illi l-Qorti tqis li l-fatt li r-rikorrenti nqdew bil-jedd tal-azzjoni ta' lment ta' ksur ta' jedd fundamentali wara li kien għadda żmien minn mindu seħħew il-ġrajja, ma jnaqqas xejn mis-siwi tal-azzjoni. Il-liġi tagħna ma tqiegħedx għatu fuq azzjoni bħal din billi timponi żmien jew li tagħlaqha wara li jgħaddi ċertu żmien, u għalkemm jista' jkun li, f'ċirkostanzi partikolari, id-dewmien min-naħa tal-parti mġarrba tista' tinċidi fuq il-kwantum tar-rimedju mogħti, ma għandu qatt inaqqar fil-jedd li titressaq il-kawża meta l-parti mġarrba tagħżel li jkun il-waqt xieraq biex tagħmel dan."*

Il-Qorti tikkondividi pjenament ma' dak li ingħad f'din is-sentenza, m'hemm ebda terminu perentorju għal tali azzjonijiet u għalhekk dawn **l-eċċezzjonijiet ser jiġu miċħuda.**

5. ***<u>Rimedji ordinarji</u>***

Fil-ħdax-il eċċezzjoni tal-Awtorita' intimata ġie argumentat li r-rikorrenti ma eżawrewx ir-rimedji ordinarji disponibbli għalihom peress li setgħu pproċedew biex tiġi sindakata ġudizzjarjament id-diskrezzjoni amministrattiva li ttieħdet meta ħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwistjoni.

L-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni 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 id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda mid-disposizzjonijiet 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."*

L-artikolu 4 (2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) jipprovdi hekk:-

> *"Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċiedi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1), u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali li għat-tgawdija 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 ordinarja oħra."*

Fuq skorta ta' ġurisprudenza ormai kristalizżżata, l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti

mressqa minnhom u fil-każ affermattiv jekk tali rimedji setgħux jakkordaw rimedju sħiħ għal-lanjanzi kollha tagħhom.

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

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et** deċiż fil-25 ta' Mejju 2016[9]:

> "….*d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 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;*"

Fl-isfond tal-prinċipji ġurisprudenzjali elenkati l-Qorti hija tal-fehma li din l-eċċezzjoni mhijiex akkoljibbli.

Jiġi osservat li kwalukwe lanjanzi li setgħu jitressqu quddiem il-fora ta' kompetenza ordinarja mal-ħruġ tal-ordni ta' rekwiżizzjoni mertu tal-kawża, kienu fi kwalunkwe każ ser ikunu ristretti għall-applikazzjoni tal-liġi li llum

[9] Rik 40/10

tinsab taħt skrutinju u għalhekk ebda eżitu ma seta' jitqies li jkun effettiv, xieraq jew effikaċi.

Inoltre, jiġi osservat li l-fora ordinarji m'għandhomx il-kompetenza li jeżaminaw u jiddeċiedu dwar lanjanzi ta' ksur ta' dritt fundamentali għat-tgawdija ta' proprjeta' kif imressqa fil-proċeduri odjerni.

Għaldaqstant, din l-eċċezzjoni dwar ir-rimedju ordinarju ser tiġi miċħuda.

B. MERTU

Fl-ewwel talba tagħhom ir-rikorrenti qed jitolbu li l-Qorti tiddikjara li għar-raġunijiet kollha suesposti huma qed isofru ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom bħala sidien tal-fond in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

a. <u>Allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jgħid hekk -

> *"(1) Ebda proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b`mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b`mod obbligatorju, ħlief meta*

hemm disposizzjoni ta` liġi applikabbli għal dak itteħid ta` pussess jew akkwist –

(a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;

(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak ilkumpens dritt ta` aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b`liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u lammont ta` kull kumpens li għalih tista` tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta` dak il-kumpens; u

(c) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f`dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta` appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f`Malta:

Iżda f`każijiet speċjali l-Parlament jista`, jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b`liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b`mod obbligatorju; u f`kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

(2) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta` pussess jew akkwist ta` proprjetà –

(a) bi ħlas ta` xi taxxa, rata jew drittijiet;

(b) bħala penali għal, jew bħala konsegwenza ta`, ksur tal-liġi, sew jekk bi proċeduri ċivili jew wara dikjarazzjoni ta` ħtija ta` reat kriminali;

(c) wara l-attentat ta` tneħħija tal-proprjetà barra minn jew ġewwa Malta bi ksur ta` xi liġi;

(d) bħala teħid ta` kampjun għall-finijiet ta` xi liġi;

(e) meta l-proprjetà tikkonsisti f`annimal meta jiġi misjub f`art ħaddieħor jew mitluf;

(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;

(g) bħala l-għoti jew l-amministrazzjoni ta` proprjetà għan-nom u għab-benefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess benefiċjarju fiha, proprjetà fi trust, proprjetà tal-għadu jew il-proprjetà ta` persuni dikjarati falluti b`sentenza jew xort`oħra dikjarati falluti jew insolventi,

persuni ta` moħħ marid, persuni mejta, jew għaqdiet korporati jew mhux korporati fil-kors ta` stralċ jew likwidazzjoni;

(h) fl-esekuzzjoni ta` sentenzi jew ordnijiet ta` qrati;

(i) minħabba li tkun fi stat perikoluż jew ta` ħsara għas-saħħa tan-nies, annimali jew pjanti;

(j) bħala konsegwenza ta` xi liġi dwar ilpreskrizzjoni ta` azzjonijiet, preskrizzjoni akkwiżittiva, art abbandunata, teżor misjub, manumorta jew iddrittijiet ta` suċċessjoni kompetenti lill-Gvern ta` Malta; jew

(k) għal dak iż-żmien biss sakemm ikun meħtieġ għall-finijiet ta` xi eżami, investigazzjoni, kawża jew inkjesta jew, fil-każ ta` art, l-egħmil fuqha –

(i) ta` xogħol ta` konservazzjoni ta` ħamrija jew ilkonservazzjoni ta` risorsi naturali oħra ta` kull xorta jew ta` rikostruzzjoni ta` ħsara tal-gwerra; jew

(ii) ta` żvilupp jew titjib agrikolu li s-sid jew okkupant tal-art ikun ġie mitlub, u jkun mingħajr skuża raġonevoli u legali rrofta jew naqas li jagħmel.

(3) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għall-għoti lill-Gvern tal-proprjetà ta` xi minerali, ilma jew antikitajiet ta` taħt l-art.

(4) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi għat-teħid ta` pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta` xi proprjetà, jew l-akkwist obbligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik il-proprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura f`Malta."

Fis-sitt eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat jiġi argumentat li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa inapplikabbli għall-każ odjern minħabba dak li jipprovdi l-**artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni** li jgħid hekk –

"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta` din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-hdim ta` xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta` Marzu 1962 jew xi liġi

magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f`dan is-subartikolu) u li ma –

(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;

(c) 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 (c) tal-artikolu 37(1) ta` din il-Kostituzzjoni."

Fir-rigward tal-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni, ingħad hekk mill-Qorti fil-każ

Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-30 ta' Ġunju 2020 –

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

Ir-rikorrenti jagħmlu l-argument illi la darba l-kirja bdiet ghaddejja wara t-3 ta` Marzu 1962, l-applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tista` tikkostitwixxi vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Iżidu jgħidu li anke jekk jirriżulta li l-Kap 69 kien saved bl-applikazzjoni tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, f`dan il-każ partikolari dan il-principju xorta waħda ma jistax isib applikazzjoni peress illi skont ir-rikorrenti l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 jinkwadraw ruhhom taħt l-eċċezzjonijiet kontemplati fil-paragrafi (b) u (c) tal-Art 47(9). Għalhekk bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet talKap 69 u bl-emendi tal-2009

baqgħet tiġi mposta relazzjoni forzuza bejn is-sid u l-inkwilin bi dritt ta` rilokazzjoni ope legis.

Il-Qorti rat il-ġurisprudenza dwar l-Art 37 u l-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni fil-kuntest tal-Kap 88 tal-Liġijiet ta` Malta.

Fil-kawża fl-ismijiet ***Lawrence Fenech Limited v. Kummissarju tal-Artijiet et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta` Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Art 47(9). L-aggravju kien milqugħ propju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta` Marzu 1962.*

Fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-4 ta` Ottubru 2016 fil-kawża fl-ismijiet ***Melina Micallef v. Il-Kummissarju tal-Artijiet*** *(hekk kif riformata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` Novembru 2017) kien riaffermat illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 88 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk ma tistax tiġi nvokata vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni.*

Similment fis-sentenza ta` din il-Qorti tat-3 ta` Ottubru 2014 fil-kawża fl-ismijiet Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet et (konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` April 2015) ingħad hekk :-

"L-intimati jikkontendu li l-Art 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-każ tal-lum in vista tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Il-Qorti terġa` tagħmel riferenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża "Bezzina Wettinger et vs Il-Prim` Ministru et" (op. cit.)

Fis-sentenza tagħha, il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat dak li qalet l-Ewwel Qorti:-

Illi għalhekk din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni tal-Ewwel Qorti illi l-Kapitolu 88 – bħala liġi li kienet fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962 – huwa salvagwardjat bl-istess Kostituzzjoni ai termini tal-Artikolu 47(9), u konsegwentement dan l-aggravju qed jiġi respint.

Illi dwar dan il-punt, din il-Qorti tagħmel riferenza wkoll għas-sentenza ta` din il-Qorti (PA/RCP) tat-22 ta` Marzu 2002 fil-kawża "Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet" fejn ingħad hekk:-

Illi kif ingħad f`Pawlu Cachia vs Avukat Ġenerali et (9/4/99 Rik. Nru. 586/97/VDG), il-ħdim ta` xi liġi fis-seħħ minnufih qabel id-data msemmija ma tistax tkun antikostituzzjonali fis-sens li tippekka kontra l-artikolu 37. L-istess jingħad għal xi amending act jew substituting act magħmula f`dik id-data jew wara dik id-data purche` li tali att li hekk

jemenda jew jissostitwixxi dik il-liġi ma jkunx jagħmel xi waħda mill-affarijiet imsemmi fil-paragrafi (a) sa (d) tal-imsemmi artikolu 47(9).

Illi kif kompliet tgħid dik il-Qorti, ma hemmx dubbju li l-Kap. 88 kien fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962. Ma hemmx dubju wkoll li l-imsemmija liġi ġiet emendata wara dik id-data, iżda r-rikorrent f`ebda ħin ma ndika xi emenda li b`xi mod taqa` taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-artikolu 47(9). Illi ħafna mill-emendi magħmula wara t-3 ta` Marzu 1962 kienu ta` natura formali bħas-sostituzzjoni tal-Gvernatur Ġenerali bil-President ta` Malta. Illi din il-Qorti b`hekk eżaminat jekk fir-rigward tad-dikjarazzjonijiet ta` esproprjazzjoni meritu ta` din il-kawża u fir-rigward tal-proċeduri għall-kumpens ġewx imħaddma xi amending provisions li jaqgħu taħt l-imsemmija paragrafi (a) sa (d). Din il-Qorti ma tarax li dan huwa l-każ, fis-sens li d-dispożizzjonijiet imħaddma fir-rigward tal-ordnijiet ta` esproprjazzjoni de quo huma kollha salvati bl-Artikolu 47(9) milli jiksru l-Artikolu 37 illikwida kumpens li, skond ir-rikorrenti, ma kienx xieraq u adegwat.

Il-Qorti tirrileva li l-kumpens li l-Bord kien u għadu jillikwida jsegwi l-kriterji li huma stabbiliti fid-disposizzjonijiet tal-Kap 88. Għalhekk billi l-Kap 88 huwa liġi li ġiet saved ai termini tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, din l-Qorti mhijiex sejra tqis ix-xorta ta` ilment li għandhom ir-rikorrenti skond l-Art 37 tal-Kostituzzjoni fejn dan l-ilment jolqot it-twettieq tal-Kap 88."

Riferibbilment għall-kaz tal-lum, ma hemmx dubju illi l-liġijiet relattivi għall-kirja mertu tal-kawża saru qabel it-3 ta` Marzu 1962. Dawk il-liġijiet ġew emendati matul is-snin.

Il-Qorti m`għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed mill-eċċezzjonijiet ravvizati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Tgħid dan għaliex bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531B il-leġislatur għamilha ċara illi għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995 għandha tibqa` tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995. Madanakollu bl-emendi li daħlu fis-seħħ bis-saħħa tal-Att X tal-2009 il-leġislatur ħaseb illi jipprovdi għal skaletta ta` żidiet fil-quantum tal-kirja waqt li ġie ffissat ammont bħala l-anqas rata ta` kera permissibbli. Żgur għalhekk illi bl-introduzzjoni ta` dawn l-emendi il-leġislatur ma poġġiex fis-seħħ kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens b`mod anqas favorevoli għas-sidien. Ma tirriżultax għalhekk l-eċċezzjoni ravvizata taħt il-paragrafu (c) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Lanqas ma jista` jingħad illi l-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009 jaqgħu taħt l-eċċezzjoni maħsuba fil-paragrafu (b) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni għaliex l-Art 1531F jagħmel elenku specifiku tal-persuni li f`determinati ċirkostanzi tista` tiġi tramandata l-kirja

> *favur tagħhom. Għalhekk mhux talli dawn l-emendi ma jżidux mal-finijiet jew ċirkostanzi li fihom jista` jinkiseb lura l-pussess battal tal-proprjeta` talli jservu sabiex jistabilixxu cut off date u determinati ċirkostanzi li taħthom biss tista` tiġi mġedda l-kirja favur qraba tal-inkwilin. Jekk l-inkwilin ma jkollux jgħixu miegħu persuni li jissoddisfaw il-kriterji partikolari ndikati fl-Artikolu 1531F, is-sid jaf b`ċertezza li mal-mewt tal-inkwilin huwa sejjer jikseb lura l-pussess battal. Il-Qorti hija tal-fehma illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 ma jżidux aktar piż fuq is-sidien ma` dak li kien diġa` mpost bil-Kap 69.*
>
> *Fid-dawl tal-premess, il-Qorti tqis illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk ma tistax tiġi avvanzata mir-rikorrenti pretensjoni ta` vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Fiċ-ċirkostanzi ma hemmx il-ħtieġa li tistħarreġ il-parti (b) tal-eċċezzjoni, kif ukoll l-eċċezzjonijiet bin-nru ħamsa (5) u sitta (6) li tressaq l-Avukat tal-Istat li huma relatati.*
>
> *L-ewwel talba limitatament u safejn tirreferi għal vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni qegħda tkun respinta."*

B'applikazzjoni għall-każ tallum, u kif ingħad, parti mill-ilment tar-rikorrenti ikopri l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 8238 maħruġa ai termini tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta u l-parti l-oħra tal-ilment tkopri l-kirja prottetta bl-artikolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Jirriżulta li l-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta ġie promulgat fit-12 ta' Frar 1949 filwaqt li l-Kap 69 daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931. Kwindi dawn iż-żewġ liġijiet kienu fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962.

A skans ta' dilungar inutli dwar dan il-punt, fuq skorta ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali ċitati, li l-Qorti tabbraċċja u tagħmilhom tagħha, **sejrin jiġu**

respinti t-talbiet kollha tar-rikorrenti safejn dawn huma bażati fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Għalhekk is-sitt eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ser tintlaqa'.

Konsegwentement il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet numru ħamsa u sebgħa tal-Avukat tal-Istat in kwantu marbuta mal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

b) <u>Allegat ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni</u>

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk –

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

Fil-każ **Gevimida Limited vs Carmen Fenech et deċiż fis-16 ta' Novembru 2017 u konfermat mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Novembru 2019** ingħad hekk –

"Prinċipji Ġenerali

*L-Artikolu 1 tal-Protokol 1 huwa ċertament applikabbli f'dan il-każ għaliex kif ingħad fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014:*

"...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bħala riżultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arranġamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu għal ammont ta' kera allegatament inadegwat, ġew ritenuti li jammontaw għal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-użu tal-proprjeta` u, inkwantu tali, jaqgħu sabiex jiġu kkunsidrati taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bħal din trid tkun kompatibbli mal-prinċipji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) bilanċ ġust."

L-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol fih tliet regoli. L-ewwel regola tistabilixxi d-dritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku, bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni. B'mod partikolari, fil-ħarsien tal-jedd imsemmi f'dak l-artikolu, irid jintwera li jkun inżamm u tħares il-bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-komunita' u dawk tal-individwu li ġidu jkun intlaqat mill-għemil tal-Istat.

Illi, fuq kollox, l-imsemmija tliet regoli tal-Artikolu 1 huma msejsin waħda mal-oħra u għandhom jinftehmu b'qari ma' xulxin. Għalhekk, filwaqt li l-liġijiet li jagħtu s-setgħa lill-Istat li jieħu ġid f'idejh għal għanijiet pubbliċi huma meqjusa bħala meħtieġa f'soċjeta' demokratika, dawn ma jagħtux jedd assolut jew insindakabbli lill-Istat,

għaliex tali jedd għandu jitqies bħala eċċezzjoni jew limitazzjoni għall-jedd tal-individwu li jgawdi ħwejġu u ġidu bil-kwiet, u għalhekk l-Istat irid juri, kif imiss, li l-jedd tiegħu wettqu bil-qies u filparametri permessi mil-liġi.

Dan l-Artikolu jirreferi għall-interess pubbliku jew ġenerali, u mhux għas-skop pubbliku, u huwa dan il-kriterju tal-interess li huwa l-qofol li jħoll u jorbot jekk għemil jiksirx dak lartikolu konvenzjonali. Il-kejl ghal tali interess pubbliku jew ġenerali hu jekk f'għemil partikolari joħroġx il:

"fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1."

(.......)

Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun ġustifikat fl-interess ġenerali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux sempliċi ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess ġenerali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-ġid tal-persuna.

F'dak li jirrigwarda l-qasam ta' proprjeta residenzjali, huwa magħruf illi l-marġini ta' apprezzament tal-iStat huma wiesgħa peress illi deċiżjonijiet f'dan il-qasam jirrikjedu konsiderazzjoni ta' kwistjonijiet soċjali, ekonomiċi u politiċi, u għalhekk ġie ritenut illi l-ġudizzju tal-Leġislatur dwar x'inhu fl-interess pubbliku għandu jiġi rispettat sakemm ma jkunx manifestament bla bażi ragonevoli, u dejjem jekk tinżamm proprozjon raġonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan mixtieq li jinkiseb bil-mezzi użati mill-iStat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` tal-individwu, u ċioe bilanċ xieraq bejn l-interess pubbliku ġenerali u l-ħarsien tad-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Kif ingħad fis-sentenza fl-ismijiet ***Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim'Ministru et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 2012:*

"[h]ekk kif il-Gvern għandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens ġust għal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, iħoss li jrid jintervjeni fl-użu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li ċ-ċittadin privat ma jiġix ippreġjudikat, u li jingħata

kumpens xieraq għall-użu impost. L-aspett soċjali ta' liġi trid tiġi evalwata mill-Gvern, u sta għall-Gvern jara li liġi, applikabbli ergo omnes, twassal għal konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jiġu aġevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi oħra ta' ċittadini, u hawn il-ħtieġa ta' bilanċ ġust."

Il-Qorti tagħmel referenza wkoll għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-31 ta' Jannar 2014 fl-ismijiet ***AIC Joseph Barbara vs L-Onorevoli Prim'Ministru et*** *fejn intqal illi:*

"[h]uwa minnu li fejn si tratta ta' użu ta' proprjeta` fl-interess ġenerali fil-kuntest ta' social housing il-valur li jista' jkollu jitħallas jista' jimporta riduzzjoni konsiderevoli fl-ammont tal-kera pagabbli iżda wiesgħa kemm hu wiesgħa l-marġini ta' diskrezzjoni li għandu l-iStat f'dan il-qasam din id-diskrezzjoni ma hix bla limitu u l-eżerċizzju tagħha ma jistax iġib konsegwenzi li jikkozzaw mal-esiġenzi minimi tal-Konvenzjoni."

Applikazzjoni tal-Prinċipji Ġenerali għal fatti meritu ta' din il-kawża, jirriżulta u mhux kontestat illi l-ordni ta' rekwiżizzjoni fir-rigward tal-appartament in kwisjtoni kienet ħarġet fl-14 ta' Marzu 1969, u fl-1971 l-appartament kien ingħata lil missier l-intimata Carmen Fenech taħt titolu ta' kera. Dan it-titolu eventwalment intiret mill-intimata Fenech mal-mewt ta' ommha, u dan skont il-liġi viġenti. Mill-provi jirriżulta wkoll illi s-soċjeta rikorrenti akkwistat il-fond mertu ta' din il-kawża taħt titolu ta' datio in solutum fit-28 ta' Lulju 1992. Irriżulta wkoll u mhux kontestat illi wara talba tas-soċjeta rikorrenti, mhux opposta minn Fenech, inħareg ordni ta' de-rekwizizzjoni fl-2003. Pero, rriżulta mix-xhieda ta' Mario Magro illi t-talba tas-soċjeta rikorrenti ġiet aċċettata biss għaliex is-soċjeta' rikorrenti kienet aċċettat li tirrikonoxxi lil Fenech bħala l-inkwilina tal-appartament, u li, fil-każ illi s-soċjeta' rikorrenti kienet ser tirrifjuta li tagħmel dan, l-ordni ta' de-rekwizizzjoni ma kienx joħroġ.

Kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet ***Fleri Soler v Malta*** *deċiża mill-Qorti ta' Strasbourg fis-26 ta' Settembru 2006: "…the measures taken by the authorities were aimed at subjecting the applicants' property to a continued tenancy rather than at taking it away from them permanently. Therefore, the interference complained of cannot be considered as a formal or even de facto expropriation, but constitutes a means of State control of the use of property. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1…"*

Għalhekk din il-Qorti trid tagħmel eżami ta' tliet elementi biex tkun tista' tiddetermina jekk kienx hemm leżjoni tad-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti jew le:

1. Legalita' tal-azzjoni tal-iStat

2. Jekk l-azzjoni kellhiex skop leġitttimu fl-interess pubbliku

3.Jekk intlaħaqx bilanċ ġust bejn l-interess pubbliku u d-dritt fondamentali tas-soċjeta' rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta tagħha.

Fir-rigward tal-legalita' tal-azzjoni, il-Qorti tirrileva illi m'huwiex kontestat illi l-ordni ta' rekwiżizzjoni kien ħareġ skont il-liġi, u għalhekk tqis illi l-interferenza mertu tal-kawża kienet legali.

Fir-rigward tal-element ta' skop leġittimu fl-interess pubbliku, il-Qorti tagħmel referenza għal dak irrilevat mill-Qorti ta' Strasbourg fis-sentenza **Ghigo v. Malta** *deċiża mill-Qorti ta' Strasbourg fis-26 ta' Settembru 2006 illi:*

"In the present case, the Court can accept the Government`s argument that the requisition and the rent control were aimed at ensuring the just distribution and use of housing resources in a country where land available for construction could not meet the demand. These measures, implemented with a view to securing the social protection of tenants (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, § 178), were also aimed at preventing homelessness, as well as at protecting the dignity of poorly-off tenants."

Il-Qorti tagħraf illi fl-azzjoni de quo ma ġiet prodotta l-ebda prova fis-sens illi meta l-ġenituri tal-intimata Fenech ġew allokati l-appartament in kwistjoni ma kienux intitolati għal tali għajnuna mill-iStat. Il-Qorti tagħraf illi l-liġi in kwistjoni kienet maħsuba għal skopijiet leġittimi u ġusti, u dan billi kienet intiża sabiex tissalvagwardja id-dritt għar-residenza għal kullħadd u għal protezzjoni tal-inkwilini. Għalhekk tqis illi l-għan tal-interferenza in kwistjoni kien leġittimu u saret fl-interess pubbliku.

Fir-rigward ta' jekk intlaħaqx bilanċ ġust bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti, il-Qorti tagħraf mill-provi jirriżulta wkoll illi sal-1 ta' Jannar 2010 il-kera dovuta anwalment għall-okkupazzjoni ta' dan l-appartament kienet ta' €225.95, liema ammont

żdied wara din id-data għas-somma annwali ta' €241.28. Dan ifisser illi preżentement, is-soċjeta' rikorrenti qed tirċievi is-somma mensili ta' €20.10 għal kera ta' dan l-appartament bi tliet kmamar tas-sodda fil-Gżira. Pero', skont ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Alan Saliba, bħalissa dan l-appartament għandu valur lokatizzju ta' €7,862.50 fis-sena, u ċioe €655.20 fix-xahar.

Il-Qorti għalhekk tirreferi għal dak konkluż mill-Qorti ta' Strasbourg fis-sentenza ***Montanaro Gauci and others v. Malta*** *deċiża mill-Qorti ta' Strasbourg fit-30 ta' Awissu 2016 fejn intqal illi:*

"Having regard to the meagre amount of rent received by the applicants, which persists to date despite the relevant amendments, the Court finds that a disproportionate and excessive burden continues to be imposed on the applicants, who have been ordered to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to C.C. It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property (ibid; see also, mutatis mutandis, in connection with the above-mentioned amendments, Anthony Aquilina v. Malta, §§ 63 and 67, no. 3851/12, 11 December 2014)."

Inoltre, fis-sentenza ***Fleri Soler v. Malta*** *intqal fuq dan il-punt illi:*

"The prolongation of the requisition over a period of decades, coupled with the low level of rent and the absence of sufficient procedural safeguards has, after a certain lapse of time, upset the reasonable relation of proportionality which should subsist between the means employed and the aim sought to be achieved."

Il-Qorti tqis illi ma hemmx raġuni xierqa għalfejn għandha tiddipartixxi minn dawn il-kostatazzjonijiet tal-Qorti ta' Strasbourg.

Il-Qorti tqis illi ma hemmx raġuni xierqa għalfejn ghandha tiddipartixxi minn dawn il-kostatazzjonijiet tal-Qorti ta' Strasbourg.

Fir-rigward tal-eċċezzjoni u tal-argument tal-intimati fis-sens illi s-soċjeta' rikorrenti kienet taf illi l-fond kien derekwizizzjonat meta akkwistatu, u għalhekk ma tistgħax tilmenta minn ksur tad-drittijiet tagħha, il-Qorti tqis illi din l-eċċezzjoni hija għal kollox infondata. Kif jirriżulta mill-kuntratt esebit mis-sċcjeta rikorrenti, hija akkwistat l-appartament in kwistjoni taħt titolu ta' datio in solutum wara l-mewt

> *ta' missier il-Perit Xuereb, li kien azzjonist ta'50% tal-ishma tas-socjeta rikorrenti. Żgur illi l-Qorti ma* tistgħax *tippretendi illi s-socjeta rikorrenti titlef xi assi li kienet intitolata għalihom, u m'għandhiex tiġi penalizzata ta' dan meta ma jidhirx li kellha għażla oħra ħlief li takkwista dan l-appartament.*
>
> *Il-Qorti hija tal-fehma għalhekk illi s-soċjeta' rikorrenti soffriet leżjoni tad-dritt għat-tgawdija tal-proprjeta' hekk kif sanċiti..... mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni."*

Jiġi sottolineat ukoll li anke l-**Qorti Kostituzzjonali** fil-kawża appena ċitata ikkonfermat id-deċiżjoni tal-ewwel Qorti b'**sentenza datata 29 ta' Novembru 2019** –

> *"24. Din il-Qorti tikkondividi l-ħsieb tal-ewwel Qorti. Tissenjala li, għalkemm l-ordni ta' rekwiżizzjoni nnifisha ma kinitx vjolattiva tad-dritt fondamentali tas-socjeta` rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` meta nħarġet, u dan għar-raġuni li saret fl-interess ġenerali għall-provvista ta' akkomodazzjoni soċjali, biż-żmien is-sid spiċċa sabiex iġorr piż aktar u aktar kbir tali li intilef il-bilanċ ġust bejn l-interess tas-soċjeta` in ġenerali u d-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħha. Meħudin in konsiderazzjoni l-fatturi kollha, jiġifieri mhux biss il-kera baxxa ferm li kienet qiegħda titħallas lis-soċjeta` rikorrenti, iżda r-relazzjoni ġuridika mposta fuqha bil-liġi ta' sid u inkwilin, kera li mhiex ser tiżdied wisq minn dik li kienet qiegħda titħallas mill-intimata Fenech, l-inċertezza dwar meta s-soċjeta` rikorrenti ser tkun tista' tieħu pussess tal-fond in kwistjoni u n-nuqqas ta' rimedji procedurali effettivi, din il-Qorti ssib li s-soċjeta` rikorrenti sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha kif sanċiti .....fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni . Hu xieraq hawn li wieħed jiftakar dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni tagħha* ***Ghigo v. Malta*** *:*
>
> *"69. In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty-two years, as well as to the above-mentioned restrictions of the landlord's*

> *rights, the court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr. G. and his family. It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property.*
>
> *"70. There has been accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No. 1.".*

Applikati dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali għall-każ odjern il-Qorti tagħmel is-segwenti kunsiderazzjonijiet -

1. Bħala prinċipju ġenerali huwa paċifiku li l-Istat għandu d-dritt u l-obbligu li jippromulga l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Infatti l-Istat għandu f'idejh diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Madankollu, fit-tħaddim ta' din id-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi kategorija ta' persuni (utilisti ta' fondi għal fini tal-każ tallum) huwa xorta m'għandux il-*mano libera* li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' persuni oħra (sidien ta' dawk il-fondi għal fini tal-każ tallum). Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija;

2. Mill-provi mressqa fil-kawża odjerna l-Qorti hija sodisfatta li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwisjoni kif maħruġa mill-predeċessur tal-Awtorita' intimata saret skont il-liġi u għalhekk l-interferenza fid-dritt għat-tgawdija tal-proprjeta' tas-soċjeta' rikorrenti hija meqjusa ġustifikata;

3. Ma tressqet ebda prova konkreta li turi li l-interferenza mill-Istat fil-ħruġ ta' tali Ordni ta' Rekwiżizzjoni ma kinitx leġittima jew ma saritx fl-interess pubbliku;

4. Madankollu hija l-fehma ferma tal-Qorti li huwa fir-rigward tal-kriterju tal-propozjonalita' li l-aġir tal-Istat ifalli t-test;

5. B'riżultat tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 8238 maħruġa mid-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali fuq il-fond mertu tal-kawża, l-awturi tar-rikorrenti u eventwalment ir-rikorrenti stess kienu kostretti li għal snin sħaħ jirrikonoxxu inkwilini terzi fil-proprjeta' tagħhom. Mhux biss, iżda ġiet imposta fuqhom ukoll kera stabbilita li kellhom jaċċettaw u li kienet f'ammonti ferm aktar baxxi meta komparati mal-valuri tal-kirjiet fis-suq ħieles;

6. Konsegwentement ma jirriżultax li ntlaħaq bilanċ ġust bejn l-interess pubbliku li hu d-dritt fondamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom. Jiġi sottolineat li anke jekk il-valur tal-kera stabbilit mil-liġi mhux bilfors ikun daqs

kemm irendi s-suq ħieles xorta waħda meta tiġi mqabbla l-kera baxxa li effettivament kienet qed titħallas mill-inkwilini ma' dik li r-rikorrenti u l-awturi tagħhom setgħu ikunu intitolati għaliha skont ir-rati tas-suq ħieles kif indikati mill-perit tal-Qorti M'Louise Caruana Galea, il-piż li kellu jinġarr mis-sidien huwa ferm eċċessiv u sproporzjonat;

7. Il-ħruġ tal-Ordni ta' Derekwiżizzjoni relattiva fuq il-fond in kwistjoni ma jtaffix mir-responsabbilta' tal-Istat stante li r-rikorrenti xorta għadhom sallum kostretti li jaċċettaw kera mill-inkwilini intimati kif stabbilita mil-liġi u dan f'ammonti irriżorji meta mqabbla ma' dawk fis-suq miftuħ (dan jgħodd sakemm fis-snin riċenti mbagħad ġew introdotti emendi ġodda kif ser jingħad 'il quddiem fis-sentenza);

8. Inoltre, l-fatt li meta l-fond in kwistjoni għadda għand ir-rikorrenti odjerni kien hemm diġa' fis-seħħ l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, ma jistax jitqies li hemm ostaklu għall-eżerċizzju tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

9. Ma jreġġix l-argument fl-**għaxar eċċezzjoni tal-Awtorita' intimata** li r-rikorrenti ma kinux sidien tal-fond meta ħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni allura huma lanqas biss għandhom *locus standi* fil-proċeduri odjerni. Fis-sentenza **Mary Azzopardi pro et noe et vs Awtorita' tad-Djar et deċiża fit-30 ta' Marzu 2021** il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk -

" L-Awtorita` tad-Djar eċċepiet illi lill-atturi ma nkissrulhom l-ebda drittijiet fondamentali ġaladarba ma kinux il-proprjetarji tal-fond in kwistjoni meta nħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwistjoni, għaliex azzjoni dwar drittijiet fondamentali hija waħda personali u ma tistax tiġi trasmessa lil terzi, u li fi kwalunkwe każ l-atturi dejjem setgħu jirrinunzjaw għall-eredita` jekk ħassew li qed jirtu fond difettuż għax milqut b'ordni ta' rekwiżizzjoni. Il-Qorti tqis illi din l-eċċezzjoni hija manifestament żbaljata. L-ewwel nett huwa inawdit illi ċittadin privat jiġi mistenni li jirrinunzja d-drittijiet ereditarji tiegħu jekk ikun iħoss li xi proprjeta` li tifforma parti mill-massa ereditarja li jkun intitolat għaliha tinsab milquta minn xi miżura statali li tista' tnaqqas it-tgawdija tiegħu tal-fond. L-Istat għandu l-obbligu li jiggarantixxi u jipproteġi d-drittijiet fondamentali tal-persuni kollha li jaqgħu entro l-ġurisdizzjoni tiegħu, u ma jistax jabdika dan l-obbligu billi jippretendi illi l-individwu jirrinunzja għad-drittijiet ereditarji tiegħu."

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti tikkonkludi li r-rikorrenti sofrew ksur tad-dritt għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

<u>*Minn meta għandu jitqies li seħħ dan il-ksur ta' drittijiet fondamentali*</u>

Huwa minnu li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 8238 ħarġet fis-6 ta' Novembru 1971.

Madankollu, **l-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta** jipprovdi hekk -

"Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew 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, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4."*

Għalhekk ebda ksur ta' drittijiet fundamentali ma jista' jitqies li seħħ qabel it-30 ta' April 1987.

Kif ingħad, il-provenjenza tat-titolu tar-rikorrenti, il-provenjenza tat-titolu tagħhom fuq il-fond ġejja minn wirt.

Il-Qorti hija konsapevoli li m'hemmx ġurisprudenza uniformi dwar jekk werrieta bħar-rikorrenti jistgħux jilmentaw għall-perjodi qabel ma saru sidien tal-proprjeta' rispettiva.

Hemm każijiet li fihom il-Qorti qieset li l-leżjoni sseħħ u r-risarċiment huwa dovut biss mid-data li fiha r-rikorrent ikun wiret il-proprjeta'[10] u każijiet oħrajn fejn il-Qrati qiesu li r-rikorrent jidħol fiż-żarbun tal-predeċessuri tiegħu u kwalunkwe leżjoni ta' drittijiet fundamentali u riżarċiment għandhom ikopru l-perjodu anteċedenti u ċioe' minn żmien l-antekawża tar-rikorrent[11].

---

[10] **Camenzuli George et v Avukat tal-Istat et** – 15.07.2021RM, **Farrugia Paul v Avukat tal-Istat et** - 30.06.2021RM, **Dottor Mifsud Mario v Avukat tal-Istat et** – 22.09.2021LM, **Pintley Maria v Avukat tal-Istat et** – 16.06.2021LM

[11] **Laspina Joseph et v Avukat tal-Istat et** – 16.09.2020TA, **Dr Debono Edward noe v Avukat Ġenerali et** – 30.01.2020JRM, **Attard George Olaf v Avukat Ġenerali et** – 21.11.2019FD

Din il-Qorti sejra ssegwi l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-proċeduri fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et deċiż fis-26 ta' Mejju 2021** fejn ingħad hekk -

> *"Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid."*

Dan ir-raġunament reġa' ġie konfermat fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Av. Dr A. Mallia et vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta' Mejju 2022** fejn ingħad hekk –

> *"Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jiffurmaw il-bażi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero`, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti*

> *hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom."*

Għalhekk għall-fini tal-kawża odjerna, l-lanjanzi tar-rikorrenti ser jitqiesu li jkopru anke perjodi li fihom il-proprjeta' in kwistjoni kienet għadha tappartjeni lill-predeċessuri tagħhom. Dan stante li huwa meqjus li l-istess rikorrenti daħlu fiż-żarbun tagħhom.

Għalhekk il-ksur ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrent ser jitqies li beda jseħħ mit-30 t'April 1987 'il quddiem.

<u>*Sa meta għandu jitqies li seħħ il-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti*</u>

Il-Qorti tirreferi għall-Att Numru XXIV tal-2021 (artiklu 4A tal-Kap 69) permezz ta' liema saru xi emendi oħra fosthom emenda marbuta maż-żieda fil-kera permezz ta' liema s-sidien għandhom il-possibilita' li jitolbu lill-Qorti tawtorizza ż-żieda fil-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ.

Il-Qorti tqis li mill-mument li ġew introdotti dawn l-emendi għall-Kap 69 ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw aktar dwar ksur ta' drittijiet fundamentali

tagħhom peress li dawn l-emendi huma meqjusa li jindirizzaw adegwatament l-ilmenti tagħhom.

Ingħad hekk in materja fil-każ **Josephine Terreni vs Mary Rose Mercieca et deċiż fl-14 ta' Lulju 2023 –**

> *"79. L-istess ġie ritenut ukoll minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fissentenza mogħtija fl-ismijiet* ***Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et****:*
>
> *Il-Qorti tinnota wkoll li bis-saħħa tal-Att Numru XXIV tal-2021 (artiklu 4A tal-Kap 69) saru xi emendi oħra fosthom emenda marbuta maż-żieda fil-kera permezz ta' liema ssidien għandhom il-possibilita' li jitolbu lill-Qorti tawtorizza ż-żieda fil-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Għalkemm dawn l-emendi ġabu aktar titjib fl-eżerċizzju taddrittijiet tas-sidien bħar-rikorrenti, tali emendi ma jinnewtralizzawx il-leżjoni li kienu ilhom isofru fit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom għas-snin ta' qabel ma daħal fisseħħ dan l-Att. Jingħad pero' li mill-introduzzjoni tagħhom fit-28 ta' Mejju 2021 'il quddiem il-Qorti hija sodisfatta li l-emendi ntrodotti qegħdin jilħqu bilanċ proporzjonat bejn iddrittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.*
>
> *80.Għaldaqstant, in konklużjoni, f'dik illi hija l-lezjoni o meno tad-drittijjiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali talBniedem, din il-Qorti tikkonsidra illi filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 offra raġġ ta' tama lil proprjetarji ta' proprjeta' illi l-kirjiet tagħhom huma regolati bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta hekk kif ġie appena senjalat, din il-Qorti xorta waħda hija tal-fehma illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta impona fuq ir-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv għal medda ta' snin, u dan stante illi ma nżammx, per kawża tal-istess liġijiet in vigore, bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bħala proprjetarja;*
>
> *81.In oltre, f'dawk illi huma l-emendi illi daħlu fis-seħħ matul is-snin, l-Att X tal-2009 ftit li xejn għamel impatt sabiex itaffi s-sitwazzjoni tar-rikorrenti, filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 indirizza biss is-sitwazzjoni*

> *tar-rikorrenti mill-2021 'il quddiem. Jirriżulta għalhekk mhux sodisfatt it-tielet element illi jeħtieġ jirriżulta sabiex ma jkunx hemm leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti fit-termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, limitatament sa Mejju 2021;"*

Fil-fatt jirriżulta li r-rikorrenti ibbenefikaw minn dawn l-emendi. Permezz ta' sentenza datata 28 ta' April 2023[12] fil-proċeduri Rik Nru 817/21 fl-ismijiet *Doris Zammit et vs Stephen Brincat et* il-Bord li Jirregola l-Kera irreveda l-kera li kellha tibda titħallas mill-inkwilini Brincat fl-ammont ta' €1,900 fis-sena.

Għalhekk il-ksur ta' drittijiet fundamentali ser jiġi meqjus sa qabel it-28 ta' Mejju 2021 (meta ġie promulgat l-Att XXIV tal-2021).

Raġġunti dawn il-konklużjonijiet, l-ewwel talba tar-rikorrenti ser tintlaqa' limitatament kif ingħad u dan fil-konfront tal-Aworita' intimata u l-Avukat għall-perjodi rispettivi li huma qed jirrispondu għalihom fil-proċeduri odjerni kif fuq ingħad.

[12] Fol 116 et seq

Ser jintlaqgħu Wkoll l-eċċezzjoni numri tlieta, sitta u sittax tal-Awtorita' intimata filwaqt li ser jiġu miċħuda l-eċċezzjonijiet tagħha enumerati erbgħa, ħamsa, sebgħa, tmienja u disgħa.

Ser jiġu miċħuda l-eċċezjonijiet tal-intimati Brincat enumerati minn tlieta sa sitta.

Il-Qorti ser tiċħad anke l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat enumerati tmienja, disgħa safejn marbuta mal-Att X tal-2009, għaxra, ħdax u tnax filwaqt li ser tintlaqa' l-eċċezzjoni numru disgħa safejn marbuta mal-Att XXIV tal-2021.

Ċ. RIMEDJU

Fit-tieni talba tar-rikorrenti qed jintalab lill-Qorti sabiex tittermina t-titolu ta' lokazzjoni tal-intimati Brincat u tordna l-iżgumbrament tagħhom mill-fond.

Il-Qorti tqis li fiċ-ċirkustanzi in vista tal-emendi li saru bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021 permezz ta' liema intlaħaq bilanċ proporzjonat bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet tas-sidien, mhuwiex il-każ li jingħata dan ir-rimedju mitlub. It-terminazzjoni tal-kirja mhix ser isseħħ. Inoltre, kif diġa' ingħad diversi drabi fil-

ġurisprudenza, il-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum fejn talba għall-iżgumbrament għandha tiġi ventilata. Din il-materja għandha *se mai* titressaq quddiem il-forum kompetenti ordinarju.

Fil-każ **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017** (Rik 96/2014) il-Qorti qalet hekk –

> *"Illi ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarji jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-każ. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-każ li jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-liġi ma tistax tibqa' tingħata effett bejn il-partijiet kemm il darba u sakemm l-applikazzjoni tagħha tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti (ara sentenza* ***Curmi vs Avukat Ġenerali****, Kost 24/06/2016).*
>
> *Fl-istess sens is-sentenza* ***Portelli vs Avukat Ġenerali****, 45/2014 – deċiża fil-25 ta' Novembru 2016 fejn il-Qorti qalet hekk:*
>
> *"Dan ma jfissirx illi din il-qorti sejra tordna l-iżgumbrament tal-konvenut; dan ma huwiex kompitu ta' din il-qorti u lanqas ma huwa meritu ta' kawza kostituzzjonali illi l-qorti tara jekk il-konvenut għandux xi titolu ieħor li jagħtih jedd ikompli jżomm il-fond: dak ikun il-meritu ta' kawza ad hoc quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti. Li qiegħdha tgħid din il-qorti huwa biss illi f'kawża li jistgħu jiftħu l-atturi għall-iżgumbrament tal-konvenut quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti, il-konvenut ma jkunx jista' jinqeda bl-art. 12(2) tal-Kap. 158 għad-difiza tieghu billi dak l-artikolu huwa, fir-relazzjoni bejn l-atturi u l-konvenut, bla effett". [Ara s-sentenza mogħtija fid-29 ta' April 2016 fl-ismijiet* ***Victor Portanier et v. Avukat Ġenerali et****]."*

Il-Qorti tikkondividi ma' dawn il-konklużjonijiet appena ċitati u sejra tagħmilhom tagħha.

It-tieni talba sejra għalhekk tiġi miċħuda.

Permezz **tat-tielet, ir-raba' u l-ħames talba** tar-rikorrenti huma qed jitolbu l-likwidazzjoni u l-ħlas ta' kumpens pekunarju u non-pekunarju.

Fid-dawl tal-fatt li nstab ksur tad-drittijiet fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti, din it-talba ser tintlaqa' kif ser jingħad.

Issir referenza għal dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ **Av. Dr Mallia et vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta' Mejju 2022** dwar il-komputazzjoni tal-kumpens –

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

Applikati dawn il-prinċipji mill-ġurisprudenza għall-każ odjern il-Qorti sejra tillikwida d-danni għall-perjodi rispettivi li għalihom huma responsabbli għall-ħlas l-Awtorita' tad-Djar u l-Avukat tal-Istat u ċioe' –

L-Awtorita' tad-Djar għall-perjodu mit-30 t'April 1987 sal-1 t'Awwissu 2007; u L-Avukat tal-Istat għall-perjodu mit-2 ta' Awwissu 2007 sat-28 ta' Mejju 2021.

Il-kumpens ser ikun bażat fuq l-istimi tal-kera annwali tal-fond skont is-suq ħieles kif magħmula fir-relazzjoni tal-Perit tekniku tal-Qorti M'Louise Caruana Galea:

a) **<u>Kumpens dovut mill-Awtorita' tad-Djar</u>**

Mit-30 t'April sal-31 ta' Diċembru 1987 - €564

Mill-1988 sal-1990 - €2,538

Mill-1991 sal-1995 - €5,200

Mill-1996 sal-2000 - €8,000

Mill-2001 sal-2005 - €10,000

Sena 2006 - €3,420

Mill-1 ta' Jannar sal-1 t'Awwissu 2007 - €2,004.37

Total: €31,726.37

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ser isir tnaqqis ta' 30% li tagħmel tajjeb għall-għan leġittimu wara l-protezzjoni. Mela s-somma issa hija ta' €22,208.46. Minn din is-somma ser jerġa jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxilhom iżommu l-proprjeta' mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €17,766.77.

Minn din is-somma ta' €17,766.77 għandha titnaqqas dik li r-rikorrenti rċevew bħala ħlas ta' kera matul il-perjodu msemmi u ċioe' l-ammont ta' €791.12.

Meta allura jsir it-tnaqqis tal-ammont ta' kera mħallsa għall-perjodu msemmi, jirriżulta li s-somma li għandha titħallas mill-Awtorita' intimata lir-rikorrenti bħala kumpens pekunarju għall-leżjoni ta' drittijiet fundamentali sofferti fir-rigward tal-fond in kwistjoni hija €16,975.65.

Magħdud ma' dan, il-Qorti tqis li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €3,000 bħala kumpens non-pekunarju.

b) <u>Kumpens dovut mill-Avukat tal-Istat</u>

Mit-2 t'Awwissu sal-31 ta' Diċembru 2007 - €1,415.63

Mill-2008 sal-2010 - €10,260

Mill-2011 sal-2015 - €19,000

Mill-2016 sal-2020 - €20,900

Mill-1 ta’ Jannar sat-28 ta’ Mejju 2021 - €2,706.24

Total: €54,281.87.

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ser isir tnaqqis ta’ 30% li tagħmel tajjeb għall-għan leġittimu wara l-protezzjoni. Mela s-somma issa hija ta’ €37,997.31. Minn din is-somma ser jerġa jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxilhom iżommu l-proprjeta’ mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €30,397.85.

Minn din is-somma ta’ €30,397.85 għandha titnaqqas dik li r-rikorrenti rċevew bħala ħlas ta’ kera matul il-perjodu msemmi u ċioe’ l-ammont ta’ €2,377.14.

Meta allura jsir it-tnaqqis tal-ammont ta’ kera mħallsa għall-perjodu msemmi, jirriżulta li s-somma li għandha titħallas mill-Avukat tal-Istat lir-rikorrenti bħala kumpens pekunarju għall-leżjoni ta’ drittijiet fundamentali sofferti fir-rigward tal-fond in kwistjoni hija €28,020.71.

Magħdud ma' dan, il-Qorti tqis li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €7,000 bħala kumpens non-pekunarju.

Fid-dawl tas-suespost, l-ispejjeż għandhom jinqasmu hekk: 3/5 a karigu tal-Avukat tal-Istat u 2/5 tal-Awtorita' intimata.

L-imgħax legali għandu jibda jiddekorri millum.

Fiċ-ċirkustanzi ser tintlaqa' l-eċċezzjoni numru tlettax tal-Avukat tal-Istat u l-eċċezzjoni numru tmienja tal-intimati Brincat il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati sejrin jiġu respinti ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat enumerati wieħed, ħamsa u sebgħa, tilqa' safejn kompatibbli mas-sentenza l-eċċezzjonijiet numru tnejn, tlieta, tlettax u safejn marbuta mal-Att XXIV tal-2021 anke l-eċċezzjoni numru disgħa. Il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu ser jiġu miċħuda;**

2. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjoni numru tnejn tal-Awtorita', tilqa' l-eċċezzjonijiet numru tlieta u sitta filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħha ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż;**

3. **Tilqa' l-eċċezzjoni numru tmienja tal-intimati Brincat filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħhom ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż;**

4. **Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara illi ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea fir-rigward tal-fond numru 147 ġja 76, St Rita, Triq il-Kbira, B'Kara għall-perjodi msemmija fis-sentenza u tiċħadha fil-bqija;**

5. **Tiċħad it-tieni talba;**

6. **Tilqa' l-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti u tillikwida s-somma globali ta' erbgħa u ħamsin elf disa' mija u sitta u disgħin Ewro u sitta u tletin ċenteżmi (€54,996.36) in kwantu għal sittax-il elf disa' mija u ħamsa u sebgħin Ewro u ħamsa u sittin ċenteżmu (€16,975.65) bħala danni pekunarji u s-somma ta' tlett elef Ewro (€3,000) bħala danni morali t-**

tnejn pagabbli mill-Awtorita' tad-Djar u in kwantu għal tmienja u għoxrin elf u għoxrin Ewro u wieħed u sebgħin ċenteżmu (€28,020.71) bħala danni pekunarji u s-somma ta' sebat elef Ewro (€7,000) bħala danni morali t-tnejn pagabbli mill-Avukat tal-Istat;

7. **L-ispejjeż għandhom jinqasmu bl-istess mod bejn dawn iż-żewġ intimati u ċioe' 3/5 l-Avukat tal-Istat u 2/5 l-Awtorita' intimata. L-imgħaxijiet legali għandhom jibdew jiddekorru millum sal-pagament effettiv.**

Onor. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Rita Falzon
Dep. Reġ.