FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Illum l-Erbgħa, 21 ta' Mejju, 2025

Kawża Nru. 6

Rik. Nru. 69/2023 ISB

Paul Borg (K.I. 1061846M)

vs

L-Avukat tal-Istat

u

L-Awtorita' tad-Djar

u

Antonia Pulis (K.I. 122547M)

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Paul Borg,** intavolat fl-14 ta' Frar 2023, li permezz tiegħu, talab lil din il-Qorti sabiex:

1. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi minħabba ċ-ċirkostanzi u fatti suesposti u dawk li kellhom jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, kif ukoll minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta, u minħabba l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni 26690 u d-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009, b'mod partikolari l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, teżisti leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u li l-effetti ta' tali Ordni ta' Rekwiżizzjoni għadhom sa llum jinċidu fuq id-drittijiet patrimonjali, kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti.*

2. *Konsegwentement, Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-lokazzjoni tal-fond numru tnejn u sittin (62) gja mija wiehed u ghoxrin (121), Triq Birbal, Balzan, proprjeta' tar-rikorrenti, a favur tal-intimata Antonia Pulis (KI 122547M) tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u b'hekk tordna lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju jitterminaw il-lokazzjoni relattiva u jikkanċellaw għall-effetti kollha tal-liġi r-rekwiżizzjoni relattiva, oltre rimedji oħra illi din il-Qorti jidhrilha xierqa.*

3. *Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tar-rekwiżizzjoni u okkupazzjoni in kwistjoni li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid rikorrenti u dawk tal-inkwilini, stante illi l-kera pagabbli lir-rikorrenti ma tirriflettix is-suq, u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwestjoni.*

4. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Ligi.*

5. *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.*

U dan wara illi ppremetta:

1. *Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond numru tnejn u sittin (62) gja mija wiehed u ghoxrin (121), Triq Birbal, Balzan.*

2. *Illi ghal kull buon fini jigi rilevat li sal-1981, il-propjeta' de quo kienet tigi deskritta li tinsab gewwa "Saint Anthony Street", izda sussegwentement "Saint Anthony Street" giet imsemmija "Triq*

Birbal" skond notifika numru 229 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tal-24 ta' April, 1981.

3. *Illi dan il-fond kien inbena mill-kompjanti ġenituri tar-rikorrenti, Giuseppe sive Joseph u Bernardina konjugi Borg, fuq bicca art fabrikabbli li l-genituri tar-rikorrenti kienu akkwistaw minghand Calcedonio Ciantar permezz ta' kuntratt datat 12 ta' Dicembru, 1950 fl-atti tan-Nutar Emanuele Agius li kopja tiegħu qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala* ***Dok A****.*

4. *Illi Joseph Borg ġie nieqes fil-11 ta` Dicembru, 1985 filwaqt li Bernardina Borg ġiet nieqsa fit-13 ta` Settembru, 1992. Is-suċċessjoni taghhom hija regolata b`testment unica charta tat-28 ta` Frar, 1966 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut, fejn fost disposizzjonijiet oħrajn huma hallew b'titolu ta' prelegat in piena u assoluta proprieta lir-rikorrenti l-fond mertu tal-kawza ossija l-fond bin-numru mija wiehed u ghoxrin (121), illum igib in-numru tnejn u sittin (62), Triq Birbal, Balzan, filwaqt li nnominaw b'werrieta universali taghhom lir-rikorrenti u lil hutu Francis Borg u Carmelo Borg - hawn anness u mmarkat bħala* ***Dok. B****.*

5. *Illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Abela tat-28 ta' Jannar, 1994 hut ir-rikorrenti Francis Borg u Carmelo Borg immittew lir-rikorrenti fil-pussess tal-fond de quo - hawn anness u mmarkat bħala* ***Dok. C****.*

6. *Illi fl-20 ta' Novembru, 1972 il-Housing Secretary ħareġ rekwiżizzjoni numru RO 26690 u alloka l-fond imsemmi lill-intimata u żewġha l-mejjet Joseph Pulis versu kera ta' £46.50c fis-sena - hawn annessa u mmarkat bħala* ***Dok. D****.*

7. *Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġie spossessat mid-dritt ta' użu tal-proprjeta` tieghu, u għalhekk ġie assoġġettat wkoll ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perijodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilin u dawk tas-sid, minkejja li l-fond fis-suq liberu kien igib kera ferm aktar gholja minn dak offrut lilu mill-Awtorita' tad-Djar.*

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

9. *Illi l-liġijiet viġenti u l-ordni ta' rekwiżizzjoni in kwistjoni ivvjolaw id-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti biex b'hekk ir-rikorrenti sofra danni minħabba din il-leżjoni sa din it-tali ġurnata.*

10. *Illi r-rikorrenti sa llum għadu qatt ma rċieva din il-kera ġusta fis-suq;*

11. *Illi l-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta u l-ordni ta' rekwiżizzjoni fuq imsemmija ipprivaw lir-rikorrenti mill-proprjeta' tiegħu oltre li l-istess liġi illediet id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja, stante li huwa ma rċevietx kumpens adegwat għat-teħid ta' ħwejjiġu, u dan ikkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tiegħu bħala sid u dawk tal-inkwilini.*

12. *Illi r-rikorrenti ma kellhux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja ghax huwa ma setghax izid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq, minhabba li dak li effettivament huwa setgha jircievi huwa dak kif limitat bil-Kap. 158 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

13. *Illi dan kollu diga` gie determinat fil-kawzi* ***Amato Gauci vs Malta*** *deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009;* ***Lindheim and others vs Norway****' deciza fit-12 ta' Gunju 2012; u* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** *deciza fit-30 ta' Lulju 2015.*

14. *Illi gialadarba r-rikorrenti sofra minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita` u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz inter alia f'****Beyeler vs Italy*** *(Rikors nru. 33202/96), u ghalhekk ma giex rispettat il-principju ta' proporzjonalita`, kif gie deciz inter alia f'****Almeida Ferreira et vs Portugal*** *tal-21 ta' Dicembru 2010, ghandu jigi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sid qua rikorrenti gew lezi bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*

15. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien ghall-uzu tal-proprjeta' taghhom stante illi l-kirja sfurzata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide* ***Hutten-Czapska vs Poland*** *nru. 35014/97, § § 160-161, ECHR 2006-VIII, u* ***Bitto and Others vs Slovakia****, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014) u dan ukoll jincidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.*

16. *Illi r-rikorrenti baqa' jirċievi din il-kera sakemm daħlu d-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009 meta fl-1 ta' Jannar 2010 il-kera ġiet awmentata għal €185 fis-sena, u baqgħet tiġi*

awmentata kull tlett snin ai termini tal-Liġi, bil-kera llum tammonta ghal €209.22.

17. Illi anke b'dan l-awment il-kirja hija irriżorja.

18. Illi fic-cirkostanzi r-rikorrenti ghandu jircievi minghand l-intimati Avukat tal-Istat u Awtorita' tad-Djar sia danni pekunjarji kif wkoll danni non-pekunjarji ai termini tal-Ligi u tal-Konvenzjoni Ewropea kawza tal-lezjoni li huwa sofra ghal ghexieren ta' snin minhabba legislazzjoni ingusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanc gust bejn id-drittijiet tal-inkwilin u dawk tas-sid tul iz-zmien u sakemm dan il-ksur jibqa' jsehh.

Rat id-**dokumenti** ppreżentati mar-rikors promotur (fol 4 sa fol 25).

Rat id-digriet ta' din il-Qorti, tas-17 ta' Frar 2023 li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għall-5 ta' Mejju 2023 fid-9:30 a.m.

Rat ir-**risposta** tal-**Awtorita tad-Djar** intavolata fit-3 t'April 2023 (fol 30) li permezz tagħha eċċepixxiet:

1. *Illi kull risposta u eccezzjoni qed issir minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet u risposti ohra;*
2. *Illi l-attur irid jipprova it-titolu tieghu fuq il-propjeta` shiha u jekk hu mhux wahdu sid tal-fond allura il-gudizzju mhux integru u il-kawza ma tistax tregi.*
3. *Illi il-fatti dwar dan il-kaz huma is-segwenti: L-Ordni ta' Rekwizizzjoni RO 26690 hareg fl-20 ta' Novembru 1972 fuq il-fond de quo. Imma l-attur akkwista il-fond de quo bi prelegat u gie immess fil-pussess fit-28 ta' Jannar 1994. Mela hu ma jistax jitlob ghal kumpens qabel dik id-data peress li it-titolu tieghu fuq dan il-fond kien wiehed partikolari.*
4. *Illi din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni harget fl-20 ta' Novemvru 1972 u damet sas-6 ta' Novembru 1995. L-esponenti ma jistghux jigu mitluba ihallsu ebda kumpens ghal okkupazzjoni tal-fond ghaz-zmien meta din kienet sostnuta bis-sahha ta' ligijiet tal-kera u mhux bis-sahha tal-ordni ta' rekwizizzjoni.*
5. *Illi l-esponenti jaghmlu taghhom l-eccezzjonijiet kollha moghtija mill-partijiet l-ohra sa fejn mhux inkompatibbli mar-risposti tal-esponenti.*
6. *Illi jekk l-attur qed jattakka biss l-operat ta' ligi jew ligijiet, l-Awtorita' esponenti ma tistax tahti ghal tali legislazzjoni u il-*

legittimu kontradittur huwa haddiehor. Ghalhekk jekk din kienet kirja kontrollata u protetta bil-ligijiet l-antiki tal-kera allura l-Awtorita` tad-Djar qatt ma tista' tkun legittimu kontradittur u ghalhekk, ghandha tinheles mill-gudizzju minghajr ma tbati l-ebda spejjez.

7. *Illi ukoll ma jista jkun hemm ebda lezjoni tal-Konvenzjoni qabel ma dina dahlet fis-sehh fl-1987 ghalhekk kull kumpens li jista jinghata irid jigi meqjus minn dik id-data.*

8. *Illi l-Att Dwar id-Djar (Housing Act) li bis-sahha taghha jinhargu l-Ordnijiet ta' Rekwizizzjoni ma tistax tigi sindakata bhala lesiva ta' drittijiet fundamentali a bazi tal-Kostituzzjoni ghax hija protetta bl-Art 47 (9) tal-Kostituzzjoni stante li giet promulgata qabel l-1962.*

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

10. *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.*

11. *Illi jigi rilevat li jekk sa issa kien hemm lezjoni kostituzzjonali minhabba il-kumpens li l-atturi qed jallegaw li kien baxx, minn issa l-quddiem dan il-fattur gie korrett bl-emendi li dahlu fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021 bl-Att XXIV tal-2021. Fil-fatt issa bis-sahha ta' dawn l-emendi, l-atturi jistghu jadixxu il-Bord tal-Kera u jitolbu li il-kera tizdied sa 2% tal-valur tal-post fis-suq miftuh. Ghalhekk ebda talba ghal zgumbrament ma tista u, jew ma ghandha tigi milqughha; ara f' dan is-sens l-Art 11 (5) tal-Kap 125 tal-Ligijiet ta' Malta li jittratta kumpens fil-kaz ta' okkupazzjoni bis-sahha ta' ordnijiet ta' rekwizizzjoni. U la minn issa il-quddiem il-kumpens jista jitla' ghal dak li jkun xieraq, u la l-Ordni ta' Rekwizizzjoni kienet wahda legali intiza ghal skop ta' akkomodazzjoni socjali, allura ebda talba ghal zgumbrament ma ghandha tigi milqughha. L-istess japplika jekk issa il-post qed jigi okkupat b' titolu ta' kera taht il-kap 69 jew il-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta*

12. *Illi iz-zmien li hadu l-atturi u l-awturi taghhom biex jagixxu ghandu jimmilita kontra l-atturi.*

13. *Illi jekk hemm sidien ohra allura l-esponenti ma jistghux jigu ordnati ihallsu kumpens shih ghal darbtejn lis-sidien differenti cioe' l-ewwel lill-atturi u wara lil sidien ohra li ghad jistghu jagixxu fil-Qorti. U ghalhekk ebda kumpens iehor ma ghandu jkun dovut lill-haddiehor.*

14. *Illi drittijiet fundamentali u id-dritt ta' azzjoni ghall-lezjoni ta' drittijet fundamentali ma jistghux jigu trasferiti la inter vivos u la causa mortis ghaliex dawk huma drittijiet moghtija personalment lil min ikun issubixxa il-lezjoni. Dawn id-drittijiet huma extra commercium u mhux trasferibbli. Issa f' dan il-kaz l-attur akkwista il-post b' legat (u mhux bhala werriet universali) – li huwa titolu partikolari, allura ebda kumpens ma jista jinghta ghaz-zmien meta il-fond ma kienx tieghu.*

15. *Illi la l-attur wiret b' legat il-fond allura ma hemm ebda lezjoni li seta' sofra qabel ma akkwistah u dan hekk kif jinghad fis-sentenza deciza quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-3 ta' Dicembru 2020* ***Doreen Grima et. vs Awtorita` tad-Djar et (Rik nru. 167/2019 GM)****.*

16. *Illi jinghata kumpens lill-eredi fejn dawn jidhlu fiz-zarbun tas-sid bhala eredi universali – allura fejn is-sidien godda ikunu biss legatarji u akkwistaw b' titolu partikolari ((jew fejn ikunu xtraw il-propjeta' milquta bl-ordni ta' rekwizizzjoni) allura ma hemm ebda dritt ta' kumpens hlief mid-data li fiha huma ikunu akkwistaw il-propjeta' bil-legat.*

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

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

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

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

18. *Illi issa ukoll irid jigi osservat li l-awturi tal-atturi probabbilment ma riedux jipprocedu ukoll ghax ma hassewx li kien hemm lezjoni u jekk ma issirx prova li huma hassewhom*

oltraggjati bl-ordni ta' rekwizizzjoni allura ukoll l-aventi kawza taghhom a jistghux ixejjnu il-fatt li l-awturi kienu kuntenti b' din is-sitwazzjoni.

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

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

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

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

21. Illi la fis-sena 1995 kien hemm Ordni ta' Derekwizizzjoni ghall-propjeta` tal-kawza in kwistjoni allura ma' jista' jkun hemm ebda lezjoni ta' dritt kostituzzjonali maghmula mill-esponenti ghall-anqas minn dakinhar il-quddiem, peress li l-Ordni ta' Rekwizizzjoni lanjat mill-attur ma kinitx ghadha tezisti. Mal-hrug ta' din l-ordni ta' Derekwizizzjoni inghatat ukoll lis-sidien il-fakolta' li jiehdu lura il-propjeta' jekk ma kienx hemm ligijiet ohra li jaghtu protezzjoni lill-okkupanti.

22. *Illi jekk wara il-hrug tad-derekwizizzjoni fl-1995 l-atturi u l-awturi taghhom urew inerzja biex jagixxu kontra l-okkupanti, ghal din l-inerzja ma tistax tahti l-Awtorita' tad-Djar. Bizzejjed jinghad li l-atturi fethu din il-kawza hafna wara li inhareg l-Ordni ta' Rekwizizzjoni.*

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

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

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

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

24. *Illi iz-zmien li l-attur jew l-awturi tieghu hallew li jghaddi biex inbdew dawn il-proceduri juri li fil-verita` anke huma ma hassewx li kien hemm lezjoni ghax min ihoss lezjoni dwar drittijiet tal-bniedem soltu jagixxi b' mod tempestiv. Ghalhekk dan it-trapass ta' zmien ghandu ukoll jimmilita kontra l-attrici kemm fis-sejbien o meno ta' lezjoni kif ukoll fil-komputazzjoni tal-kumpens li talvolta jaf ikun dovut;*

25. *Illi f' kaz li tirrizulta lezjoni tad-dritt fundamentali tal-propjeta`, li kienet u ghadha qed issehh, allura il-Qorti ghandha tiddeciedi dwar il-lezjoni u taghti kumpens ghall-lezjoni sofferta sad-data tal-prezentata tal-kawza jew sal-1 ta' Gunju 2021(data li fiha dahlet fis-sehh il-ligi Att XXIV tal-2021) jew liema minnhom tigi l-ewwel, u tieqaf hemm. Il-lezjoni zgur li issa giet indirizzata u ma tistax tkompli bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021. Imma intant ebda kumpens ma ghandu jkun dovut mil-esponenti ghas-snin wara is-sena 1995 – data tal-hrug ta' l-Ordni ta' Derkwizizzjoni.*

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

27. *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 permezz tal-Att XXIV ta' 2021:*

"Fir-rigward imbagħad tad-dikjarazzjoni li qed tiġi mitluba relattiva għall-Ordni ta' Rekwiżizzjoni mertu ta' dawn il-proċeduri, il-Qorti tirrileva illi fis-sentenza appellata ma saret l-ebda determinazzjoni dwar il-validita` konvenzjonali jew kostituzzjonali tal-emendi tal-2021, għaliex tali determinazzjoni qatt ma ġiet mitluba minn xi ħadd mill-partijiet. Għalhekk il-Qorti tqis li l-ewwel Qorti ma kellhiex tiddikjara li Janice Schembri ma tistax tibqa' tibbenefika mill-protezzjoni tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwistjoni, ġaladarba din id-dikjarazzjoni ġġib fix-xejn l-emendi msemmija minkejja li dawn ma ġewx dikjarati invalidi mill-Qorti. Il-Qorti tosserva li skont l-

Artikolu 11(5) tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat fl-2021 il-ħlas dovut għall-okkupazzjoni tal-fond jista' jiġi awmentat għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond liberu u frank fuq is-suq liberu. Dan ifisser li għalkemm fl-imgħoddi din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni kienet leżiva kif korrettement sabet l-ewwel Qorti, illum-il ġurnata bl-emendi introdotti fl-2021, għad irid jiġi aċċertat jekk din il-leżjoni għadhiex preżenti jew ġietx indirizzata b'mod effikaċi.

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

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

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

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

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

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

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tipprovdi dwar l-appell billi tirriforma ssentenza appellata:

i. tħassarha fejn illikwidat kumpens ta' tmienja u għoxrin elf euro (€28,000) u, minflok, tillikwida d-danni pekunjarji u morali li ġarrab l-attur fis-somma ta' erbatax-il elf, tliet mija u tliet euro (€14,303), u tikkundanna lill-Awtorità konvenuta tħallas lill-attur id-danni hekk likwidati;

ii. tħassarha fejn iddikjarat illi "tidderiġi lill-intimata Mary Mugliett sabiex ma tibqax tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta" billi s-sejbien illi l-Kap. 69 kien bi ksur taljeddijiet tal-attur jolqot id-dispożizzjonijiet ta' dik l-Ordinanza kif kienu qabel l-emendi magħmula bl-Att XXIV ta-2021, u għalhekk il-konvenuta Mugliett ma għandhiex tinżamm milli tinqeda b'dik l-Ordinanza kif issa fis-seħħ."

29. Illi ghaldaqstant it-talbiet attrici ma ghandhomx jintlaqghu fil-konfront tal-esponenti; u zgur ma ghandux ikun hemm kumpens kontra l-esponenti ghaz-zmien qabel l-1987 (data tad-dhul fis-sehh tal-Konvenzjoni) u ghaz-zmien wara s-6 ta' Novembru l-1995, data tad-derekwizizzjoni. U dan anke in vista tal-fatt li l-attur kien qed jaccetta il-kera direttament minn ghand l-inkwilin. Ghalhekk inholqot relazzzjoni ta' kera bejn is-sidien u l-inwilini. Ukoll kif fuq inghad ma ghandu jkun hemm ebda kumpens ghaz-zmien qabel l-1992 data meta l-attur akkwista il-post de quo.

30. Ghalhekk fil-konfront tal-esponenti it-talbiet kollha ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-atturi.

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fl-4 ta' April 2023 (fol 37) li permezz tagħha eċċeppixxa:

*1. Illi in linea premliminari, r-rikorrenti ma jistawx jinvokaw **l-artikolu 37 tal- Kostituzzioni ta' Malta** biex jilmentaw dwar għemil magħmul taħt il-**Kap 69 u 125 tal-Ligijiet ta' Malta** ġialadarba dawn il-liġijiet kienu fis-seħħ qabel l-1962 u jinsabu mħarsa bl-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**;*

*2. Illi in linea preliminari l-ilmenti tar-rikorrent sa fejn għandhom x'jaqsmu mal-ħruġ u maż-żamma ta' xi ordnijiet ta' rekwiżizzjoni ma jistgħux jiġu mressqa kontra l-esponent u dan għaliex hija l-Awtorità tad-Djar, li skont l-**artikolu 24 tal-Att dwar 1-Awtorità tad-Djar (Kap 261 tal-Ligijiet ta' Malta)** assorbiet l-obbligi li qabel kienu jappartjenu lid-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali u qablu lis-Segretarju tad-Djar. Konsegwentement*

u tenut kont li l-ilment tar-rikorrent huwa ċċentrat fuq l-ordni ta' rekwiżizzioni, li skont l-istess rikorrenti, għada in vigore, l-esponent mhux il-leġittimu kontradittur;

*3. Illi in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-suespost, sabiex ir-rikorrent jissokta b'din il-kawża fil-konfront tal-esponent, jeħtieġ li juru li l-intimata Pulis tabilħaqq tgawdi minn kirja li tiġġedded skont il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dan stante li ordni tar-rekwiżizzjoni mhuwiex meqjus bħala kirja soġġetta għall-**artikolu 44(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;***

*4. Illi **<u>fil-mertu, bla hsara ghall-premess</u>** u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimata qed tokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema huwa kkontestat, l-esponent iwieġeb li l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. L-istess jingħad għall-kapitlu 125 tal-Liġijiet ta' Malta;*

5. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Il-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu 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;

6. Illi għalhekk ma jistax jingħad li ġew miksura d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti kemm mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

7. Illi ġialadarba m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent, isegwi illi t-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom. Illi mingħajr l-ebda preġudizzju, jekk ser jingħat xi kumpens l-imgħaxijiet legali għandhom jibdew jiddekorru minn dakinhar tal-għotja tas-sentenza;

8. Salv eccezzionijiet ulterjuri

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrent bl-ispejjeż kontra tiegħu;

Bir-rispett.

Rat ir-**risposta** ta' **Antonia Pulis** intavolata fl-4 t'April 2023 (fol 39) li permezz tagħha eċċeppixxiet:

1. *Illi preliminarjament l-esponenti tirrileva illi m'hijiex il-leġittimu kontradittur fil-kawża odjerna stante li ċittadini privati ma jistgħux ikunu misjuba li kisru d-drittijiet fundamentali ta' terzi, imma huwa biss l-Istat li jista' jinżamm responsabbli ghal dan, speċjalment meta wieħed iqis il-fatt li l-unika ħaġa li għamlet l-esponenti kienet li assigurat li tottempora ruħha ma' dak li tghid il-ligi nostrana u xejn izjed. Illi f'dan r-rigward, fil-kawża fl-ismijiet* ***Vincent Curmi nomine et vs. Avukat Generali et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar l-24 ta' Ġunju 2016, il-Qorti qalet:*

   "[..] illi in kwantu l-imsemmija leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hi naxxenti minn strumenti statutorji, u in kwantu kull ma' għamel u kull ma' qiegħed jagħmel il-Bank intimat hu li jiżufruwixxi minn provvedimenti tal-liġi applikabbli u li għadhom viġenti b'mod li allura ma kienx u mhux fi stat ta' illegalita', ***m'għandux ibati konsegwenzi tal-aġir tiegħu in linea mal-massima – qui suo iure utitur, non videtur damnum facere"; imma għandu jkun l-intimat Avukat Ġenerali waħdu li jerfa' l-piż ta' tali rimedju u konsegwentement iħallas il-kumpens stabbilit permezz ta' dan il-ġudizzju****"*

   Illi dan ġie spjegat ukoll mill-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha, datata 8 t'Ottubru 2020, fl-ismijiet ta' Anthony Debono et. Vs. Avukat Ġenerali et.

   "Tassew ukoll illi l-konvenuti Mifsud ma jaħtux għall-ksur tad-drittijiet tal-atturi għax kulma għamlu kien li mxew kif trid il-liġi u ħadu benefiċċji li tagħti l-liġi. Dan huwa minnu, u huwa r-raġuni għala huwa l-Avukat tal-Istat, u mhux il-konvenuti Mifsud, li ġie kundannat iħallas id-danni.";

   Illi kif inghad ukoll fis-sentenza fl-Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim' Ministru et, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-7 ta' Dicembru 2012:

   "Il-bilanc bejn l-interessi differenti jrid joholqu l-Gvern, u hu l-Gvern li jrid ibati l-konsegwenzi jekk jonqos minn dan id-dmir tieghu. Ghan-nuqqas tal-Gvern ma ghandux ibati c-cittadin".

2. *Illi l-esponent ma taħti u ma tista' qatt taħti għall-ebda leżjoni li allegatament ir-rikorrenti qieghed isostni li soffra jew qieghed isofri stante li l-esponenti dejjem aderixxiet mal-liġi nostrana, u per konsegwenza ma jistgħax jinghad li l-esponent agixxiet hazin u/jew mhux in linea ma' dak li tghid il-liġi. Illi inoltre l-esponenti zgur li m'ghandha l-ebda kontroll fuq il-legislazzjoni mghoddija mill-Istat Malti tul iz-zmien u hi sempliciment aderixxiet ruhha mal-Ligi Nostrana.*

3. *Illi f'dan ir-rigward jiġi eċċepit kif l-esponent qatt ma naqset mill-obbligi taghha bħala inkwilin fejn il-kirja li minnha qieghed jilmenta l-attur baqghet tigi aċċettata għal diversi snin minghand l-esponenti u għaldaqstant din titqies bħala aċċettazzjoni taċita tal-istess kirja fis-somma li din kienet qed titħallas. Kull kera dovuta dejjem tħallset bil-modalità maqbula u mitluba bejn il-partijiet.*

4. *Illi inoltre t-talba għall-iżgumbrament hija insostenibbli stante li l-esponent qiegħda tirrisjedi fil-propjeta' in kwistjoni taħt titolu validu fil-liġi u mhux klandestinament. Illi oltre minn hekk, kif spjegat fid-deċiżjoni ta' din l-Onorabbli Qorti datata 3 ta' Diċembru 2020 fl-ismijiet ta' Doreen Grima et. Vs. Awtorita' tad-Djar et., din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex il-kompitu biex tordna l-iżgumbrament:*

   "...huwa wkoll stabbilit li m'huwiex il-kompitu ta' Qorti mitluba tistħarreġ ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-ġid u l-għoti ta' kumpens xieraq biex tordna t-tneħħija mill-post tal-okkupant li jkun.

   F'każ bħal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-liġi tagħti l-kompetenza speċjali biex iqis kwistjonijiet bħal dawn.

   Dwar it-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimata Baldacchino, il-Qorti ma tistax tikkondividi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti.

   Kif ingħad fil-każ Josephine Azzopardi pro et noe v L-Onorevoli Prim Ministru et deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017 (Rik 96/2014): –

   "Illi ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali m'humiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarja jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-każ.

Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, filkaż li jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik illiġi ma tistax tibqa' tingħata effett bejn il-partijiet kemm-il darba u sakemm lapplikazzjoni tagħha tkun leżiva għad-drittijietfundamentali ta' dik il-parti (ara sentenza Curmi vs Avukat Ġenerali, Kost 24/06/2016);"

Din l-Qorti għalhekk mhux ser tipprovvdi fuq dan ir-rimedju mitlub u din il-parti tat-talba tar-rikorrenti għalhekk mhix ser tintlaqa'..."

Illi dan kien irrimarkat ukoll fil-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża bl-ismijiet ***Dr. Cedric Mifsud et Vs. l-Avukat Generali (31.01.2014)*** *fejn intqal illi:*

"huwa wkoll stabbilit li m'huwiex il-kompitu ta' Qorti mitluba tistħarreg ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-ġid u l-għoti ta' kumpens xieraq biex tordna t-tneħħija mill-post tal-okkupant li jkun.";

Illi inoltre t-teħid tal-istess fond mingħand l-esponenti għandu jirrizulta li jkun leżiv tad-drittijiet tagħha anki fil-kuntest ta' dawk li huma legitimate expectations tagħha ladarba ilha tabita fl-istess fond għal diversi snin bħala l-fond ta' residenza tagħha, għamlet fih spejjez konsiderevoli sabiex il-fond jinżamm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, u dan anke kif ser jirriżulta matul il-mori ta' din il-kawża;

5. *Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent m'għandhiex tbati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, abbażi tal-fatt li ma tistax tkun kkastigat talli harset l-ordnijiet legittimi tal-Istat;*
6. *Illi ghalhekk, minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-meritu, it-talbiet tar-rikorrent fil-konfront tal-intimata huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt billi ma tistax tirrizulta lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu minhabba azzjonijiet maghmula mill-esponenti.*
7. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.'.*

Rat id-digriet tagħha mogħti fl-udjenza tal-5 ta' Mejju 2023 (fol 45) li permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrenti u nnominat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex tisthma l-valur lokatizzju tal-propjeta` de quo għal perjodu bejn l-1997 sal-preżentata tal-kawża odjerna, f'intervalli ta' ħames

snin. Tinnota li d-difensuri tal-intimati oġġezzjonaw għall-ispejjeż inkorsi in kwantu illi t-talba qiegħda ssir għall-valur sal-preżentata tar-rikors.

Rat illi fl-udjenza tat-28 ta' Ġunju 2023, ir-rikorrent **Paul Borg** ippreżenta nota (fol 50) b'affidavit tiegħu stess flimkien ma' dokumenti oħra (fol 51 sa fol 56).

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku **Marie Louise Caruana Galea** maħluf fl-10 ta' Lulju 2023 (fol 57 et seq).

Rat illi fl-udjenza tas-27 t'Ottubru 2023, il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrent u ordnat lill-Perit Tekniku tirrevedi r-rapport tagħha għall-valur b'effett mill-1987.

Rat in-nota tal-Awtorita tad-Djar tas-27 ta' Ottubru 2023 (fol 83) li permezz tagħha ppreżentat affidavit **Andrew Xuereb** b'dokumenti annessi (fol 84 sa fol 90).

Rat illi fl-udjenza tat-18 ta' Marzu 2024, ir-rikorrent ippreżenta nota (fol 95) b'dokumenti (fol 96 sa fol 99).

Rat ir-rapport addizzjonali tal-Perit Tekniku **Marie Louise Caruana Galea** maħluf fit-22 ta' Marzu 2024 (fol 100 et seq).

Rat in-nota tal-intimata Antonia Pulis (fol 105) li permezz tagħha ppreżentat kopja tal-irċevuti tal-kera (fol 106 sa fol 145).

Rat illi fl-udjenza tad-29 ta' Mejju 2024, id-difensuri tar-rikorrent u tal-intimata Antonia Pulis iddikjaraw li m'għandhomx aktar provi x'jipproduċu.

Rat in-nota tal-Avukat tal-Istat intavolata fit-2 t'Ottubru 2024 (fol 148) li permezz tagħha ppreżenta domandi in eskussjoni lil Perit Tekniku (fol 149 sa fol 150).

Rat in-nota tal-Perit Tekniku tat-12 ta' Novembru 2024 (fol 152) li permezz tagħha ppreżentat ir-risposti għad-domandi in eskussjoni mressqa mill-Avukat tal-Istat (fol 153 sa fol 157).

Rat illi fl-udjenza tal-25 ta' Novembru 2024, il-Qorti ddikjarat il-provi tal-partijiet magħluqa.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali estensiva tar-rikorrenti, tal-Awtorita' tad-Djar u tal-intimata Antonia Pulis.

Rat illi fl-udjenza tas-26 ta' Frar 2025, bi qbil bejn id-difensuri tal-partijiet il-kawża tħalliet għal-llum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **<u>fatti</u>**:

Illi **Paul Borg** fl-affidavit tiegħu jgħid li l-fond mertu ta' din il-vertenza u ċioe' il-fond bin-**numru 62, ġja 121, Triq Birbal, Balzan**, kienu bnewh il-ġenituri tiegħu Giuseppe sive Joseph u Bernardina konjuġi Borg fuq biċċa art fabrikabbli li l-ġenituri tiegħu kienu akkwistaw permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Emanuele Agius datat 12 ta' Diċembru 1950.

Jispjega li missieru Giuseppe ġie nieqes fil-11 ta' Diċembru 1985 u ommu Bernardina mietet fit-13 ta' Settembru 1992 u permezz ta' testament *unica charta* fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut datat 29 ta' Frar 1966, ħallew il-fond *de quo* lir-rikorrent b'titolu ta' prelegat, f'liema testament il-fond kien indikat bħala 21B fi Triq San't Antnin, Balzan, iżda minn dak iż-żmien kien hemm bidla kemm fin-numri u kemm fl-isem tat-triq. Jgħid li ħutu ressqu għall-immissjoni fil-pussess fit-28 ta' Jannar 1994 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela.

Jgħid li l-fond ġie rekwiżizzjonat mis-Segretarju tad-Djar permezz ta' Rekwiżizzjoni numru RO 26690 u sussegwentament il-fond ġie allokat lil Joseph Pulis versu kera ta' sitta u erbgħin Lira Maltin u ħamsin ċenteżmu (Lm46.50) fis-sena. Jispjega li l-istess Joseph Pulis baqa' jirrisjedi fil-fond sakemm ġie nieqes fit-3 ta' Mejju 2019 u wara mewtu baqgħet tgħix fl-istess fond l-armla tiegħu, l-intimata Antonia Pulis.

Jispjega li minn dakinhar li l-fond ġie rekwiżizzjonat hu u l-antekawża tiegħu irċievew kera fis-segwenti ammonti:

- Mill-bidu sas-sena 2009 - €108.32 fis-sena
- Mis-sena 2010 sas-sena 2013 - €185 fis-sena
- Mis-sena 2014 sas-sena 2016 - €197.58 fis-sena
- Mis-sena 2017 sas-sena 2020 - €203.12 fis-sena
- Mis-sena 2021 sal-preżent - €209.22 fis-sena

Isostni li minħabba l-liġijiet viġenti hu ġie assoġġettat għal relazzjoni forzata bejn is-sid u l-inkwilin għal perjodu indefinit u ntilef l-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sid. Jgħid li hu ma setax jirrifjuta li jġedded il-kirja u lanqas ma jista' jieħu l-fond lura fis-sena 2028 bħal ma huma l-kirjiet kummerċjali u għalhekk qed jippretendi kumpens ta' dan mill-Gvern.

Jikkontendi li minkejja li jaf bil-liġijiet il-ġodda li daħlu hu jħoss li xorta l-kera li tista' tiġi ffissata hija baxxa wisq speċjalment in vista tal-fatt illi ilu aktar minn tletin (30) sena mċaħħad minn ħwejġu. Isostni li dan mhux ġust u għalhekk intavola dawn il-proċeduri.

In sosten ta' dak li qal r-rikorrent fl-affidavit tiegħu, ppreżenta numru ta' dokumenti li l-Qorti ħadet konjizzjoni tagħhom.

Fix-xhieda tiegħu, **Andrew Xuereb in rappreżentanza tal-Awtorita tad-Djar,** jgħid li fl-20 ta' Novembru 1972 is-Segretarju tad-Djar ħareġ Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 26690 fuq il-fond *de quo*.

Jispjega li fl-14 ta' Marzu 1973, il-fond ġiet allokat lil Joseph Pulis fejn il-kera iffissata kellha titħallas direttament lis-sid.

Jgħid li fis-6 ta' Novembru 1995, inħarġet Ordnijiet ta' derekwiżizzjoni fuq il-fond in kwistjoni.

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

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea,** b'żewġ rapporti maħlufin fl-10 ta' Lulju 2023 (fol 57 et seq) u fit-22 ta' Marzu 2024 (fol 100), irrelatat li l-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mitejn u erbgħin elf Ewro (€240,000):

Bħala valur lokatizzju tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tagħha, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1987 sas-sena 2023, u jirriżulta illi l-kera ġusta tal-valur tal-prorpjeta' fuq is-suq, skont il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq, kellha tkun:

1987 sa 1991	€1,000 fis-sena	€5,000 ta' ħames snin
1992 sa 1996	€1,500 fis-sena	€7,500 ta' ħames snin
1997 sa 2001	€2,250 fis-sena	€11,250 ta' ħames snin
2002 sa 2006	€3,250 fis-sena	€16,250 ta' ħames snin
2007 sa 2011	€3,500 fis-sena	€17,500 ta' ħames snin
2012 sa 2016	€3,850 fis-sena	€19,250 ta' ħames snin
2017 sa 2021	€5,950 fis-sena	€29,750 ta' ħames snin
2022	€8,190 fis-sena	€8,190 ta' tliet snin
2023	€8,400 fis-sena	€8,400 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' mija u tlieta u għoxrin elf u disgħin Ewro (€123,090) mis-sena 1987 sas-sena 2023, bħala intorjtu ta' kera illi kien ikun giust u ekwu skond il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Fit-tweġibiet tagħha għad-domandi in eskussjoni mressqa mill-Avukat tal-Istat, il-Perit Tekniku tikkonferma li l-valur tal-fond huwa bbażżat fuq fond *unfurnished*. Tikkonferma li t-tfarfir taż-żebgħa tas-saqaf u l-preżenza tal-moffa ttieħdu in konsiderazzjoni u wasslu sabiex baxxew il-valur tal-fond. Tispjega li l-fatt li hemm bżonn ta' renovazzjoni mhix kwistjoni ta' manutenzjoni ordinarja jew straordinarja iżda li l-istess finituri jiġu *outdated*.

Tispjega li sabiex waslet għall-valur hija ħadet in kunsiderazzjoni l-fond kif inhu u anke l-potenzjal tiegħu li f'dan il-każ kien wieħed limitat ħafna. Tgħid li hima setgħetx issegwi l-gwida mogħtija fir-rigward ta' din il-materja fid-deċiżjoni **Catherine Cauchi vs Cassar Romigio** stante li kienet għadha mhux deċiża meta sar ir-rapport.

Tgħid li sabiex waslet għall-valutazzjoni tagħha użat il-metodu komparattiv fejn il-Perit fittxet propjeta' simili sew bħala tip ta' propjeta' u lokalita'. Tgħid li għamlet verifiki ma' aġenzija rinomata fuq valuri fil-preżent. Tikkonferma li ma ratx kuntratti ta' bejgħ jew kiri. Tikkonferma li mill-valuri li sabet mill-aġenzija naqqset il-prezzijiet tar-reklamar.

Mistoqsija dwar kif waslet għar-rata tal-valur lokatizzju, tgħid li l-indiċi ta' tlieta punt ħamsa fil-mija (3.5%) huma dawk użati għal fond residenzjali f'Ħal Balzan. Tispjega li r-*rental yield* tvarja minn tlieta punt ħamsa fil-mija (3.5%) fis-sena mis-sena 2003 sas-sena 2007 għal ħamsa fil-mija (5%) għas-snin 2002 u 1987 minħabba li l-valur fis-suq tal-propjeta' niżel drastikament wara s-sena 2007 u għalhekk jiġi kkunsidrat li l-valuri lokatizzji mogħtija jikkombaċċu mal-paga minima kwotata. Tikkonferma li minbarra l-gazzetta lokali *The Sunday Times* ma kkonsultat l-ebda ġurnal ieħor.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

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

Fis-sottomissjonijiet tiegħu, ir-**rikorrent** jibda billi jindirizza l-eċċezzjoni mressqa mill-Awtorita tad-Djar fir-rigward tat-titolu tiegħu u jelenka t-titolu li għandu fuq il-propjeta *de quo* hekk kif ippruvata fil-kawża. Fir-rigward tal-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat dwar il-prova tal-kirja jgħid li huwa ċar li l-kirja bdiet b'Ordni ta' Rekwiżizzjoni taħt il-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta u għadha sa llum regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Fir-rigward tal-eċċezzjonijiet rigward il-leġittimu kontradittur isostni b'referenza għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Gevimida Limited vs Maryanne Camilleri et** deċiża fid-29 ta' Mejju 2023, li l-intimata Awtorita' tad-Djar hija responsabbli sakemm l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni kienet in vigore mentri l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-perjodu ta' wara. Fir-rigward

tal-intimata Pulis isostni li din hija wkoll leġittima kontradittriċi b'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Cecilia Josephine Depasquale et va l-Avukat tal-Istat et.**

Dwar l-Att X tas-sena 2009, jissottometti li din il-Qorti għandha tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq ir-rikorrent piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interessi tiegħu. Isostni li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa applikabbli għall-proċeduri odjerni u anke jekk dan mhuwiex il-każ xorta waħda japplika l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konzenzjoni Ewropea li ma jipprovdi ebda eżenzjoni mill-applikazzjoni tal-istess Konvenzjoni. B'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Anthony Aquilina vs Malta** deċiża fil-11 ta' Diċembru 2014 u **Amato Gauci vs Malta** deċiża fil-15 ta' Settembru 2009, isostni li rriżulta b'mod ċar illi d-dispożizzjonijiet dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kera u dwar fil-kontroll tal-ammont tal-kera għandhom l-iskop li jikkontrollaw l-użu tal-propjeta u dan kemm fil-modalita tat-tiġdid tal-kera u kemm fil-kontroll tal-ammont tal-kera.

Fir-rigward tal-eċċezzjoni tal-Awtorita' tad-Djar rigward in-non eżawriment ta' rimedji ordinarji b'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Madeleine Ellul et vs Awtorita tad-Djar et** jinsisti li r-rikorrenti ma kellu l-ebda rimedju ordinarju ieħor disponibbli għalih illi kien xieraq, effettiv u adegwat.

Għal dak li għandu x'jaqsam ma' kumpens jgħid b'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Franco Buttigieg and Others vs Malta** deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018 li d-danni għandhom jiġu kkalkulati fuq id-differenza bejn dak li jkun effettivament irċieva u dak li suppost irċieva u b'hekk jispjega li d-danni pekunjarju għandu jkun fl-ammont ta' mija u dsatax-il elf, tmien mija u ħamsa u ħamsin Ewro u sitta u sebgħin ċenteżmu (€119,855.76). Fil-każ tad-danni morali jgħid li dawn għandhom jagħmlu tajjeb għall-frustrazzjoni u l-istat ta' inċertezza tas-sidien.

Ikkunsidrat ulterjorment:

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

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

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

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

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

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

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

Issostni b'referenza għal numru ta' deċiżjonijiet li bl-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, il-kirjiet bħal dik mertu ta' din il-vertenza m'għandhomx leżivi tad-drittijiet fundamentali u dana stante li jipprovdu għall-awment fil-kera kif ukoll sabiex wieħed jivvaka l-propjeta' kompletament.

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

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

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

Ikkunsidrat ulterjoment:

Illi fis-sottomissjonijiet tagħha, **Antonia Pulis** temfasizza li hi mhix il-leġittima kontradittriċi fil-kawża odjerna u dana stante li hi ma tistax twieġeb għal-leżjoni kostituzzjonali. Tispjega li hi dejjem imxiet ma' dak li tgħid il-liġi u żgur li m'għandha ebda kontroll fuq il-leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat Malti tul iż-żmien. Għalhekk issotni li hi qatt ma naqset mill-obbligi tagħha.

Oltre' minn hekk, taċċenna għall-fatt li llum is-sidien għandhom rimedju ordinarju disponibbli għalihom taħt l-Att XXIV tal-2021 li joħloq bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom u dawk tal-inkwilina u filfatt tgħid li r-rikorrent diġa' ppreżenta proċeduri f'dan is-sens quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

Tissottometti li kwalunkwe rimedju mogħti minn din il-Qorti ma jistax jinkludi l-iżgumbrament tagħha stante li dan mhuwiex kompitu ta' din il-Qorti. Oltre' minn hekk tikkontendi li kwalunkwe rimedju f'forma ta' danni għandu jiġi mħallas mill-Istat u dana stante li hi dejjem imxiet mal-liġi.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi jirriżulta mir-risposti tal-Perit Tekniku għad-domandi magħmulha mill-Avukat tal-Istat, il-Perit Tekniku, meta ġiet biex tistabilixxi l-valur lokatizzju tat kunsiderazzjoni lill-potenzjal tal-propjeta'. F'dan ir-rigward, din il-Qorti tirreferi għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Catherine Cauchi vs Remigio Cassar et** deċiża fit-12 ta' Lulju 2023, fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

> 21. *L-Avukat tal-Istat għandu raġun jilmenta li l-perit tekniku bbażat l-istimi tal-valur tal-fond fuq il-potenzjal tal-fond bħala in parte restaurant u plots għall-bini. L-istima li kellha ssir hi ta' dar ta' abitazzjoni rrispettivament mill-iżvilupp li jista' jsir fiha, u l-iskop li għalih jista' jintuża.*
>
> 22. *Għalkemm l-Avukat tal-Istat għamel eskussjoni lill-perit tekniku, żammet ferm mal-istima li għamlet. Hu minnu wkoll li ma saritx talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali, u l-Avukat tal-Istat lanqas ma ppreżenta rapport ex parte b'fehma differenti. Madankollu, il-Qorti ma tistax tagħlaq għajnejha u*

tibbaża l-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju fuq stima ta' proprjetà bażata fuq l-użu kummerċjali li jista' jsir f'parti minn bini u kif ukoll l-iżvilupp li jista' jsir fl-art li tifforma parti mill-immobbli. L-istima kellha tkun tal-fond bħala dar ta' abitazzjoni għall-kiri fis-suq ħieles u xejn iktar. Sid li jkun ser jikri fond bħala dar ta' abitazzjoni ma jiddeterminax il-kera li jitlob billi jikkunsidra użu kummerċjali li jista' jagħmel minn fond jew l-żvilupp potenzjali li jista' jsir fis-sit. Jibbaża ruħu fuq il-kera li tkun qegħda tintalab fis-suq għall-fond li jkun irid jikri bħala residenza. Il-Qorti ma taqbilx mal-mod kif ċertu periti tekniċi qegħdin jaslu għall-istima tal-valur lokatizju ta' dar ta' abitazzjoni, bażata fuq il-valur tal-fond li jieħu in konsiderazzjoni l-iżvilupp potenzjali u/jew l-użu kummerċjali li jista' jsir minnu. L-istima mhijiex għall-iskop ta' bejgħ tal-fond iżda biex minnha jsir kalkolu tal-kera tal-fond bħala dar ta' abitazzjoni. In eskussjoni l-perit tekniku għamlet referenza għal European Council Directive dwar stimi ta' proprjetà għal dak li jikkonċerna d-definizzjoni ta' 'market value',[1] mingħajr ma tat dettalji tad-direttiva. Mir-riċerka li għamlet din il-Qorti jidher li d-direttiva hi l-Council Directive on the Annual Accounts and Consolidated Accounts of Insurance Undertakings (91/674EEC). Però l-każ li għandna quddiemna hu totalment differenti.

23. *Dan apparti li l-istima tal-perit tekniku ma tikkunsidrax iż-żmien minn meta seta' jsir l-użu kummerċjali u l-iżvilupp li semmiet, u saret daqslikieku mis-sena 1965 (sena minn meta bdiet l-istima tal-valur lokatizju) id-dar setgħet tintuża bħala ristorant u seta' jsir dak l-iżvilupp fl-art li hemm fuq wara tad-dar.*

24. *Hu kruċjali li l-qrati jagħtu direzzjoni ċara lill-periti li jinkarigaw sabiex jagħmlu stimi għall-iskop ta' dawn it-tip ta' kawżi. B'hekk jiġu evitati stimi eżaġerati.*

Applikat dan l-insenjament għal każ odjern, il-Qorti tqis li l-proprjeta` in kwistjoni kienet u għadha mikrija fl-istat li hi u kif inhi. B'hekk il-Qorti ma tara

[1] "Market value shall mean the price at which land and buildings could be sold under a private contract between a willing seller and an arms length buyer on the date of valuation, it is being assumed that the property is publicly exposed to the market, that market conditions permit orderly disposal and that a normal period having regard to the nature of the property, is available for the negotiation of the sale".

l-ebda sens li l-valur lokatizzju ikun wieħed li jirrifletti l-valur tal-proprjeta` kieku wieħed jagħmel alterazzjonijiet u dana stante li l-proprjeta` mikrija hi dik li hi u mhux dak li tista' tkun jew li għandha l-potenzjal li tkun.

Huwa minnu li din il-Qorti m'għandhiex hi nnifisha l-kompetenza li u l-għarfien sabiex tagħti valur lill-proprjeta` mingħajr l-alterazzjonijiet iżda fil-każ odjern il-Perit Tekniku, fit-tweġibiet tagħha għad-domandi in eskussjoni kkonfermat li hi qieset il-potenzjal tal-proprjeta` sabiex waslet għall-valutazzjoni tagħha u għalhekk din il-Qorti lanqas ma tqis xieraq li fil-każ li jiġi likwidat kumpens, dan ikun wieħed li jirrifletti l-potenzjal tal-fond *de quo* u mhux il-valur attwali tiegħu fl-istat li hu.

Madanakollu, il-Qorti tinnota wkoll li fl-istess tweġibiet, kif ukoll fir-rapport innifsu, il-Perit Tekniku ddikjarat li f'dan il-każ il-potenzjal kien wieħed limitat ħafna li ftit li xejn għamel differenza fil-valur.

Għalhekk, għalkemm fil-prinċipju din il-Qorti taqbel li m'għandu jkun hemm ebda kunsiderazzjoni tal-potenzjal tal-propjeta', f'dan il-każ mhix ser tkun qed tapplika tnaqqis stante li ż-żieda kienet waħda negliġibbli.

Ikkunsidrat ulterjorment:

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

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

L-Awtorita' tad-Djar, fl-ewwel eċċezzjoni tagħha talbet li tinġieb prova ta' titolu tar-rikorrent fuq il-propjeta' in kwistjoni. B'żieda ma' dan permezz tat-tielet eċċezzjoni tagħha teċċepixxi li r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar leżjoni għal żmien qabel ma hu sar propjetarju tal-fond *de quo* stante li hu akkwista l-propjeta' b'titolu ta' prelegat u ġie immess fil-pussess fit-28 ta' Jannar 1994.

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

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

biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet al-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."

Jirriżulta li r-rikorrent, akkwista l-fond *de quo* b'titolu ta' prelegat mill-eredita' tal-ġenituri tiegħu u saret l-immissjoni fil-pussess fl-atti tan-Nutar Anthony Abela datat 28 ta' Jannar 1994. B'żieda ma' dan, kien innominat ukoll eredi universali tal-ġenituri tiegħu flimkien maż-żewġ ħutu.

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

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

Il-Qorti m'għandha xejn x'iżżid ma' dan l-insenjament ħlief li tagħmlu tagħha u għalhekk, ai termini tal-ġurisprudenza stabbilita, la darba r-rikorrent huwa wieħed mill-eredi universali tal-ġenituri tiegħu, din il-Qorti tqisu li hu daħal fiż-żarbun legali tagħhom u l-lanjanza tiegħu għas-sehem rispettiv u ċioe' is-sehem ta' terz (1/3) indiviż tmur lura għal meta kien għadu ħaj. Mill-banda l-oħra, il-Qorti ser tqis li għall-kumplament ta' żewġ terzi (2/3) tal-propjeta' id-data tat-28 ta' Jannar 1994 u ċioe' meta r-rikorrent ġie immess fil-pussess.

Għalhekk, din il-Qorti ser tgħaddi tiċħad it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tal-Awtorita tad-Djar.

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

Fir-raba' u s-sitt eċċezzjoni tagħha, l-Awtorita' tad-Djar teċċepixxi li mhix il-leġittima kontradittriċi f'din l-azzjoni. Minn naħa l-oħra l-Avukat tal-Istat fit-tieni eċċezzjoni isostni li safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ordni ta' rekwiżizzjoni, dan ma jistax iwieġeb għalih l-Avukat tal-Istat.

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

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

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

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

L-Artikolu 181B tal-Kapitolu 12 jipprovdi li

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

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

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

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

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

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

l-Avukat Ġenerali f'isem il-Gvern ta' Malta biss "f'dawk l-atti u l-azzjonijiet ġudizzjarji li minħabba n-natura tat-talba ma jkunux jistgħu jiġu diretti kontra xi wieħed jew aktar mill-kapijiet tad-dipartimenti loħra tal-Gvern".

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

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

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

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

Il-Qorti m'għandha xejn xi żżid ma' dan l-insenjament ħlief li tagħmlu tagħha. Għalhekk tiddikjara li l-Awtorita' tad-Djar hija responsabbli għal kwalunkwe sejbien ta' ksur u sussegwenti kumpens sas-6 ta' Novembru 1995 u l-Avukat tal-Istat għall-perjodu ta' wara dik id-data.

Għalhekk tgħaddi biex tilqa' r-raba' eċċezzjoni tal-Awtorita tad-Djar filwaqt li tiċħad is-sitt eċċezzjoni tal-Awtorita' tad-Djar u t-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

L-inapplikabilita' tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll qabel l-1987

Permezz tas-seba' eċċezzjoni tagħha, l-Awtorita' tad-Djar teċċepixxi li l-Konvenzjoni Ewropea mhux applikabbli għal kwalunkwe perjodu taż-żmien qabel daħlet fis-seħħ u ċioe' qabel l-1987.

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

"L-istess artikolu jipprovdi li ebda ksur tad-dispożizzjonijiet relevanti tal Konvenzjoni jew tal-Protokoll relevanti li jsir qabel it-30 ta' April 1987 ma jagħti dritt ta' azzjoni taħt l-istess Att. Tali ksur, iżda, jista' jsir u jiġi kunsmat istantanjament, iżda jista' jkun il-każ ukoll li ghalkemm il-ksur jibda jseħħ f'data partikolari l-istess ksur jista' jipperdura 'l hinn mill-mument inizjali tiegħu b'mod li jekk għalkemm il-ksur inizjali jsir qabel it-30 ta' April 1987 iżda jipperdura wara l-istess data din il-Qorti jkollha l-kompetenza neċessarja tieħu konjizzjoni ta' azzjoni in kwantu din tilmenta mill-ksur li kompla jsir wara d-data msemmija. Din ma hix xi pożizzjoni ġdida ta' din il-Qorti[2].

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

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

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

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

Fil-każ odjern il-Qorti ssib li l-allegat ksur ta' drittijiet lamentat mhuwiex wieħed istantaneu, li seħħ darba, iżda huwa wieħed kontinwat in kwantu l interferenza tal-Istat bis-saħħa tal-liġi mpunjata fit-tgawdija tal-għalqa in kwistjoni minn sidha, huwa stat ta' fatt kontinwu li baqa' għaddej sas-sena 1995, meta l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ġiet irtirata. Iżda madanakollu huwa

---

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

stabbilit li kwalunkwe sejbien ta' ksur u ħlas ta' kumpens m'għandux imur lura għall-perjodi ta' qabel it-30 t'April 1987.

Għalhekk din il-Qorti ser tgħaddi biex tilqa' is-seba' eċċezzjoni tal-Awtorita' tad-Djar.

L-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

L-Awtorita tad-Djar, permezz tat-tmien eċċezzjoni tagħha u l-Avukat tal-Istat permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu eċċepew li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta mhuwiex applikabbli a tenur tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

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

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

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

> *"Huwa miżmum illi għalkemm huwa minnu li Kapitolu 125 ġie emendat diversi drabi, jekk ir-rikorrenti f'kawża kostituzzjonali ma jippruvawx illi xi emenda relativa taqa' taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-istess sub-inċiż tal-Artikolu 47 (9), allura l-ilment ma jistax jiġi trattat taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni iżda biss taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Il-Qorti*

> *għalhekk marbuta illi titratta l-ilment tar-rikorrenti fit-termini tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwenement b'effett mis-sena 1987 u mhux qabel. Konsegwentement it-talba tar-rikorrenti fir-rigward tal-perjodu mis-sena 1978 sas-sena 1986 ma hiex fondata."*

Għaldaqstant, il-Qorti ser tilqa' t-tmien eċċezzjoni tal-Awtorita tad-Djar u l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tiddikjara li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-proċeduri odjerni.

<u>Eċċezzjoni dwar il-prova li l-kirja hija regolata bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta</u>

Permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li r-rikorrent għandu juri li l-intimata Pulis tabilħaqq tgawdi minn kirja li tiġġedded skont il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dan stante li ordni tar-rekwiżizzjoni mhuwiex meqjus bħala kirja soġġetta għall-artikolu 44(2) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

F'dan ir-rigward, il-Qorti tosserva l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Jason Borg et vs Avukat tal-Istat et** deċiża fid-9 t'Ottubru 2023 fejn il-Qorti qalet:

> *8. L-ordni ta' rekwiżizzjoni nħarġet taħt il-liġi fis-seħħ dak iż-żmien, li kienet tagħti lis-Segretarju tad-Djar is-setgħa li joħroġ ordni bħal dik mhux biss "bil-għan biex jipprovdi lin-nies lok fejn wieħed jista' jgħammar jew biex jiżgura t-tqassim xieraq ta' dawk il-postijiet fejn wieħed jista' jgħammar" iżda wkoll "fl-interess pubbliku", kif kien fil-każ tallum. Meta nfetħet ilkawża l-ordni ta' rekwiżizzjoni kienet għadha fis-seħħ għalkemm illum tħassret.*
>
> *9. Madanakollu, il-fatt waħdu li l-fond kien jintlaqat bid-disposizzjonijiet relevanti tal-Att dwar id-Djar ["Kap. 125"] ma jfissirx bilfors illi ma jintlaqatx ukoll bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. L-art. 44(2) tal-Kap. 69, meta jgħid illi "d-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu ma jgħoddux għat-tqegħid ta' nies mill-Gvern f'fondi rekwiżizzjonati" ifisser illi r-relazzjoni bejn il-gvern u lpersuna akkommodata ma titqiesx kirja; ma jfissirx iżda illi, meta s-sid jagħraf il-persuna akkommodata fil-fond rekwiżizzjonat u jirċievi mingħandha l-kera – bħal ma ġara fil-każ tallum – ir-relazzjoni bejn is-sid u lpersuna akkommodata ma titqiesx kirja, u, bħala kirja ta' fond urban, ma tintlaqatx bil-Kap. 69[3].*

[3] *Ara e.g. <u>Jeremy Cauchi et v. Avukat Ġenerali et</u>, Kost. 26 ta' Jannar 2022: "l-inkwilini kienu jħallsu l-kera ffissata mill-Awtorità tad-Djar direttament lis-sidien tal-fond in kwistjoni sa mis-sena 1976. … dak iż-żmien is-sidien kienu jaċċettaw il-kera. … dan ħoloq relazzjoni ta' kera bejn l-inkwilina u s-sidien... regolata mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. … Il-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta huwa applikabbli*

Il-Qorti m'għandha xejn xi żżid ma' dan l-insenjament ħlief li tagħmlu tagħha. Għalhekk la darba huwa ben pruvat li Antonia Pulis, wara li ġiet revokata l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, baqgħet tabita fil-fond *de quo* u kellha relazzjoni ta' kirja mar-rikorrent, ċertament li għalhekk il-kirja hija llum regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għalhekk din il-Qorti ser tgħaddi biex tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

<u>Eċċezzjoni li l-intimata Antonia Pulis mhijiex il-leġittima kontradittriċi</u>

Skont l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Pulis, ġjaladarba l-kawża odjerna hija waħda ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal vjolazzjonijiet ta' drittijiet fundamentali. Għalhekk hija ssostni li mhijiex il-leġittima kontradittriċi għat-talbiet tar-rikorrenti.

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

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

---

biss bħala l-leġislazzjoni li tirregola r-relazzjoni tal-partijiet mal-Awtorità tad-Djar, iżda r-relazzjoni ta' bejn is-sid u l-inkwilin hija relazzjoni ta' lokazzjoni regolata mil-liġijiet ta' kera"

[4] *Deċiża fl-20 ta' Mejju 2022*

> *tiddefendu lpożizzjoni tagħha qua inkwilina residenti fil-fond. Dan hu fl-interess tagħha."*

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

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

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

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

Għalhekk din il-Qorti sejra issa tikkonsidra jekk seħħitx vjolazzjoni ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni li jipprovdi testwalment hekk:

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

Dan l-Artikolu huwa artikolat fuq tlett principji:

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

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

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

F'dan ir-rigward intqal fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et**[5]

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

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi "*rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1"*.[6]

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

Fuq l-element tal-interess ġenerali intqal minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**[7]

> *Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux semplici ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.*[8]

---

[5] Qorti Kostituzzjonali deciza fil-31/01/2014
[6] **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII
[7] deciza 11/05/2017
[8] **Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet** (Qorti Kostituzzjonali, deciza 10 t'Ottubru 2003)

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

Din id-diskrezzjoni mhix waħda llimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun entro l-eżiġenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[9]

F'dan l-każ r-rikorrenti mhux qed jikkontesta il-legalita tal-Kapitoli 69 u 125 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwistjoni u lanqas il-leġittimita` tal-iskop tal-liġi (l-iskop soċjali) - imma n-nuqqas ta' proprozjonalita` fil-valur lokatizju tal-fond meta kkomparat mal-kera pagabbli skont il-liġi u wkoll minħabba l-inċertezza dwar meta tista tieħu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni. Ma huwiex kontestat illi l-istat għandu s-seta` li jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' fl-interess pubbliku, u ma huwiex kontestat ukoll illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitoli 69 u 125 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni, safejn huma maħsuba illi jiżguraw li n-nies ikollhom saqaf fuq rashom, huma fl-interess pubbliku.

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

Fir-rigward tal-element tal-proprozjonalita`, ġie deċiż illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ma tkunx tissarraf f'leżjoni tal-istess drittijiet, għandu jirriżulta illi l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun żammet *"[a] fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1"*.[10]

Fuq dan il-punt, gie deciz illi:[11]

> *Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat u li jinghata kumpens*

---

[9] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**
[10] **Sporrong and Lönnroth v Sweden** (QEDB, 12/12/1984**), Brumarescu v. Romania** (QEDB, 28/10/1999), **Beyeler v. Italy** (QEDB, 05/01/2000); **Saliba v. Malta** (QEDB, 08/11/2005), **Edwards v. Malta** (QEDB, 24/10/2006), **Bistrovic v. Croatia** (QEDB, 1/05/2007), **Scerri v. Malta** (QEDB, 07/07/2020)
[11] **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (Qorti Kostituzzjonali, deciza 7/12/2012)

> *xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu agevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust. Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc giust u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq...*

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

> *41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases, the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.*
>
> *42. Having regard to the facts of the case and the parties` observations, the same considerations apply in the present case.*
>
> *There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.*

Illi bl-istess mod kien hemm evoluzzjoni tal-ħsieb mill-Qorti Kostituzzjonali għal dak li jirrigwarda vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll f'dawn s-sitwazzjonijiet. F'dan s-sens, ssir referenza fost l-oħrajn għal **Maria**

Ludgarda sive Mary Borg vs Rosario Mifsud et.[12] , Rose Borg vs Avukat Generali et[13] u Emanuel u Dorothy mizzewgin Bezzina vs L-Avukat Generali llum Avukat tal-Istat u Madeliene Bezzina[14].

Wara li l-Qorti qieset dawn l-insenjamenti ġurisprudenzjali, tikkonsidra li d-dispożizzjonijiet dwar t-tiġdid awtomatiku tal-kera u l-kontroll fl-ammont ta' kera huma miżuri maħsuba biex jikkontrollaw l-użu u t-tgawdija tal-proprjeta`. Fil-każ tal-llum jirriżulta illi l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ħarġet fl-1972, meta l-antekawża tar-rikorrenti ma kellhom ebda għażla ħlief li jċedu l-pussess tal-propjeta' tagħhom lis-Segretarju tad-Djar bil-konsegwenza li l-propjeta' ġiet mikrija lil terzi, mhux tal-għażla tagħhom u bi prezz stabbilit mill-istess Segretarju.

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

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

Issa, jirriżulta li tul il-perjodu li l-propjeta' de quo kienet rekwiżizzjonata, ir-rikorrenti u l-ante kawża tagħha kienu jirċievu l-kera ta' sitta u erbgħin Lira Maltin u ħamsin ċenteżmu (Lm 46.50) fis-sena. Mir-rapport tal-perit tekniku jirriżulta mingħajr dubju li din l-kera li kienet titħallas mill-intimata Pulis sakemm il-propjeta' kienet rekwiżizzjonata hija ħafna nferjuri għal kera fis-suq. Il-perit tekniku stima li l-valur lokatizzju tal-fond fis-sena 1995, ċioe' meta ħarġet l-ordni ta' derikwiżizzjoni, kien ta' elf u ħames mitt Ewro (€1,500).

Isegwi mbagħad li la darba l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ġiet fi tmiemha bdiet tapplika l-protezzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta bir-riżultat li sa sas-sena 2023 (meta nfetħet din il-kawża), il-kera kienet tammonta għal mitejn u disa' Ewro u tnejn u għoxrin ċenteżmu (€209.22) fis-sena, komparat mal-valur lokatizzju stabbilit mill-Perit Tekniku fl-ammont ta' tmint elef, mija u disgħin Ewro (€8,190) fis-sena.

Huwa għalhekk ċar għal din il-Qorti li l-piż li kellu jġorr r-rikorrent kien spoporzjonat u eċċessiv u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-

[12] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016
[13] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016
[14] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021

rikorrent sanċiti permezz tal-Artikolu wiehed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew ampjament leżi. Ir-rikorrent u l-antekawża tiegħu kienu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom bla ma ngħataw kumpens xieraq.

Madanakollu, l-Awtorita tad-Djar fir-risposta tagħha tiġbed l-attenzjoni tal-Qorti għall-Artikolu 4A tal-Kap 69 kif introdott bl-Att XXIV tal-2021 li bidel kemmxejn is-sitwazzjoni tas-siden, dan partikolarment in vista tal-ewwel talba tar-rikorrenti fejn ilmentaw illi '*bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita'.*

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

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

rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;" (Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali et ċitata supra).

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

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

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

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

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

*67. Terġa' u tgħid hawnhekk, wieħed ma jridx iwarrab minn quddiem għajnejh, li kif ġie mtenni għadd ta' drabi mill-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa, l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, ma joffrix u lanqas jiggarantixxi kumpens sħiħ għall-ġeneralità tal-każijiet kollha. Dan*

għaliex meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħalma huwa dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq (ara ***James and Others v. Ir-Renju Unit*** *tal-21 ta' Frar, 1986 u* ***The Holy Monasteries v. Il-Greċja*** *tad-9 ta' Diċembru, 1994);*

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

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

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

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

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

*72. Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, il-qorti qiegħda tiddisponi mill-ewwel talba tar-rikorrenti billi tiddikjara li minħabba t-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-****Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *huma ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom tal-proprjetà, kif imħares taħt l-****ewwel***

> ***artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, iżda dan biss bejn it-30 ta' April, 1987 u l-31 ta' Mejju, 2021;*

Din il-Qorti taqbel perfettament ma' dan l-insenjament u ma għandha xejn xi żżid ħlief li tagħmlu tagħha.

Għaldaqstant, l-ewwel talba tar-rikorrenti, fejn din tirrigwarda dikjarazzjoni li kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhhom, u partikolarment, kif stabbilit, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ser tiġi milqugħa, iżda limitatament sal-31 ta' Mejju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021.

RIMEDJI

Permezz tat-tieni talba tiegħu, ir-rikorrent talab it-terminazzjoni tal-kirja viġenti u l-kanċellament tal-effetti kollha tar-Rekwiżizzjoni.

Il-Qorti tibda billi tinnota li r-Rekwiżizzjoni diġa' ġiet itterminata fis-sena 1995 u b'hekk m'hemm ebda ordni oħra li din il-Qorti tista' tagħti f'dan ir-rigward.

Fir-rigward tat-terminazzjoni tal-kirja, din il-Qorti qegħda tirreferi għal kawża **Robert Galea vs Avukat Generali et**[15], fejn il-Qorti kkonsiderat:

> *Illi f`dan ir-rigward u wara li hasbet fit-tul, il-Qorti taghzel li taghmel taghha l-principji imwettqa mill-Qorti Kostituzzjonali f'cirkostanza bhal din (Ara Kost. 31.1.2014 fil-kawza fl-ismijiet Dr. Cedric Mifsud et vs L-Avukat Generali et §§ 32 – 36) u tghid li l-intimati Ganado ma jistghux jibqghu jinqdew bid-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta ladarba b`dak il-mod ir-rikorrent ikun qieghed igarrab ksur tal-jedd tieghu taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.*
>
> *Min-naha l-ohra, huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta` Qorti mitluba tistharreg ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-gid u l-ghoti ta` kumpens xieraq biex tordna t-tnehhija millpost tal-okkupant li jkun.*
>
> *F`kaz bhal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-ligi taghti l-kompetenza specjali biex iqis kwestjonijiet bhal dawn. Dan jinghad ukoll minkejja li din il-Qorti tgawdi setghat wesghin ta` rimedju li tista` taghti f`kaz li ssib ksur ta` xi jedd fundamentali tal-parti attrici.*

---

[15] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottobru 2020

Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali li ġie ripetut numru ta' drabi. **Proċeduri kostituzzjonali ma humiex il-forum adattat sabiex jiġi deċiż jekk kirja għandhiex tiġi ddikjarata xolta jew jekk l-inkwilini għandux jiġi żgumbrat jew le mill-fond.**

Il-likwidazzjoni tal-kumpens

Illi rigward il-kumpens, ingħad li "*r-rimedju li taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita mitlufa*".[16]

Il-Qorti Kostituzzjonali daħħlet fid-dettal fuq dan l-punt fil-kawża[17]:

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

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

jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum.

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

Din il-Qorti ser tagħmel tagħha ukoll dak li ġja rriteniet f'okkażjonijiet oħra l-istess Qorti diversament preseduta[18], cioe`:

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

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

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

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

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

[18] 223/2019MC **Zammit vs Avukat tal-Istat et** (deciza 15/04/2021)

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

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

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

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

i) Il-interess ġenerali li jilleġittimizza l-intervent leġislattiv;
ii) Il-isproporzjon tal-kera attwalment mħallsa lir-rikorrent u dak li seta' ipperċepixxew fis-suq ħieles;
iii) Iż-żmien li r-rikorrent dam jġarrab l-istat ta' sproporzjon;

iv) Il-fatt li r-rikorrenti baqa' jaċċetta l-ħlas tal-kera
v) Iż-żmien li fih r-rikorrenti baqa' passiv bla ma ħa azzjoni.
vi) Il-inerzja tal-istat meta baqa passiv għal snin twal sabiex jipprova jirrimedja s-sitwazzjoni;

Minħabba l-fatt li kull każ għandu ċ-ċirkostanzi u l-isfond tiegħu, huwa naturali li ma hemmx uniformita` fil-*quantum* tal-kumpens li jiġi likwidat mill-qrati tagħna minn każ għal każ. Din il-Qorti tikkonsidra li l-leżjoni fil-konfront tar-rikorrent bdiet mill-1987 (meta ġie promulgat l-att dwar il-Konvenzjoni Ewropea) u spiċċat fil-31 ta' Mejju 2021, fil-proporzjon fuq deċiża.

Flimkien ma' dak li hawn fuq jingħad, din il-Qorti ser tagħmel tagħha l-insenjament u d-direzzjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Benjamin Testa et vs l-Awtorita' tad-Djar et**[19], fejn intqal hekk:

Fil-każ ta' ***Cauchi v. Malta****, deċiż mill-QEDB fil-25 ta' Marzu, 2021 ingħad li:*

'102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).

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

[19] 68/18/1AF deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Gunju 2021

reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

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

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

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

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

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

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

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

"107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as

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

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

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

- 1987 (minn Mejju) – 1991: elf, ħames mija u sitta u ħamsin Ewro (€1,556)[20]
- 1992 – Jannar 1994: ħames elef, seba' mija u ħamsin Ewro (€1,042)[21]
- Frar 1994 – 1996: erbat elef, tliet mija u ħamsa u sebgħin Ewro (€4,375)
- 1997 – 2001: ħdax -il elf, mitejn u ħamsin Ewro (€11,250)
- 2002 – 2006: sittax -il elf, mitejn u ħamsin Ewro (€16,250)
- 2007 – 2011: sbatax -il elf u ħames mitt Ewro (€17,500)
- 2012 – 2016: dsatax -il elf mitejn u ħamsin Ewro (€19,250)
- 2017 – Mejju 2021: sitta u għoxrin elf, mitejn u disgħa u sebgħin Ewro (€26,279)

Isegwi għalhekk li mis-sena 1987 sas-sena 2021, il-kera globali ġusta kienet tkun fis-somma ta' sebgħa u disgħin elf, ħames mija u żewġ Ewro (€97,502).

Effettivament ir-rikorrenti rċevew is-somma ta' erbat elef u erbgħa u sittin Ewro u wieħed u sittin ċenteżmu (€4,064.61)[22], li turi l-iżbilanċ u sproporzjon evidenti.

Fid-dawl ta' dan kollu, u b'referenza wkoll għall-insenjament hawn fuq riprodott, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens pekunarju għandu jkun ta'

[20] Sehem ta' 1/3 indiviż
[21] Sehem ta' 1/3 indiviż
[22] Maħduma skont il-figuri elenkati fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent u mnaqqas skont proporzjonalment ma' sehem ir-rikorrent

ħamsin elf, ħames mija u ħamsa u tletin Ewro (€50,535) u li l-kumpens non-pekunarju għandu jkun ta' **tnax-il elf Ewro (€12,000)**.

Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

€97,502 - €29,251 (30% għall-interess ġenerali) = €68,251

€68,251 - €13,651 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = 54,600

€54,600 - €4,064.61 (kera perċepita kif fuq maħdum) = €50,535

DECIDE

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

1. **Tilqa' l-ewwel u parzjalment it-tieni talba u tiddikjara u tiddeċiedi** li l-fatti suesposti jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta u **tiċħad it-tieni talba fil-kumplament** stante li mhuwiex il-kompitu ta' din il-Qorti li tiddikjara t-terminazzjoni ta' kirja.

2. **Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara u tiddeciedi** illi l-intimati Awtorita' tad-Djar u l-Avukat tal-Istat huma responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċioe` danni pekunarji u non pekunarji sofferti mir-rikorrenti għall-perjodi fuq indikati.

3. **Tilqa' r-raba' talba u tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma ta' **ħamsin elf, ħames mija u ħamsa u tletin Ewro (€50,535)** u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' **tnax-il elf Ewro (€12,000)**.

4. **Tilqa' il-ħames talba u tikkundanna** lill-intimati Awtorita' tad-Djar u l-Avukat tal-Istat sabiex flimkien u in solidum bejniethom jħallsu lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **tnejn u sittin elf, ħames mija u ħamsa u tletin Ewro (€62,535),** rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji kif fuq likwidati hawn fuq.

Il-Qorti tordna illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-intimati Awtorita' tad-Djar u l-Avukat tal-Istat f'ishma ta' kwart (1/4) u tliet kwarti (3/4) rispettivament.

Ian Spiteri Bailey
Onor. Imħallef

Amanda Cassar
Deputat Reġistratur