MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tad-9 ta' Lulju, 2025

Rikors Kostituzzjonali Numru 218/2024 LM

Doris Attard (K.I. nru. 463643M)

vs.

(1) Awtorità tad-Djar
(2) Avukat tal-Istat
(3) Nazzareno k/a Reno (K.I. 864151M) u Giuseppa k/a Joyce (K.I. 777057M) konjugi Mifsud

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fit-30 ta' April, 2024, mir-rikorrenti **Doris Attard (K.I. nru. 463643M)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettiet dan li ġej:

"Tesponi bir-rispett:

1. *Illi l-ġenituri tar-rikorrenti u ċioé Benigno u Carmela Gatt kienu proprjetarji tal-fond, illum bin-numru uffiċjali tmienja* ***(8), fi Sqaq fi Triq Marsaxlokk, Żejtun****.*
2. *Illi Benigno u Carmela Gatt mietu fil-21 ta' Novembru, 1967 u fit-2 ta' Jannar, 1998 rispettivament u huma kienu ħallew testment* unica charta *fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Carbonaro datat 6 t'April, 1960 li fih kienu innominaw lil xulxin*

użufruttwarji ġenerali reċiprokament filwaqt li ħallew bħala eredi universali u padruni assoluti ta' ġidhom kollu lit-tmien uliedhom.

3. *Illi l-fond numru **8, fi Sqaq fi Triq Marsaxlokk, Żejtun** ippervjena fuq ir-rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 27 ta' Settembru, 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Joe Cilia li qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **Dokument A**, fejn l-imsemmija Doris Attard flimkien ma' ħutha Rosette Vella, Esther Tabone, Consiglia sive Maria Consiglia Concetta Grech, Mary Falzon, Salvatore Gatt, Anthony Gatt u Joseph Gatt, iddividew il-proprjetajiet kollha li kellhom in komuni bejniethom mill-istess wirt tal-ġenituri tagħhom.*

4. *Illi din il-kirja ngħatat lill-intimati mill-ġenituri tar-rikorrenti, ossia Benigno u Carmela Gatt u wara li dawn ġew neqsin, ġiet f'idejn ir-rikorrenti permezz tad-diviżjoni msemmija.*

5. *Illi l-fond imsemmi kien inkera għal LM35 fis-sena (€81.53) sa mis-snin sebgħin lil **Nazzareno k/a Reno u Giuseppa k/a Joyce konjugi Mifsud**.*

6. *Illi llum titħallas kera annwali ta' €200 (mitejn euro), liema kirja ġiet awmentata f'dan l-ammont permezz tal-Att X tal-2009.*

7. *Illi dan il-valur miżeru baqa' jitħallas tul dawn is-snin kollha minkejja li l-valur proprja ta' tali lokazzjoni hija ferm ogħla minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema dispożizzjonijiet huma marbuta mal-kera li l-fond seta' f'xi żmien iġib fl-4 t'Awwissu, 1914, li sussegwentement ġew emendati bl-Att X tal-2009. Din hija fiha nnifisha inġustizzja u tilledi d-drittijiet fundamentali tagħha bħala sid.*

8. *Illi l-fond imsemmi għandu l-kirja ta' €200 bis-saħħa tal-emendi tal-Att X tal-2009 ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, liema ammont jista' jiżdied biss kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun qed jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skont l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar, 2022.*

9. *Illi l-fond* de quo *proprjetà tar-rikorrenti mhux fond dekontrollat kif jirriżulta mid-Dokument Dok. B hawn anness, u ma kienx suġġett għar-rekwiżizzjoni u* 'fair rent' *a tenur tar-*'Rent Restriction Dwelling Houses Ordinance 1944' *u ċioé tal-Ordinanza XVI tal-1944 flimkien mal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jistabbilixxu* 'fair rent' *a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Kap. 69 liema* 'fair rent' *ma seta' qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fl-artikolu 4 tal-istess Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ossia kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi jekk il-fond kien inkera f'kull żmien qabel l-4 t'Awwissu, 1914.*

10. *Illi kien jeżisti żbilanċ kbir bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-intimata qua inkwilin mingħajr tama reali u/jew eżitu għal żmien twil u għalhekk dan jikkostitwixxi vjolazzjoni tad-drittijiet umani tar-rikorrenti.*

11. *Illi għalhekk din il-kirja kienet forzuża fuq ir-rikorrenti u mhux volontarja stante illi kieku dan il-fond inkera b'kera tas-suq għexieren ta' snin ilu, partikolarment f'dik il-lokalità li llum hija vvalutata ferm iktar, il-Bord li Jirregola l-Kera kien inaqqas il-kirja għal dak li l-fond kien jinkera f'kull żmien qabel l-4 t'Awwissu, 1914 abbażi tal-liġijiet fuq indikati u kienet tkun suġġetta għar-rekwiżizzjoni li fis-snin sebgħin u tmenin kienu joħorġu bil-ħafna.*

12. *Illi bil-liġi kif kienet fis-seħħ sas-sena 2020 r-rikorrenti ma kellhomx rimedju effettiv hekk kif ma setgħux iżidu l-kera b'mod ġust u ma tistax tgħolli l-kera skont il-valur tas-suq fejn lanqas l-applikazzjoni tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li tikkontendi żidiet ma tkopri u/jew tersaq lejn kirja ġusta u fejn għalhekk jeżisti żbilanċ, liema żbilanċ qiegħed jaffettwa b'mod negattiv, anke għal tul ta' żmien id-drittijiet tal-attriċi.*

13. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (14) tal-Konvenzjoni u l-antekawża tar-rikorrenti ma kellhom ebda alternattiva biex tieħu ħsieb ħwejjġu u biex jevita r-rekwiżizzjoni.*

14. *Illi l-lokazzjoni tal-fond b'kera baxxa kienet l-unika għażla li l-antekawża tar-rikorrenti kellu sabiex iżomm il-proprjetà.*

15. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat ta' inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura tal-proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għajxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti għal tul ta' żmien twil.*

16. *Illi dan kollu ġie determinat fil-kawżi <u>Amato Gauci vs Malta</u> no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009 u <u>Lindheim and Others vs Norway</u> nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju, 2012 u <u>Zammit and Attard Cassar vs Malta</u> applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015.*

17. *Illi jsegwi li r-rikorrenti sofrew minn nuqqas ta'* 'fair balance' *bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'Beleyer vs Italy nru. 33201/96,l J.A. Pye (Oxford Land Ltd vs the United Kingdom nru. 44302/02 u għalhekk il-prinċipju ta' proporzjonalità kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 tal-21 ta' Diċembru, 2010.*

18. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà tagħhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhux jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska vs Poland nru. 35014/97, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09).*

19. *Illi in oltre l-liġi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 għal kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju, 1995.*

20. *Illi din hija wkoll diskriminatorja sia ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.*

21. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandha tirċievi b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXX tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 mhux biss ikkawżaw diskriminazzjoni bejn ulied il-wild u oħrajn kif stipulat fl-artikolu 1531F tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta imma wkoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti that l-Artikolu tal-Kostituzzjonali kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-artikolu 1 u 14 tal-Protokoll numru 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-liġi fuq imsemmija għandha tiġi dikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif* del resto *diġà ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs Malta, deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.*

22. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha okkażjoni tikkummenta f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li individwu jiġi mċaħħad mill-użu liberu tal-proprjetà għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera baxx, jammonta għal ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża "Ghigo vs Malta" deċiża fis-26 ta' Settembru, 2006, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjetà tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin euro (Eur 55) fis-sena bħala kera.*

23. *Illi fis-sentenza "Fleri Soler et vs Malta" mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża ta' "Franco Buttigieg & Others s Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-*

Bniedem fil-11 ta' Diċembru, 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar, 2018.

24. *Illi fil-kawża ċitata "Fleri Soler & Camilleri vs Malta", il-Qorti sostniet illi "*Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle a "legitimate aim" in the "general interest" but there must also be a 'reasonable relation of proportionality' between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a 'fair balance' that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights."

25. *Illi b'sentenza deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Ġenerali et, fit-8 ta' Mejju, 2019, dina l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat iħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż tal-kawża.*

26. *Illi fid-dawl tad-deċiżjonijiet imsemmija, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, ċertament li ma hemm l-ebda dubju li din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeċiedi l-kawża odjerna billi ssib illi r-rikorrenti nkisrilha d-dritt fundamentali tagħha kif stabbilit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħid l-intimata għaliex m'għandiex:

1 *Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-artikoli 3 u 4 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 kif ukoll tal-Ordinanza XVI tal-1944 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati fil-fond numru tmienja **(8), fi Sqaq fi Triq Marsaxlokk, Żejtun** waqt li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Artikoli 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni għar-raġunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-irkorrenti għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond* de quo.

2 Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Ordinanza XVI tal-1944 u tal-Att X tal-2009 talli ma ġiex kreat bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina stante illi ma jirriflettux is-suq u l-anqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini tal-liġi.

3 Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi.

4 Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi.

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni."

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fil-31 ta' Mejju, 2024, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti trid iġġib l-aħjar prova dwar it-titolu tagħha fuq il-proprjetà 8, Sqaq fi Triq Marsaskala, Żejtun u illi l-istess fond huwa effettivament mikri lill-intimati konjugi Mifsud u li tali kirja hija mħarsa bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Di più r-rikorrenti trid tipprova li utilizzat ir-rimedji ordinarji spettanti lilha skont il-liġi qabel ma intavolat din l-azzjoni ta' indoli kostituzzjonali u konvenzjonali.*
2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu, l-esponent jirrespinġi l-pretensjonijiet u talbiet kollha tar-rikorrenti stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin.*
3. *Illi qabel xejn jiġi rilevat illi r-rikorrenti ma tistax tilmenta għal perijodi **qabel ma hija kellha titolu sħiħ u tajjeb** fuq il-proprjetà (u li jrendi l-frott) in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment;*
4. *Illi sa fejn it-talbiet tar-rikorrenti huma mibnija fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, din ma tistax tintlaqa' minħabba li skont l-Artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinfiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;*

5. *Illi magħdud u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponent jeċċepixxi l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà, fatt li ċertament ma seħħx fil-każ odjern. Di più l-Istat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' xi ġid li huwa tar-rikorrent;*
6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa mibni fuq l-Artikolu 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea fil-konfront tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009, l-Ordinanza XVI tal-1944 kif ukoll l-Att XXIV tal-2021 l-esponent jippremetti illi minkejja li huwa konoxxenti tal-ġurisprudenza issa ben paċifika fuq il-materja in kwistjoni, iħossu doveruż jirrileva illi l-liġi suċitat: (i) għandha għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) hija fl-interess ġenerali għax maħsuba biex tipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) partikolarment bl-emendi permezz tal-Att XXIV tal-2021 iżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u l-interess pubbliku. Għalhekk ċertament m'għandux jinstab leżjoni għal perijodu wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;*
7. *Illi b'referenza għal Att XXIV tal-2021 tajjeb jingħad illi **<u>mill-1 ta' Ġunju, 2021 'il quddiem</u>** ir-rikorrenti ċertament li ma tistax tilmenta aktar mill-fatt li l-kirja **<u>ma tistax togħla b'mod proporzjonat jew illi l-kirja titkompla għal żmien indefinit</u>** u dan skont skorta ta' ġurisprudenza ormai paċifika dwar dan il-punt. Jirriżulta li r-rikorrenti intavolaw rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u dan sabiex jottjenu rimedju ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema kawża ġiet intavolata fit-2 ta' Mejju, 2024; (fn. 1: 200/24 CG – Doris Attard vs Nazzareno k/a Reno Mifsud et)*
8. *Illi speċifikament fil-konfront tal-allegat leżjoni tal-Artikolu 34 tal-Kostituzzjoni, huwa ċar illi dan l-artikolu mhux applikabbli għal każ odjern stante illi bla ebda tiġbid tal-immaġinazzjoni ma jista' jingħad illi l-liġi in kwistjoni ikkawżat xi arrest jew detenzjoni arbitrarja;*
9. *Illi fir-rigward tal-allegat diskriminazzjoni invokata mir-rikorrenti ai termini tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, tajjeb li jiġi rilevat li dawn mhumiex applikabbli minħabba li l-imġieba diskriminatorja mixlija mir-rikorrent ma ġietx inkwadrata taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferu tali artikoli. Ir-raġuni ta' diskriminazzjoni f'allegazzjoni ta' ksur ta' dan il-jedd fundamentali trid ta' bilfors taqa' taħt waħda mir-raġunijiet imsemmija fl-artikoli rilevanti. Appuntu fil-kwistjoni kostituzzjonali li għandna quddiemna, ir-rikorrent ma rabatx l-allegat ilment tiegħu ta' diskriminazzjoni ma' xi wieħed mill-motivi li nsibu tassattivament imsemmija fosthom f'dawk l-artikoli*

fosthom razza, post ta' oriġini, fehmiet politiċi, kulur, fidi, sess jew orjentament sesswali. Għalhekk dan in-nuqqas għandu jwassal għaċ-ċaħda tal-ilment tiegħu;

10. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost,* dato ma non concesso *li din l-Onorabbli Qorti issib xi leżjoni ta' xi dritt fundamentali tal-bniedem għal xi żmien li r-rikorrenti gawdew minn possediment fuq il-proprjetajiet in kwistjoni, tali leżjoni* ***żgur m'għandhiex tirrisali għal perijodu ta' qabel ir-rikorrenti kellha titolu tajjeb u li jrendi l-frott fuq il-proprjetà u f'kull każ m'għandux jirrisali għal perijodu qabel it-30 ta' April, 1987*** *(fn. 2: ai termini tal-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta)* ***u għal xi perijodu wara dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021****;*
11. *Illi magħdud mal-premess, jekk sejrin jiġu likwidati xi danni għal xi perijodu kif eċċepit fl-eċċezzjoni preċedenti, ir-rikorrenti iridu* ***jippruvaw id-danni allegati minnhom*** *u dan skont il-massima Latina* semper necessitas probandi incumbit ei qui agit;
12. *Illi finalment* dato ma non concesso *li din l-Onorabbli Qorti tikkundanna lill-esponent fil-konfront ta' xi talbiet, l-esponent ċertament m'għandux jissaporti l-ispejjeż tal-Awtorità tad-Djar li jirriżulta li ġiet imħarrka fil-kawża odjerna.*
13. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."*

3. Rat ir-risposta tal-intimati **Nazzareno k/a Reno u Giuseppa k/a Joyce konjugi Mifsud** [minn issa 'l quddiem 'l-intimati Mifsud'], li ġiet ippreżentata fit-30 ta' Mejju, 2024, fejn ġie eċċepit:

"Jeċċepixxu bir-rispett:

1. *Illi t-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda għaliex huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*
2. *Illi r-rikorrenti għandha tipprova a sodisfazzjon ta' din l-Onorabbli Qorti t-titolu vantat u allegat minnha fuq il-fond mertu ta' dina l-kawża, u ċioé l-fond 8, fi Sqaq fi Triq Marsaxlokk, Żejtun;*
3. *Illi m'għandux ikunu l-esponenti li jkunu kkundannati bi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, in vista tal-fatt li l-ebda ċittadin privat ma jista' jkun misjub responsabbli li kiser id-drittijiet ta' terzi u kwalsiasi rimedju li jista' jkun spettanti lill-istess rikorrenti ma jistax jingħata mill-konvenuti, ossia miċ-ċittadin iżda jista' jingħata biss mill-Gvern ta' Malta. In segwitu għal dan eċċepit, l-esponenti mhumiex il-leġittimu kontradditturi għat-talbiet tar-rikorrenti u għandhom jiġu meħlusin mill-osservanza tal-ġudizzju;*

4 Illi l-esponenti dejjem assiguraw li jottemperaw ruħhom mal-liġi u m'hemmx lok li l-esponenti jitilfu l-protezzjoni tal-Liġijiet tal-kera;

5 Illi f'kull każ, in kwantu applikati għall-eċċipjenti f'dan il-każ, mhux minnu li r-restrizzjonjiiet ta' protezzjoni soċjali fil-liġijiet applikabbli mhumiex meħtieġa jew ġustifikabbli, jew li b'xi mod joħolqu żbilanċ mhux proporzjonat jew mhux ġustifikat, jew altrimenti ksur ta' dritt fundamentali tar-rikorrent, u dan kif ser jiġi ppruvat aħjar fil-kors ta' din il-kawża;

6 Illi r-rikorrenti u/jew l-antekawża tagħha dejjem irrikonoxxew it-titolu validu ta' kera tal-eċċipjenti, u dejjem aċċettat il-ħlas tal-kera, u dan sa riċentement, mingħajr oġġezzjoni tul is-snin bil-kundizzjonijiet kif viġenti;

7 Illi l-esponenti, żgur m'għandhom l-ebda kontroll fuq il-leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat Malti tul iż-żmien u huwa għalhekk illi kwalunkwe responsabbilità għandha tiġi merfugħa mill-Istat Malti u mhux mill-konvenut;

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri."

4. Rat ir-risposta tal-intimata **Awtorità tad-Djar** [minn issa 'l quddiem 'l-Awtorità intimata'] ippreżentata fis-6 ta' Ġunju, 2024, fejn ġie eċċepiet:

"Tesponi bir-rispett:

1. Illi kull risposta u eċċezzjoni qed issir mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet u risposti oħra;

2. Illi l-attriċi trid tipprova t-titolu tagħha fuq il-proprjetà sħiħa u jekk hi mhux waħedha sid tal-fond allura l-ġudizzju mhux integru u l-kawża ma tistax treġi;

3. Illi l-fatti dwar dan il-każ ser jiġu mfissra f'affidavit li ser jiġi ppreżentat fil-mori tal-kawża;

4. Illi l-esponenti ma jistgħux jiġu mitluba jħallsu ebda kumpens għal okkupazzjoni tal-fond għaż-żmien meta din kienet sostnuta bis-saħħa ta' liġijiet tal-kera u mhux bis-saħħa tal-ordni ta' rekwiżizzjoni. L-attriċi ma tindikax li kien hemm xi Ordni ta' Rekwiżizzjoni u għalhekk huwa ċar li l-esponenti mhux il-leġittimu kontradittur u għalhekk għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju;

5. Illi l-esponenti jagħmlu tagħhom l-eċċezzjonijiet kollha mogħtija mill-partijiet l-oħra sa fejn mhux inkompatibbli mar-risposta tal-esponenti;

6. Illi jekk l-attriċi qed tattakka biss l-operat ta' liġi jew liġijiet, l-Awtorità esponenti ma tistax taħti għal tali leġislazzjoni u l-leġittimu kontradittur huwa ħaddieħor. Għalhekk sakemm din kienet kirja kontrollata u protetta bil-liġijiet l-antiki tal-

kera allura l-Awtorità tad-Djar qatt ma tista' tkun leġittimu kontradittur u għalhekk, għandha tinħeles mill-ġudizzju mingħajr ma tbati l-ebda spejjeż;

7. *Illi ukoll ma jista' jkun hemm ebda leżjoni tal-Konvenzjoni qabel ma dina daħlet fis-seħħ fl-1987 u għalhekk kull kumpens li jista' jingħata jrid jiġi meqjus minn dik id-data ċioé biss mill-1987 'il quddiem;*

8. *Illi ukoll, jekk jiġi ppruvat li kien hemm xi Ordni ta' Rekwiżizzjoni, l-Att dwar id-Djar (Housing Act) li bis-saħħa tiegħu jinħarġu l-Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni ma jistax jiġi sindakata bħala leżiva ta' drittijiet fundamentali abbażi tal-Kostituzzjoni għax dan huwa Att protett bl-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni stante li ġie promulgat qabel l-1962;*

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

10. *Illi ż-żmien li ħadu l-atturi u l-awturi tagħhom biex jaġixxu għandu jimmilita kontra l-atturi;*

11. *Illi jekk hemm sidien oħra allura l-esponenti ma jistgħux jiġu ordnati jħallsu kumpens sħiħ għal darbtejn lil sidien differenti ċioe l-ewwel lill-attriċi u wara lil sidien oħra li għad jistgħu jaġixxu fil-Qorti. U għalhekk ebda kumpens ieħor ma għandu jkun dovut lil ħaddieħor;*

12. *Mela jekk l-attriċi qabel kellha biss sehem minn sebgħa ta' din il-proprjetà u saret sid sħiħ waħedha bl-att ta' diviżjoni li sar fis-27 ta' Settembru, 2005 allura għal qabel dik id-data hi tista' biss titlob sehem minn sebgħa;*

13. *Illi drittijiet fundamentali u d-dritt ta' azzjoni għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali ma jistgħux jiġu trasferiti la* inter vivos *u la* causa mortis *għaliex dawn huma drittijiet mogħtija personalment lil min ikun issubixxa l-leżjoni. Dawn id-drittijiet huma* extra commercium *u mhux trasferibbli. Intant jekk jingħata kumpens jingħata biss minn wara l-1987 u biss mid-data li kull wieħed mis-sidien seta' sar sid u dan biss għas-sehem tiegħu jew tagħhom mill-proprjetà;*

14. *Illi jekk l-atturi wirtu biss b'legat il-fond jew sehem minnu, jew xtraw (jew akkwistaw b'ċens) sehem minnu allura ma hemm ebda leżjoni li setgħu sofrew l-awturi tagħhom qabel ma l-atturi akkwistawh u dan hekk kif jingħad fis-sentenza deċiża quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-3 ta' Diċembru, 2020 Doreen Grima et vs Awtorità tad-Djar et (Rik. Nru. 167/2019 GM);*

15. *Illi jingħata kumpens lis-sidien attwali fejn dawn ikunu eredi, fejn allura dawn jidħlu fiż-żarbun tas-sid bħala eredi universali. Allura fejn is-sidien ġodda jkunu biss legatarji u, jew akkwistaw b'titolu partikolari (jew fejn ikunu xtraw il-proprjetà milquta bl-ordni ta' rekwiżizzjoni) allura ma hemm ebda dritt ta' kumpens ħlief mid-data li fiha huma jkunu akkwistaw il-proprjetà sħiħa – u dejjem wara l-1987;*

16. *Illi fit-22 ta' Ġunju, 2021 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) iddeċidiet hekk fil-kawża Erika Gollcher et vs l-Avukat tal-Istat et (Rik. 116/2019FDP):*

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

Il-Qorti tosserva li r-rikorrenti akkwistaw l-imsemmi fond permezz ta' wirt mingħand ommhom defunta Georgette Cauchi. Illi huwa leċitu, li l-Qorti tqis biss li l-perijodu ta' żmien minn meta r-rikorrenti akkwistaw it-titolu fuq l-imsemmija proprjetà. Għaldaqstant, il-Qorti tilqa' din il-ħames eċċezzjoni tal-Awtorità tad-Djar."

17. *Illi issa ukoll irid jiġi osservat li l-awturi tal-attriċi probabbilment ma ridux jipproċedu ukoll għax ma ħassewx li kien hemm leżjoni u jekk ma ssirx prova li huma ħassewhom oltraġġjati bl-ordni ta' rekwiżizzjoni allura ukoll li l-aventi kawża tagħhom ma jistgħux ixejnu l-fatt li l-awturi kienu kuntenti b'din is-sitwazzjoni;*

18. *Illi jekk l-attriċi ma kinitx is-sid meta seħħet l-allegata leżjoni kostituzzjonali allura hi ma għandha ebda* locus standi *f'din il-kawża u għalhekk it-talbiet fir-rikors ma jistgħux jiġu milqugħa. Referenza ssir għal dak li qalet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza Maria Gialanzé vs Carmen Mizzi et (deċiża 02/12/2021; Rik. Nru. 79/2020):*

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

L-istess jista' jingħad għall-proprjetajiet li ġew akkwistati permezz ta' wirt – speċjalment permezz ta' legat;

19. *Illi ma hemm xejn ħażin fil-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u intant anke hawn ma ġewx eżawriti r-rimedji ordinarji għaliex ħadd ma pproċeda biex tiġi sindakata ġudizzjarjament id-diskrezzjoni amministrattiva li ttieħdet meta ħarġu l-ordnijiet. Il-Kostituzzjoni tagħti d-dritt lill-Istat li jillimita d-drittijiet tal-proprjetà basta jkun hemm proporzjonalità bejn il-limitazzjoni fuq id-dritt u l-kumpens imħallas;*

20. *Illi jekk l-attriċi u awturi tagħha urew inerzja biex jaġixxu kontra l-okkupanti, għal din l-inerzja ma tistax taħti l-Awtorità tad-Djar. Biżżejjed jingħad li l-attriċi fetħet din il-kawża ħafna wara li nħareġ l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni;*

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

"36. Fl-ewwel lok, jiġi puntwalizzat, li l-ilment prinċipali tar-rikorrenti huwa dwar il-fatt li l-intimata Ciantar baqgħet tokkupa l-imsemmi fond, abbażi tal-effetti tal-liġi u ċioé tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, billi r-relazzjoni bejn is-sid u l-inkwilin f'każijiet bħal dan hija regolata mil-liġi tal-Istat. Għalhekk, il-kontestazzjoni prinċipali da parti tar-rikorrenti mhijiex ir-rekwiżizzjoni per se, maħruġa fl-1975 u mneħħija fl-20 ta' Awwissu, 2007. Infatti, ir-rekwiżizzjoni tneħħiet fl-2007, u kif tajjeb sottomess fis-sottomissjonijiet tal-Awtorità tad-Djar, ir-rikorrenti qatt ma kkontestaw l-ordni ta' rekwiżizzjoni tramite l-mezzi ordinarji pprovduti 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 Awwissu 2007. Ir-rikorrenti qed jilmentaw minn liġi li qed iċċaħħdilhom id-dritt li jieħdu lura l-proprjetà tagħhom, u li jibqgħu jipperċepixxu kera baxxa.

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

22. *Illi ż-żmien li l-attriċi jew l-awturi tagħha ħallew li jgħaddi biex inbdew dawn il-proċeduri juri li fil-verità anke huma ma ħassewx li kien hemm leżjoni għax min iħoss leżjoni dwar drittijiet tal-bniedem soltu jaġixxi b'mod tempestiv. Għalhekk dan it-trapass ta' żmien għandu ukoll jimmilita kontra l-attriċi kemm fis-sejbien o meno ta' leżjoni kif ukoll fil-komputazzjoni tal-kumpens li talvolta jaf ikun dovut;*

23. *Illi f'każ li tirriżulta leżjoni tad-dritt fundamentali tal-proprjetà, li kienet u għadha qed isseħħ, allura l-Qorti għandha tiddeċiedi dwar il-leżjoni u tagħti kumpens għal-leżjoni sofferta sad-data tal-preżentata tal-kawża jew sal-1 ta' Ġunju, 2021 (data li fiha daħlet fis-seħħ il-Liġi Att XXIV tal-2021) liema minnhom tiġi l-ewwel, u tieqaf hemm. Il-leżjoni żgur li issa ġiet indirizzata u ma tistax tkompli bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021. Imma intant ebda kumpens ma għandu jkun dovut mill-esponenti jekk ma kienx hemm Ordni ta' Rekwiżizzjoni jew jekk kien hemm, għaż-żmien wara li din tneħħiet;*

24. *Illi l-Att XXIV tal-2021 joħloq soluzzjoni għax jistabbilixxi proporzjonalità bejn il-kumpens imħallas u l-piż merfugħ mis-sidien ta' proprjetajiet milquta minn ordni ta' rekwiżizzjoni u, jew mil-liġijiet antiki tal-kera;*

25. *Illi jekk il-fond għadu okkupat bħala residenza allura s-sid għandha rimedju ieħor li ingħata bl-Att XXIV tal-2021 fejn hi, permezz ta' rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera tista' saħansitra titlob żieda fil-kumpens jew fil-kera (skont il-każ) sa tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjetà. Għalhekk kull leżjoni li seta' kien hemm bażata fuq it-tħaddim tal-Kap. 158 (ara Art. 12B), Kap. 69 (ara Art. 4A) u Kap. 125 (ara Art. 11 (5)) tal-Liġijiet ta' Malta għal dak li jirrigwarda l-okkupazzjoni mill-1 ta' Ġunju, 2021 'il quddiem issa ġiet sanata bl-emendi li saru f'dawn il-liġijiet tramite l-Att XXIV tal-2021. Inoltre għandu jingħad li għall-kirjiet residenzjali ta' qabel l-1995 is-sidien jistgħu anke jitolbu żgumbrament fi żmien sentejn jekk l-inkwilini jkollhom mezzi kif indikat mil-liġi;*

26. *Illi mela la darba l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 jissanaw is-sitwazzjoni ebda talba għal żgumbrament ma għandha tiġi milqugħa. Għax il-leżjoni kostituzzjonali ma tikkonsistix fil-fatt li l-post jinsab okkupat minn terzi imma tikkonsisti fil-fatt li hemm spoporzjonalità bejn il-kumpens li qed jitħallas u l-piż li qed sa issa terfa' s-sid;*

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

"Fir-rigward imbagħad tad-dikjarazzjoni li qed tiġi mitluba relattiva għall-Ordni ta' Rekwiżizzjoni mertu ta' dawn il-proċeduri, il-Qorti tirrileva illi fis-sentenza appellata ma saret l-ebda determinazzjoni dwar il-validità konvenzjonali jew 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-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat fl-2021 il-ħlas dovut għall-okkupazzjoni tal-fond jista' jiġi awmentat għall-ammont li ma jeċċedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond liberu u frank fuq is-suq liberu. Dan ifisser li għalkemm fl-imgħoddi din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni kienet leżiva kif korrettement sabet l-Ewwel Qorti, illum il-ġurnata bl-emendi introdotti fl-2021, għad irid jiġi aċċertat jekk din il-leżjoni għadhiex preżenti jew ġietx indirizzata b'mod effikaċi.

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

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

28. *Illi fis-sentenza mogħtija fit-2 ta' Diċembru, 2021 bl-ismijiet Simon Mercieca vs Avukat Ġenerali, illum Avukat tal-Istat; Awtorità tad-Djar; Mary Mugliett, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk ukoll:*

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

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

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

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

ii. tħassarha fejn iddikjarat illi "tidderieġi 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 tal-jeddijiet tal-attur jolqot id-dispożizzjonijiet ta' dik l-Ordinanza kif kienu qabel l-emendi magħmula bl-Att XXIV tal-2021, u għalhekk il-konvenuta Mugliett ma għandhiex tinżamm milli tinqeda b'dik l-Ordinanza kif issa fis-seħħ."

29. *Illi għalhekk ebda żgumbrament ma għandu jiġi ordnat la darba issa hemm l-Att XXIV tal-2021 li permezz tiegħu kull leżjoni li seta' kien hemm ser tiġi spurgata;*

30. *Illi għaldaqstant it-talbiet attriċi ma għandhomx jintlaqgħu fil-konfront tal-esponenti; u żgur ma għandux ikun hemm kumpens kontra l-esponenti għaż-żmien qabel l-1987 (data tad-dħul fis-seħħ tal-Konvenzjoni) u jekk ma kienx hemm ordni ta' rekwiżizzjoni jiġi li l-esponenti ġiet imħarrka ħażin. Ukoll kif fuq ingħad ma għandu jkun hemm ebda kumpens għaż-żmien qabel ma l-atturi akkwistaw il-post* de quo*;*

31. *Għalhekk fil-konfront tal-esponenti it-talbiet kollha għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra l-attriċi."*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat illi fl-udjenza tat-13 ta' Novembru, 2024, din il-Qorti ħatret lill-**Perit Konrad Xuereb** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, sabiex wara li jaċċedi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-istess fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà mit-30 ta' April, 1987 sal-2021 b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed.

Rat illi l-Perit Xuereb ippreżenta r-rapport tiegħu fl-10 ta' Diċembru, 2024, u ħalfu fil-25 ta' Frar, 2025.

Rat illi fl-udjenza tas-26 ta' Frar, 2025, il-kawża tħalliet għas-sentenza, wara li l-partijiet ingħataw il-fakultà li jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

5. Ir-rikorrenti hija s-sid tal-fond numru 8 li jinsab ġewwa Sqaq fi Triq Marsaxlokk, iż-Żejtun [minn issa 'il quddiem 'il-fond']. Il-fond in kwistjoni kien proprjetà tal-ġenituri tar-rikorrenti, u wara li ġew nieqsa, il-fond iddevolva favur it-tmien uliedhom, sakemm saret id-diviżjoni permezz ta' kuntratt tas-27 ta' Settembru, 2005, fl-atti tan-Nutar Joe Cilia, u l-fond mess lir-rikorrenti. Ir-rikorrenti tgħid li l-fond ilu mikri lill-konjugi Mifsud għal bosta snin, u oriġinarjament il-kera kienet ta' LM35 fis-sena, filwaqt li preżentement l-inkwilini qegħdin iħallsu €200 fis-sena. Ir-rikorrenti tgħid li hemm żbilanċ bejn il-ħarsien tal-jeddijiet tagħha bħala sidt il-fond, u l-protezzjoni li l-liġi tagħti lill-inkwilini. Tgħid ukoll li kemm ilha għaddejja din il-kirja, hija qatt ma setgħet tgħolli l-kera b'mod ġust, u lanqas ma taf meta ser tkun tista' tirriprendi pussess tal-fond. Ir-rikorrenti qalet li d-dispożizzonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tagħha kif imħarsa bl-artikoli 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Ir-rikorrenti tgħid li t-tħaddim ta' dawn il-liġijiet qiegħed jagħti lok għal diskriminazzjoni hekk kif sidien bħalha li krew il-proprjetà tagħhom wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXXI tal-1995, mhumiex jiffaċċjaw l-istess restrizzjonijiet imposti mil-liġi. In vista tal-premess, ir-rikorrenti qiegħda titlob lill-Qorti tiddikjara li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati fuq il-fond, u li dawn il-liġijiet huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tagħha kif imħarsa bl-artikoli 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. In vista ta' dan il-ksur, ir-rikorrenti qiegħda titlob lill-Qorti tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas tal-kumpens li għandu talvolta jitħallas lilha bħala

rimedju għal dan il-ksur, b'talba għal-likwidazzjoni ta' dan il-kumpens u l-kundanna tal-intimat Avukat tal-Istat għall-ħlas tal-istess.

6. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li r-rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond, kif ukoll prova li l-kirja in kwistjoni hija regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Jgħid ukoll li r-rikorrenti għandha ġġib prova li hija użat ir-rimedji ordinarji kollha għad-dispożizzjoni tagħha. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u jgħid li din m'għandha l-ebda jedd tressaq xi ilment dwar il-perijodu qabel ma hija kellha titolu sħiħ u validu fuq il-fond. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li fil-każ odjern li r-rikorrenti ċertament ma tistax tilmenta minn ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-artikolu 34 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Jgħid li lanqas l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma ġie miksur għaliex ma kien hemm l-ebda teħid tal-pussess tal-proprjetà u l-ebda teħid forzuż tagħha. Jgħid li hemm għan leġittimu li joħroġ mil-liġi li ġiet imfassla fl-interess ġenerali, u l-Att XXIV tal-2021 ġie ppromulgat bl-iskop li jżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, l-interessi tal-kerrej u l-interessi tal-pubbliku. Jgħid ukoll li f'każijiet bħal dan, lanqas ma jista' jingħad li hemm diskriminazzjoni taħt l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jew l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li fi kwalunkwe każ, ir-rikorrenti ma tista' tilmenta minn ebda leżjoni sofferta minnha qabel it-30 ta' April, 1987 jew wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.

7. Il-konjugi Mifsud jeċċepixxu li t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u li hija trid iġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond. Jgħidu li bħala ċittadini privati huma ma jistgħux jiġu akkużati bi ksur tad-drittijiet fundamentali ta' ċittadin privat ieħor, u huma mhumiex leġittimi kontradittur fi proċeduri bħal dawn. L-intimati Mifsud jeċċepixxu li huma dejjem imxew mal-liġi, u s-sid

dejjem irrikonoxxiethom bħala inkwilini tal-fond, u aċċettat il-kera mingħandhom. Jgħidu li huma ma kellhom ebda kontroll fuq il-leġislazzjoni li tfasslet mil-leġislatur tul is-snin.

8. L-intimata Awtorità tad-Djar eċċepiet li mhijiex leġittima kontradittriċi għaliex ma ġiet maħruġa l-ebda Ordni ta' Rekwiżizzjoni fuq il-fond. Fil-fatt jirriżulta li l-Awtorità tad-Djar ma kellhiex tiġi imħarrka jew tħarrket inutilment, ladarba ġie esebit iċ-ċertifikat tan-non-dekontroll, u mill-provi jirriżulta wkoll li l-fond qatt ma kien rekwiżizzjonat. Il-Qorti tiddikjara minn issa li l-Awtorità tad-Djar għandha għalhekk tinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju fil-proċeduri odjerni.

<u>Provi u riżultanzi</u>

9. Flimkien mar-rikors promutur tagħha, ir-rikorrenti ppreżentat kopja tal-kuntratt ta' diviżjoni tas-27 ta' Settembru, 2005, fl-atti tan-Nutar Joe Cilia[1], li permezz tiegħu il-fond ġie assenjat lilha; kif ukoll kopja taċ-ċertifikat li jindika li dan il-fond mhux dekontrollat.[2]

10. Ir-rikorrenti **Doris Attard**, fl-*affidavit* tagħha[3] spjegat li hija s-sid tal-fond, li kien inbena minn missierha li ġie nieqes fil-21 ta' Novembru, 1967. Ir-rikorrenti spjegat li ommha ġiet nieqsa fit-2 ta' Jannar, 1998, u l-wirt tal-ġenituri tagħha ddevolva fuqha u fuq ħutha permezz ta' testment *unica charta* tas-6 ta' April, 1960. Ir-rikorrenti spjegat li l-fond iddevolva favur tagħha permezz ta' att ta' diviżjoni tas-27 ta' Settembru, 2005 fl-atti tan-Nutar Joe Cilia, u meta l-fond ġie assenjat lilha kien diġà mikri lill-intimati Mifsud, li jħallsu l-kera annwali ta'

[1] *A fol.* 5 tal-proċess.
[2] *A fol.* 20 tal-proċess.
[3] *A fol.* 42 tal-proċess.

€200 għall-imsemmi fond. Qalet ukoll li meta l-fond inkera fis-snin sebgħin, il-kera stabbilita kienet LM35 ossija €81.53 fis-sena, u dan l-ammont ta' kera baqa' jitħallas għal snin twal, sakemm il-kera ġiet awmentata *ai termini* tal-emendi leġislattivi ppromulgati fis-sena 2009. Ir-rikorrenti qalet li tul is-snin hija ma setgħet qatt tieħu lura l-pussess tal-fond jew tirċievi kera xierqa skont il-valur lokatizju tal-fond fis-suq. Qalet li hija tilfet il-pussess ta' ħwejjiġha, filwaqt li ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha mingħajr ma rċeviet kumpens xieraq għal dan.

11. Flimkien mal-*affidavit* tagħha, ir-rikorrenti ppreżentat ukoll kopja taċ-ċertifikat tal-mewt tal-ġenituri tagħha.[4]

12. Waqt l-udjenza tat-13 ta' Novembru, 2024, xehdet l-intimata **Joyce Mifsud**[5], li kkonfermat li hija tgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Ix-xhud ikkonfermat li l-fond jappartjeni lir-rikorrenti, u li hija tħallas il-kera lilha. L-intimata ppreżentat ukoll kopja tal-ktieb tal-kera bl-irċevuti tal-kera li ħallset mis-snin 2010 'il quddiem.[6]

13. L-intimata Awtorità tad-Djar ippreżentat l-*affidavit* tal-uffiċjal tagħha **Andrew Xuereb**[7], li spjega li lill-Awtorità tad-Djar ma jirriżultalhiex li kienet inħarġet xi Ordni ta' Rekwiżizzjoni fuq il-fond, u għaldaqstant talab li l-Awtorità tad-Djar tiġi meħlusa mill-osservanza tal-ġudizzju, għaliex din tħarrket ħażin.

14. L-intimata **Giuseppa sive Joyce Mifsud**, fl-*affidavit* tagħha[8] qalet li hija u r-raġel tagħha ilhom jgħixu fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri mill-1984, u huma dejjem ħallsu kera fl-ammont ta' LM17 kull sitt xhur, jew LM35 fis-sena.

---

[4] *A fol.* 43 u 44 tal-proċess.
[5] *A fol.* 48 tal-proċess.
[6] *A fol.* 52 *et seq.* tal-proċess.
[7] *A fol.* 63 tal-proċess.
[8] *A fol.* 65 tal-proċess.

Qalet li l-kera għoliet biż-żidiet skont l-għoli tal-ħajja, u fil-preżent il-kera tammonta għal €200 fis-sena. Qalet li hi u r-raġel tagħha dejjem ħadu ħsieb il-manutenzjoni tal-fond, u li għalhekkk dan jinsab f'kundizzjoni tajba. Qalet li hija qatt ma talbet xi forma ta' rimbors mingħand is-sidien għall-ispejjeż li għamlet fil-manutenzjoni tal-fond. Qalet li hi u r-raġel tagħha m'għandhomx residenza alternattiva fejn jistgħu jgħixu. Qalet li hi u r-raġel tagħha dejjem osservaw il-liġi, u ċertament li ma jistax jingħad li huma b'xi mod kisru l-jeddijiet fundamentali tas-sidien.

15. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **l-Perit Konrad Xuereb**[9], fir-rapport tiegħu spjega li l-fond in kwistjoni huwa *maisonette* fil-pjan terran, f'binja ta' żewġ sulari. Qal li l-fond jinsab fit-tarf ta' sqaq twil li jinfed ma' Triq Marsaxlokk. Spjega li l-istat preżenti tal-binja jindika li din qiegħda tintuża, għalkemm hija xi ftit għajjiena (*slightly tired*). Qal li l-fond jidher li nbena madwar sittin sena ilu, imma hemm uħud mill-kmamar li ssaqqfu madwar tletin sena ilu. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qal li l-valur ta' dan il-fond fis-suq miftuħ huwa ta' mija u ħamsa u erbgħin elf Euro (€145,000). Qal li l-valur lokatizju tal-fond, fl-1987 kien ta' €420 fis-sena, filwaqt li fl-2021 kien ta' €3,566 fis-sena.

Konsiderazzjonijiet legali

Il-prova tat-titolu, il-prova tal-kirja u l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta

16. Din il-Qorti tibda billi tirrileva li hija tinsab sodisfatta mill-provi miġjuba mir-rikorrenti, li hija s-sid tal-fond b'titolu assolut, wara li bl-att ta' diviżjoni tas-27 ta' Settembru, 2005 fl-atti tan-Nutar Joe Cilia, il-fond mess lilha minn fost ħutha, ilkoll eredi tal-ġenituri tagħha. Mill-atti jirriżulta wkoll li l-fond qatt ma

[9] *A fol.* 68 tal-proċess.

kien dekontrollat. Il-kirja li tilmenta dwarha r-rikorrenti ilha li bdiet mis-snin tmenin, kif ikkonfermat mill-inkwilina nnifisha, u għalhekk, in vista tal-kera vera baxxa, u tal-fatt li din il-kirja bdiet togħla kull tliet snin wara l-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009, il-Qorti tinsab sodisfatta li din hija kirja regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti diġà ddikjarat li l-intimata Awtorità tad-Djar għandha tinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju, għaliex din ġiet imħarrka inutilment ladarba dan il-fond qatt ma kien rekwiżizzjonat, u għalhekk f'dan l-istadju l-Qorti sejra tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha biss dwar dak li eċċepew l-intimati l-oħra f'dawn il-proċeduri.

17. L-ilment ewlieni tar-rikorrenti huwa li hi u l-ġenituri tagħha qabilha, ġew imċaħħda minn introjtu xieraq mill-kera tal-fond u mill-pussess jew l-użu tiegħu, għaliex il-liġi viġenti, tobbligaha ġġedded il-kirja favur l-istess inkwilin. L-ammont ta' kera perċepita mir-rikorrenti hija wkoll waħda li tista' titqies li hija baxxa ħafna, u kif jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju esebit in atti, bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizju tal-fond fis-suq tal-proprjetà. Il-Qorti tirrileva però li fil-każ odjern bl-ebda mod ma seħħ ksur tal-artikolu 34 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'il-Kostituzzjoni'], li jipproteġi persuna minn arrest jew detenzjoni arbitrarja. Il-Qorti sejra tibbaża l-osservazzjonijiet tagħha fuq l-allegazzjoni tar-rikorrenti li s-sitwazzjoni odjerna hija leżiva tal-jeddijiet fundamentali tagħha kif imħarsa bl-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni, bl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il quddiem 'il-Konvenzjoni Ewropea'], u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-applikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

18. Il-Qorti tirrileva qabel xejn li minkejja li ma tressqet l-ebda eċċezzjoni f'dan ir-rigward, u minkejja li lanqas fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat ma ressaq l-ebda eċċezzjoni jew punt studjat dwar jekk kawża ta' din ix-xorta tistax tiġi proposta taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fl-isfond tat-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li kien fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962, hija ġurisprudenza kostanti tal-Qrati tagħna ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali, li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa inapplikabbli għall-Kap. 69 minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, li jgħid hekk:

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

19. Il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li qalet din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Simone Galea et *vs.* Avukat Ġenerali et**[10], fejn proprju dwar dan il-punt, għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

---

[10] 30.06.2020.

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

...

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

Il-Qorti m'għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed mill-eċċezzjonijiet ravviżati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni. Tgħid dan għaliex bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531B il-leġislatur għamilha ċara illi għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995. Madankollu bl-emendi li daħlu fis-seħħ bis-saħħa tal-Att X tal-2009 il-leġislatur ħaseb illi jipprovdi għal skaletta ta' żidiet fil-quantum tal-kirja waqt li ġie ffissat ammont bħala l-anqas rata ta' kera permissibbli. Żgur għalhekk illi bl-introduzzjoni ta' dawn l-emendi l-leġislatur ma poġġiex fis-seħħ kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens b'mod anqas favorevoli għas-sidien. Ma tirriżultax għalhekk l-eċċezzjoni ravviżata taħt il-paragrafu (ċ) tal-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni. Lanqas ma jista' jingħad illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 jaqgħu taħt l-eċċezzjoni maħsuba fil-paragrafu (b) tal-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni għaliex l-Art. 1531F jagħmel elenku speċifiku tal-persuni li f'determinati ċirkostanzi tista' tiġi tramandata l-kirja favur tagħhom. Għalhekk mhux talli dawn l-emendi ma jżidux mal-finijiet jew ċirkostanzi li fihom jista' jinkiseb lura l-pussess battal tal-proprjetà talli jservu sabiex jistabbilixxu cut off date *u determinanti ċirkostanzi li taħthom biss tista' tiġi mġedda l-kirja favur qraba tal-inkwilin. Jekk l-inkwilin ma jkollux jgħixu miegħu persuni li jissodisfaw il-kriterji partikolari indikati fl-Artikolu 1531F, is-sid jaf b'ċertezza li mal-mewt tal-inwilin huwa sejjer jikseb lura l-pussess battal. Il-Qorti hija tal-fehma illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 ma jżidux aktar piż fuq is-sidien ma' dak li kien diġà impost bil-Kap. 69."*

Ir-rimedji ordinarji

20. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li r-rikorrenti kellha ġġib prova li hija għamlet użu mir-rimedji ordinarji disponibbli għaliha, qabel ma rrikorriet għall-proċeduri odjerni. Però din il-Qorti tqis li r-rikorrenti ma kellha l-ebda rimedju ordinarju għad-dispożizzjoni tagħha li setgħet tirrikorri għalih qabel

istitwiet il-proċeduri odjerni. Id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 4 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [il-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta] u tal-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni, li jagħtu lil din il-qorti ġurisdizzjoni oriġinali biex tisma' ilmenti dwar allegati ksur tad-drittijiet fundamentali kif sanċiti permezz ta' dak l-Att, huma ċari u ma jagħtu l-ebda ġurisdizzjoni residwa jew xort'oħra lil xi qorti jew tribunal ieħor sabiex jiġu ttrattati ilmenti dwar ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

L-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni

21. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax f'għadd ta' ċirkostanzi li jissemmew fis-subartikolu (2) tiegħu, fosthom li ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tolqot l-għemil jew il-ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja. Din il-Qorti tqis li ladarba l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jittratta kirjiet, tapplika din l-eżenzjoni, apparti li l-Kap. 69 huwa eżentat b'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

22. Tikkunsidra li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi kif ġej:

> 'Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.
>
> Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

> Iżda d-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-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

23. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'l quddiem 'il-QEDB'], il-kontroll fuq il-kera, u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kirja, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[11]

24. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendati minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhuwiex ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu, u dan għaliex fis-snin ta' wara l-Gwerra kien meħtieġ l-intervent leġislattiv tal-Istat sabiex jassigura li kulħadd ikollu akkomodazzjoni xierqa, u kien għalhekk li tfasslu diversi liġijiet sabiex jintlaħqu ċ-ċirkostanzi soċjali ta' parti sew mill-popolazzjoni tal-pajjiż.

25. Fir-rigward tat-tieni element, jiġifieri li l-iskop irid ikun wieħed leġittimu, dan l-element ukoll jinsab sodisfatt, u dan għaliex il-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali hija wieħed mill-għanijiet li għandhom jaqdu l-gvernijiet sabiex jassiguraw li l-interess pubbliku jintlaħaq ukoll fil-kuntest tal-akkomodazzjoni soċjali. Tgħid li madankollu din id-diskrezzjoni tal-Istat

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

għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti bid-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawnhekk il-Qorti tgħid li l-Istat, għalkemm jinsab f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà fit-tqassim ġust tal-ġid tal-pajjiż, huwa m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà privata tiegħu.

26. Huwa fir-rigward tat-tielet element, jiġifieri il-ħtieġa li jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien, li r-rikorrenti qiegħda tilmenta, u dan għaliex fil-fehma tagħha l-liġijiet applikabbli qegħdin joħonqu l-bilanċ li għandu jkun hemm bejn il-jeddijiet tas-sidien fuq naħa waħda, u l-jeddijiet tal-inkwilini fuq in-naħa l-oħra.

27. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others v. UK**[12], il-QEDB spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".*[13]

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

> *"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned*

[12] App. 8793/79, 21.02.1986.
[13] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, **Victor Gatt et *vs*. Avukat Ġenerali et**, 05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, **Cutajar noe *vs*. Il-Kummissarju tal-Art et**, 30.11.2001.

> *had to bear a disproportionate and excessive burden (see* Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of."*[14]

29. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-prinċipju tal-proporzjonalità. Tgħid li tenut kont il-valuri lokatizji annwali mogħtija mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju mis-sena 1987 'l hawn, u anki tenut kont tal-valur lokatizju fis-sena 2021, u meħudin in konsiderazzjoni (a) il-kera miżera perċepita mir-rikorrenti minkejja l-awmenti li pprovda għalihom il-leġislatur b'diversi emendi leġislattivi ppromulgati matul is-snin, u li bl-ebda mod raġonevoli ma jista' jingħad li dawn ammeljoraw il-pożizzjoni tas-sid; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat, partikolarment quddiem sitwazzjoni fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet sostanzjalment minn meta saret il-liġi in kwistjoni, fil-każ odjern ma ntlaħaq l-ebda proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

30. Il-Qorti tqis li l-perijodu ta' żmien rilevanti għall-fini tal-komputazzjoni li trid issir tal-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrent, huwa dak bejn l-1987 u d-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. In vista tal-fatt li omm ir-rikorrenti kellha nofs il-proprjetà u l-użufrutt fuq il-beni ta' żewġha sakemm din ġiet nieqsa fit-2 ta' Jannar, 1998, għandu jirriżulta li r-rikorrenti kellha s-sehem ta' wieħed minn sittax tal-fond, filwaqt li wara l-mewt tal-omm, is-sehem tar-rikorrenti ser jinħadem fuq is-sehem sħiħ tal-kumpens riferibbli għall-fond, u dan in omaġġ għall-prinċipju stabbilit fl-artikolu 946 tal-Kodiċi Ċivili, li jipprovdi:

[14] Bradshaw and Others v. Malta *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, Zammit and Attard Cassar v. Malta, 30.07.2015.

> "946. Kull wieħed mill-werrieta hu magħdud suċċessur waħdu u dirett fil-beni kollha li jagħmlu s-sehem tiegħu, jew li messu lilu b'liċitazzjoni u jitqies li qatt ma kellu l-proprjetà tal-beni l-oħra tal-wirt."

31. Għaldaqstant mid-data li fiha ġiet nieqsa ommha, ir-rikorrenti ser titqies bħala suċċessur waħedha u diretta ta' ommha fir-rigward tal-fond in kwistjoni.[15]

32. In vista tas-sejbien ta' ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, il-Qorti għalhekk sejra tgħaddi sabiex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lilha. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[16], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

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

33. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[17], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, ingħad illi:

> *"... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni*

[15] Ara Mark Fredrick Gollcher v Avukat tal-Istat, Q. Kost., 07.04.2025.
[16] 29.04.2016.
[17] 27.06.2019.

ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."

34. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[18], il-Qorti Kostituzzjonali saħqet illi,

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

35. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni dawk il-fatturi kollha li jaċċenna għalihom l-intimat Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu, imma wkoll li:

(a) l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħet tirċievi li kieku tħalliet tikri il-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, huwa ferm akbar mill-ammont attwali li hija daħħlet tul is-snin, tant hu hekk li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ bejn it-30 ta' April, 1987 u l-1 ta' Ġunju, 2021, id-dħul totali tar-rikorrenti kien ikun ta' madwar €55,078, u dan skont l-istimi lokatizji maħduma mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, elenkati *a fol.* 74 tal-proċess:

Sena	**€**
1987 (245 ġurnata)	€281.92/16 = €17.62
1988-1991	€420 x 4 = €1,680 / 16 = €105
1992-1996	€689 x 5 = €3,445 / 16 = €215.31
1997	€1,231 / 16 = €82.56
1998-2001	€1,231 x 4 = €4,924

[18] 30.09.2016.

2002-2006	€1,648 x 5 = €8,240
2007-2011	€2,599 x 5 = €12,995
2012 – 2016	€2,470 x 5 = €12,350
2017 – 2020	€3,566 x 4 = €14,264
2021 (151 ġurnata)	€3,566/365 x 151= €1,475.25
B'kollox	**€54,668.74**

meta fil-fatt id-dħul attwali kien ta' madwar €2,828.20[19] kif ġej:

Sena	**€**
1987 (245 ġurnata)	€81.53/365 x 245 / 16 = €3.42
1988 - 1997	€81.52 x 10 = €815.20 / 16 = €50.95
1998-2005	€81.52 x 8 = €652.16
2006 -2009	€81.52 x 3 = €244.56
2010-2014	€185 x 4 = €740
2016-2020	€200 x 5 = €1,000
2021 (151 ġurnata)	€200/365 X 151 = €82.74
B'kollox	**€2,773.83**

[19] Dan il-kalkolu nħadem skont dak li ddikjarat l-intimata fix-xhieda tagħha u mill-irċevuti ppreżentati minnha.

36. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew ippromulgati ċerti liġijiet, u għaldaqstant tikkunsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat f'isem l-Istat Malti.

37. Il-Qorti tafferma li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti konvenzjonali, mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, tenut kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna dejjem ġie ritenut li kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu.

38. Fil-każ odjern, għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li setgħet ġiet ipperċepita, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment komputati. Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

39. Fil-komputazzjoni tal-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, il-Qorti kkonsidrat li fid-deċiżjoni **Marshall and Others v. Malta**[20], il-Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

[20] QEDB, 11.02.2020.

"95. Thus, in assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. 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 (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)."

40. Il-Qorti tqis, wara li ħadet in konsiderazzjoni l-mod kif il-QEDB ddeċidiet li għandu jiġi kkalkulat il-kumpens dovut lis-sid fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Case of Cauchi v. Malta**, liema eżerċizzju llum qiegħed ukoll jiġi applikat mill-Qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali, li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' €27,840.67 huwa suffiċjenti, u dan wara li mis-somma ta' €54,668.74 rappreżentanti l-kirjiet stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju li setgħu jiġu pperċepiti mir-rikorrenti għall-perijodu bejn it-30 ta' April, 1987 u l-1 ta' Ġunju, 2021, (i) l-ewwel sar tnaqqis ta' 30% jew €16,400.62 minħabba l-għan leġittimu u l-interess ġenerali tal-liġi li qiegħda tiġi attakkata, u (ii) imbagħad sar tnaqqis ieħor ta' 20% jew €7,653.62 stante li l-fond mhux neċessarjament kien ser ikun mikri matul il-perijodu kollu tal-allegat ksur u bil-kirjiet kif stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; u (iii) anki tnaqqis ta' €2,773.83 rappreżentanti l-kera perċepita matul il-perijodu kollu kif indikat iktar 'il fuq f'din is-sentenza. Il-Qorti tikkunsidra mbagħad li l-kumpens non-pekunjarju għandu jkun fl-ammont ta' €7,348.53.[21] Dawn id-danni kemm

[21] Lm18.75 (€40.78) għal kull sena bejn l-1987 sal-1997, u €300 għal kull sena bejn l-1998 u l-2021.

pekunjarji u dawk mhux pekunjarji għandhom jitħallsu lill-imsemmija rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat fi żmien xahar mid-data ta' din is-sentenza.

L-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea

41. Finalment, il-Qorti trid tagħmel l-osservazzjonijiet tagħha dwar l-allegata diskriminazzjoni li r-rikorrenti tgħid li sofriet, senjatament għaliex il-kirjiet li saru wara l-1 ta' Ġunju, 1995 mhumiex soġġetti għall-istess restrizzjonijiet bħal kirjiet regolati bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti tqis li kull sid ta' proprjetà li hija mikrija b'kirja regolata mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jinsab fl-istess sitwazzjoni tar-rikorrenti, u għalhekk m'hemm l-ebda diskriminazzjoni taħt xi wieħed mill-kapijiet li jaħseb għalihom l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni jew l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>**Decide**</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1) **Tilqa' l-eċċezzjoni tal-Awtorità tad-Djar li hija mhijiex leġittima kontradittriċi f'dawn il-proċeduri, u għalhekk għandha tinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju;**
2) **Tiċħad l-ewwel u l-ħames eċċezzjoni mressqa mill-intimati Mifsud, u tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni eċċezzjoni tagħhom. Tilqa' t-tielet, ir-raba', is-sitt u s-seba' eċċezzjoni mressqa minnhom;**
3) **Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat. Tilqa' t-tielet, is-seba', it-tmien, id-disa', l-għaxar eċċezzjonijiet imressqa mill-intimat**

Avukat tal-Istat. Tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat;

4) **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti limitatament safejn din qiegħda titlob lill-Qorti tiddikjara li l-artikoli 3 u 4 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u d-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009 huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;**

5) **Tilqa' l-kumplament tat-talbiet tar-rikorrenti, b'dan illi qiegħda tiddeċiedi li l-kumpens li għandu jitħallas mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti fi żmien xahar mid-data ta' din is-sentenza, għandu jkun fl-ammont ta' ħamsa u tletin elf mija u disgħa u tmenin Euro u għoxrin ċenteżmu (€35,189.20) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji mġarrba minnha, bl-imgħaxijiet mid-data ta' din is-sentenza.**

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibagħat kopja tagħha lill-Onor. Speaker tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu kwantu għal 25% tagħhom mir-rikorrenti, u r-rimanenti 75% mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Christian Sammut
Deputat Reġistratur