MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-30 ta' Ġunju, 2021

Rikors Kostituzzjonali Numru 28/2019 LM

Reginald u Maria Aurora konjuġi Fava (K.I. nri 681933M u 331238M rispettivament), Rosette armla minn Richard Pace Axiaq (K.I. nru 472966M), Stephanie Bezzina Wettinger (K.I. nru 69672M), Martin Bezzina Wettinger (K.I. nru 472966M), Carmen mart Benigno Zammit (K.I. nru 699637M), Josephine Tabone (K.I. nru 20743G), Orland Bonavia (K.I. nru 278470M) f'ismu proprju u bħala mandatarju tal-assenti Kevin Bonavia (K.I. nru 279669M), Paul Bonavia (K.I. nru 507165M), Duncan Bonavia (K.I. nru 501374M), Josephine armla minn Paul Bonavia bħala usufruttwarja tal-mejjet Paul Bonavia (K.I. nru 132739M)

vs.

Avukat Ġenerali, li ġie sostitwit *ope legis* bl-Avukat tal-Istat b'effett tal-Kap. 603 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-Avviż Legali 329 tal-2019, Awtorità tad-Djar u Olga Spiteri (K.I. nru 0412139M) u Armando Spiteri (K.I. nru 0171455M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors Ġuramentat imressaq fit-22 ta' Frar, 2019, mir-rikorrenti **Reginald u Maria Aurora konjuġi Fava (K.I. numri 681933M u 331238M rispettivament), Rosette armla minn Richard Pace Axiaq (K.I. nru 472966M), Stephanie Bezzina Wettinger (K.I. nru 69672M), Martin Bezzina Wettinger (K.I. nru 472966M), Carmen mart Benigno Zammit (K.I. nru 699637M), Josephine Tabone (K.I. nru 20743G), Orland Bonavia (K.I. nru 278470M) f'ismu proprju u bħala mandatarju tal-assenti Kevin Bonavia (K.I. nru 279669M), Paul Bonavia (K.I. nru 5071650M), Duncan Bonavia (K.I. nru 501374M), Josephine armla minn Paul Bonavia bħala usufruttwarja tal-mejjet Paul Bonavia (K.I. nru 132739M)**, fejn issottomettew dan li ġej:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond bin-numru **43C, St. Paul's Buildings, West Street, Valletta** li huma akkwistaw mingħand il-mejta ġenituri tagħhom u n-nanniet tagħhom John u Paul aħwa Bonavia.*
2. *Illi John Bonavia huwa missier Aurora Fava u Rosette Pace Asciak waqt li l-atturi l-oħra huma d-dixxendenti ta' Paul Bonavia.*
3. *Illi John u Paul Bonavia mietu aktar minn 30 sena ilu u għalhekk m'hemmx ħtieġa għal produzzjoni tas-suċċessjoni tal-istess li ġiet debitament dikjarata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.*
4. *Illi l-proprjetà baqgħet in komun bejniethom sallum tant li l-atturi Aurora Fava u Rosette Pace Asciak għandhom ½ indiviż tal-fond imsemmi waqt li l-atturi l-oħra għandhom ½ indiviż l-ieħor.*
5. *Illi din il-proprjetà ġiet rekwiżizzjonata mill-Housing Secretary, skont rekwizizzjoni numru 26032/73 u dan fid-19 ta' April 1973 skont **"Dokument A"** hawn anness biex ingħata lill-omm l-intimata Emilia Spiteri mingħajr il-kunsens u l-approvazzjoni tas-sidien b'kera irriżorja ta' Lm45.00c fis-sena ekwivalenti għal €104.82c fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem kull l-1 ta' Jannar u l-1 ta' Lulju ta' kull sena u baqgħet hekk veljanti sal-31 ta' Diċembru 2009, wara liema perijodu beda jitħallas kera ta' €185 fis-sena* ai termini *tal-Att X tal-2009. Sussegwentement mill-1 ta' Jannar 2013 l-kera għoliet għal €197.60c u mill-1 ta' Jannar 2017 bdew issa jħallsu kumpens ta' €1,000 fis-sena.*
6. *Illi Emilia Spiteri mietet fid-19 ta' Novembru 1993 u l-lokazzjoni ġiet mgħoddija lill-intimati aħwa Spiteri li kienu jabitaw mal-istess Emilia Spiteri*

minkejja opposizzjoni mill-atturi u stante li huma kienu sfurzati biex jagħmlu dan bl-ordni ta' rekwiżizzjoni maħruġa mill-Housing Secretary, llum Awtorità tad-Djar.

7. *Illi din ir-rekwiżizzjoni tneħħiet fit-8 ta' Awwissu 2008 u l-fond ġie derekwiżizzjonat skont **"Dokument B"** hawn anness però l-intimati Spiteri għadhom fil-lokazzjoni u jippretendu li huma m'għandhomx obbligu li jitilqu mill-istess fond u/jew jħallsu kera ġusta skont is-suq tal-fond msemmi.*

8. *Illi r-rikorrenti gew affaċċjati b'din l-Ordni ta' Rekwiziżżzjoni b'mod inġust u b'mod abbusiv u liema Ordni ta' Rekwiżizzjoni tikser id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom a tenur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.*

9. *Illi b'kawża ta' din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni r-rikorrenti kellhom jaċċettaw lill-intimati Spiteri u lill-ġenituri tagħhom qabilhom bħala inkwilini tagħhom kif l-istess kienu imgiegħelha jagħmlu l-ġenituri tagħhom u l-antenati tagħhom.*

10. *Illi l-Gvern arbitrarjament iffissa l-kera pagabbli fis-sena lir-rikorrenti liema somma hija naturalment waħda minima u ftit aktar mill-minimu, u żgur ma kinitx tirrifletti l-valur kummerċjali tal-fond.*

11. *Illi l-Awtorità tad-Djar flimkien mal-Avukat Ġenerali għandha tħallas id-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba dak impost fuqhom b'din ir-rekwiżizzjoni li kisret id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.*

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

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

14. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha okkażjoni tikkummenta f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-*

Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li ndividwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjetà għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża ***"Ghigo vs Malta", deċiża fis-26 ta' Settembru 2006****, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjetà tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera. 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 vs 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.***

15. *Illi fil-kawża surreferita* ***"Fleri Soler & Camilleri vs MALTA" l****-Qorti qalet "*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."

16. *Illi fil-każ* de quo *ċertament li ma kienx hemm dan il-*fair balance *jew* a reasonable relation of proportionality *u dan minkejja li llum l-inkwilini qed jħallsu €1,000 kera stante li l-valur lokatizju fis-suq huwa ferm aktar.*

17. *Illi in vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, ċertament li ma hemm ebda dubju li din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeċiedi l-kawża odjerna billi ssib illi r-rikorrenti nkisrilhom id-dritt fundamentali tagħhom sanċit bl-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

GHALDAQSTANT ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

I. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-ordni ta' rekwiżizzjoni numru (26032/73) tilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel

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

II. ***Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni tal-fond bin-numru 43C, St. Paul's Buildings, West Street, Valletta proprjetà tar-rikorrenti, a favur tal-intimati aħwa Spiteri tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u minkejja d-derekwiżizzjoni l-fond baqa' okkupat mill-intimati Spiteri biex b'hekk tordna lill-intimati Spiteri sabiex fi żmien qasir u perentorju tittermina il-lokazzjoni relattiva u tiżgombra mill-fond in kwistjoni, oltre rimedji oħra li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jiġu rrintegrati fil-pussess sħiħ u reali godiment ta' ħwejjiġha.***

III. ***Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tar-rekwiżizzjoni in kwistjoni li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni.***

IV. ***Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ukoll*** **ai termini** ***tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.***

V. ***Tikkundanna lill-intimati iħallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni hekk kif likwidati ukoll*** **ai termini** ***tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.***

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tal-24 ta' Jannar 2019 li kopja tagħha qed tiġi hawn esebita u mmarkata bħala "Dokument Ċ" u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni."

2. Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-intimat **Avukat tal-Istat** (minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'), li ġiet ippreżentata fis-6 ta' Marzu, 2019, fejn eċċepixxa:

"1. Illi l-ewwel u qabel kollox, <u>ir-rikorrenti jridu jiddeċiedu kif ser jistradaw il-kawża</u> jekk hux skont il-proċediment b'rikors ġuramentat ai termini *tal-artikoli 154 et seq. tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta <u>jew</u>* ai termini *tar-Regolamenti numru 2 et seq. tar-Regoli dwar il-Prattika u l-Proċedura tal-Qrati u l-Bon-Ordni (L.S. 12.09) u l-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni;*

2. Illi preliminarjament u bla preġudizzju għall-paragrafu preċedenti, skont l-artikolu 181B tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Avukat Ġenerali mhuwiex il-

leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri u konsegwentement għandu jiġi lliberat mill-osservanza tal-ġudizzju; (fn. 1 ara Margaret Galea et vs L-Awtorità tad-Djar; L-Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-16 ta' April 2015; u Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar; L-Awtorità tad-Djar; L-Avukat Ġenerali, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Lulju 2011 u mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta' Frar 2012)

3. *Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-paragrafi preċedenti, ir-rikorrenti għandhom jindikaw l-artikoli li fil-fehma tagħhom qed jiksrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom;*

4. *Illi dejjem in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għall-premess u għall-eċċezzjonijiet fil-mertu, in kwantu l-azzjoni tar-rikorrenti hija bbażata fuq l-allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni dwar il-Ħarsien tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, l-azzjoni odjerna hija inammissibbli* ratione temporis *fit-termini tal-artikolu 7 tal-Kap 319 li jipprovdi li l-ebda allegat ksur tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali mwettaq qabel it-30 ta' April 1987 ma għandu jagħti lok għat-teħid ta' azzjoni taħt l-artikolu 4 ta' dak l-Att u dan in vista tal-fatt li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 26032/73 mertu tar-rikors promutur jirrisali għad-19 ta' April 1973;*

5. *Illi in linea preliminari wkoll, peress li r-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent qed jeċċepixxi l-improponibilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. L-Istat ħa miżura li tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li jibqgħu mpreġudikati d-drittijet tas-sidien. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħhu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud;*

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

   a. *Ir-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara li huma l-proprjetarji tal-fond in kwistjoni;*

   b. *Il-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni u l-allokazzjoni tal-fond in kwistjoni sar skont il-liġi u ma jivvjolax id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti*

bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

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

d. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju u safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;*

e. *Ir-rikorrenti ma jidhirx li qatt ikkontestaw l-ammont ta' kera li kienu jirċievu;*

f. *Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti, in ogni caso, il-kumpens xieraq għall-privazzjoni tal-proprjetà ma għandux ikun il-valur kummerċjali tal-kera tal-fond;*

g. *Illi ġaladarba l-ordni ta' rekwiżizzjoni tneħħiet, l-Istat ma għandu ebda setgħa oħra fuq il-fond jew fuq l-okkupanti tiegħu;*

7. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

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

3. Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-intimata **Awtorità tad-Djar** (minn issa 'l quddiem "l-intimata Awtorità tad-Djar"), li ġiet ippreżentata fit-18 ta' Marzu, 2019, fejn eċċepiet:

"Illi din hi kawża ta' natura kostituzzjonali kif jixhdu it-talbiet imma l-atturi għażlu (għar-raġunijiet tagħhom) li jużaw il-forma ta' Rikors Ġuramentat. Il-liġi trid li tali kawżi isiru permezz ta' Rikors u ir-risposta għalihom tkun waħda sempliċi u mhux Risposta Ġuramentata. Ukoll għalhekk l-atturi jisvijaw lill-konvenuti kollha (speċjalment lill-inkwilini) li huma iridu jirrispondu fi żmien għoxrin jum meta dan ma huwiex il-każ. Għalhekk l-esponenti qed jeċċepixxu in-nullità tal-proċedura.

Illi qabel xejn l-atturi iridu jippruvaw it-titolu tagħhom u jippruvaw ukoll li ma hemm ebda sidien oħra tal-fond mertu tal-kawża u iridu jippruvaw li l-atturi kollha indikati huma sidien. Per eżempju irid jiġi spjegat kif Reginald Fava seta' daħal bħala sid (u għalhekk bħala sofferenti minn xi ksur ta' dritt fundamentali miksur) jekk il-proprjetà, preżumibilment, hi parafernali ta' martu.

Illi jekk Reginald Fava mhuwiex sid allura hu ma għandu ebda locus standi *f'din il-kawża u il-ġurament meħud minnu hu skorrett u għalhekk ir-rikors huwa null.*

Illi meta mietu l-awturi tal-atturi hi rikjesta li tiġi ippruvata is-suċċessjoni tagħhom – biss biss minn dak indikat mir-rikors ġia jidher li Reginald Fava mhuwiex sid – għalhekk l-esponenti iridu jassikuraw ruħhom li jekk xi ħadd ser jieħu xi kumpens dan imur biss għand is-sidien u is-sidien kollha u mhux għand ħaddiehor li lilu ma jispetta ebda kumpens. L-atturi unilateralment jgħidu li jekk għaddew 30 sena mill-mewt tal-ġenituri allura ma hemmx għalfejn iġibu prova tat-titolu tagħhom – dan mhuwiex minnu. Il-Qorti ma tistax tordna ħlas ta' leżjoni lil persuni li mhux intitolati.

Illi din mhijiex kawża petitoria fejn parti tista' iġġib 'il quddiem il-preskrizzjoni akkwiżittiva tal-għaxar jew tat-tletin sena kif jittentaw jagħmlu l-atturi bit-tielet premessa tagħhom.

Illi il-Qorti Kostituzzjonali ma tistax tintuża bħala Qorti ordinarja biex talloka danni. Hu għalhekk li l-atturi jippruvaw jisvijaw lil kulhadd billi jużaw Rikors Ġuramentat għall-kawża kostituzzjonali biex mingħalihom iħalltu dak li hu ta' indole civile *travestit bħala ta' indole kostituzzjonali. Dan hu skorrett u anke għalhekk it-talbiet ma jistgħux jintlaqgħu.*

Illi id-drittijiet kostituzzjonali u għalhekk id-dritt għal kumpens fil-każ tal-ksur tagħhom ma jistax jiġi trasmess lil terzi la "inter vivos" *u la* "causa mortis"*. L-atturi ma jistgħux jitolbu għall-kumpens ta' allegat ksur ta' drittijiet li setgħu sofrew l-antenati taghhom. Kieku dan kien il-każ, la darba ma hemmx preskrizzjoni f'dawn il-*

każijiet, din il-Qorti tista' tiġi assedjata b'kawzi anke ta' dixxendenti ta' antenati li per eżempju ikunu sofrew ksur ta' drittijiet fi żmien il-Kavallieri li kienu il-Gvern ta' dak iż-żmien.

Illi Ordni ta' Rekwiżizzjoni ma tledix id-drittijiet kostituzzjonali u hija permessa biex tara li jkun hemm tqassim ġust tal-ġid fil-pajjiż. Il-Kostituzzjoni tagħti id-dritt lill-Istat li jillimita id-drittijiet tal-proprjetà basta jkun hemm proporzjonalità bejn il-limitazzjoni fuq id-dritt u il-kumpens imħallas.

Illi l-atturi fit-tielet talba iħalltu kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali ma' azzjoni ta' danni – hu evidenti li kien għalhekk li l-atturi użaw ir-Rikors Ġuramentat. Imma dan mhux permess mil-liġi – l-atturi ma messhom qatt ħalltu waħda mal-oħra. Huma kien messhom għażlu triq waħda. Din il-Qorti ma għandiex tagħti u takkorda danni. Fil-fatt anke fejn il-Qorti issib li jkun hemm sproporzjonalità bejn il-limitazzjonijiet tad-dritt u il-kumpens, l-istess Qorti qatt ma tuża il-valur lokatizju fis-suq miftuħ biex tillikwida il-kumpens xieraq biex jispurga il-leżjoni kostituzzjonali;

Illi ma hemm ebda prova li l-awturi tal-atturi kienu b'xi mod imġegħela li jaċċettaw lill-inkwilini. Dan il-fatt ma jistax jiġi preżunt, kif qed jippretendu l-atturi, imma irid jiġi pruvat bħal kull ħaġa oħra li tidħol fil-Qorti. Anzi irid jingħad li jekk l-anzjani tul ħajjithom ma kienu qalu xejn dwar dan hu evidenti li huma kienu kuntenti li il-proprjetà tagħhom qed tintuża minn min kien fil-bżonn.

Illi l-atturi ma sofrew xejn u ma hemm ebda prova li l-antenati tagħhom sofrew għax dan jistgħu jgħiduh biss huma.

Illi għalhekk it-talbiet kollha għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra l-atturi."

4. Rat ir-Risposta tal-intimati **Olga Spiteri (K.I. nru 412139M)** u **Armando Spiteri (K.I. nru 171455M)** (minn issa 'l quddiem 'l-intimati Spiteri'), ippreżentata fit-22 ta' Marzu, 2019, fejn eċċepew:

1. *Preliminajament kull wieħed mir-rikorrenti għandu jipprova t-titolu li jgħidu li għandhom fuq l-appartament 43C, St. Paul's Buildings, West Street, Valletta, possedut mill-esponenti, kif ukoll kif u meta akkwistaw dan it-titolu.*

2. *Preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti naqsu li jeżawrixxu r-rimedji ordinarji disponibbli skont il-liġi u għalhekk din il-Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha taħt il-Kostiuzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea* ai termini *tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319).*

3. *Preliminarjament ukoll l-esponenti mhumiex leġittimi kontraditturi fil-kawża preżenti li min-natura tagħha stess tista' tinġieb biss kontra l-Gvern jew entitajiet pubbliċi li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet fundamentali fit-termini tal-Kostituzzjoni u tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea. Ghalhekk l-esponenti għandhom jigu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.*

4. *Mingħajr preġudizzju, l-ordni ta' rekwiżizzjoni 26032/73 ħarġet skont il-liġi u ma kien hemm ebda ksur ta' xi drittijiet protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta jew taħt I-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea. Inoltre I-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea ma kienx parti mil-liġi ta' Malta billi daħal fis-seħħ fid-19 ta' Awwissu 1987.*

5. *F'kull każ il-kirja tal-fond 43C, St. Paul's Buildings, West Street, Valletta ma tmurx kontra I-Konvenzjoni Ewropea kif adottata fl-ordinament ġuridiku ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar daħlet fis-seħħ bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319). Sid il-kera kien irrikonoxxa lill-inkwilin u il-kera attwali kien iffssat minn Reginald Fava u aċċettat mill-esponenti Olga Spiteri, u llum I-esponenti tokkupa il-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera validu kif emendat bi qbil bejn sid il-kera u I-esponenti.*

6. *Din il-Qorti ma tistax tagħti ordni li twassal għall-iżgumbrament tal-esponenti mill-fond in kwistjoni meta I-protezzjoni nnifisha, mogħtija mill-Gvem, mhix leżiva għad-drittijiet tas-sid u għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jinqdew b'din I-azzjoni biex jitolbu t-tkeċċija tal-esponenti mir-residenza tagħhom peress li din mhijiex il-*forum *kompetenti biex tikseb I-iżgumbrament tagħha.*

7. *F'kull każ ukoll I-esponenti ukoll għandhom dritt għall-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti taħt il-Kostituzzjoni bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea u senjatament id-dritt tar-rispett tal-ħajja privata tagħhom, tal-familja u ta' darhom.*

8. *F'kull każ u mingħajr preġudizzju it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fil-liġi u għandhom jiġu miċħuda billi ma kien hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jew tal-Artikolu I tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.*

9. Illi għar-raġunijiet fuq esposti u dawk ir-raġunijiet I-oħra li ser jinġiebu waqt il-kawża, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet ix-xhieda li ġew prodotti mill-partijiet.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tad-29 ta' Marzu, 2019, ġiet maħtura l-Perit Marie Louise Caruana Galea bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ħalfet ir-rapport tagħha[1] waqt l-udjenza tat-12 ta' Lulju, 2019.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mir-rikorrenti, mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimata Awtorità tad-Djar.

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukat difensur tal-intimati Spiteri.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-7 ta' Mejju, 2021, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

<u>Provi u riżultanzi</u>

5. Flimkien mar-rikors promutur ippreżentat minnhom, ir-rikorrenti esebew kopja tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni[2] li kienet inħarġet fid-19 ta' April, 1973, fuq il-fond 43C, St Paul's Buildings, West Street, Valletta, [minn issa 'l quddiem "il-fond"], kopja tan-Notifika ta' Derekwiżizzjoni[3] maħruġa fit-8 ta' Awwissu, 2008 fir-rigward tal-imsemmi fond, u kopja ta' ittra uffiċjali tal-24 ta' Jannar, 2019[4], li r-rikorrenti bagħtu lill-intimati, fejn interpellawhom sabiex jersqu għal-likwidazzjoni ta' danni pekunjari minħabba l-leżjoni tal-jeddijiet fundamentali li huma qegħdin jippretendu li sofrew.

6. Ir-rikorrent **Reginald Fava**, fl-*affidavit* tiegħu[5] qal li huwa flimkien mar-rikorrenti l-oħra kienu akkwistaw il-fond mingħand John Bonavia li kien missier

[1] *A fol.* 99 *et seq.* tal-proċess.
[2] Dok. A *a fol.* 7 tal-proċess.
[3] Dok. B *a fol.* 8.
[4] Dok. C *a fol.* 10.
[5] Dok. KM1 *a fol.* 31.

il-mara tiegħu, ir-rikorrenti Maria Aurora Fava, u tar-rikorrenti oħtha Rosette Pace Asciak, u li miet intestat fil-25 ta' Marzu, 1953, sabiex b'hekk ir-rikorrenti Maria Aurora Fava u oħtha r-rikorrenti l-oħra Rosette Pace Asciak wirtu nofs indiviż bejniethom. Spjega li John u Paul aħwa Bonavia kienu akkwistaw il-fond permezz ta' kuntratt tat-30 ta' Jannar, 1928, fl-atti tan-Nutar Edwin Pantalleresco, li kopja tiegħu ġiet esebita mal-*affidavit* bħala Dokument RF1. Paul Bonavia miet fl-14 ta'Awwissu, 1953, u l-wirt tiegħu ddevolva fuq l-erba' wliedu Maryrose Bezzina Wettinger, Carmen Zammit, Josephine Tabone u Paul Bonavia, sabiex b'hekk kull wieħed minnhom wiret 1/8 indiviża mill-istess fond. Sussegwentement Maryrose Bezzina Wettinger ġiet nieqsa wkoll fil-11 ta' Novembru, 1999, u l-wirt tagħha ddevolva fuq ir-rikorrenti aħwa Stephanie u Martin Bezzina Wettinger li għandhom 1/16 parti indiviża mill-fond.[6] Paul Bonavia, bin Paul, wkoll ġie nieqes fit-18 ta' Settembru, 2007, u l-wirt tiegħu ddevolva skont testment *unica charta*[7] tat-12 ta' April, 2005, fl-atti tan-Nutar Edward Flores, fuq it-tfal tiegħu Orland Bonavia, Kevin Bonavia, Paul Bonavia u Duncan Bonavia, sabiex b'hekk dawn għandhom 1/32 parti indiviża kull wieħed mill-fond, filwaqt li ħalla lil martu Josephine Bonavia l-użufrutt fuq ottava parti indiviża tal-fond. Ir-rikorrent spjega li l-intimati kienu jgħixu ma' ommhom Emilia meta din kienet għadha ħajja, u li din kienet l-inkwilina proprja tagħhom. Qal li l-fond kien ġie rekwiżizzjonat mill-Housing Secretary skont ir-rekwiżizzjoni numru 26032/73 fid-19 ta' April, 1973, sabiex ingħata lill-imsemmija Emilia Spiteri u żewġha b'kera ta' Lm45.00ċ fis-sena, li kienu ekwivalenti għal €104.82, li baqgħet hekk sal-31 ta' Diċembru, 2009, meta mbagħad għoliet għal €185 fis-sena skont l-Att X tal-2009, għal €197.00 fis-sena fl-1 ta' Jannar, 2013, u għal €1,000 fis-sena mill-1 ta' Jannar, 2017. Sadanittant, qal ir-rikorrent Reginald

[6] Ara kopja dikjarazzjoni *causa mortis* Dok. RF2 *a fol.* 46.
[7] Kopja Dok. RF3 *a fol.* 50.

Fava, Emilia Spiteri mietet fid-19 ta' Novembru, 1993, u l-kera daret għal fuq l-intimati li kienu jgħixu magħha, minkejja l-oppożizzjoni tar-rikorrenti. Imbagħad fit-8 ta' Awwissu, 2008, il-fond ġie derekwiżizzjonat, iżda l-intimati Spiteri kienu għadhom qegħdin jippretendu li m'għandhom l-ebda obbligu li jitilqu mill-fond u/jew iħallsu kera ġusta skont is-suq. Ir-rikorrent sostna li r-rikorrenti kienu ġew affaċċjati bl-Ordni ta' Rekwiżizzjoni b'mod inġust u abbużiv u li kienet tikser id-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom a tenur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Hu min-naħa tiegħu kellu interess fil-proċeduri odjerni stante li l-introjtu mill-fond kien jagħmel parti mill-komunjoni tal-akkwisti li kien hemm bejnu u bejn ir-rikorrenti martu. Filwaqt li jallega li l-Gvern kien arbitrarjament iffissa l-kera pagabbli lilhom u li din kienet waħda minima, qal li din ma kienet bl-ebda mod tirrifletti l-valur kummerċjali li kellu l-fond u hawn irrileva li huma kellhom fondi oħra sovrapposti l-fond, li kienu jinkrew mill-Ministeru tal-Intern għal €36,000 fis-sena. B'hekk huma kienu qegħdin jirċievu kera inqas mit-3% li kienu intitolati għaliha u l-intimati l-Awtorità tad-Djar u l-Avukat Ġenerali kellhom iħallsu d-danni li r-rikorrenti sofrew minħabba l-inġustizzja kontrihom riżultat tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni li kisret id-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom, fejn ġiet imposta fuqhom relazzjoni ta' sid/inkwilin. Spjega li fil-fatt il-fond kien mogħti dak iż-żmien b'ċens temporanju għal terminu fiss permezz ta' żewġ kuntratt notarili[8] lil Walter Caruana Montaldo u Aldo Bonello, u dawn ġew żgumbrati minnu flimkien mar-rikorrenti sabiex il-fond ingħata lil Emilia Spiteri. Sostna li dan l-aġir kien jikkostitwixxi esproprijazzjoni *de facto* u għandha ssir ġustizzja mar-rikorrenti wara sitta u erbgħin sena, billi jibdew jirċievu kumpens ġust skont is-suq.

---

[8] Kopja Dok. RF6 *a fol.* 67 u Dok. RF7 *a fol.* 73.

7. Waqt l-udjenza tal-24 ta' Ġunju, 2019, xehed minn jeddu **Mario Magro**[9] in rappreżentanza tal-intimata l-Awtorità tad-Djar, prodott mir-rikorrenti. Ikkonferma li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni li kienet inħarġet fuq il-fond kienet dik li kopja tagħha tinstab a *fol.* 7 tal-proċess. Spjega li fis-7 ta' Settembru, 1973, l-intimata l-Awtorità tad-Djar kien iffirmat ftehim ma' Emilia Spiteri, u dan filwaqt li esebixxa kopja tiegħu li ġie mmarkat Dok MM1.[10] Irrileva li sussegwentement meta sar eżerċizzju mill-intimata l-Awtorità tad-Djar fis-sena 2008 permezz ta' spezzjoni fil-proprjetajiet kollha rekwiżizzjonati, irriżulta li kien hemm ftehim ta' kiri bejn ir-rikorrenti u l-intimati aħwa Olga u Armando Spiteri u l-kera kienet titħallas direttament lis-sidien. Għalhekk l-intimata l-Awtorità tad-Djar kienet ħarġet Ordni ta' Derekwiżizzjoni u x-xhud ikkonferma li dan kien skont il-kopja ta' din l-Ordni kif annessa mat-taħrika tiegħu.

8. Waqt l-udjenza tas-7 ta' Ottubru, 2019, xehdet il-**Perit Tekniku Ġudizzjarju Marie Louise Caruana Galea**[11], prodotta in eskussjoni mill-intimati Spiteri. Ikkonfermat li sabiex waslet għall-valur lokatizzju tal-fond, hija kienet għamlet eżami komparattiv ta' proprjetajiet fil-Belt Valletta, u għal dan l-eżerċizzju hija kienet straħet fuq l-informazzjoni li kienet ġabret mill-gazzetta *Times of Malta* meta marret il-*Melitensia*. Din l-informazzjoni esebietha aktar tard permezz ta' nota ppreżentata fir-Reġistru tal-Qorti fl-14 ta' Ottubru, 2019.[12] Spjegat li hija fil-fatt kienet ħadmet żewġ mudelli, iżda rat li l-valuri tar-*retail price index* kien ferm ogħla minn dawk li ħarġu mill-*comparative method,* u għażlet biex toħroġ l-istima skont dan il-metodu.

---

[9] *A fol.* 92 *et seq*.
[10] *A fol.* 96A.
[11] Kopja Dok. RF6 *a fol.* 67 u Dok. RF7 *a fol.* 73.
[11] *A fol.* 113 *et seq*.
[12] Kopja Dok. RF6 *a fol.* 67 u Dok. RF7 *a fol.* 73.
[12] *A fol.* 126 *et seq*.

9. **Andrew Xuereb**, *Senior Officer* fis-Sezzjoni Legali l-Awtorità intimata tad-Djar, xehed minn jeddu permezz tal-proċedura tal-*affidavit*[13] kif ippreżentat mill-imsemmija intimata. Huwa spjega kif kienet inħarġet Ordni ta' Rekwiżizzjoni[14] fuq il-fond fid-19 ta' April, 1973, li ġiet notifikata lil ċertu FX Darmanin u lil United Advertising Co. Ltd, filwaqt li l-fond kien ġie allokat lil Emilia Spiteri b'kera ta' Lm45.00 fis-sena.[15] Fis-6 ta' Mejju, 1974, dik l-Ordni kienet ġiet notifikata lil Aldo Bonello[16] li b'ittra tat-12 ta' Mejju, 1974[17], oġġezzjona għall-ħruġ tal-imsemmija Ordni stante li huwa kien ingħata konċessjoni temporanja enfitewtika mingħand Mary Bonavia. Imbagħad permezz ta' ittra tat-30 ta' April, 1982, is-Segretarju tad-Djar informa lill-imsemmi Aldo Bonello li skont sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla, tat-2 ta' Marzu, 1982,[18] huwa kien obbligat li jirrikonoxxi lil Emilia Spiteri bħala l-inkwilina tal-fond. Meta mbagħad saret spezzjoni fil-fond rispettivament fit-8 u fil-11 ta' Frar, 2008, ġie kkonfermat li fih kien qed jgħixu Olga Spiteri u Armando Spiteri, tfal ta' Emilia Spiteri, u li l-kera kienet tħallset sal-14 ta' Marzu, 2008.[19] Fil-21 ta' Mejju, 2008, u fil-20 ta' Ġunju, 2008, l-intimata l-Awtorità tad-Djar infurmat lill-intimati Spiteri li kienet ser tiġi revokata l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni.[20] L-intimati Spiteri oġġezzjonaw għar-revoka b'ittra tal-20 ta' Ġunju, 2008[21], iżda l-intimata l-Awtorità tad-Djar m'aċċettatx l-oġġezzjoni tagħhom[22] u għalhekk fit-8 ta' Awwissu, 2008, ħarġet Ordni ta' Derekwiżizzjoni li ġiet ukoll notifikata lil Paul Bonavia u lil Reginald Fava għan-nom ta' martu.[23]

---

[13] Kopja Dok. RF6 *a fol.* 67 u Dok. RF7 *a fol.* 73.
[13] *A fol.* 451 *et seq*.
[14] Dok. AX1A u Dok AX1B *a fol.* 453 u 454 annessi mal-*affidavit.*
[15] Dok. AX2 *a fol.* 455 anness mal-*affidavit.*
[16] Dok. AX3 *a fol.* 456 anness mal-*affidavit.*
[17] Dok. AX4B *a fol.* 459 anness mal-*affidavit.*
[18] Dok. AX5 *a fol.* 460 anness mal-*affidavit*.
[19] Dok. AX6 *a fol.* 461 anness mal-*affidavit.*
[20] Dok. AX7A u Dok. 7B rispettivament a *fol.* 462 u 463 annessi mal-*affidavit.*
[21] Dok. AX8 *a fol.* 451 anness mal-*affidavit.*
[22] Dok. AX9 *a fol.* 465 anness mal-*affidavit.*
[23] Dok. AX10A, Dok. AX10B, Dok. AX10C u Dok. AX10D a *fol.* 466 sa 469 annessi mal-*affidavit.*

10. Waqt l-udjenza tas-16 ta' Diċembru, 2019, xehdet in eskussjoni ulterjuri l-**Perit Tekniku Ġudizzjarju Marie Louise Caruana Galea**[24], prodotta mill-intimati Spiteri. Ikkonfermat li hija ma kinitx żammet il-*workings* li għamlet skont l-informazzjoni kif kontenuta fil-gazzetti. Permezz ta' nota[25] hija ppreżentat seduta stante r-risposti tagħha għall-mistoqsijiet in eskussjoni tal-intimata l-Awtorità tad-Djaru tal-intimat l-Avukat Ġenerali.

11. Waqt l-istess udjenza, xehed in kontroeżami r-rikorrent **Reginald Fava[26]** kif prodott mill-intimati Spiteri. Ikkonferma li kienet il-mara tiegħu li kellha sehem mill-fond u mhux hu.

12. Waqt l-udjenza tal-10 ta' Jannar, 2020, xehed in kontroeżami r-rikorrent **Reginald Fava** għal darb'oħra prodott mill-intimati Spiteri. Reġa' ġie riprodott waqt l-udjenza tas-7 ta' Frar, 2020.[27] Ikkonferma li meta l-fond kien ingħata b'ċens, dan kellu żewġ entraturi u sussegwentement waħda minnhom ġiet magħluqa mingħajr il-kunsens tiegħu. Ir-rikorrent ippreżenta kopja tal-indiċi tal-inflazzjoni li ġiet immarkata Dok. RFF1, kopja ta' stima ta' Perit li ġiet immarkata Dok. RFF2, u kopja ta' dikjarazzjoni *causa mortis* li ġiet immarkata Dok. RFF3. Spjega li xi sena u nofs qabel, huwa kien ftiehem mal-inkwilini sabiex il-kera tiġi awmentata għal €1,000 fis-sena, iżda ma kienu saru l-ebda proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex din tiġi awmentata skont l-emendi tal-liġi li saru fis-sena 2018. Spjega li huwa kien talab għal €1,000 għaliex ried ikun ġentili mal-inkwilini stante li dawn ma kinux jistgħu jħallsu iktar.

[24] Kopja Dok. RF6 *a fol.* 67 u Dok. RF7 *a fol.* 73.
[24] *A fol.* 4722 *et seq.*
[25] A *fol.* 482 *et seq.*
[26] Kopja Dok. RF6 *a fol.* 67 u Dok. RF7 *a fol.* 73.
[26] *A fol.* 488 *et seq.*
[27] Kopja Dok. RF6 *a fol.* 67 u Dok. RF7 *a fol.* 73.
[27] *A fol.* 509 *et seq.*

13. Waqt l-udjenza tas-7 ta' Frar, 2020, xehed ukoll in kontroeżami **Andrew Xuereb**[28], kif prodott mill-intimati Spiteri. Ikkonferma li l-intimata l-Awtorità tad-Djar kienet tat lill-intimati Spiteri sussidju tal-kera fil-massimu ta' €3,600. Qal li dan jinħadem skont il-kriterji stabbiliti meħud inkonsiderazzjoni d-dħul tal-inkwilin u l-kera li titħallas. Ix-xhud esebixxa kopji tal-irċevuti tal-kera li ġew immarkati bħala Dok. AX11.[29] Spjega li l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni kienet inħarġet għaliex irriżulta li kienet qiegħda titħallas il-kera b'mod regolari lis-sidien mill-inkwilini. Ix-xhud spjega wkoll li bħalissa ftit hemm possibiltajiet ta' akkomodazzjoni soċjali u kkonferma li jekk l-inkwilini jitilfu l-fond inkwistjoni, huma kienu ser jispiċċaw fit-triq.

14. L-intimata **Olga Spiteri** xehdet permezz tal-*affidavit*[30] fejn iddikjarat li hija kellha 81 sena u ma kinitx taħdem. Qalet li hija kienet ilha toqgħod fil-fond għal madwar 47 sena sa mis-sena 1972. Missierha kien miet waqt li hija kienet qiegħda taħdem ġewwa l-Canada minn fejn kienet tibgħat il-paga tagħha lil ommha hawn Malta. Sussegwentement hija kienet irritornat lura lejn Malta. Qalet li huma dak iż-żmien kienu disa' aħwa u ommha kienet applikat għall-għajnuna tal-Gvern u ġew offruti l-fond inkwistjoni. Il-kera kienu qalulhom biex iħallsuha lil ċertu Aldo Bonello, iżda dan ma kienx aċċettaha u għalhekk kienu jħalluhielu mal-Housing. Wara xi żmien kien kitbilhom ċertu Paul Bonavia flimkien ma' Reggie Fava, fejn qaluhom sabiex iħallsu l-kera direttament lilhom u huma hekk għamlu. Meta kienu ħadu l-fond f'idejhom, dan ma kien fih xejn u huma kienu għamlu kollox inkluż il-kċina u l-kamra tal-banju. Ommha mietet 21 sena ilu u fil-fond baqgħu hi u ħuha Armando li ta' 65 sena kien issa pensjonant. Il-kera kienet fuq isimha u għall-ewwel kienet ta' Lm45.00 fis-sena,

[28] Kopja Dok. RF6 *a fol.* 67 u Dok. RF7 *a fol.* 73.
[28] *A fol.* 541 *et seq.*
[29] *A fol.* 547 *et seq.*
[30] *A fol.* 557.

li kienet għolja wkoll għalihom. Qalet li s-sidien kienu talbu darbtejn lill-Qorti sabiex il-kera tiżdied, iżda t-talba kull darba ġiet miċħuda. Wara li miet Paul Bonavia, il-kera beda jiġborha r-rikorrent Reginald Fava u fis-sena 2017 huwa kien talabha għal kera ta' €250.00 kull sitt xhur u hija kienet aċċettat. Meta talbitu għall-ktieb tal-kera, huwa talabha għal €1,000 fis-sena u hija kellha taċċetta. Spjegat li hija kienet tgħix bil-pensjoni tal-Gvern u kellha €548.40 fix-xahar u għalhekk €1,000 kienu xahrejn pensjoni. Flus il-bank ma kellhiex u mezzi sabiex ikollha post ieħor ma kellhiex lanqas u ma kellhiex fejn tmur.

15. Waqt l-udjenza tal-20 ta' Novembru, 2020, xehed in kontroeżami **Andrew Xuereb**[31] kif riprodott mill-intimati Spiteri. Ippreżenta *condition report* li ġie mmarkat Dok. AX1 u ieħor Dok. AX2 u qal li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni kienet inħarġet fuq il-fondi 43A/C iżda l-fond inkwistjoni kien dak 43C. Ikkonferma li l-bżonn ta' akkomodazzjoni soċjali fil-Belt kien żdied, iżda l-*availability* kienet naqset.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

16. John u Paul aħwa Bonavia awturi tar-rikorrenti, għajr kif ingħad ir-rikorrent Reginald Fava, kienu akkwistaw 499/500 sehem mill-fond permezz ta' kuntratt tat-30 ta' Jannar, 1928, fl-atti tan-Nutar Edwin Pantalleresco soġġett għal ċens annwu u perpetwu.[32] John Bonavia miet fil-25 ta' Marzu, 1953, u wirtuh iż-żewġt uliedu l-imsemmija rikorrenti Maria Aurora Fava u r-rikorrenti l-oħra Rosette Pace Asciak permezz ta' testment magħmul fil-25 ta' April, 1951[33], u għalhekk huma koproprjetarji fis-sehem ta' ¼ indiviż kull wieħed mill-

---

[31] *A fol.* 567 *et seq.*
[32] Kopja kuntratt a *fol.* 35 *et seq.*
[33] Ara kopja kuntratt ta' konċessjoni ta' subenfitewsi temporanja *a fol.* 70 minn fejn tirriżulta d-data tal-mewt u l-fatt li John Bonavia miet wara li għamel l-imsemmi testment.

fond. Paul Bonavia sussegwentement miet fl-14 ta' Awwissu, 1953, u l-wirt tiegħu ddevolva skont it-testment tiegħu tas-26 ta' Frar, 1952[34], fuq l-erba' wliedu l-mejta Maryrose Bezzina Wettinger, Carmen Zammit, Josephine Tabone u l-mejjet Paul Bonavia, sabiex b'hekk huma saru koproprjetarji tal-fond fis-sehem ta' 1/8 indiviż kull wieħed.[35] Maryrose Bezzina Wettinger ġiet nieqsa fil-11 ta' Novembru, 1999, u l-wirt tagħha ddevolva fuq ir-rikorrenti aħwa Stephanie u Martin Bezzina Wettinger, li b'hekk saru koproprjetarji tal-fond fis-sehem ta' 1/16 parti indiviża kull wieħed. Paul Bonavia, bin Paul, wkoll ġie nieqes fit-18 ta' Settembru, 2007, u l-wirt tiegħu ddevolva skont testment *unica charta* tat-12 ta' April, 2005[36], fl-atti tan-Nutar Edward Flores, fuq it-tfal tiegħu Orland Bonavia, Kevin Bonavia, Paul Bonavia u Duncan Bonavia sabiex b'hekk dawn huma koproprjetarji fis-sehem ta' 1/32 parti indiviża[37] kull wieħed mill-fond, filwaqt li ommhom Josephine Bonavia għandha l-użufrutt fuq is-sehem tagħhom fil-fond. Permezz ta' kuntratt pubbliku tal-20 ta' Ottubru, 1966, fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin, Mary Bonavia mart il-mejjet John Bonavia, flimkien mat-tfal tagħhom Maria Aurora Fava, Rosette Pace Asciak, u Rose Bonavia mart il-mejjet Paul Bonavia, flimkien mal-erbat itfal tagħhom Paul Bonavia, Mary Rose Bezzina Wettinger, Carmen Bonavia and Josephine Tabone, ikkonċedew il-fond lill-Perit Walter Caruana Montaldo taħt titolu ta' enfitewsi temporanja għal żmien ta' sbatax-il sena dekorribbli minn dakinhar stess u taħt dawk il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kif patwiti fl-imsemmi kuntratt pubbliku. L-imsemmi Perit Walter Caruana Montaldo min-naħa tiegħu permezz ta' kuntratt notarili tal-25 ta' Frar, 1967, magħmul fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona, ikkonċeda l-fond lil Aldo Bonello u lil David Derek Hyman taħt

[34] *Ibid* u kopja denunzja *a fol.* 75 *et seq.*
[35] *Ibid.* kopja denunzja.
[36] Kopja *a fol.* 50 *et seq.*
[37] Ara żewġ dikjarazzjonijiet *causa mortis* kopja *a fol.* 46 *et seq.*

titolu ta' enfitewsi temporanja għal żmien ta' sittax-il sena b'effett mill-1 ta' Marzu, 1967.

17. Jirriżulta li sussegwentment fid-19 ta' April, 1973, is-Segretarju tad-Djar ħareġ Ordni ta' Rekwiżizzjoni[38] numru 26032 fuq il-fond u dan fis-7 ta' Settembru, 1973[39], ġie mogħti lil omm l-intimati Emilia Spiteri b'kera ta' Lm45.00. Sadanittant l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ġiet ikkontestata minn Aldo Bonello li kien igawdi minn konċessjoni subenfitewtika temporanja u min-naħa tiegħu kien ta l-fond lil terzi b'titolu ta' lokazzjoni.[40] Iżda il-kontestazzjoni ma tirriżultax li ntlaqet, anzi permezz ta' ittra tat-30 ta' April, 1982[41], is-Segretarju tad-Djar avża lil Aldo Bonello li skont sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla, tat-2 ta' Marzu, 1982, huwa kien ġie kkundannat jirrikonoxxi lil Emilia Spiteri bħala inkwilina. Emilia Spiteri baqgħet tgħix fil-fond sal-mewt tagħha, u dan flimkien ma' wliedha l-intimati Spiteri. Dan il-fatt ma ġiex kontestat mir-rikorrenti u jirriżulta saħansitra li fuq talba tagħhom stess huma kienu jirċievu l-kera direttament mingħand l-imsemmija intimati Spiteri. Imbagħad minn spezzjoni li saret fit-8 ta' Frar, 2008, u oħra fil-11 ta' Frar, 2008[42], irriżulta lill-Awtorità tad-Djar li l-intimati Spiteri li kienu qegħdin jirrisjedu fil-fond, kienu ħallsu l-kera sal-14 ta' Marzu, 2008, u għalhekk permezz ta' ittra tal-21 ta' Mejju, 2008[43], u oħra tal-20 ta' Ġunju, 2008[44], avżat lill-imsemmija intimati Spiteri li kien hemm il-ħsieb li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni titneħħa, ġaladarba ma kienx jidher li kien hemm raġunijiet għaliex għandha tibqa' fis-seħħ. L-intimati Spiteri ngħataw ħmistax-il ġurnata sabiex jikkonfermaw bil-miktub jekk kinux jaqblu jew le ma'

[38] Kopja *a fol.* 453.
[39] Kopja ftehim *a fol.* 455.
[40] Ara kopja ittra tiegħu tat-12 ta' Mejju, 1974.
[41] Kopja *a fol.* 460.
[42] Ara notament tal-ispettur *a fol.* 461.
[43] Kopja *a fol.* 463.
[44] Kopja *a fol.* 462.

din id-deċiżjoni u fil-każ li huma kienu qegħdin joġġezzjonaw, huma kellhom jagħtu r-raġunijiet tagħhom. Huma fil-fatt oġġezzjonaw permezz ta' ittra li l-intimata l-Awtorità tad-Djar irċeviet fl-20 ta' Ġunju, 2008[45], iżda l-oġġezzjoni tagħhom ma ġietx milqugħa, kif tixhed ir-risposta tal-intimata l-Awtorità tad-Djar tal-4 ta' Lulju, 2008[46], u anki l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni kif notifikata lis-sidien u lilhom stess.[47] Jirriżulta mhux kontestat mir-rikorrenti li l-intimati Spitieri kienu jgħixu ma' ommhom Emilia Spiteri meta din kienet għadha ħajja, u li huma baqgħu jgħixu magħha sal-mewt tagħha fid-19 ta' Novembru, 1993, u għadhom jgħixu fil-fond sal-lum. Ir-rikorrent Reginald Fava fix-xhieda tiegħu permezz tal-*affidavit*[48] ikkonferma li l-kera ta' Lm45.00ċ fis-sena li kienu ekwivalenti għal €104.82, baqgħet hekk sal-31 ta' Diċembru, 2009, meta mbagħad għoliet għal €185 fis-sena a tenur tad-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u għal €197.00 fis-sena fl-1 ta' Jannar, 2013. Qal li mill-1 ta' Jannar, 2017, huma kienu bdew iħallsu €1,000 fis-sena[49], u dan tikkonfermah l-intimata Olga Spiteri fl-*affidavit* tagħha.[50] Ir-rikorrenti jikkontendu li huma kienu ġew rinfaċċjati inġustament u b'mod abbużiv bl-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u jallegaw li din tikser id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom kif sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem "il-Kostituzzjoni"] u fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem "il-Konvenzjoni"]. Jispjegaw li permezz ta' din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, huma kienu ġew kostretti bħalma kienu ġew kostretti l-ġenituri tagħhom u anki l-antenati tagħhom qabilhom, li jaċċettaw bħala inkwilini tal-fond lill-intimati Spiteri u lill-ġenituri

[45] Kopja *a fol.* 464.
[46] Kopja *a fol.* 465.
[47] Kopja *a fol.* 466.
[48] *A fol.* 31.
[49] Ara wkoll xhieda in kontroeżami seduta 07.02.20 *a fol.* 520 et *seq.*
[50] *A fol.* 557.

tagħhom qabilhom. Isostnu li l-Gvern arbitrarjament iffissa l-kera pagabbli fis-sena lilhom, liema kera kienet waħda minima u mingħajr ma tirrifletti l-valur kummerċjali tal-fond. Jgħidu li b'hekk ġiet imposta fuqhom relazzjoni ta' bejn sid u inkwilin, iżda fil-verità din kienet tikkostitwixxi esproprjazzjoni *de facto* tal-fond bi preġudizzju sproporzjonat u eċċessiv fuqhom, u għalhekk bi ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni, kif kien ġie stabbilit fid-deċiżjonijiet rispettivi fl-ismijiet **Fleri Soler & Camilleri *vs.* Malta** tas-26 ta' Diċembru, 2006, u **Gerald Montanaro Gauci *vs.* Malta** tat-30 ta' Awwissu, 2016. Ikomplu jgħidu li għalkemm huma kienu qegħdin jagħrfu li l-Istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa biex jassikura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu bil-mezzi tiegħu stess, għandu jiġi assigurat li l-mezzi użati u l-iskop li jrid jintlaħaq jagħtu lok għal proprozjon bejn il-piż li ser iġorr is-sid li fuq il-proprjetà tiegħu tinħareġ l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, u l-interess tas-soċjetà in ġenerali. Jirrilevaw li l-Qorti ta' Strasburgu kellha l-opportunità li tgħid f'każijiet li kienu jirrigwardaw lil Malta, li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u saħansitra d-dritt li jintervjeni sabiex jassigura abitazzjoni diċenti lil individwi li ma jistax ikollhom dan bil-mezzi tagħhom stess, dan kien bi ksur tad-dritt tas-sid meta dan jiġi mċaħħad mill-użu liberu tal-proprjetà tiegħu għal bosta snin għal kera miżera. Hawnekk ir-rikorrenti jagħmlu riferiment għal diversi deċiżjonijiet tal-Qorti ta' Strasburgu li sabet kontra Malta meta kkonstatat ksur tad-dritt fundamentali tas-sidien. Ir-rikorrenti jikkontendu li fil-każ odjern ċertament ma kienx hemm il-*fair balance* jew *a reasonable relation of proportionality,* allavolja l-inkwilini llum iħallsu €1,000 fis-sena kera, u dan proprju għaliex il-valur lokatizju fis-suq huwa ferm iktar. Għalhekk ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex tiddikjara u tiddeċiedi li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni 26032/73 saret bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 37 tal-

Kostituzzjoni, u għalhekk tiddikjara u tiddeċiedi li l-kirja tal-fond favur l-intimati tikser id-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-imsemmija disposizzjonijiet tal-Konvenzjoni u tal-Kostituzzjoni, u minkejja d-derekwiżizzjoni tal-fond, dan baqa' okkupat mill-intimati Spiteri, u tordna lil dawn tal-aħħar sabiex fi żmien qasir u perentorju tiġi tterminata l-lokazzjoni relattiva u jiżgombraw mill-fond, oltre rimedji oħra li din il-Qorti jidhrilha xieraq li għandha tagħti sabiex huma jiġu reintegrati fil-pussess sħiħ u reali godiment ta' ħwejjiġhom. Talbu wkoll sabiex din il-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimati huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti minnhom riżultat tar-rekwiżizzjoni tal-fond, li wasslet għal żbilanċ inġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin meta ma kienx ġie meħud inkonsiderazzjoni is-suq u anki l-valur lokatizzju tal-fond, u dan filwaqt li tillikwida l-kumpens u danni hekk sofferti minnhom, u tikkundanna lill-intimati jħallsu tali kumpens u danni, kollox *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Ir-rikorrenti jżidu li l-intimati għandhom ikunu wkoll responsabbli għall-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tal-24 ta' Jannar, 2019.

18. L-intimat l-Avukat tal-Istat laqa' billi preliminarjament eċċepixxa li (a) ir-rikorrenti għandhom jistradaw il-kawża, jiġifieri jekk din kinitx qiegħda ssir b'rikors ġuramentat *ai termini* tal-artikoli 154 *et seq.* tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta jew *ai termini* tar-Regolament numru 2 *et seq.* tar-Regoli dwar il-Prattika u l-Proċedura tal-Qrati u l-Bon Ordni (L.S. 12.09) u l-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni; (b) skont l-artikolu 181B tal-Kap. 12 huwa ma kienx il-leġittimu kontradittur; (ċ) ir-rikorrenti għandhom jindikaw l-artikoli li qed jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom; (d) l-azzjoni odjerna kienet inammissibbli *ratione temporis ai termini* tal-artikolu 7 tal-Kap. 319 fid-dawl tal-fatt li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 26032/73 kienet saret fid-19 ta' April, 1973; (e) l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

kien japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà; (d) it-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt għas-segwenti raġunijiet li kienu qed jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin: (i) ir-rikorrenti għandhom iressqu prova ċara li huma l-proprjetarji tal-fond; (ii) l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u l-allokazzjoni tal-fond saru skont il-liġi; (iii) m'hemm xejn illegali jew li jikser id-drittijiet fundamentali fil-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni; (iv) l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u dan ukoll skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti Ewropea; (v) ma jidhirx li r-rikorrenti qegħdin jikkontestaw l-ammont ta' kera li kienu jirċievu; (vi) il-kumpens xieraq m'għandux ikun il-valur kummerċjali tal-kera tal-fond; u (vii) ġaladarba l-ordni ta' rekwiżizzjoni tneħħiet, l-Istat m'għandu l-ebda setgħa fuq il-fond jew l-okkupanti tiegħu.

19. Fir-risposta tagħha l-intimata l-Awtorità tad-Djar teċċepixxi s-segwenti: (a) in-nullità tal-proċedura stante li din kellha ssir permezz ta' rikors u risposta sempliċi; (b) ir-rikorrenti kellhom jippruvaw it-titolu tagħhom; (ċ) jekk ir-rikorrent Reginald Fava mhux sid, huwa m'għandu l-ebda *locus standi* u l-ġurament tiegħu kien skorrett u b'hekk ir-rikors huwa null; (d) din mhijiex kawża petitoria fejn tista' titressaq il-preskrizzjoni akkwiżittiva; (e) din il-Qorti ma tistax tintuża bħala qorti ordinarja biex talloka danni; (f) ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu għal kumpens ta' allegat ksur ta' drittijiet li setgħu sofrew l-antenati tagħhom; (ġ) ordni ta' rekwiżizzjoni ma tiksirx id-drittijiet kostituzzjonali u tista' ssir sabiex jitqassam sew il-ġid fil-pajjiż; (g) fit-tielet talba tagħhom ir-rikorrenti iħalltu kumpens għal leżjoni ta' drittijiet fundamentali ma' azzjoni ta' danni; (ħ) m'hemm l-ebda prova li l-awturi tal-atturi kienu b'xi mod imġiegħla jaċċettaw lill-inkwilini.

20. L-intimati Spiteri wieġbu billi eċċepew kif ġej: (a) kull wieħed mir-rikorrenti għandu jipprova t-titolu tiegħu; (b) ir-rikorrenti naqsu milli jeżawrixxu r-rimedji ordinarji disponibbli għalihom skont il-liġi; (ċ) huma ma kinux il-leġittimi kontraditturi; (d) l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni 26032/73 ħarġet skont il-liġi u l-Konvenzjoni ġiet biss fis-seħħ fil-liġi Maltija fid-19 ta' Awwissu, 1987; (e) sid il-kera kien irrikonoxxa lill-inwilin u l-kera attwali kienet iffissata mir-rikorrent Reginald Fava, u għalhekk ma kien hemm l-ebda ksur tad-Konvenzjoni; (f) din il-Qorti ma kinitx il-forum kompetenti sabiex jinkiseb l-iżgumbrament tal-inkwilini; (ġ) l-intimati Spiteri kellhom ukoll dritt għall-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom, senjatament id-dritt tar-rispett tal-ħajja privata tagħhom, tal-familja u ta' darhom; (g) ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jew tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni u għalhekk it-talbiet rikorrenti kienu nfondati fil-fatt u fid-dritt.

21. Il-Qorti sejra tgħaddi sabiex qabelxejn tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimati, u fl-ewwel lok sejra tgħaddi biex tindirizza l-eċċezzjoni li l-intimat Avukat tal-Istat mhux leġittimu kontradittur għat-talbiet tar-rikorrenti, minħabba dak li jipprovdi l-artikolu 181B tal-Kap. 12. L-Avukat tal-Istat isostni li l-mansjoni ġuridika f'każijiet bħal dawn hija vestita fil-Kap tad-Dipartiment ikkonċernat, u fiċ-ċirkostanzi odjerni hija l-intimata Awtorità tad-Djar li għandha l-mansjoni ġuridika li toħroġ Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni, u għalhekk f'dan il-każ hija l-Awtorità tad-Djar li għandha twieġeb għal-lanjanzi tar-rikorrenti u mhux l-Avukat tal-Istat.

22. L-artikolu 181B tal-Kap. 12, jipprovdi:

> "181B (1). Il-Gvern għandu jkun rappreżentat fl-atti u fl-azzjonijiet ġudizzjarji mill-kap tad-dipartiment tal-gvern li jkun inkarigat fil-materja in kwistjoni:

> …
> (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."

23. Mill-atti tal-kawża jirriżulta li l-lanjanzi sollevati mir-rikorrenti ġejjin mill-fatt li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri kien ġie milqut minn Ordni ta' Rekwiżizzjoni li kienet inħarġet mill-Gvern permezz tad-Dipartiment responsabbli mid-Djar. Il-poteri amministrattivi kollha li jemanu minn din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u mill-eventwali Ordni Derekwiżizzjoni, u dak kollu li għandu x'jaqsam mal-ħlas tal-kera lir-rikorrenti, sussegwentement ġew assunti mill-Awtorità tad-Djar, kif rappreżentata miċ-Chairman tagħha. L-Avukat tal-Istat għalhekk la kellu u lanqas m'għandu għalfejn ikun involut f'din il-vertenza, għaliex il-Gvern ta' Malta f'dawn l-atti huwa sufficjentement rappreżentat mill-Awtorità tad-Djar. Hawnhekk il-Qorti sejra tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Michael D'Amato noe *vs.* Awtorità tad-Djar**[51]:

> "*Din il-Qorti tibda billi tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Grech et v. Awtorità tad-Djar et** deċiża fit-12 ta' Frar, 2016, fejn din il-Qorti osservat hekk fir-rigward:*
>
> *"5. Konvenut f'din il-kawża la huwa l-Awtorità intimata u lanqas l-Avukat Ġenerali; il-konvenut huwa l-Gvern ta' Malta u, jekk għandu jingħata rimedju mill-Gvern ta' Malta, kull ma hu meħtieġ hu illi l-gvern ikun rappreżentat fil-kawża. Il-kwistjoni għalhekk ma hijiex jekk għandux ikun imħarrek l-Avukat Ġenerali jew l-Awtorità intimata, iżda min għandu jidher f'isem il-Gvern ta' Malta. Dwar dan, il-liġi, fl-art. 181 B tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, hija ċara: f'isem il-Gvern ta' Malta jidher il-*"Kap tad-Dipartiment tal-gvern li jkun inkarigat fil-materja in kwistjoni"*; jidher li l-Avukat Ġenerali f'isem il-Gvern ta' Malta biss* "f'dawk l-atti u 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"*. 6. Fil-każ tal-lum l-ilment tal-atturi huwa dwar il-konsegwenzi tal-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni,*

[51] 28.04.2017.

materja llum fil-kompetenza tal-Awtorità intimata, li, għalkemm mhix dipartiment tal-gvern, għandha r-responsabbilità ta' setgħat governattivi u għalhekk tintlaqat bl-art. 181B fuq imsemmi. 7. Għalhekk ma kien hemm ebda ħtieġa li jkun imħarrek ukoll bħala parti l-Avukat Ġenerali; kull ma kien meħtieġ biss kienet in-notifika tiegħu."

24. In vista tal-imsemmija konsiderazzjonijiet, din il-Qorti qiegħda tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, u qiegħda tilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju.

25. Iżda l-istess ma jistax jingħad fir-rigward tal-intimati Spiteri, li wkoll qegħdin jeċċepixxu li huma mhumiex il-leġittimi kontradditturi f'dawn il-proċeduri kif intavolati mir-rikorrenti. Jinsistu li min-natura tagħhom dawn jistgħu jsiru biss kontra l-Gvern jew kontra entitajiet pubbliċi li skont il-Kostituzzjoni huma dovuta jiggarantixxu l-ħarsien tad-drittijiet fundamentali fit-termini tal-istess Kostituzzjoni u tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea. Il-Qorti ma taqbilx mal-intimati Spiteri. Tirrileva li fost it-talbiet li qegħdin iressqu r-rikorrenti quddiem din il-Qorti, huma jitolbu sabiex tordna lill-intimati Spiteri li fi żmien qasir u perentorju huma jitterminaw il-kirja inkwistjoni u jiżgombraw mill-fond, u dan oltre rimedji oħrajn li l-Qorti jidhrilha xieraq li għandha tagħti ħalli l-imsemmija rikorrenti jiġu reintegrati fil-pussess sħiħ u reali godiment ta' ħwejjiġhom. M'hemmx għalfejn jingħad li l-intimati Spiteri biss jistgħu jirrispondu għal din it-talba u ċertament il-Qorti tqis li huma għandhom kull interess li jagħmlu dan, tant li s-seba' eċċezzjoni tagħhom hija proprju li jispetta lilhom id-dritt tar-rispett għal ħajja privata, għal familja u ta' darhom. Għalhekk din il-Qorti qiegħda tiċħad din l-eċċezzjoni tal-intimati Spiteri.

26. L-Awtorità intimata eċċepiet li l-proċeduri odjerni kienu ta' natura kostituzzjonali, kif jixhdu t-talbiet tar-rikorrenti, iżda dawn minflok għażlu li

jużaw il-forma ta' rikors ġuramentat, meta l-liġi kienet titlob rikors u risposta sempliċi. B'hekk ir-rikorrenti qegħdin jiżvijaw lill-intimati, partikolarment lill-inkwilini, li huma marbuta sabiex jagħmlu t-tweġiba tagħhom fi żmien għoxrin ġurnata. Għalhekk l-Awtorità intimata tgħid li r-rikors kif promoss għandu jitqies li huwa null. Teċċepixxi wkoll li din il-Qorti ma tistax tintuża bħala qorti ordinarja sabiex jinkisbu d-danni, u dan ir-rikorrenti ttentaw li jagħmluh billi għamlu użu minn rikors ġuramentat. Fuq l-istess argument tkompli teċċepixxi li fit-tielet talba tagħhom, l-imsemmija rikorrenti jħalltu kumpens għal leżjoni ta' drittijiet fundamentali ma' azzjoni ta' danni, iżda din il-Qorti m'għandhiex tagħti u takkorda danni u fejn issib li jkun hemm sproporzjonalità bejn il-limitazzjonijiet tad-dritt u l-kumpens, din qatt ma tuża l-valur lokatizju fis-suq miftuħ sabiex tasal għal kumpens xieraq.

27. Il-Qorti tqis li f'dan il-każ difett fil-forma ma jbiddel xejn mis-sustanza tal-azzjoni. Huwa minnu li r-rikorrenti libbsu r-rikors promutur ippreżentat minnhom bl-istess format li jingħataw rikorsi oħra ppreżentati quddiem il-Qrati Ċivili li mhumiex ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali. Iżda dan ma jbiddel xejn min-natura tal-azzjoni. L-azzjoni tar-rikorrenti, anki mill-kliem tar-rikors promotur innifsu hija ċara. Din hija kawża li permezz tagħha r-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li ġew leżi l-jeddijiet fundamentali tagħhom minħabba l-mod kif huma sfaw imfixkla fit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, meta l-proprjetà inkwistjoni ġiet milquta mill-Ordni ta' Rekwiżizzjoni.

28. Minkejja li r-rikorrenti permezz ta' dawn il-proċeduri, qegħdin jitolbu danni pekunjarji u dawk non pekunjarji, huma għamlu dan b'għarfien sħiħ, kif anki jirriżulta minn dak li ntqal fis-sottomissjonijiet magħmula minnhom, li f'dan il-każ huma mhux ser jingħataw kumpens ekwivalenti għad-danni materjali li sofrew, għaliex in-natura ta' din l-azzjoni hija differenti minn ta'

azzjoni għal-likwidazzjoni ta' danni ċivili. Huwa ċar ukoll li l-ebda waħda mill-partijiet intimati ma ġiet ippreġudikata mill-fatt li r-rikorrenti għal xi raġuni ppreżentaw il-kawża tagħhom permezz ta' rikors ġuramentat u mhux permezz ta' rikors, u m'hemm l-ebda difett fil-forma jew fis-sustanza li minħabba fih ir-rikors tar-rikorrent għandu jitqies li huwa null. Għalhekk dawn l-eċċezzjonijiet preliminari għandhom jiġu miċħuda.

29. Kemm l-Awtorità intimata u kif ukoll l-intimati Spiteri qegħdin jeċċepixxu li r-rikorrenti għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom u l-Awtorità intimata teċċepixxi li jekk ir-rikorrent Reginald Fava mhuwiex sid, allura huwa m'għandu l-ebda *locus standi* fil-proċeduri odjerni.[52] Il-Qorti tirrileva li d-dokumenti esebiti mir-rikorrenti jagħtu indikazzjoni ċara, u dan tgħidu bl-eċċezzjoni tar-rikorrenti Reginald Fava, kif ser tispjega minn hawn u ftit ieħor, li r-rikorrenti huma s-sidien tal-ishma kollha għajr ta' sehem wieħed mill-fond. Tirrileva li minkejja li dawn id-dokumenti ma jagħtux l-informazzjoni kollha neċessarja kif ir-rikorrenti kienu dovuta li jagħmlu, għall-fini tal-proċeduri odjerni huma rnexxielhom jippruvaw it-titolu tagħhom kif mitluba jagħmlu mill-intimati. Tqis ukoll li l-istess intimati matul il-proċeduri, u anki fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, ma baqgħux jinsistu fuq il-prova tal-imsemmi titolu.

30. Għal dak li jirrigwarda l-eċċezzjoni tal-Awtorità intimata fir-rigward tan-nuqqas ta' *locus standi* tar-rikorrent Reginald Fava f'dawn il-proċeduri, il-Qorti tirrileva li fuq ammissjoni tiegħu stess[53] dan qal li l-interess tiegħu fil-proċeduri odjerni huwa limitat għal dak is-sehem mill-kera tal-fond li tipperċepixxi bħala koproprjetarja martu r-rikorrenti Maria Aurora Fava, liema sehem skont il-liġi jagħmel parti mill-komunjoni tal-akkwisti eżistenti bejniethom. Jekk jirriżulta

[52] Kopja kuntratt *a fol.* 73.
[53] Ara xhieda in kontro-eżami seduta 16.12.19 *a fol.* 488.

kif qegħdin jikkontendu r-rikorrenti, li kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom riżultanti mill-effetti tal-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, u anki li b'hekk huma sofrew id-danni rappreżentanti fit-telf ta' kera xierqa u għandu jitħallas kumpens lilhom, il-Qorti tikkonsidra li tali kumpens ser jagħmel parti mill-komunjoni tal-akkwisti msemmi. Għalkemm f'kawżi bħal dik odjerna għandu jittieħed inkonsiderazzjoni l-għan soċjali li minħabba fih tkun saret l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, u għalhekk il-kumpens mhux intiż sabiex jirreintegra s-sid fil-posizzjoni tiegħu oriġinali hekk kif kellha tirriżulta fin-nuqqas tal-ħruġ ta' dik l-Ordni, il-kumpens jingħata biex jagħmel tajjeb għall-ksur tad-dritt fundamentali tas-sid li jkun ġie mfixxkel fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu anki meta tkun irrendietlu inqas mill-aspettattivi raġonevoli tiegħu. Għalhekk l-eċċezzjonijiet rispettivi tal-Awtorità intimata u tal-intimati Spiteri qegħdin jiġu miċħuda.

31. Eċċezzjoni preliminari oħra, din id-darba mressqha mill-intimati Spiteri, tgħid li r-rikorrenti ma eżawrewx ir-rimedji legali ordinarji disponibbli skont il-liġi, u għalhekk din il-Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha *ai termini* tal-proviso tas-subartikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tas-subartikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea. Imma l-intimati Spiteri naqsu milli jindikaw liema huma l-proċeduri ordinarji li setgħu jirrikorru għalihom ir-rikorrenti sabiex tiġi indirizzata l-lanjanza dwar id-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, u l-Qorti tqis li taħt il-liġi domestika tagħna m'hemm l-ebda liġi ordinarja li tista' twassal għal protezzjoni kontra ksur ta' dan id-dritt fundamentali tar-rikorrenti. Il-Qorti hawnhekk tagħmel riferiment għal dak li ntqal minn din il-Qorti diversament preseduta fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Saviour Paul Portelli *vs.* Avukat Ġenerali et**[54], fejn inkiteb illi:

[54] 16.07.2019.

"Ikkonsidrat li fl-aħħar mill-aħħar, il-Qrati ordinarji mhumiex aditi bil-ġurisdizzjoni oriġinali f'materja ta' leżjoni ta' drittijiet l-aktar fundamentali. Dan jispetta lill-Qrati fil-kompetenza kostituzzjonali tagħhom. Din il-Qorti tifhem ukoll li ċ-ċittadin li qiegħed isofri ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu jew ta' theddida ta' ksur, mhuwiex tenut li jfittex rimedju quddiem il-Qrati ordinarji meta dan ikun ineffettiv. F'din iċ-ċirkostanza, l-applikazzjoni ħażina tal-artikolu 46(2) u 4(2) tissarraf bħala mezz ta' prolungament inutili ta' sofferenza għal min hu vittma ta' ksur ta' drittijiet fundamentali."

Għaldaqstant din l-eċċezzjoni preliminari qiegħda tiġi miċħuda wkoll.

32. L-intimati Spiteri qegħdin jeċepixxu wkoll li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ma kienet tikser l-ebda dritt kif protett mill-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, u dan għaliex l-Att daħal fis-seħħ biss fid-19 ta' Awwissu, 1987. Il-Qorti tirrileva li kif inhu kristallizzat fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna[55], fejn il-ksur ta' dritt fundamentali ma jkunx wieħed istantaneju iżda kontinwat, anke jekk l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ħarġet fl-1973, l-effetti tagħha baqgħu jipperduraw għal diversi snin wara, u għalhekk id-disposizzjonijiet u l-protezzjoni pprovduta mill-Konvenzjoni, għandhom japplikaw. F'dan il-każ l-ilment tar-rikorrenti huwa proprju li wara li nħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, u sussegwentement kienet inħarġet ukoll l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni, il-konsegwenzi baqgħu jinħassu minnhom għal diversi snin wara, u fil-fatt l-intimati Spiteri għadhom fil-pussess tal-fond sal-lum il-ġurnata, u r-rikorrenti għadhom jirċievi kera irriżorja sal-lum. Għaldaqstant, il-Qorti qegħda tiċħad din l-eċċezzjoni.

34. Dwar il-mertu, l-Awtorità intimata teċċepixxi li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ma tilledix id-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti u din hija permessa sabiex tassigura li jkun hemm tqassim ġust tal-ġid fil-pajjiż. Tkompli tispjega li l-

[55] Raymond u Geraldine Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et, P.A. (Sede Kostituzzjonali), 26.04.2016.

Kostituzzjoni tagħti lill-Istat id-dritt li jillimita d-drittijiet tal-proprjetà sakemm tinżamm il-proporzjonalità bejn il-limitazzjoni fuq id-dritt u l-kumpens li jitħallas. Teċċepixxi wkoll li ma kien hemm l-ebda prova li l-awturi tar-rikorenti kienu b'xi mod imġegħla li jaċċettaw lill-inkwilini. B'mod ġenerali teċċepixxi wkoll li għalhekk ir-rikorrenti ma sofrew xejn, u anki li ma hemm l-ebda prova li l-antenati tagħhom sofrew, għaliex dwar dan huma biss setgħu jgħiduh u r-rikorrenti lanqas ma jistgħu jitolbu għal kumpens għal allegat ksur ta' drittijiet li l-antenati setgħu sofrew. L-intimati Spiteri b'mod ġenerali jeċċepixxu li t-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, imma wkoll b'mod aktar speċifiku jeċċepixxu li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ħarġet skont il-liġi u li ma kien hemm l-ebda ksur ta' xi drittijiet kif protetti mill-Kostituzzjoni jew mill-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea. Jikkontendu l-istess fir-rigward tal-kirja tal-fond fejn saħansitra s-sid kien irrikonoxxa lill-inkwilin, tant li l-kera li titħallas preżentement kienet ġiet iffissata mir-rikorrent Reginald Fava u ġiet aċċettata mill-intimata Olga Spiteri. Għalhekk jeċċepixxu li llum huma jokkupaw il-fond b'titolu ta' kera validu.

35. Il-Qorti diġà f'okkażjonijiet oħra kellha l-opportunità li tesprimi ruħha dwar l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fiċ-ċirkostanzi odjerni.[56] Mill-banda l-oħra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi illi:

> "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.

[56] Ara riċentement Rik.Kost. nru.80/19, Simon Mercieca vs Avukat tal-Istat et, 07.05.21.

> 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."

36. F'dan il-każ ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw mill-fatt li sussegwenti għall-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, il-fond ingħata lill-omm l-intimati mingħajr il-kunsens u l-approvazzjoni tagħhom b'kera irriżorja ta' Lm45.00 jew €104.82ċ fis-sena, li baqgħet hekk sal-31 ta'Diċembru, 2009, meta bdiet titħallas kera ta' €185 fis-sena skont id-disposizzjonijiet tal-Att tal-2009 u fl-1 ta' Jannar, 2013, għoliet għal €197.60 skont l-istess disposizzjonijiet. Imbagħad mill-1 ta' Jannar, 2017, jirriżulta mill-provi li r-rikorrent Reginald Fava kien ftiehem mal-intimata Olga Spiteri sabiex il-kera togħla għal €1,000 fis-sena. B'hekk kien ġie impost fuqhom *'landlord/tenant relationship',* li kien fil-verità ekwivalenti għal esproprjazzjoni *de facto* fejn ma ġiex assigurat mill-Istat li kien hemm bilanċ bejn l-interess ġenerali u d-drittijiet tas-sid. Fil-frattemp fit-8 ta' Awwissu, 2008, l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni kienet tneħħiet, imma r-rikorrenti jikkontendu li l-intimati Spiteri komplew fil-kirja li kienet ingħatat lil ommhom mingħajr ma jħallsu kera ġusta skont il-valur kummerċjali tal-fond.

37. Il-Qorti tqis illi mill-provi jirriżulta bl-aktar mod ampju li f'dan il-każ ma kien hemm l-ebda proporzjon bejn il-kera li r-rikorrenti setgħu jirċievu mill-kiri tal-fond fis-suq miftuħ tal-kiri, u l-kera attwalment perċepita minnhom minħabba l-fatt li l-fond ġie allokat lill-omm l-intimati Spiteri għal skop ta' akkomodazzjoni soċjali, u sussegwentement għalkemm tneħħiet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni fis-sena 2008 u għalhekk wara l-mewt tagħha, l-imsemmija intimati Spiteri kellhom id-dritt skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 li jkomplu fil-kirja ta' ommhom. Barra minn hekk għandu jingħad li l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni tas-sena 2008 ma fissritx bidla fil-pożizzjoni legali tal-intimati

Spiteri bħala inkwilini tal-fond, u għalhekk huma baqgħu jgawdu l-protezzjoni akkordata lilhom bil-Kap. 69. Huwa dan il-piż eċċessiv u sproporzjonat li r-rikorrenti ilhom iġorru waħedhom minn wara li l-fond ġie rekwiżizzjonat, li jrendi s-sitwazzjoni waħda leżiva tal-jedd tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom.

38. Il-Qorti hawnhekk tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti ta' Strasbourg fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo *vs.* Malta**[57], fejn inkiteb illi:

> "67. *As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, §45).*
>
> 68. *Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §223).*
>
> 69. *In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty two years, as well as to the abovementioned restrictions of the landlord's rights, the Court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr G and his family (see,* mutatis mutandis, *Hutten-Czapska, cited above, §225). It follows that the Maltese State has failed*

[57] 26.09.2006.

> *to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property."*

39. Il-Qorti tqis li in vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-jeddijiet tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni ġew miksura. Huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lilhom in vista tal-ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom.

40. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[58], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, 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 tattul 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 ....".*

41. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[59], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, inkiteb 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*

[58] 29.04.2016.
[59] 27.06.2019.
[26] 30.09.2016.

pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini *tal-Artikolu 1031 et seq tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."*

42. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[26], il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi,

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

43. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, il-Qorti kkonsidrat il-fattur tat-telf materjali sopportat minnhom minn dakinhar li huma wirtu l-fond sad-data tal-preżentata tal-kawża odjerna, riżultat tad-differenza sostanzjali bejn il-kera li ħallset omm l-intimati Spiteri u anki l-istess intimati Spiteri, f'dan il-perijodu u l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħu jipperċepixxu li kieku huma krew il-fond fis-suq miftuħ tal-kiri, u l-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, l-inċertezza li għandhom ir-rikorrenti dwar meta ser ikunu jistgħu jieħdu l-pussess tal-fond lura, u l-fatt li għal dawn il-leżjonijiet kollha għandu jitħallas kumpens lill-imsemmija rikorrenti.

33. Kif diġà kellha l-opportunità li tteni din il-Qorti, id-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu. Hemm numru ta' fatturi li din il-Qorti kkonsidrat

qabel waslet għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, fosthom il-fatt li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri, id-dħul li kienu jirċievu r-rikorrenti kien ikun ta' madwar €200,000, meta fir-realtà huma rċevew kera li kienet ferm inqas minn hekk u l-fatt li s-sehem ta' 1/16 indiviż kull wieħed iddevolva fuq ir-rikorrenti Stephanie Bezzina Wettinger u Martin Bezzina Wettinger biss fis-sena 1999 mal-mewt ta' ommhom u s-sehem ta' 1/32 indiviż kull wieħed iddevolva fuq ir-rikorrenti Orland Bonavia, Paul Bonavia, Kevin Bonavia, Duncan Bonavia fis-sena 2007 meta miet missierhom. Huwa fatt ukoll li minkejja li l-Istat irrikonoxxa s-sitwazzjoni anomala li jsibu ruħhom fiha s-sidien ta' fondi bħal dawn, u ħareġ Ordni ta' Derekwiżizzjoni fuq il-fond, il-pożizzjoni legali tar-rikorrent xorta hija milquta mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, li jagħti protezzjoni lill-intimati Spiteri fil-kirja.

44. Il-Qorti tqis li f'dan il-każ 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 inordnat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

45. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju li jammonta għal sebgħin elf Euro (€70,000) u kumpens non-pekunjarju li jammonta għal sebat elef Euro (€7,000), għandu jkun kumpens xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-Awtorità intimata in rappreżentanza tal-Istat Malti.

46. B'riferiment għat-tieni talba tar-rikorrenti, il-Qorti hija tal-fehma li minkejja li hija għandha s-setgħa legali li tipprovdi kwalunkwe rimedju sabiex twaqqaf il-leżjoni, it-talba tar-rikorrenti għat-terminazzjoni tal-kirja viġenti u għall-iżgumbrament tal-intimati Spiteri mill-fond għandha tiġi eżaminata quddiem il-qorti kompetenti, liema rimedju tipprovdi għalih il-liġi ordinarja, u mhux quddiem qorti ta' kompetenza kostituzzjonali. Il-Qorti iżda qiegħda tidderieġi lill-intimati Spiteri sabiex ma jibqgħux jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jibqgħu jokkupaw il-fond inkwistjoni, għaliex dawn id-disposizzjonijiet ġew kemm-il darba ddikjarati li huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien.

<u>Decide</u>

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

1) **Tilqa' t-tieni eċċezzjoni preliminari tal-intimat l-Avukat tal-Istat u tiddikjara li huwa mhuwiex leġittimu kontradittur u għalhekk tilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju;**

2) **Tiċħad l-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati Spiteri ħlief sa fejn kompatibbli ma' dak deċiż fis-sentenza;**

3) **Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità intimata, ħlief sa fejn kompatibbli ma' dak deċiż b'din is-sentenza;**

4) **Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi r-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif**

sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

5) **Bħala rimedju għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti, il-Qorti qiegħda tikkundanna lill-Awtorità intimata tħallas lir-rikorrenti kumpens fis-somma komplessiva ta' sebgħa u sebgħin elf Euro (€77,000);**

6) **Il-Qorti qiegħda tidderiġi lill-intimati Spiteri sabiex ma jibqgħux jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fir-rigward tal-okkupazzjoni tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.**

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

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża jitħallsu kwantu għal parti minn ħamsa (1/5) mir-rikorrenti u l-kumplament tal-ispejjeż għandhom jitħallsu mill-Awtorità intimata.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur