# QORTI ĊIVILI - PRIM' AWLA
# SEDE KOSTITUZZJONALI

## ONOR IMĦALLEF
## DR FRANCESCO DEPASQUALE
**LL.D. LL.M. (IMLI)**

**Seduta ta' nhar it-Tlieta**
**Wieħed u tletin (31) ta' Mejju 2022**

**Rikors Numru 80/2020 FDP**

**Fl-ismijiet**

**Maria Gialanze` (ID 527436M), u permezz ta' digriet datat 28 ta' Ġunju 2021, Erika Gialanze`(ID412573M) assumiet l-atti minflok ommha Maria Gialanze`, bis-saħħa ta' kuntratt ta' donazzjoni datat 4 ta' Ġunju 2021.**

**Vs**

**Carmelo, Francis u Pauline D'agostino**

**L-Avukat tal-Istat**

**L-Awtorita` tad-Djar**

**Il-Qorti:-**

1. Rat ir-rikors datat 14 ta' Mejju 2020, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbet is-segwenti:

    1. *Illi r-rikorrenti hija propjetarja tal-appartament numru 75, Block E, 'Marshall Court', Victory Street, Gżira.*

    2. *Illi l-appartament surreferit kien ġie rekwiżizzjonat, flimkien mal-bqija tal-appartamenti li jikkostitwixxu Marshall Court mid-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali.*

3. *Illi konsegwentement għal tali rekwiżizzjoni l-appartament ġie mogħti b'titolu ta' kera lill-intimati D'Agostino u/jew lill-awturi tagħhom u dana versu l-kera stipulata mid-Dipartiment għall-Akkomodazzjoni Soċjali b'tali mod li llum l-appartament jinsab okkupat mill-istess intimati D'Agostino versu l-kera annwali ta' mitejn u sitta u ħamsin euro u erbgħa u tletin ċenteżmi (€256.34).*

4. *Illi l-awturi tar-rikorrenti kienu ikkontestaw tali ordni ta' rekwiżizzjoni permezz ta' rikors quddiem l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet '***Kurunell Roger Strickland et. v. Salvino Bugeja***' li sar a tenur tal-Art. 8 tal-Att dwar id-Djar (Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta) liema rikors madanakollu ġie miċħud permezz tad-deċiżjoni datata tletin (30) ta' Ġunju, elf disgħa mija u tmenin (1980).*

5. *Illi l-appartament surreferit ġie sussegwentement derekwiżizzjonat permezz tal-ordni ta' de-rekwiżizzjoni relattiva.*

6. *(7) Illi l-appartament illum għadu jinsab okkupat b'titolu ta' kera skont il-liġi mill-intimati D'Agostino bħala r-residenza tagħhom u dan bi preġudizzju serju li kien u għadu qed jiġi soffert mir-rikorrenti.*

7. *(8) Illi kjarament il-kumpens surreferit mhux wieħed li jirrifletti l-valur tal-fond fuq is-suq illum billi dan il-fond fuq is-suq ħieles jista' jġib kera ferm aħjar minn dik surreferita.*

8. *(9) Illi inoltre huwa ċar ukoll li r-rikorrenti kienet u għadha qiegħda iġġorr piż sproporzjonat bħala effett ta' dak surreferit anke għaliex is-surreferit jirrigwardja diversi appartamenti proprjeta' tagħha fl-istess bini magħruf bħala 'Marshall Court'.*

9. *(10.) Illi għar-raġunijiet kollha mogħtija jirriżulta ċar li ġew u għadhom qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-propjeta' tagħha bl-ordni ta' rekwiżizzjoni u l-konsegwenti teħid fuq imsemmi oltre mill-konsegwenti kontinwata okkupazzjoni da parti tal-intimati D'Agostino tal-appartament 'de quo' u dana kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u mill-Art. 37 tal-Kostituzzjoni.*

*Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu li dina l-Onorabbli Qorti, prevja dawk id-dikjarazzjonijiet kollha neċessarji u/jew opportuni, in vista tal-premessi jogħġobha:*

*(i) tiddikjara li bil-fatti hawn esposti ġew u għadhom qegħdin jiġu vjolati d- drittijiet fondamentali tal-esponenti għall-propjeta' tagħha kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u kif ukoll mill-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta rispettivament, u konsegwentement*

*(ii) tagħti dawk ir-rimedji kollha opportuni u effettivi inkluż jekk ikun hemm il-ħtieġa li jiġu dikjarati nulli jew inapplikabbli fil-każ in*

> *eżami l-effetti kollha tal-ordni ta' rekwiżizzjoni, li tiddikjara r-rilaxx tal-fond surreferit u tordna l-iżgumbrament tal-intimati D'Agostino mill-appartament in kwistjoni u/jew billi tillikwida dak il-kumpens jew 'just satisfaction' dovut lill-esponenti dan b'riżerva għal-likwidazzjoni fl-istadju opportun tad-danni sofferti minnhom bħala konsegwenza tal-fatti kollha surreferiti jekk ikun il-każ u tagħti kull ordni u rimedju ieħor xieraq jew opportun biex tiġi spurġata il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom hawn lamentati.*

*Bl-ispejjeż ta' din il-proċedura kontra l-istess intimati jew min minnhom minn issa nġunti in subizzjoni.*

2. Rat illi **l-Avukat ta' l-Istat** fl-1 ta' Ġunju 2020, irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

    1. *Illi in linea preliminari ir-rikorrent trid iġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjeta' in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar prejodi qabel ma hi kellha titolu fuq il-proprjeta' in kwistjoni;*

    2. *Illi in linea preliminari wkoll in kwantu li l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes kontra Ordni ta' rekwiżizzjoni, dan ifisser illi strettament it-tilwima tagħha hija mal-Awtorita' tad-Djar li skond l-Artikolu 24 tal-Att dwar l-Awtorita' tad-Djar (Kap 261 tal-Liġijiet ta' Malta) l-Awtorita' tad-Djar assorbiet id-drittijiet, obbligi, funzjonijiet u assi li qabel kienu jappartjenu lid-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali. L-esponent jeċepixxi wkoll illi ġaladarba r-rikorrenti mhijiex qed tattakka xi dispożizzjoni partikolari tal-liġi u lanqas xi għemil magħmul mill-Avukat tal-Istat, l-Avukat tal-Istat ġie mħarrek bla bżonn f'dawn il-proċeduri a sensu tal-artikolu 181B tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta u għaldaqstant għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju;*

    3. *Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt;*

    4. *Illi strettament mingħajr preġudizzju, sa fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa mibni fuq l-artikolu 37, l-esponent jeċepixxi li dan huwa għal kollox improponibbli u dan peress illi l-artikolu 37 japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Pero' ċertament li fil-każ odjern tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-ħruġ ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni, r-rikorrenti ma tilfitx għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni iżda biss il-pussess ta' dik il-proprjeta'. Il-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;*

5. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirreleva li skont il-proviso tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-propjeta' skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strassburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl- interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Partikolarment fis-sentenza Edwards vs. Malta deċiża fl-24 ta' Ottubru 2006, il-Qorti Ewropea tal-Ġustizzja dwar il-liġi tar-rekwiżizzjoni kienet ippronunzjat ruħha b'dan il-mod:*

   *"In the present case, the Court can accept the Government's arguments that the requisition and the rent control were aimed at ensuring the just distribution and use of housing resources in a country where land available for construction could not meet the demand. These measures, implemented with a view to securing the social protection of tenants (see, mutatis mutandis, Hutten — Czapska, cited above paragraph 178, and Għigo, cited above, paragraph 58), were also aimed at preventing homelessness, as well as at protecting the dignity of poorly off tenants (see paragraphs 43 and 47 above). The Court accepts that the impugned legislation had a legitmate aim in the general interest, as required by the second paragraph of Article 1."*

   *Għalhekk ma hemmx dubju li l-liġi ta' rekwiżizzjoni taqdi għanijiet leġittimi fl-interess ġenerali u mill-aspett legali tagħha ir-rikorrenti m'għandhomx raġun jikkontestawha;*

6. *Illi stabbilit li l-ordni ta' rekwiżizzjoni in kwistjoni għandha għanijiet leġittimi u hija fl-interess ġenerali, b'dana li m'hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea, li l-liġi Maltija tiddisponi li ċertu postijiet jistgħu jiġu meħuda minn idejn is-sidien pro tempore biex jingħataw lill-persuni li huma fil-bżonn ta' dar fejn jgħammru allura sa fejn ir-rikorrenti qed jilmentaw mill-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, tali lmenti huma nfondati;*

7. *Illi dwar l-ilment tal-proporzjonalita' fil-kumpens mirċievi mir-rikorrenti bħala konsegwenza tal-ordni ta' rekwiżizzjoni, jibda biex jingħad illi huwa prinċipju konvenzjonali milqugħ f'bosta deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;*

8. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet*

*fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.*

9. *Illi jsegwi għalhekk illi ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti mhumiex mistħoqqa u għandhom jiġu miċħuda minn din l-Onorabbli Qorti.*

10. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

3. Rat illi fl-1 ta' Ġunju 2020 **l-Awtorita` tad-Djar** irrispondiet għal dak mitlub billi qajmet is-segwenti difiżi:

   1. *Illi it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt.*

   2. *Illi hekk ukoll biex jissokta b'din il-kawża r-rikorrent teħtieġ turi li l-imħarrkin Carmelo, Francis u Pauline D'Agostino tabilħaqq igawdu minn kirja li tiġġedded skont il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

   3. *Illi l-attriċi ma eżawrietx ir-rimedji ordinarji tagħha qabel ma bdiet din il-proċedura li suppost hi waħda speċjali għalhekk il-kawża ma tistax treġġi;*

   4. *Illi l-attriċi trid tipprova t-titolu tagħha għall-propjeta' mertu tal-kawża; trid tipprova wkoll li ma hemmx sidien oħra;*

   5. *Illi meta l-attriċi akkwistat il-propjeta mertu ta' din il-kawża hi kienet taf li l-propjeta mertu tal-kawża kienet rekwiżizzjonata taħt R/O 24340 maħruġa fl-erbatax ta' Marzu tas-sena 1969 - in vista ta' dan l-għarfien ma tistax issa tikkontendi li minħabba f'din l-Ordni d-dritt fundamentali tagħha għall-propjeta kien qed jiġi leż.*

   6. *Illi il-ksur ta' dritt fundamentali hu personali għal min ikun qed jissubixxi tali ksur u għalhekk sakemm il-propjeta mertu tal-kawża ma kenitx tal-attriċi ma seta' kien hemm ebda leżjoni fil-konfront tagħha. Ukoll drittijiet fundamentali huma extra conunercium u b'hekk ma jiġux trasferiti la inter vivos u la causa mortis. La l-awturi tal-attriċi ma aġġixxewx dwar tali allegat ksur ta' drittijiet fundamentali, ma tistax issa taġixxi l-attriċi minflokom jew għalihom jew għaż-żmien meta l-fond ma kienx tagħha;*

   7. *Illi l-attriċi għandha tippreżenta kull att jew dokument li permezz tiegħu hi allegatament saret sid tal-propjeta' mertu tal-kawża.*

   8. *Illi bla ħsara għall-premess safejn ir-rikorrent qiegħed jattakka d-dispożizzjonijiet tal-Kap 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu partikolari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-ħtiġijiet li*

*jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

9. *Illi l-Kap 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;*

10. *Illi il-ħruġ ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni mhijiex per se leżiva ta' dritt fundamentali tal-propjeta u hi permessa bil-liġi basta li l-kumpens imħallas ikun proporzjonat. Issa f'dan il-każ jingħad li l-attriċi u l-awturi tagħha kienu qed jaċċettaw il-kera li kienet qed titħallas u l-attriċi kienet taf sewwa kemm kienet dik il-kera. Minkejja dan hi ħasset li kien xorta tajjeb għaliha li takkwstaw dik il-propjeta'.*

11. *Illi llum il-kera li qed titħallas hi ta' €256.34 fis-sena. U jingħad li l-kera li kienet qed titħallas oriġinarjament meta kienet saret l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni kienet kompaċenti mal-kirjiet li kienu viġenti dak iż-żmien. Dan l-ammont kien jitħallas direttament lis-sid u għalhekk inħolqot relazzjoni ta' kera bejn is-sid u għalhekk din ir-relazzjoni l-Awtorita' tad-Djar hi aljena.*

12. *Illi intant il-fond 75, Block E, Marshall Court, Victory Str., Gżira ġie de-rekwiżizzjonat fit-28 ta' Mejju tas-sena 2003 wara li fit-22 ta' Ottubru 2002 l-attriċi bagħtet ittra fejn talbet li tinħareġ tali de-rekwiżizzjoni. Għalhekk l-istess Awtorita' tad-Djar ma għandha ebda setgħa fattwali jew legali fuq l-imsemmi fond. U żgur minn dak inhar l-hawn l-istess Awtorita' ma tistax tiġi meqjusa bħala responsabbli ta' xi ksur ta' dritt fundamentali. Possibilment kieku l-attriċi kienet interessata u talbet id-derekwiżizzjoni qabel, il-fond kien jiġi derekwiżizzjonat anke qabel l-2003.*

13. *Illi intant ukoll l-attriċi aċċettat il-kera minn għand l-inkwilini biex b' hekk inħoloq kuntratt ta' kera bejn il-partijiet. In vista ta' dan, il-vertenza odjerna hi waħda ta' dritt ċivili bejn il-partijiet kontraenti u l-Awtorita' tad-Djar ma għandhiex locus standi.*

4. Rat illi fis-17 ta' Ottubru 2020, l-intimati **Carmelo, Francis u Pauline D'Agostino** irrispondew għal dak mitlub billi qajmu is-segwenti difiżi:

    1. *Illi għalkemm l-eċċipjenti għadhom mhux notifikati bir-rikors ġuramentat, huma ġew notifikati bir-risposta tal-Avukat ta' l-Istat u għaldaqstant tramite s-sistema diġitali ħadu konjizzjoni tar-rikors ġuramentat u għaldaqstant qed jippreżentaw ir-risposta tagħhom;*

2. *Illi huwa minnu li l-intimati jiddetjenu l-fond de quo u ċioe' 75 Block E, Marshall Court, Triq ir-Rebħa, Gżira bil-kera annwali ta' mitejn sitta u ħamsin euro, erbgħa u tletin ċenteżmu (€256.34);*

3. *Illi t-talbiet tar-rikors promotur, in kwantu huma diretti kontra l-eċċipjenti, għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti billi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi huma qed igawdu l-fond in kwistjoni b'titolu validu ta' kera u t-talbiet tar-rikorrenti ma' jistgħu qatt jiġu akkolti fil-konfront ta' l-eċċipjenti;*

4. *Illi stante li din hija materja ta' idole kostituzzjonali, l-eċċipjenti jagħmlu tagħhom kwalunkwe eċċezzjoni li talvolta tista' tingħata mill-konvenuti l-oħra nomine.*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta indikat mir-rikorrenti mhuwiex applikabbli stante illi l-kirja de quo hija mħarsa bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li hija Liġi protetta bl-Artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, stante illi kienet ġja eżistenti qabel it-3 ta' Marzu 1962.*

6. *Illi konsegwentament, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistgħax jiġi invokat fil-każ tal-kirja de quo stante li l-kirja hija waħda protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

7. *Illi inoltre, in kwantu għall-fatt li t-talba tar-rikorrenti hija bbażata fuq allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta), jiġi rilevat li ma hemm ebda ksur ta' dan l-Artikolu stante illi l-Liġijiet li jirregolaw il-kirja de quo ma jipprevedux id-deprivazzjoni totali tal-propjeta', iżda se mai jirrigwardaw il-kontroll jew limitazzjoni tal-użu ta' propjeta'.*

8. *Illi l-esponenti qegħdin igawdu d-drittijiet tagħhom fuq il-propjeta' de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skond il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita' taħt il-liġijiet tal-Kera u għalhekk mhux qed tippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, permezz ta' l-Artikolu 1531C tal-Kodid Civili inħoloq mekkaniżmu ta' awment fil-kera li permezz tiegħu l-kera tiżdied kull tlett snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi ta' inflazzjoni.*

9. *Illi fir-rigward tar-rikorrenti li l-ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur tas-suq, f'dawn iċ-ċirkostanzi fejn l-Istat igawdi marġini wiesa' ta' apprezzament fl-interess ġenerali ma jistax isir paragun mal-valur tal-propjeta' fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrent. Kif huwa risaput, l-Istat għandu l-jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-propjeta' fl-interess ġenerali u sabiex il-Gvern iwettaq il-politika soċjali u ekonomika tiegħu fil-qasam ta' l-akkomodazzjoni. L-ilment tar-rikorrenti li huma qegħdin iġorru piż sproporzjonat minħabba li l-ammont ta' kera li qed jirċievu ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, ma jistax jiġi msewwi bi*

*tneħħija tal-Liġi jew bl-iżgumbrament tal-esponenti. Il-ħtieġa u leġittimita' tal-Kapitolu 69 ma jistgħux jiġu newtralizzati u reżi inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-esponenti.*

10. *Illi konsegwentement, l-esponenti ma għandhomx jiġu żgumbrati mill-fond de quo u lanqas ma għandhom jiġu preġudikati finanzjarjament billi huma ma kisru ebda Liġi iżda sempliċiment avallaw ruħhom minn Liġi li għadha fis-seħħ. In oltre l-esponenti m'għandhomx mezzi suffiċjenti sabiex isibu akkomodazzjoni alternattiva xierqa.*

11. *Illi meta r-rikkorrent akkwista l-propjeta' in kwistjoni l-kirja favur l-esponenti ġia' kienet fis-seħħ u għalhekk r-rikorrenti kien ben konxju tal-protezzjoni mogħtija taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta lill-inkwilini u għaldaqstant ma kien hemm l-ebda intervent leġislattiv li ma kienx edott minnu.*

12. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

**Provi:**

5. Rat l-affidavit ta' **Andrew Xuereb**, Senior Officer Sezzjoni Legali tal-Awtorita` tad-Djar ippreżentat fil-15 ta' Lulju 2020 (fol 24) flimkien ma' dokumentazzjoni rilevanti.

6. Rat in-nota tar-rikorrent ippreżentata fil-11 ta' Awissu 2020, li ppreżentat dokumenti fosthom Dok MG1, fejn permezz ta' kuntratt ta' datio in solitum datat 28 ta' Lulju 1992, Maria Gialanze akkwistat il-fond mertu ta' din il-kawża. (fol 36 et seq).

7. Rat illi fil-5 ta' Ottubru 2020, il-Qorti appuntat lill-Perit Marie Louise Caruana Galea sabiex tassisti lill-Qorti u tirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond, sa mis-sena 1969 kif mitlub mir-rikorrent fis-seduta stess. (fol 82)

8. Rat l-affidavit ta' **Erika Gialanze`** ippreżentat fil-25 ta' Novembru 2020 (fol 139) flimkien ma' dokumentazzjoni.

9. Rat ir-rapport tal-**Perit Marie Louise Caruana Galea** ippreżentat fis-27 ta' April 2021 u maħluf fl-4 ta' Mejju 2021(fol 144).

10. Rat in-nota tar-rikorrenti ippreżentata fit-23 ta' Ġunju 2021 li eżebiet il-kuntratt relattiv ta' donazzjoni datat **4 ta' Ġunju 2021** (Dok A) fejn Maria Gialanze` għaddiet, permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni, il-propjeta meritu tal-kawża odjerna, lill bintha Erika Gialanze. (fol 173).

11. Rat ir-rikors ippreżentat fit-23 ta' Ġunju 2021, fejn Erika Gialanze talbet illi tassumi l-atti tal-kawża flok ommha, Maria Gialanze, wara illi akkwistat il-fond meritu tal-kawża odjerna permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni datata 4 ta' Ġunju 2021 (fol 173), liema talba intlaqgħet fit-28 ta' Ġunju 2021.

12. Rat illi fit-18 ta' Novembru 2021, fl-assenza ta' provi da' parte ta' l-intimati, l-Qorti ordnat l-egħluq tal-provi u ddifferiet il-kawża għas-sottomissjonijiet finali bil-miktub.

13. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippreżentata fit-2 ta’ Frar 2022. (fol 183).

14. Rat in-nota ta’ Francis D’agostino ippreżentata fit-3 ta’ Frar 2022 li biha qiegħed jippreżenta ċertifikat tal-mewt ta’ missieru Carmelo D’agostino li miet fit-28 ta’ Mejju 2021 (fol 202).

15. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ l-intimati D’agostino ippreżentata fis-7 ta’ Frar 2022 (fol 203).

16. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ l-Awtorita` tad-Djar ippreżentata fit-3 ta’ Frar 2022 (fol 213).

17. Rat in-nota ta’ l-Awtorita` tad-Djar ippreżentata fil-11 ta’ Marzu 2022 li biha talbu korrezzjoni fit-tieni eċċezzjoni tal-Awtorita` tad-Djar (fol 214), liema talba intlaqgħet fis-16 ta’ Marzu 2022.

18. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fl-1 ta’ April 2022 (fol 217).

19. Rat illi fl-4 ta’ April 2022 il-kawża ġiet differita għas-sentenza għallum.

**Fatti tal-każ**

20. Jirriżulta fl-ewwel lok, li permezz ta’ digriet datat 28 ta’ Ġunju 2021, il-Qorti laqgħet it-talba sabiex Erika Gialanze` tassumi l-atti minflok Maria Gialanze` għaliex il-proprjeta` ingħaddiet lilha permezz ta’ donazzjoni datata 23 ta’ Ġunju 2021.

21. Jirriżulta li l-proprjeta` appartament numru 75, Block E. Marshall Court, Victory Street Gżira kienet oriġinarjament tappartjeni lil Maria Gialanze`, li akkwistat il-fond *de quo* permezz ta’ kuntratt ta’ *datio in solitum* datat 28 ta’ Lulju 1992.

22. Jirriżulta li l-appartament in kwistjoni kien ġie rekwiżizzjonat flimkien mal-bqija tal-appartamenti li jikkostitwixxu ‘Marshall Court’ mid-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali.

23. Jirriżulta li sussegwentement, l-awturi ta’ Maria Gialanze` kienu ikkontestaw l-ordni ta’ rekwiżizzjoni (rekwiżizzjoni - R/024340) datat 14 ta’ Marzu 1969 li sar a tenur tal-Artikolu 8 tal-Att Dwar id-Djar (Kap 125), iżda permezz ta’ deċiżjoni datata 30 ta’ Ġunju 1981 eżebita fl-atti a fol 50 tal-proċess, it-talba ġiet miċħuda.

24. Jirriżulta li in segwitu għar-rekwiżizzjoni, l-appartament ġie mogħti b’titolu ta’ kera lill-intimati D’agostino versu l-kera stipulata mid-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali, u llum l-intimati D’agostino għadhom jirrisjedu fil-fond bil-kera annwali ta’ €256.34.

25. Jirriżulta li fil-mori ta’ dan il-każ, miet l-intimat Carmelo D’agostino, kif jidher miċ-ċertifikat tal-mewt eżebit fl-atti.

26. Jirriżulta li nonostante li l-intimati D'agostino baqgħu jirrisjedu fil-fond, il-fond in kwistjoni ġie derekwiżizzjonat permezz ta' ordni ta' derekwiżizzjoni relattiva li seħħet fit-28 ta' Mejju 2003.

27. Jirriżulta wkoll li ġie ppreżentat rapport tal-Perit Marie Louise Caruana Galea fejn il-valur fis-suq tal-fond numru 75 Block E, Marshall Court, Victory Street, Gżira ġie stmat għall-valur ta' € 205,000 u l-valur lokatizzju fl-2020 (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' € 8,160 fis-sena. Il-Perit Marie Louise Caruana Galea ikkonstatat ukoll il-valur lokatizzju tal-fond matul is-snin u bbażat il-komputazzjonijiet tagħha fuq il-Mudell Numru 2 fir-rapport tagħha. Il-Perit ikkonstatat ukoll il-valur lokatizzju annwali li huma:

- Fis-sena 1969 €282
- Fis-sena 1974 €377
- Fis-sena 1979 €775
- Fis-sena 1984 €865
- Fis-sena 1994 €1,130
- Fis-sena 1999 €1,308
- Fis-sena 2004 €2,511
- Fis-sena 2009 €3,348
- Fis-sena 2014 €4,687
- Fis-sena 2019 €7,837
- Fis-sena 2020 €8,160

**Ikkunsidrat**

28. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti, permezz tal-azzjoni preżenti, qed jiġu ivvjolati id-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

29. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimati D'agostino qajmu, is-segwenti difiżi:

1. Fl-ewwel it-tieni u t-tielet eċċezzjoni, l-intimati taw ruħhom b'notifikati, huwa minnu li jiddetjenu l-fond de quo bil-kera annwali ta' Ewro 256.34; huma qed igawdu titolu ta' kera u t-talbiet tar-rikorrenti ma jistgħux jiġu akkolti fil-konfront ta' l-intimati D'agostino.
2. Fir-raba' eċċezzjoni, l-intimati D'agostino għamlu tagħhom kull materja ta' indole Kostituzzjonali sollevata mill-konvenuti l-oħra.
3. Fil-ħames eċċezzjoni, ġie eċċepit, li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta mhuwiex applikabbli stante li l-kirja *de quo* hija imħarsa bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
4. Fis-sitt eċċezzjoni, ġie eċċepit li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jiġi invokat stante li din il-kirja hija protetta taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
5. Fis-seba' eċċezzjoni, ġie eċċepit, li ma hemm ebda ksur ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li l-liġijiet li jirregolaw il-kirja *de quo* ma jipprevedux id-deprivazzjoni totali tal-proprjeta`.
6. Fit-tmien eċċezzjoni ġie sostnut li l-intimati D'agostino qed igawdu id-drittijiet tagħhom fuq l-imsemmija proprjeta` b'titolu ta' lokazzjoni kif permess skont il-

liġi. Inoltre`, l-artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili inħoloq mekkaniżmu ta' awment fil-kera, li tiżdied kull tlett snin b'mod proporzjonali.

7. Fid-disa' eċċezzjoni, ġie sostnut li l-Istat għandu marġini wiesgħa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` fl-interess ġenerali. Għalhekk, l-ilment tar-rikorrenti li qed iġġorr piż sproporzjonat minħabba l-ammont ta' kera li ma tirriflettix il-valur reali, ma jistax jiġi imsewwi bit-tneħħija tal-liġi jew bl-iżgumbrament ta' l-intimati.
8. Fl-għaxar eċċezzjoni, l-intimati D'agostino qed isostnu li m'għandhomx jiġu żgumbrati mill-fond *de quo,* għaliex ma kisru ebda liġi, iżda aderixxew ruħhom mal-Liġijiet.
9. Fil-ħdax-il eċċezzjoni, ġie sostnut, meta saret il-kirja in kwistjoni, ir-rikorrenti kienet ben konxja tal-protezzjoni mogħtija mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

30. Dwar l-**ewwel u t-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet** tal-intimati D'agostino, li huma konnessi, ġie ammess li huma qed igawdu titolu ta' kera u qed iħallsu l-ammont ta' €256.34 fis-sena. Iżda ġie sostnut u eċċepit li t-talbiet tar-rikorrenti ma jistgħux jintlaqgħu fil-konfront ta' l-intimati D'agostino.

31. Fl-ewwel lok, jingħad, li mhuwiex bl-ebda mod ikkontestat li l-intimati imxew mal-liġijiet viġenti, b'hekk bl-ebda mod, m'għandhom jinstabu ħatja ta' ksur ta' drittijiet fondamentali.

32. F'dan il-kuntest, huwa relevanti dak ritenut fil-ġursiprudenza nostrana. Il-qofol tal-azzjoni ta' ilment dwar ksur ta' jedd fundamentali huwa l-għoti ta' rimedju xieraq għal tali ksur, minbarra s-sejbien fih innifsu tal-ksur. (Ara **Raymond u Geraldine Cassar Torregiani vs A.G. et** deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Frar 2013). F'dan il-każ kompla jingħad hekk:

> *"Illi l-Qorti tagħraf il-fatt li l-kwistjoni dwar min għandu jwieġeb għall-ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali tal-bniedem ilha żmien tkidd lil min ikun involut f'kawża bħal dawn. Biż-żmien tfasslu, regoli ta' prattika biex jingħaraf kontra min kawża bħal din imissha titressaq................il-ħsieb dejjem kien.....biex jiġi mistħarreġ min tassew jista' jagħti r-rimedju f'każ li jirriżulta li l-ilment tal-ksur tad-dritt fundamentali kien wieħed mistħoqq".*
>
> (Ara wkoll Abela vs il-Prim Ministru et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990 LXXIV.i.261; Joseph M. Vella et vs Kummissarju tal-Pulizija et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990).

33. Infatti, huwa prinċipalment obbligu tal-Istat u mhux tal-inkwilin li jassigura li d-drittijiet fundamentali taċ-ċittadini ma jinkisrux. Mhux obbligu tal-intimata bħala inkwilin, li tara li l-liġijiet tal-pajjiż ikunu konduċenti għal sistema ġusta ta' kera. (Ara Gatt vs Avukat Ġenerali et deċiża fil-5 ta' Lulju 2011).

34. Għalhekk, in vista ta' dawn il-prinċipji enunċjati fil-ġurisprudenza u in vista tal-fatt, li evidentement, il-każ odjern huwa wieħed li jindirizza prinċipalment il-ksur ta' jedd ta' dritt fundamentali, fil-każ odjern, l-Istat huwa responsabbli ta' ksur ta' jedd fondamentali ta' proprjeta`, u mhux l-intimata.

35. Għaldaqstant, filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta' l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet għaliex huma fattwali u m'hemmx kontestazzjoni dwarhom, tilqa' t-tielet eċċezzjoni fis-sens illi t-talbiet fir-rikors promotur ma jistgħux jiġu akkolti fil-konfront ta' l-intimati D'agostino.

36. Dwar **ir-raba' eċċezzjoni** ta' l-intimati D'Agostino, li jagħmlu tagħhom kull eċċezzjoni, li tista' tingħata mill-konvenuti l-oħra, din il-Qorti ser tastjeni f'dan l-istadju milli tieħu konjizzjoni ta' din l-eċċezzjoni u ser tipprovdi ulterjorment rigward l-eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenuti l-oħra.

37. Dwar il-**ħames, is-sitt u s-seba' eċċezzjonijiet** li huma konnessi, peress li jirreferu għall-impropronibilita` ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan ġie eċċepit ukoll mill-Avukat ta' l-Istat, u għalhekk din il-kwistjoni, sollevata wkoll mill-Avukat ta' l-Istat, ser tiġi trattata aktar 'il quddiem fil-mertu.

38. Madanakollu, jingħad minn issa illi, abbażi ta' dak li ser jiġi trattat aktar 'il quddiem fil-mertu, il-Qorti ser tilqa' l-ħames, is-sitt u s-seba' eċċezzjonijiet ta' l-intimati D'agostino.

39. Dwar it-**tmien eċċezzjoni** ta' l-intimati D'agostino, jiġi ritenut, li l-fatt, li r-rikorrenti tista' tipprevali ruħha mill-artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili sabiex tiżdied il-kera, din il-kera tista' tiżdied biss sa 2% tal-valur lokatizzju, b'mod li ma tirriflettix il-valur fis-suq illum.

40. Għalhekk, tirrespinġi din l-eċċezzjoni u tiċħad it-tmien eċċezzjoni ta' l-intimati D'agostino.

41. Dwar id-**disa' eċċezzjoni** ta' l-intimati D'agostino, huwa saħqu li l-ilment tar-rikorrenti li qed iġorr piż sproporzjonat ma jistax jiġi msewwi bi tneħħija tal-liġi jew bl-iżgumbrament ta' l-intimati.

42. Hawnhekk, din il-Qorti tqis, li kif diġa ribadit, il-ksur tad-drittijiet fundamentali mhumiex ser jiġu akkolti fil-konfront ta' l-intimati, proprju għaliex mhumiex huma responsabbli għal-vjolazzjoni ta' drittijiet umani.

43. Għaldaqstant, tiċħad id-disa' eċċezzjoni, minbarra għal dak eċċepit dwar l-iżgumbrament, li ser jiġi issa kkunsidrat.

44. Dwar l-**għaxar eċċezzjoni** tal-intimati D'agostino, ġie sotnut li din hija kirja protetta b'hekk l-intimati m'għandhomx jiġu ippreġudikati fit-titolu li jgawdu għaliex huma sempliċiment aderixxew ruħhom mal-liġijiet viġenti.

45. Din il-Qorti tqis, li għandha tiddeċiedi biss dwar kwistjonijiet ta' indole Kostituzzjonali, u dwar vjolazzjoni ta' drittijiet o meno.

46. Għalhekk, mhijiex ser tiddeċiedi dwar l-iżgumbrament tal-intimati, kif mitlub mir-rikorrenti. Din il-Qorti tqis li dik hija deċiżjoni li tispetta lill-Bord Li Jirregola l-Kera, a tenur tal-Kap 69 u dan sabiex jiġi żgurat li kemm l-intimati kif ukoll ir-rikorrenti jingħataw l-opportunita` illi jressqu d-difiżi tagħhom quddiem dak il-Bord, li huwa l-

Bord kompetenti sabiex jiddeċiedi jekk persuna għandhiex tkompli tgawdi mill-protezzjoni tal-Kap 69 jew le.

47. Għalhekk, tilqa' l-għaxar eċċezzjoni tal-intimati D'agostino.

48. Dwar il-**ħdax-il eċċezzjoni**, fejn intqal li r-rikorrenti kienet ben konxja tal-protezzjoni mogħtija mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, meta bdiet il-kirja, il-Qorti tosserva li dak li jrid jiġi mistħarreġ f'każ ta' din ix-xorta huwa jekk hemmx leżjoni tad-drittijiet fundamentali u mhux jekk ir-rikorrenti kenitx ben konxja tal-liġijiet tal-kera meta bdiet il-kirja, għaliex dan ma jimpinġix fuq il-mertu ta' dan il-każ.

49. Għaldqastant, tiċħad il-ħdax-il eċċezzjoni ta' l-intimati D'agostino.

**Eċċezzjonijiet tal-Awtorita` tad-Djar**

50. Jirriżulta illi l-Awtorita` tad-Djar qajmet varji eċċezzjonijiet li huma s-segwenti:

1. It-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.
2. Ir-rikorrenti jeħtieġ turi li l-intimati D'agostino tabilħaqq igawdu minn kirja li tiġġedded skont il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
3. Ir-rikorrenti ma eżawrietx ir-rimedji ordinarji tagħha qabel bdiet din il-proċedura.
4. Ir-rikorrenti trid tipprova t-titolu tagħha fuq din il-proprjeta` u li m'hemmx sidien oħrajn.
5. Meta r-rikorrenti akkwistat il-proprjeta` mertu tal-każ odjern, kienet taf li l-proprjeta` kienet rekwiżizzjonata taħt R/O 24340 fl-14 ta' Marzu 1969.
6. Il-ksur ta' dritt fundamentali huwa personali għal min jissubixxi tali ksur. La l-awturi tar-rikorrenti ma aġixxewx dwar tali allegat ksur ta' drittijiet fundamentali, ma tistax ir-rikorrenti taġixxi minflokhom għaż-żmien meta l-fond ma kienx tagħha.
7. Ir-rikorrenti trid tippreżenta kull att jew dokument li permezz tiegħu saret sid tal-proprjeta` mertu ta' dan il-każ.
8. Sa fejn ir-rikorrenti qed tattakka d-disposizzjonijiet tal-Kap 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Istat ukoll għandu dritt iwettaq il-liġijiet biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta`, għaliex l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa biex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali.
9. Il-Kap 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi (ii) huma fl-interess ġenerali (iii) iżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej tal-poplu b'mod ġenerali.
10. Il-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni mhijiex per se leżiva ta' dritt fundamentali ta' proprjeta` u hi permessa bil-liġi basta l-kumpens imħallas ikun proporzjonat.
11. Illum il-kera li qed titħallas hija ta' €256.34 fis-sena, u l-kera li kienet qed titħallas oriġinarjament meta kienet saret l-ordni tar-Rekwiżizzjoni kien kompaċenti mal-kirjiet viġenti dak iż-żmien.
12. L-imsemmi fond ġie derekwiżizzjonat fit-28 ta' Mejju 2003 wara li fit-22 ta' Ottubru 2002, ir-rikorrenti bagħtet ittra fejn talbet li tinħareġ de-rekwiżizzjoni.
13. Ir-rikorrenti aċċettat il-kera mingħand l-inkwilini biex b'hekk inħoloq kuntratt ta' kera bejn il-partijiet. In vista ta' dan, il-vertenza odjerna hi waħda ta' dritt ċivili bejn il-partijiet u l-Awtorita` tad-Djar ma għandhiex locus standi.

51. Dwar l-**ewwel eċċezzjoni**, li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, dan huwa direttament konness mal-mertu tal-każ.

52. Madanakollu, jingħad minn issa illi, abbażi ta' dak li ser jiġi deċiż fil-mertu, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-Awtorita` tad-Djar.

53. Dwar it-**tieni eċċezzjoni**, għandu jiġi osservat mill-Qorti li l-ilment prinċipali tar-rikorrenti huwa dwar il-fatt li l-intimati D'agostino baqgħu jokkupaw l-imsemmi fond, abbażi tal-effetti tal-liġi, u ċioe` tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, billi r-relazzjoni bejn is-sid u l-inkwilin f'każijiet bħal din hija regolata mil-liġi tal-Istat.

54. Għalhekk, din il-Qorti tqis li il-kontestazzjoni prinċipali da parti tar-rikorrenti mhijiex ir-rekwiżizzjoni *per se*, anke għaliex il-fond mertu tal-kawża odjerna ġie derekwiżizzjonat fit-28 ta' Mejju 2003 Konsegwentement, l-inkwilini baqgħu jokkupaw il-fond *de quo* a tenur tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

55. Għalhekk, huwa evidenti, li l-inkwilini komplew jokkupaw u jirrisjedu fil-fond *de quo* a tenur tal-Kap 69 mill-2003 'il quddiem u mhux abbażi tar-rekwiżizzjoni.

56. Għaldaqstant, tiċħad it-tieni eċċezzjoni ta' l-Awtorita` tad-Djar.

57. Dwar it-**tielet eċċezzjoni** ta' l-Awtorita` tad-Djar issostni li ma jirriżultax li r-rikorrenti eżawriet ir-rimedji ordinarji tagħha.

58. Jiġi puntwalizzat, li anke kieku r-rikorrenti kienet di fatti pproċediet quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera, ċertament il-Kera ma kinitx ser togħla b'mod li tirrifletti l-valur lokatizzju fil-preżent, kif ikkonstatat mill-Perit nominat mill-Qorti.

59. Minbarra hekk, il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' jistħarreġ biss kwistjonijiet bejn is-sid u l-inkwilin fil-limitazzjonijet imposti mil-Liġi, u bl-ebda mod ma jista' jistħarreġ ilmenti Kostituzzjonali b'referenza għall-ksur tad-drittijiet tal-bniedem. Għalhekk, evidentement, din il-Qorti tista' tipproċedi billi tisma' l-ilment tar-rikorrenti.

60. Għalhekk, il-Qorti tiċħad it-tielet eċċezzjoni ta' l-Awtorita` tad-Djar.

61. Dwar ir-**raba' eċċezzjoni u s-seba' eċċezzjoni**, li huma konnessi, fejn ir-raba' eċċezzjoni ġiet ukoll sollevata wkoll mill-Avukat tal-Istat. A skans ta' ripetizzjoni, u in vista ta' dak li ser jiġi trattat dwar l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat, jirriżulta li t-titolu tar-rikorrenti jinsab pjenament ippruvat.

62. Dwar is-seba' eċċezzjoni, jiġi osservat li kemm Maria Gialanze` kif ukoll Erika Gialanze` ipproduċew għas-sodisfazzjon tal-Qorti l-atti u d-dokumenti relevanti rigwardanti t-titolu.

63. Għaldaqstant, tiċħad ir-raba' u s-seba' eċċezzjonijiet tal-Awtorita` tad-Djar.

64. Dwar il-**ħames eċċezzjoni**, ġie sostnut li r-rikorrenti meta akkwistat il-proprjeta` kienet taf li l-proprjeta` kienet rekwiżizzjonata fl-1969. Il-konsapevolezza o meno

dwar ir-rekwiżizzjoni, ma timpinġix fuq il-mertu u fl-istħarriġ dwar l-allegat vjolazzjoni tad-drittijiet umani f'dan il-każ.

65. Konsegwentement, tiċħad-il ħames eċċezzjoni tal-Awtorita` tad-Djar.

66. Dwar is-**sitt eċċezzjoni**, ġie sotnut, li r-rikorrenti ma tistax taġixxi dwar l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali għal meta l-fond ma kienx tagħha.

67. Il-Qorti hawnhekk tosserva illi, li fil-każ in ezami ir-rikorrenti Erika Gialanze assumiet l-atti minflok ommha Maria Gialanze wara illi akkwistat il-propjeta permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni datat 4 ta' Ġunju 2021, u ċioe` waqt il-mori ta' dan il-każ.

68. Il-Qorti tirrileva illi, ladarba il-proprjeta` ġiet akkwistata b'donazzjoni u <u>mhux</u> b'wirt, Erika Gialnze` tista' titlob u taġixxi għall-ksur ta' jeddijiet fundamentali unikament minn dakinhar illi hija akkwistat il-proprjeta` f'Ġunju 2021.

69. Għaldaqstant, tilqa' s-sitt eċċezzjoni tal-Awtorita` tad-Djar.

70. Dwar it-**tmien eċċezzjoni**, ġie sostnut, li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa biex jilleġisla fl-interess ġenerali.

71. Il-Qorti tosserva illi dan il-fatt bl-ebda mod ma jfisser li d-disposizzjonijiet tal-liġijiet jistgħu ikunu qed jivvjolaw id-drittijiet tas-sidien. Dan għaliex dejjem irid jinżamm bilanċ proporzjonat bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilini.

72. Għaldaqstant, abbażi wkoll ta' dak li ser jiġi deċiż fil-mertu, tiċħad it-tmien eċċezzjoni tal-Awtorita` tad-Djar.

73. Dwar id-**disa' eċċezzjoni**, ġie sostnut, li l-Kap 16 u l-Kap 69, għandhom għan leġittimu, huma fl-interess ġenerali, u iżommu bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u tal-inkwilini.

74. Il-Qorti tosserva, madanakollu, illi dana ma huwiex minnu u li, abbażi ta' dak li ser jiġi deċiż aktar 'il quddiem fil-mertu, hi qiegħda tiċħad id-disa' eċċezzjoni tal-Awtorita` tad-Djar.

75. Dwar l-**għaxar eċċezzjoni**, ġie sostnut, li l-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni mhijiex *per se* leżiva għad-drittijiet fundamentali, basta li jkun hemm kumpens imħallas b'mod proporzjonat.

76. Il-Qorti tirrileva li jirriżulta mill-atti tal-każ, li l-fond in kwistjoni dam rekwiżizzjonat mill-14 ta' Marzu 1969 sat-28 ta' Mejju 2003, data meta ġiet revokata r-rekwiżizzjoni. Abbażi ta' dan, din il-Qorti mhijiex ser tibbaża l-pern ta' dan il-każ fuq ir-rekwiżizzjoni, dan għaliex kif diġa' ingħad, mis-sena 2003 'il quddiem l-inkwilini komplew l-inkwilinat tagħhom fil-fond abbażi tal-Kap 69 u l-liġijiet viġenti u mhux abbażi ta' rekwiżizzjoni.

77. Għalhekk, tiċħad l-għaxar eċċezzjoni tal-Awtorita` tad-Djar.

78. Dwar il-**ħdax-il eċċezzjoni**, ġie sostnut, li l-kera fiż-żmien tar-rekwiżizzjoni kienet kompaċenti mal-kirjiet ta' dak iż-żmien.

79. Il-Qorti tosserva li din l-eċċezzjoni tirrigwarda strettament il-perjodu ta' żmien mis-sena 1964 sas-sena 2003. F'dawk is-snin Erika Gilanze` kienet għadha mhijiex sid tal-imsemmija proprjeta`. Ladarba Erika Gialanze` saret sid fl-4 ta' Ġunju 2021 u dana speċifikatament permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni, dan ifisser li, abbażi ta' ġurisprudenza illi ser ssir referenza għaliha aktar 'il quddiem, il-Qorti ser titratta biss il-perjodu li jibda mis-sena 2021.

80. Għalhekk, tiċħad il-ħdax-il eċċezzjoni tal-Awtorita` tad-Djar.

81. Dwar it-**tnax-il eċċezzjoni**, ġie sostnut, li l-fond in kwistjoni ġie rekwiżizzjonat fit-28 ta' Mejju 2003, in segwitu għal ittra li kienet bagħtet Maria Gialanze`. Dan il-fatt mhuwiex ikkontestat bl-ebda mod. Iżda kif diġa ikkunsidrat, mis-sena 2003 l-intimati D'agostino komplew jirrisjedu fil-fond bil-protezzjoni tal-liġijiet viġenti fosthom il-Kap 69 u l-Kap 16, b'hekk din l-eċċezzjoni ukoll qed tiġi respinta.

82. Konsegwentement, tiċħad it-tnax-il eċċezzjoni tal-Awtorita` tad-Djar.

83. Dwar it-**tlettax-il eċċezzjoni**, ġie sostnut, li r-rikorrenti aċċettat il-kera mingħand l-inkwilini b'hekk, inħolqot relazzjoni ta' sid u inkwilin, ibbażata fuq drittijiet ċivili, u l-Awtorita` m'għandhiex *locus standi*.

84. Il-Qorti hawnhekk tirrileva li mhuwiex minnu li l-Awtorita` tad-Djar m'għandhiex *locus standi*. Kienet l-Awtorita` tad-Djar li neħħiet ir-rekwiżizzjoni li kien hemm *in vigore*, wara li d-derekwiżizzjoni intalbet bil-miktub minn Maria Gialanze`. Dan ifisser li l-Awtorita` tad-Djar kellha s-setgħa u l-funzjoni li tneħħi r-rekwiżizzjoni li kien ilha *in vigore*. Il-fatt innifsu li r-rikorrenti aċċettat il-kera ma jimpinġix fuq il-mertu ta' dan il-każ u fuq l-istħarriġ Kostituzzjonali rikjest. Mhuwiex minnu, li sempliċiment, għaliex ġiet aċċettata l-kera mis-sid, il-każ sar strettament ċivili. Permezz ta' dan l-argument, l-Awtorita` tad-Djar qed tittenta teżonera lilha nnifisha. Madankollu, dan l-argument tal-Awtorita` tad-Djar ma jreġġix.

85. Għalhekk, tiċħad it-tlettax-il eċċezzjoni tal-Awtorita` tad-Djar.

**Eċċezzjonijiet preliminari tal-Avukat tal-Istat**

86. Ġie eċċepit preliminarjament, fl-ewwel eċċezzjoni li r-rikorrenti trid tipprova t-titolu tagħha fuq il-proprjeta` in kwistjoni.

87. Il-Qorti hawnhekk tibda billi tirrileva li permezz ta' digriet datat 28 ta' Ġunju 2021, din il-Qorti laqgħet it-talba sabiex Erica Gialanze` tassumi l-atti minflok Maria Gialanze`, dan għaliex il-proprjeta` għaddiet lil Erica Gialanze` permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni datat 4 ta' Ġunju 2021, eżebit bħala Dok A a fol 174 tal-proċess. Għalhekk, huwa ovvju li t-titolu ta' Erika Gialanze huwa ippruvat.

88. Għalhekk, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari ta' l-Avkat ta' l-Istat.

89. Tramite it-**tieni eċċezzjoni preliminari**, l-avukat ta' l-Istat sostna li skont l-artikolu 181B tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, ladarba l-ilment tar-rikorrenti huwa imsejjes fuq ordni ta' rekwiżizzjoni, it-tilwima hija kontra l-Awtorita` tad-Djar, b'hekk l-Avukat ta' l-Istat għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju.

    L-Artikolu 181B tal-Kap 12 jipprovdi:

    *"Il-Gvern għandu ikun rappreżentat fl-atti u fl-azzjonijiet ġudizzjarji mill-kap tad-dipartiment tal-gvern li ikun inkarigat fil-materja in kwistjoni.*

    *1.Iżda mingħajr preġudizzju għad-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu:*

    *(a) kawżi għall-ġbir ta' ammonti dovuti lill-gvern jistgħu f'kull każ isiru mill-Accountant General;*

    *(b) kawżi li jinvolvu kwistjonijiet dwar impjieg jew obbligu ta' servizz mal-Gvern jistgħu f'kull każ isiru mis-Segretarju Permanenti ewlieni;*

    *(c) kawżi dwar kuntratti ta' provvista jew ta' appalt mal-Gvern jistgħu f'kull każ isiru mid-Direttur tal-Kuntratti.*

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

    *3. Kull rikors, ġuramentat jew le, jew att ġudizzjarju ieħor magħmul kontra l-Gvern għandu jiġi notifikat lil kull kap tad-Dipartiment tal-Gvern li kontra tiegħu ikun dirett u lill-Avukat tal-Istat u kull terminu biex issir risposta dwar att bħal dak minn kap tad-dipartiment tal-Gvern li jkun konvenut jew intimat fi proċeduri ġudizzjarji ma jibdiex jiddekorri qabel ma l-att jiġi notifikat lill-kap jew kapijiet ta' dipartimenti tal-gvern li kontra tagħhom ikun dirett u lill-Avukat tal-istat. In-notifika lill-Avukat tal-Istat ssir bla ħlas lir-Reġistratur.*

90. Jirriżulta illi huwa minnu li kien hemm ordni ta' rekwiżizzjoni fuq il-fond mertu ta' dan il-każ li inħarġet fit-18 ta' Ottubru 1957 mis-Segretarju tad-Djar, li kien ħareġ ordni ta' rekwiżizzjoni numru R/O24340. Mandankollu, fit-28 ta' Mejju 2003, id-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali ħareġ ordni ta' derekwiżizzjoni fuq il-fond in kwistjoni.

91. Jirriżulta, madanakollu, li mis-sena 2003, l-intimati D'agostino baqgħu jgawdu mill-protezzjoni tal-liġijiet viġenti, u tkompla l-inkwilinat tagħhom.

92. Għalhekk, mhuwiex bl-ebda mod korrett dak sottomess mill-Avukat tal-Istat, li l-Avukat tal-Istat għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju, sempliċiment għaliex ma ħariġx ordnijiet ta' derekwiżizzjoni.

93. Lanqas huwa korrett dak sottomess mill-Avukat tal-Istat li d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 ma jiċċentrawx fil-kaċ odjern. In fatti, fil-każ in eżami, il-fond ġie derekwiżizzjonat f'Mejju 2003, kif jirriżulta mill-provi in atti, u l-inkwilini komplew

igawdu l-protezzjoni tal-leġislazzjoni preżenti. Għaldaqstant, fil-każ odjern, ma jistax jingħad li l-proċeduri huma integri bil-preżenza biss tal-Awtorita` tad-Djar.

94. In vista tas-suespost, tiċħad it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

**L-assunzjoni ta' l-atti minn Erika Gialanze` minflok Maria Gialanze`.**

95. Jibda biex jingħad illi, matul il-mori tal-proċedura odjerna, ġie ppreżentat rikors datat 23 ta' Ġunju 2021, bit-talba speċifika sabiex Erika Gialanze` tassumi l-atti odjerni minflok Maria Gialanze`.

96. Dan sar konsegwenza tal-fatt, li Maria Gialanze`, waqt li kienet għaddejja l-kawża, wettqet donazzjoni fil-konfront ta' Erika Gialanze, liema kuntratt ta' donazzjoni huwa datat 4 ta' Ġunju 2021, u l-kuntratt jinsab eżebit bħala Dok A a fol 174 tal-proċess, fejn il-propjeta meritu tal-kawża odjerna ġiet donata lil Erika Gialanze.

97. Konsegwentement, din il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti permezz ta' digriet datat 28 ta' Ġunju 2021, u l-atti ġew assunti minn Erika Gialanze minflok Maria Gialanze`.

98. Kif sollevat fis-sottomissjonijiet ta' l-Awtorita` tad-Djar, din l-istess talba saret minn Maria Gialanze fil-każ 79/2020 iżda fi stadju ta' appell, sabiex Erika Gialanze tassumi l-atti minflokha. Jirriżulta, iżda, li f'dak il-każ, il-Qorti Kostituzzjonali ċaħdet it-talba permezz ta' digriet datat 30 ta' Marzu 2022 għaliex fi stadju ta' appell, proċeduralment, mhuwiex permess li tiddaħħal parti ġdida fil-kawża.

99. Il-Qorti ma tistax ma tirrilevax illi ladarba saret din it-talba għall-assunzjoni ta' l-atti minflok Maria Gialanze` għaliex il-fond mertu ta' din il-vertenza ġie ddonat lil Erica fl-4 ta' Ġunju 2021, isegwi li hemm riperkussjonijiet li jinpinġu fuq l-eżitu ta' dan il-każ.

100. Illi xejn ma jiswa l-argument ta' l-avukat difensur tar-rikorrenti fis-sottomissjonijiet, li jsostni, li l-imsemmija donazzjoni m'għandhiex teffettwa l-leżjoni fundamentali.

101. Din il-Qorti ma tistax tinjora l-fatt li saret id-donazzjoni minn Maria Gialanze` fil-konfront ta' Erika Gialanze` fl-**4 ta' Ġunju 2021**. B'hekk, din il-Qorti trid tieħu konjizzjoni ta' din ir-riżultanza.

102. Li kieku ma saritx din id-donazzjoni, din il-Qorti setgħet tikkunsidra l-leżjoni ta' dritt fundamentali minn dakinhar li kienet akkwistat l-imsemmi fond Maria Gialanze`. Iżda, fiċ-ċirkostanzi kif ġraw, permezz tad-donazzjoni ta' l-4 ta' Ġunju 2021, it-tifla Erika Gialanze` ma tistax titqies illi daħlet fiż-żarbun ta' ommha Maria Gialanze`, u dan għaliex hija akkwistat il-fond permezz ta' donazzjoni fl-4 ta' Ġunju 2021 u mhux permezz ta' wirt.

103. Konsegwentement, la darba Erika Gialanze` saret is-sid tal-fond mertu ta' dan il-każ f' 4 ta' Ġunju 2021, waqt il-mori ta' dan il-każ Kostituzzjonali, u hija biss minn din id-data ta' l-akkwist, ossija 4 ta' Ġunju 2021, li kwalunkwe leżjoni ta' drittijiet fundamentali tista' tiġi ikkunsidrata.

## Meritu tal-każ

104. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, wara l-kirja rigward il-fond 75, Block E, ‘Marshall Court’, Victory Street, Gżira, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini, ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, u tal-Att X tal-2009 meta qed jingħata d-dritt ta’ rilokazzjoni lill-intimati D’agostino.

105. Il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dan il-każ, fl-ottika tad-difiżi mqajma mill-intimat l-Avukat tal-Istat.

## Artikolu 37

106. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, ġie eċċepit li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex huwa inapplikabbli. Inoltre`, b’referenza għall-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, ġie eċċepit, li l-marġini tal-Istat huma wiesgħa u l-Istat għandu jedd li jilleġisla biex jikkontrolla l-wirt tal-proprjeta` għall-interess ġenerali.

107. Fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jissottolinea li fil-każ in eżami, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta ma japplikax, stante li ma jokkorrux l-estremi tal-ewwel paragrafu tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta, in kwantu hawn non si tratta ta’ teħid ta’ proprjeta`, jew ta’ jedd fuqha taħt xi forma jew oħra iżda ta’ limitazzjoni tal-użu tal-istess proprjeta`. Għalhekk, l-argument prinċipali tal-Avukat tal-Istat huwa li l-Kap 69, ma jistax ikun soġġett għall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta. Fi kliem ieħor l-Avukat tal-Istat sostna li l-ilment tar-rikorrenti jesorbita ‘l barra minn dak imħares fl-imsemmi artikolu. L-Avukat tal-Istat sostna ulterjorment, li r-rikorrenti xorta baqgħet sid tal-proprjeta`, għalhek ma tistax tgħid li ttieħdilha d-dritt ta’ godiment fuq il-proprjeta` in kwistjoni.

108. Minn naħa l-oħra, r-rikorrenti ma qablet xejn ma’ l-argument ta’ l-Avukat tal-Istat, u sostniet li l-Artikolu 37 huwa applikabbli għall-fatti tal-każ in eżami. Fis-sottomsissjonijiet, ir-rikorrenti irreferiet għall-każ Michael D’amato vs L-Awtorita` tad-Djar et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta’ April 2017, fejn ordni ta’ rekwiżizzjoni ġiet determinata bħala ineffettiva. Saret ukoll referenza f’dan is-sens, għall-każ **AIC Joseph Barbara vs L-Onorevoli Prim Ministru et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta’ Jannar 2014.

109. Di piu`, b’referenza għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ġie sottomess mir-rikorrenti, li f’dawn iċ-ċirkostanzi, t-teħid tal-pussess tal-ħaġa jkun sar b’mod obbligatorju, kontra r-rieda tas-sid. Konsegwentement, ir-rikorrenti qed jikkontendu li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jista’ japplika, dan għaliex il-Kap 69 jibqa’ jimponi r-relazzjoni imġegħla ta’ sid u kerrej, peress li l-Kap 69 jagħti protezzjoni lill-inkwilin mhux b’għażla libera imma b’impożizzjoni tal-istess liġi.

110. Dwar dan il-punt ta’ l-Artikolu 37, l-Awtorita` tad-Djar issottomettiet, li Ordni ta’ rekwiżizzjoni mhijiex teħid forzuż ta’ proprjeta`, iżda miżura ta’ kontroll ta’ użu ta’

proprjeta`. Inoltre`, ġie sostnut ukoll, li meta nħarġet id-derekwiżizzjoni fl-2003, ladarba l-ordni ta' derekwiżizzjoni ma baqgħetx teżisti, l-intimati D'agostino evidentement baqgħu jirrisjedu fil-fond abbażi tal-liġijiet viġenti mhux abbażi tar-rekwiżizzjoni.

111. F'dan il-kuntest, il-Qorti tqis illi huwa relevanti dak deċiż reċentement mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ **Erika Gollcher et L-Avukat ta' l-Istat et** deċiża fis-26 ta' Jannar 2022, fejn ġie deċiż li:

> *"Għalhekk, hekk kif is-sidien bdew jaċċettaw il-ħlas ta' kera direttament mingħand l-inkwilin, huma irrikonoxxew lill-inkwilin u nħolqot bejniethom relazzjoni ta' kera. Peress li dan kien qabel is-sena 1995, din ir-relazzjoni hija regolata mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta huwa applikabbli biss bħala l-leġislazzjoni li tirregola r-relazzjoni tal-partijiet mal-Awtorita` tad-Djar, iżda r-relazzjoni ta' bejn is-sid u l-inkwilin hija relazzjoni ta' lokazzjoni regolata mil-liġijiet tal-kera".*

112. Fid-dawl tas-suċitat, jiġi puntwalizzat, li fil-każ taħt eżami, l-ante kawża tar-rikorrenti, ossija Maria Gialanze`, kienet taċċetta l-kera qabel l-1995, b'mod li inħolqot ir-relazzjoni bejn is-sid u l-inkwilin, b'hekk il-kirja in kwistjoni kienet regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

113. B'referenza għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jinsab assodat li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa aktar ristrett mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Infatti l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jipproteġi t-tgawdija paċifika tal-'possedimenti'. L-Artikolu 37(1) jitkellem dwar teħid b'mod obbligatorju tal-pussess ta' proprjeta` jew il-ksib b'mod obbligatorju ta' interess fi jew dritt fuq proprjeta`.

L-artikolu 37(1) tal-Kostuzzjoni ta' Malta jipprovdi illi:

> "*Ebda propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pusses tagħha b'mod obligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pusses jew akkwist – (a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq; (b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti w imparzjali mwaqqaf b'liġġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-propjeta u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u (c) Li tiżgura lil kull parti proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta*."

114. Il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**, qalet illi:

> "*Mid-diċitura ta' dan il-provvedimenti kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi propjeta "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma*

*jirrigwardja t-teħid ta' interess fi propjeta għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jipprova lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-propjeta tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt, li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjeta huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi propjeta u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat.*"

115. Fil-ġurisprudenza, diġa tressqu eċċezzjonijiet simili għal dik in eżami referibbilment għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fil-każ Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et deċiża fit-30 ta' Ġunju 2020 ġie deċiż:

"*Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Artikolu 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 saret bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni."*

116. Bl-istess mod, fil-każ **Lawrence Fenech Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta' Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens, li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Artikolu 47(9). L-aggravju kien milqugħ proprju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta' Marzu 1962.

117. Hawnhekk, il-Qorti ser tirreferi għas-sentenza reċenti deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020 fl-ismijiet **Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali et**, fejn kien ġie rilevat hekk mill-Avukat tal-Istat, li ladarba l-kirja mertu tal-każ kienet imħarsa bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931, il-Qorti kellha tieħu wkoll konjizzjoni tal-Artikolu 37 u 47(9) tal-Kostituzzjoni.

L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi:

"*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' proprjeta` li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta` li jistgħu jiġu miksuba;*
*(b) Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta` 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-proprjeta`; jew*

*(d) Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-Artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."*

118. Fil-każ **Lilian Martinelli et vs l-Avukat Ġenerali et**, ġie deċiż li għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti imsemmija fil-paragrafu (a) sa (d) tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk, ġie deċiż li l-Kap 69 kif emendat ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Dan l-istess prinċipju ġie applikat fil-każ **Josephine Mary sive Joyce Cachia et vs L-Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020.

119. Din il-Qorti ser tadotta dan il-prinċipju hawnhekk enunċjat, u tiddikjara bl-istess mod, li l-Kap 69 ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. F'dan ir-rigward, l-ewwel talba, sa fejn jikkonċerna l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma tistax tintlaqa'.

120. Għaldaqstant, għal dak li jikkonċerna l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, it-talba tar-rikorrenti ma tistax tintlaqa'.

121. Għalhekk, tilqa' ir-raba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat. Tilqa' wkoll id-disa' eċċezzjoni ta' l-Avukat ta' l-Istat limitatament għal dak li jirrigwarda l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

122. F'dan ir-rigward, tilqa' wkoll, il-ħames, is-sitt u s-seba' eċċezzjonijiet ta' l-intimati D'agostino.

123. Għalhekk, din il-Qorti ser tgħaddi issa sabiex teżamina l-ilment tar-rikorrenti mil-lat tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

**L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem**

124. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem jgħid illi:

> "*Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat tgawdija paċifika tal-possediment 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.*"

125. Il-Qorti, f'dan l-istadju, jidhrilha xieraq illi tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza **Rose Borg vs Avukat Ċenerali et** deċiża fil-25 ta'Frar 2016, fejn ingħad hekk:-

> "*Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li: "(1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled, inter alia, to*

*control the use of property in accordance with the general interest. Three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities, James and others vs the United Kingdom, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in Sporrong and Lonnroth vs Sweden, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also Broniowski vs Poland (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten Czapska vs Poland - (App No. 35015/97 -19 June 2006*)."

126. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €215 fis-sena, b'mod li għadu l-bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu.

127. Fil-każ suċitat ingħad:

*"Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".*

128. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea Aquilina vs Malta – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020.

*"However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property…….."(See, for example, Anthony Aquilina vs Malta no. 3851/12, § 63, 11 December 2014; Montanaro Gauci & others vs Malta, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and Zammit and Attard Cassar vs Malta, cited above § 62).*

129. F'dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li intqal fil-każ tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **Amato Gauci vs Malta** 47045/06:

"*In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation*."

130. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti sostniet, li tirċievi kera miżera ta' €256.34 fis-sena meta fl-2020, il-Perit stmat il-fond in kwistjoni bl-ammont ta' valur

lokatizzju ta' €8,160 fis-sena. Għalhekk, ir-rikorrenti kompliet tirreferi għar-rapport tal-Perit u qed tilmenta li sofriet telf pekunarju konsiderevoli.

131. Jirriżulta wkoll li l-imsemmi fond 13,75 Block E 'Marshall Court', Victory Street Gżira kien ġie rekwiżizzjonat sena fl-14 ta' Marzu 1969, liema ordni ta' rekwiżizzjoni ġiet revokata fit-28 ta' Mejju 2003. Il-fond *de quo* ġie derekwiżizzjonat meta Maria Gialanze` kienet għadha sid ta' l-imsemmi fond. F'dan is-sens ġie sottomess, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 69 u tal-emendi tal-Att X tal-2009, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija ta' ħwejjeġ ir-rikorrenti.

132. Relevanti huwa l-każ Cassar vs Malta (950570/13) deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018, fejn ingħad:

> "*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 further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value." (Ara wkoll Sergio Falzon et vs L-A.G. et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Jannar 2018).*

133. Fis-sottomissjonijiet tagħha, ir-rikorrenti, ilmentat *in primis* mill-ordni ta' rekwiżizzjoni. Infatti, sostniet, li malli ħarġet l-ordni tar-rekwiżizzjoni in kwistjoni, l-*aventi causa* tagħha kienet kostretta taċċetta lill-*aventi causa* ta' l-intimati, bil-konsegwenza legali u bir-restrizzjonijiet li ġġib magħha tali rekwiżizzjoni. Għalhekk, ir-rikorrenti qed tibbaża l-ilment tagħha fuq ir-rekwiżizzjoni u mhux fuq il-liġijiet tal-kera. Din il-Qorti, in vista ta' dak diġa spjegat aktar 'il fuq, tosserva, li r-rekwiżizzjoni ilha revokata mis-sena 2003. Di piu`, ladarba l-*aventi causa* tar-rikorrenti bdiet taċċetta l-kera mingħand l-intimati u l-*aventi causa* tagħhom, inħolqot ir-relazzjoni lokatizzja u hija abbażi tal-liġijiet viġenti tal-kera, ossija l-Kap 69 u l-Att X tal-2009, li seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-proprjeta`, indħil li ma kienx proporzonat, u minħabba fih is-sid intalab jerfa' piż żejjed, meta mqabbel ma' l-għanijiet li għalihom dik il-liġi daħlet fis-seħħ. Fil-fatt, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta għadu qed jirregola r-relazzjonijiet bejn is-sidien u l-inkwilini bi ksur tad-drittijiet fundamentali, b'mod li l-piż finanzjarju huwa mitfugħ kollu fuq is-sidien, f'dan il-każ, ir-rikorrenti. Relevanti ħafna huwa l-każ deċiż mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fis-27 ta' Frar 2018, Vella vs Malta, fejn ingħad, li l-għan aħħari huwa li l-privat waħdu ma jitgħabbiex bil-piż ta' miżuri li huma soċjali u fl-interess pubbliku.

134. Minn naħa l-oħra, l-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet, issottometta li l-leġislazzjoni dwar il-kontroll tal-użu tal-proprjeta` fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali huwa permissibbli. Ġie ssotnut ukoll, li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni u lattitudni wiesgħa ħafna fl-implimentazzjoni tal-politika soċjali u ekonomika, anke jekk bħala riżultat ifixklu d-dritt tal-proprjeta` ta' ħaddieħor.

135. L-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu, irrefera għar-rekwiżiti neċessarji b'referenza għall-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Ġie sottomess li jrid jiġi ppruvat mhux biss li l-Istat aġixxa b'mod legali u fl-interess

ġenerali, iżda li l-Istat żamm bilanċ ġust bejn il-ħtiġijiet tas-sid u r-rispett dovut lejn id-dritt tal-proprjeta` tal-individwu. Fl-ewwel lok, ġie sottomess, li l-ħruġ ta' ordni ta' Rekwiżizzjoni u l-allokazzjoni tal-fond *de quo* sar skont il-Liġi. Ġie wkoll sottomess, rigward it-tieni element tal-miziri fl-interess ġenerali, li l-leġislazzjoni dwar kontroll ta' użu ta' proprjeta` fil-qasam ta' l-akkomodazzjoni soċjali huwa permissibbli.

136. Il-Qorti, hawnhekk, tosserva illi dak li jrid jiġi evalwat huwa jekk l-individwu li qed jallega vjolazzjoni tad-drittijiet umani, ikunx sofra b'mod disproporzjonat u eċċessiv. Dak proprju li kellu jiġi ppruvat li nżamm il-bilanċ ġust bejn il-ħtiġijiet tas-soċjeta' u r-rispett dovut għad-dritt tal-proprjeta` tal-individwu. Madankollu, mir-riżultanzi diġa indikati f'dan il-każ, il-Qorti tqis, li t-test tal-bilanċ u proporzjonalita` ma jirriżultax sodisfatt, dan għaliex, is-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid għall-għan soċjali trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu, fin-nuqqas ta' dan ikun hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

137. Ikkunsidrati dawn il-fatturi, din il-Qorti ssib li ma nħoloqx il-proporzjon meħtieġ bejn il-ħtiġijiet tas-soċjeta u d-dritt tal-proprjeta`.

138. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-tiġdid tal-kiri tal-bini l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, u l-liġijiet viġenti, billi inħalaq sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali.

139. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti mhux abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u dan kif spjegat aktar 'il fuq, iżda hemm leżjoni a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

140. Għalhekk, id-difiża sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat, f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

## Kumpens

141. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbet lill-Qorti sabiex tipprovdilha rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi li għandha r-rikorrenti talli inkisru d-drittijiet tagħha.

142. Ġaladarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tagħha għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis li t-talba għad-danni, kemm pekunarji kif ukoll non-pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

143. Konsegwentement, din il-Qorti ser tipprovdi għal danni a tenur tal-ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

## Data ta' leżjoni

144. Il-Qorti tisserva illi l-ewwel illi għandha tistabilixxi hija minn meta għandu jiġi ikkalkulat il-kumpens.

145. Jirriżulta illi r-rikorrenti qed tikkontendi illi l-kumpens għandu jingħata mill-1969 minn meta kienet ħarġet l-ordni tar-rekwiżizzjoni.

146. Jirriżulta mill-banda l-oħra, li l-intimat Avukat ta' l-Istat sostna li kwalunkwe rimedju ta' kumpens għandu jingħata mid-data tad-donazzjoni, ossija mill-4 ta' Ġunju 2021.

147. Din il-Qorti taqbel ma dan, kif diġa spjegat fil-bidu taħt is-subtitolu "***L-assunzjoni ta' l-atti minn Erika Gialanze` minflok Maria Gialanze`.***"

148. Fil-fatt, jirriżulta li r-rikorrenti akkwistat il-fond mertu tal-kawża odjerna, ossija l-fond, permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni ta' l-4 ta' Ġunju 2021.

149. Il-Qorti hawnhekk, tagħmel referenza għal deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Rita Falzon vs Dun Saverin et** deċiża reċentement fit-30 ta' Marzu 2022, fejn dwar id-dritt għat-talba ta' kumpens b'mod retroattiv, il-Qorti qalet hekk:

> *"Jirriżulta li Salvatore Muscat sar proprjetarju tal-fond in kwistjoni f'Ġunju 2009, wara l-mewt ta' Teresa Muscat u li l-attriċi akkwistat l-istess fond bħala l-eredi universali tal-istess Salvatore Muscat. Għaldaqstant, hija daħlet fiż-żarbun legali tat-testatur, Salvatore Muscat u kompliet il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fundamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jiffurmaw il-bażi ta' ilment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero`, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' 'vittma' fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre`, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni abbażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqset il-patrimonju tat-testatur, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-attriċi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk, il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalemnt possibbli għall-attriċi, qua eredi universali ta' Salvatore Muscat, illi tressaq ilment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien Salvu Muscat."*

150. Il-Qorti tosserva illi, abbażi tat-tagħlim tas-sentenza fuq referita, huwa ċar illi persuna leża għandha dritt titlob ir-riżarċiment għad-danni illi setgħu sofrew l-aventi causa tagħha f'każ illi tali persuna hija l-eredi universali ta' tali persuna.

151. Il-Qorti għalhekk tifhem, abbażi ta' tali tagħlim, li kieku ir-rikorrenti Erika Gialanze` daħlet fiż-żarbun ta' Maria Gialanze` **<u>bħala eredi tagħha</u>**, u kieku akkwistat il-fond mertu tal-kawża, b'wirt kien ikollha dritt titlob kumpens għal-leżjoni sofferta mill-aventi causa tagħha.

152. Madankollu, fil-każ odjern, il-fatti huma differenti – dan qed jingħad għaliex ir-rikorrenti Erika Gialanze` ma saritx proprjetarja tal-fond permezz ta' eredita`, iżda **b'kuntratt ta' donazzjoni**, jiġifieri akkwist, u għalhekk ma tistax titlob kumpens għal danni sofferti mill-aventi causa ossija minn Maria Gialanze`.

153. Għalhekk, stabbilit dan il-fatt u kkunsidrat li l-fond sar proprjeta` ta' Erika Gialanze` fl-4 ta' Ġunju 2021, kwalsiasi kumpens li għandha dritt titlob jibda jiddekorri minn dakinhar li saret proprjetarja tal-fond, ossija mill-**4 ta' Ġunju 2021** 'il quddiem.

**Danni pekunarji**

154. Dwar danni pekunarji, f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

> *"Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni 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 għal-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha isseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jgħamlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu il-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158.*"

154. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens, din il-Qorti ser issegwi il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn f'dawn il-każijiet isegwi il-kriterji ta' komputazzjoni stabbilit fis-sentenza tal-Qorti Ewropea **Cauchi vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza suċitata ta' Rita Falzon:

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

155. Abbżi ta' tali direzzjoni, għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxielhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma għandha imbagħad titnaqqas il-kera perċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

156. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti u il-valuri minnha stabbiliti u indikati f'paragrafu 23 aktar 'il fuq, illi bejn is-sena 1969 sal-2020,

- Fis-sena 2020 €8,160

157. Il-Qorti tosserva li l-Perit bdiet il-valutazzjonijiet tagħha mid-data tar-rekwiżizzjoni. Madankollu, għar-raġunijiet spjegati u mogħtija fit-Titolu "***Data ta' leżjoni'***, ir-rikorrenti Erika Gialanze` għandha tingħata kumpens għall-vjolazzjoni biss mid-data li hija akkwistat il-fond in kwistjoni b'titolu ta' donazzjoni, ossija minn Ġunju 2021 sal-lum, għalhekk, il-kumpens ser jinħadem biss fuq medda ta' sena, minn Ġunju 2021 sad-data tas-sentenza.

158. Magħduda l-valutazzjonijiet tal-Perit Tekniku minn Ġunju 2021 sad-data tas-sentenza f'Mejju 2022, il-kumpens li ser jinħadem huwa fuq medda ta' sena:

(a) Il-kumpens fl-interita` tiegħu jammonta għal €8,160.
(b) Minn tali ammont għandu jsir tnaqqis ta' tletin fil mija (30% - li jammonta għal € 2,448) li jħalli bilanċ ta' €5,712.
(c) Minn tali ammont għandu jsir tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20% - li jammonta għal € 1,142.4 ) li jħalli bilanċ ta' €4569.6.
(d) Minn tali ammont għandu jsir tnaqqis tal-kera miġbura fl-aħħar sena biss, fl-ammont ta' €256.34, li għalhekk iħalli bilan finali ta' **€4,313.26.**

159. Għalhekk, jirriżulta, li applikata r-regola fuq imsemmija, il-kumpens għandu jkun ta' **€4,313.26**, li huwa għall-perjodu minn Ġunju 2021 sad-data ta' din is-sentenza.

160. Il-Qorti tosserva li tali somma ċertament tinkorpora fiha l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku l-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

**Danni Non-pekunarji**

161. Din il-Qorti tagħmel referenza wkoll għall-każ **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni pekunarji kellhom ikunu fl-ammont ta' € 300,000 u rigward id-danni non-pekunarji ta' € 9,000 kif likwidatat mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija ikkonsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

162. Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti ser tevalwa d-danni non-pekunarji fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li r-rikorrenti sofriet ksur tad-drittijiet

fundamentali. Tenut kont li l-kumpens beda jingħata minn Ġunju 2021, sal-2022, għal sena biss, għalhekk il-kumpens għandu ikun ta' ħames mitt Euro (€ 500).

163. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi l-kumpens li r-rikorrenti għandha tingħata għan-nuqqas fil-konfront tagħha għandu jkun ekwivalenti għal erbat elef, tlett mija u tlettax-il Euro u sitta u għoxrin ċenteżmu (€4,313.26) bħala danni pekunarji u ħames mitt Euro (€,500) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' erbat elef tmien mija u tlettax-il Euro u sitta u għoxrin ċenteżmu (€4,813.26).

**Rimedju ulterjuri**

164. Bħalma ġia indikat il-Qorti aktar il-fuq, dina l-Qorti ma hijiex ser tqis it-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament ta' l-intimati D'agostino, in vista tal-fatt illi deċiżjoni ta' żgumbrament iċċaħħad id-dritt lill-intimati milli jressqu id-difiżi tagħhom quddiem il-forum opportun, ossija l-Bord li Jirregola l-Kera.

165. Madanakollu, din il-Qorti ser tipprovdi li, fl-eventwalita' li l-intimata Pauline D'agostino tmut, stante li diġà miet żewġha Carmelo D'Agostino fil-mori ta' dan il-każ, sakemm tali "*wild naturali jew legali*" ta' l-intimata, kif imsejjħa fil-Kodiċi Ċivili, indikati wkoll bħala "*membri tal-familja tal-kerrej*" fil-Kap 69, ikun qed jgħix magħha, tali persuni għandhom dritt jibqgħu jabitaw fil-fond bħala "kerrejja" a tenur tal-Kap 69 u tal-Kodiċi Ċivili. Fil-fatt, fil-każ, in eżami, jirriżulta li l-intimat Francis D'agostino, iben Pauline D'agostino qed jirrisjedi fl-imsemmi fond flimkien ma' ommu.

166. Huwa ċar illi, in vista tal-fatt li dina l-Qorti qiegħda tiddikjara li tali protezzjoni għandha titqies bħala leżiva għar-rikorrenti, huwa naturali li dina l-Qorti tkun trid tagħti rimedju lir-rikorrenti sabiex jiġi assikurat li tali leżjoni ma tibqax isseħħ.

167. Għalhekk, għal dak illi jirrigwarda it-tieni talba tar-rikorrenti, għalkemm dina l-Qorti ma hijiex ser tordna l-iżgumbrament ta' l-intimati D'agostino mill-fond, din il-Qorti ser tiddikjara illi l-wild naturali jew legali w membri tal-familja, ossija Francis D'agostino ma jgawdix mill-protezzjoni mogħtija lilu fil-Kap 69 u fil-Kodiċi Ċivili fl-eventwalita tal-mewt ta' Pauline D'agostino, u dan għandu jkun mingħajr preġudizzju għall-applikabilita` tal-emendi introdotti fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021.

**Konklużjoni**

Il-Qorti;

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tar-rikorrenti, u tal-intimati;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

**Tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ta' l-ewwel, it-tieni u r-raba' eċċezzjonijiet ta' l-intimati D'agostino.

**Tilqa'** t-tielet, il-ħames, is-sitt, is-seba' u l-għaxar eċċezzjonijiet ta' l-intimati D'agostino.

**Tiċħad** it-tmien, id-disa' (minbarra dak li jingħad fid-disa' eċċezzjoni dwar l-iżgumbrament) u l-ħdax-il eċċezzjoni ta' l-intimati D'agostino.

**Tilqa'** s-sitt eċċezzjoni tal-Awtorita` tad-Djar.

**Tiċħad** l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tal-Awtorita` tad-Djar.

**Tilqa'** r-raba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat. Tilqa' wkoll limitatament id-disa' eċċezzjoni ta' l-Avukat ta' l-Istat għal dak li jirrigwarda biss l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

**Tiċħad** l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha ta' l-Avukat tal-Istat.

**Tilqa'** limitatament l-<u>Ewwel Talba</u> tar-rikorrenti, kif ġej billi:

**Tiddikjara** illi fil-konfront tar-rikorrenti, qed jiġu ivvjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għall-proprjeta` tagħha kif protetta mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta). Iżda **tiċħad** it-talba għar-rigward tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta għar-raġunijiet spjegati.

**Tilqa'** t-<u>Tieni Talba</u> kif ġej u;

**Tiddikjara** li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli biex iħallas kumpens fl-ammont ta' erbat elef, tlett mija u tlettax Euro u sitta u għoxrin ċenteżmu (€4,313.26) bħala danni pekunarji u ħames mitt Euro (€500) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' **erbat elef, tmien mija u tlettax Euro u sitta u għoxrin ċenteżmu (€4,813.26)** mhux abbażi tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni iżda abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta). Għaldaqstant;

**Tikkundanna** lill-Avukat ta' l-Istat iħallas lir-rikorrenti Erika Gialanze` l-ammont ta' **erbat elef, tmien mija u tlettax-l Ewro, u sitta u għoxrin ċenteżmu (€4,813.26).**

**Tiddikjara** illi kwalsiasi wild naturali jew legali u membri tal-familja ta' l-intimata Pauline D'agostino ma għandhux aktar dritt jibbenefika mill-protezzjoni lilu mogħtija a tenur tal-Kap 16 u l-Kap 69 fl-eventwalita` tal-mewt ta' l-intimata Pauline D'agostino, u dan mingħajr preġudizzju għall-applikabilita` tal-emendi introdotti fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021.

**Tiċħad** it-talba għall-iżgumbrament tal-intimati D'agostino mill-fond *de quo.*

Dwar it-talba tar-rikorrenti fit-tieni talba sabiex jiġu dikjarati nulli jew inapplikabbli, l-effetti kollha ta' l-ordni ta' derekwiżizzjoni, dan il-punt jinsab eżawrit, stante li l-fond *de quo* kien derekwiżizzjonat. Għalhekk, din il-Qorti, fiċ-ċirkostanzi partikolari u fir-riżultanzi ta' dan il-każ, **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din it-talba.

L-ispejjeż għall-proċeduri odjerni, kif ukoll l-ispejjeż tal-intimati D'agostino għandhom ikunu a kariku tal-Avukat tal-Istat.

**Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)**
Imħallef

**Rita Sciberras**
Deputat Reġistratur