MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-15 ta' Ġunju, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 231/2021 LM

Mario Bonnici (K.I. 383372M), Susan Bonnici (K.I. 48768M), Avukat Dottor Kris Scicluna (K.I. 196686M)

vs.

Awtorità tad-Djar;

Raphael Farrugia (K.I. 61249M) u Salvina Farrugia (K.I. 558350M)[1]

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fl-14 ta' April, 2021 mir-rikorrenti **Mario Bonnici et** (minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti') , fejn issottomettew dan li ġej:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond* ***10, Sqaq l-Ixprunara, il-Kalkara,*** *li huma akkwistaw b'kuntratt tat-30 ta' Novembru, 2018 fl-atti tan-Nutar Dottor Malcolm Mangion, in kwantu għal nofs indiviż ir-rikorrenti l-konjugi Bonnici u in kwantu*

[1] Korrezzjoni awtorizzata permezz ta' digriet tat-2 ta' Ġunju, 2021.

għar-rimanenti nofs indiviż ir-rikorrent l-ieħor Kris Scicluna, kopja ta' liema kuntratt qed jiġi hawn anness u mmarkati bħala ***"Dokument A"****.*

2. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat tant illi kien ġie rekwiżizzjonat fil-25 ta' April, 1978* b'requisition order **40872** *u ġie derekwiżizzjonat fil-31 ta' Mejju, 2011, skont dokument hawn anness u mmarkat bħala* ***"Dokument B".***

3. *Illi l-imsemmi fond kien ġie allokat lill-intimati Farrugia bil-kera miżera ta'* ***LM10.00ċ*** *fis-sena, wara li kien ġie hekk allokat mill-Awtorità tad-Djar u llum bil-kera ta'* ***€209.63ċ*** *fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja, kif jirriżulta mill-aħħar ċedola ta' depożitu li qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala* ***"Dokument Ċ".***

4. *Illi kif fuq ingħad, il-kera li l-intimati Farrugia qed iħallsu in kwantu għall-fond de quo jammonta għal €209.63ċ fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Liġi, liema disposizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

5. *Illi r-rikorrenti u l-antekawża minnhom ġew affaċċjati b'din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni b'mod inġust u b'mod abbużiv u wara li l-Awtorità tad-Djar insistiet u esiġiet li toħroġ din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, 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, u dan stante illi l-kera li imponewlhom li jirċievu ma kienx il-kera tas-suq u lanqas proporzjonali għad-drittijiet tagħhom bħala sidien.*

6. *Illi l-Gvern arbitrarjament iffissa l-kera pagabbli fis-sena lir-rikorrenti liema somma hija naturalment waħda minima ħafna u żgur ma kenitx tirrifletti l-valur kummerċjali tal-fond.*

7. *Illi l-intimati jew min minnhom għandhom iħallsu d-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba dak impost fuqhom b'din ir-rekwiżizzjoni li kisret id-drittijiet tagħhom kostituzzjonali kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.*

8. *Illi għalhekk għad li huwa minnu li r-rikorrenti baqgħu titolarji 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-Ewwel Protokoll tal-Artikolu Wieħed tal-Konvenzjoni Ewropea kif 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' Awwissu, 2016.***

9. *Illi għad illi l-Istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa biex jassikura abitazzjoni diċenti 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 fuq il-proprjetà tiegħu toħroġ l-ordni ta' rekwiżizzjoni u l-interess għas-soċjetà in ġenerali u li b'din l-inġerenza sid ma jkunx assoġġettat għal disproportionate burden.*

10. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha okkażjoni tikkummenta f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm mhemmx dubbju li l-Istat għandu dover u allura dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li individwu jiġi pprivat 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.*

11. *Illi b'sentenza oħra deċiża mill-****Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fis-27 ta' Awwissu, 2019, (Application No. 55747/16)*** *fl-ismijiet* ***Portanier vs Malta****, l-imsemmija Qorti ammoniet lill-Qorti Kostituzzjonali Maltija talli qegħda b'mod kontinwu u sistematiku tabdika mir-responsabbilità tagħha illi tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini f'każijiet simili għal dak odjern, meta fl-istess nifs issib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.*

12. *Illi sussegwentement, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) f'każ simili għal dak odjern* ***Rikors Nru. 77/2015 fl-ismijiet Joseph Camilleri vs l-Avukat Ġenerali u Sylvia u Dennis konjugi Fenech deċiża fit-3 ta' Ottubru, 2019*** *mhux talli ddikjarat li kien hemm leżjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk ordnat illi r-rikorrent jitħallas is-somma ta' ħmistax-il elf euro (€15,000) bħala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju minħabba l-ksur imġarrab minnu talli laqgħet it-talba tal-istess rikorrenti biex jiġu żgumbrati l-intimati u kwindi jingħata pussess liberu tal-fond lir-rikorrenti u dan entro sena mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimati li jħallsu lir-rikorrenti kera ta' €300 fix-xahar mis-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.*

13. *Illi fil-każ de quo ċertament li ma kienx hemm dan il-*fair balance *jew* a reasonable relation of proportionality.

14. *Illi in vista tal-każistika surriferita, 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.

15. *Illi d-danni dovuti lir-rikorrenti huma mill-25 ta' April, 1978 ossa mid-data tal-ħruġ tal-ordni ta' rekwiżizzjoni sal-ġurnata ta' llum.*

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, sabiex jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

(I) Tiddikjara u tiddeċiedi illi minħabba ċ-ċirkostanzi u l-fatti suesposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors u minħabba l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 40872, teżisti leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-antekawża minnhom kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u li l-effetti ta' tali Ordni ta' Rekwiżizzjoni għadhom sa llum jinċidu fuq id-drittijiet patrimonjali, kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti.

*(II) Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni tal-fond **10, Sqaq l-Ixprunara, Kalkara**, proprjetà tar-rikorrenti, a favur tal-intimati **Raphael Farrugia (K.I. 61249M)** u **Salvina Farrugia (K.I.558350M)** tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk tordna lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju jitterminaw il-lokazzjoni relattiva u jikkanċellaw għall-effetti kollha tal-liġi r-rekwiżizzjoni relattiva, oltre rimedji oħra li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jiġu rrintegrati fil-pussess u godiment sħiħ u reali ta' ħwejjiġhom, primarjament billi l-istess intimati **Raphael Farrugia (K.I. 61249M)** u **Salvina Farrugia (K.I. 558350M)** jiġu żgumbrati mill-fond imsemmi u r-rikorrenti rrintegrati fil-pussess u godiment sħiħ ta' ħwejjiġhom.*

(III) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tar-rekwiżizzjoni u okkupazzjoni in kwistjoni li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien rikorrenti u dawk tal-inkwilini, stante illi l-kera pagabbli lir-rikorrenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni.

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

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

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa għas-subizzjoni.

2. Rat ir-Risposta tal-intimata **Awtorità tad-Djar** (minn issa ’l quddiem ‘l-intimata Awtorità tad-Djar’) li ġiet ippreżentata fis-6 ta’ Mejju, 2021, li biha eċċepiet:

Illi t-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

Illi jekk l-atturi qegħdin jattakkaw liġijiet li ġew leġislati allura l-Awtorità ma tistax taħti għal tali leġislazzjoni u il-leġittimu kontradittur huwa ħaddieħor. Għalhekk jekk din kienet kirja kontrollata u protetta bil-liġijiet l-antiki tal-kera, allura l-Awtorità tad-Djar mhijiex il-leġittimu kontradittur.

Illi l-atturi qed jattakkaw il-ħruġ tal-Ordni ta’ Rekwiżizzjoni per se imma mhux qed jattakkaw il-liġi ossia il-Kap 125 li taħtha ħarġet din l-Ordni – intant ma kien hemm xejn li huwa leżiv tad-drittijiet fundamentali fil-ħruġ tal-istess Ordni. Għalhekk it-talbiet kif impostati ma jistgħux ireġu u għandhom jiġu miċħuda. Referenza ampja issir għas-sentenza mogħtija minn dina l-Onorabbli Qorti, fit-30 ta’ Marzu, 2021 fil-kawża fl-ismijiet ***Mary Azzopardi pro et noe et v Awtorità tad-Djar et (Rik 207/1)****. Dik is-sentenza sostniet li:*

> “32. Il-Qorti ma tistax tara kif tista’ tilqa’ it-talbiet tar-rikorrenti fid-dawl, li qed jitolbu biss dikarazzjoni b’konsegwenza tal-Ordni imsemmija. Din l-Ordni ma tistax tittieħed in vacuo, mingħajr referenza għal-liġi li wellditha. Din l-ordni hija frott l-istess liġi li tippermettiha. Din il-liġi ma hiex qed tkun attakkata f’din il-kawża, bħala anti-kostituzzjonali, fis-sens li tikser id-drittijiet tal-bniedem. Di fatti, meta jkunu attakkati l-konversjoni ta’ ċnus għall-kirjiet taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta, jew kirjiet ta’ qabel il-15 ta’ Ġunju 1995 li huma regolati mill-Kap 69 tal-liġijiet ta’ Malta, dejjem jiġu attakkati dawk l-artikoli speċifiċi tal-liġijiet inkwistjoni li jippermettu dawn ix-xorta ta’ kirjiet. Dawn tal-aħħar huma biss l-effett tal-ewwel, bħal ma l-Ordni ta’ Rekwiżizzjoni hija l-effett tal-artikoli rilevanti tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta’ Malta fost oħrajn dawk imsemmija aktar ’l fuq.
>
> 33. Il-Qorti qrat sewwa r-rikors tar-rikorrenti u mkien ma sabet, imqar għal darba waħda, referenza għall-validità o meno tal-artikoli imsemmija tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta’ Malta. Il-Qorti ma tistax tagħlaq għajnejha għal dan il-fatt, bħallikieku qiesu ma kien xejn, anke jekk il-materja hija waħda ta’ natura Kostituzzjonali. Għalkemm huwa minnu, li f’kawżi ta’ din ix-xorta l-Qrati juru flessibilità u ma jinsistux għar-riġidità żejda u bla bżonn, dan ma jfissirx li xorta

għandhom jagħlqu għajnejhom meta l-kuxjenza legali tkun qed tiddettalhom mod ieħor."

Illi qabel xejn l-atturi iridu jipprovaw it-titolu tagħhom u jipprovaw ukoll li ma hemm ebda sidien oħra tal-fond mertu tal-kawża.

Illi f'każ li l-atturi akkwistaw il-fond b'titolu oneruż, u inter vivos, allura ma hemm ebda leżjoni kostituzzjonali; ma hemm ebda leżjoni kostituzzjonali jekk l-atturi wirtu il-fond għall-anqas sakemm l-istess fond ġie akkwistat minnhom b'wirt;

Illi drittijiet fundamentali u d-dritt ta' azzjoni għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali ma jistgħux jiġu trasferiti la inter vivos *u la* causa mortis *għaliex dawk huma drittijiet mogħtija personalment lil min ikun issubixxa il-leżjoni. Dawn id-drittijiet huma* extra commercium *u mhux trasferibbli. Kieku drittijiet fundamentali jistgħu jiġu trasferiti* inter vivos *jew* causa mortis*, peress li tali drittijiet m'humiex preskrivibbli allura jista' jagħti l-każ li l-Istat jiġi anke imfittex għal-leżjoni per eżempju ta' arresti illegali li ġraw il-fuq minn mitt sena ilu;*

Illi fil-każ li l-atturi akkwistaw b'titolu oneruż, u inter vivos*, allura ma hemm ebda leżjoni kostituzzjonali; u fil-każ li wirtu l-fond ma hemm ebda leżjoni li setgħu sofrew qabel ma wirtu u dan hekk kif jingħad fis-sentenza deċiża quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-3 ta' Diċembru, 2020* ***Doreen Grima et. vs Awtorità tad-Djar et (Rik nru. 167/2019 GM)****;*

Illi jekk l-atturi ma kinux is-sidien meta seħħet l-allegata leżjoni kostituzzjonali allura huma ma għandhom ebda locus standi *f'din il-kawża u għalhekk ir-rikors huwa null;*

Illi ma kien hemm xejn ħażin fil-ħruġ ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni u intant anke hawn ma ġewx eżawriti r-rimedji ordinarji għaliex ħadd ma ipproċeda biex tiġi sindakata ġudizzjarjament id-diskrezzjoni amministrattiva li ittieħdet meta ħarġu l-ordni;

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 d-dritt lill-Istat li jillimita d-drittijiet tal-proprjetà basta jkun hemm proporzjonalità bejn il-limitazzjoni fuq id-dritt u l-kumpens imħallas;

Illi tant ma hemm ebda leżjoni u ebda piż żejjed li kien qed jinġarr mill-atturi li din l-azzjoni inbdiet biss ħafna snin wara li kienet ħarġet l-ordni ta' rekwiżizzjoni cioe fil-25 ta' April, 1978 – xejn inqas minn 43 sena wara l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni;

Illi l-atturi stess jgħidu li l-fond mertu tal-kawża għadda għandhom permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fit-30 ta' Novembru fis-sena 2018 mingħand is-sidien oriġinali. Allura l-antekawżi stess ma ħassewx xi leżjoni ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem u intant l-atturi kienu jafu li ġewwa l-fond jirrisjedu l-inkwilini konvenuti u dan għandu jimmilita kontra l-atturi. Mela ma kien hemm ebda leżjoni fil-konfront tal-atturi qabel ma akkwistaw il-propjetà fl-2018;

Illi allura l-atturi fl-2018 kienu jafu bir-riskju u għalhekk kellhom il-fakoltà kollha li jagħżlu li ma jakkwistawx il-fond mertu tal-kawża – in fatti wieħed għandu jara s-sentenza li tat il-Qorti Ċivili Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-kawża ***81 & 82 Ltd. vs Awtorità tad-Djar (deċiża 14 ta' Ġunju, 2018 – Rik 14/2017)*** *u li fiha hemm imniżżel hekk:*

> "Il-fatt li r-rikorrenti kienu jafu li l-post ma kienx vakanti u li huma kien se jkollhom jieħdu proċeduri anke ġudizzjarji biex jiżgumbraw lit-terzi okkupanti mill-fond, kien riskju li r-rikorrenti kienu lesti li jieħdu in vista tar-return li kienu qed jippretendu li se jirrikavaw minn dana n-negozju.
>
> Fiċ-ċirkostanzi għalhekk il-Qorti hi tal-fehma li d-dikjarazzjoni li kien hemm leżjoni kif ukoll it-tħassir tar-requisition order huma rimedju suffiċjenti għal-lanjanzi tar-rikorrenti."

Illi fl-affidavit tiegħu wieħed mill-atturi Dr. Kris Scicluna jixhed li huma issubew "serqa papali" *– imma il-verità hi li meta xtraw huma kienu jafu li l-post kien okkupat minn terzi – u tant huwa hekk li l-prezz li ħallsu għal din il-propjetà kien ta' €60,000.00. Prezz li bih illum tinxtara karrozza. Mela huwa evidenti li r-riskju li kien ġej mill-fatt li fil-post kien hemm in-nies ġie meqjus fil-prezz li tħallas. Għalhekk ukoll ma kien hemm assolutament ebda leżjoni.*

Illi l-atturi qed jippruvaw jieħdu għalihom drittijiet li fil-fatt jispettaw lil min tassew ikun issubixxa il-leżjoni. X'jiġri jekk min issubixxa l-leżjoni jiddeċiedi li jaġixxi? Jerġa' jitħallas ammont ta' kumpens ieħor? U huwa korrett ukoll li jingħad li la darba min issubixxa l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ma aġixxiex, juri li dak il-persuna ma ħassx li kellu d-drittijiet tiegħu kalpestati. Għalhekk ma jistgħux jaġixxu issa l-atturi minfloku. Id-drittijiet fundamentali ma jistgħux jiġu mibjugħa.

Illi jekk hu minnu li l-atturi qegħdin jattakkaw Kapitlu 125 tal-Liġijiet ta' Malta allura it-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni għandha tiġi miċħuda abbażi tar-raġunament tal-istess sentenza ċitata (cioe ***81 & 82 Ltd. vs Awtorità tad-Djar – deċiża 14 ta' Ġunju, 2018 – Rik 14/2017)****:*

> "L-intimata ssostni wkoll li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta invokat mir-rikorrenti mhuwiex applikabbli għaliex ir-rekwiżizzjoni hija mħarsa bil-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta, li bħala liġi eżistenti qabel l-1962, tinsab protetta bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.
>
> Din il-Qorti hija tal-fehma li r-rikorrenti ma setgħux javvanzaw il-pretensjoni tagħhom a bażi tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Ir-Requisition Order ħarġet skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 125 li ġie fis-seħħ qabel l-1962, għalhekk skont l-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni, l-art. 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jiġi applikat għall-Kap. 125 (ara **Dr Rene Frendo Randon et vs Il-Kummissarju tal-Art et**, Kost 10/07/2009; **Melina Micallef vs Kummissarju tal-Artijiet**, PA 04/10/2016;

Felice Abela vs Kummissarju tal-Artijiet et, PA 04/10/2016; **Carmelo Buttigieg et vs Direttur tal-Artijiet et**, PA 04/10/2016).

Għalhekk din l-eċċezzjoni qed tiġi milqugħa."

Illi l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni għall-fond 10, Sqaq l-Ixprunara, Kalkara, ħarġet fil-31 ta' Mejju, 2011;

Illi wara l-ħruġ tal-Ordni ta' Derekwiżizzjoni għall-proprjetà tal-kawża in kwistjoni, ma jista' jkun hemm ebda leżjoni ta' dritt kostituzzjonali premess li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni lanjat mill-attur ma kinitx għadha teżisti;

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

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

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

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

Illi ż-żmien li l-atturi ħallew li jgħaddi biex bdew dawn il-proċeduri juri li fil-verità anke huma ma ħassewx li kien hemm leżjoni għax min iħoss leżjoni dwar drittijiet tal-bniedem soltu jaġixxi b'mod tempestiv. Għalhekk dan it-trapass ta' żmien għandu ukoll jimmilita kontra l-atturi;

Illi l-atturi fit-tielet, fir-raba' u fil-ħames talba iħalltu kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali ma' azzjoni ta' danni. Imma dan mhux permess mil-liġi – l-atturi ma messhom qatt ħalltu waħda ma' 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 l-kumpens li jkun qed jitħallas, l-istess Qorti qatt ma tuża l-valur lokatizju fis-suq miftuħ biex tillikwida l-kumpens xieraq biex jispurga il-leżjoni kostituzzjonali;

Illi l-atturi ma sofrew xejn u għalhekk it-talbiet kollha għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra l-atturi.

3. Rat ir-Risposta tal-intimati **Raphael Farrugia (K.I. 61249M)** u **Salvina Farrugia (K.I. 558350M)** ippreżentata fit-30 t'Awwissu, 2021, li biha eċċepew:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom għalhekk jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom u dan għar-raġunijiet li jsegwu:

1. ***Illi** fl-ewwel lok, filwaqt li l-eċċipjenti jagħrfu li għandhom interess ġuridiku [passiv] li jipparteċipaw f'din il-kawża bħala konvenuti huma, qua ċittadini privati, ma kisru l-ebda jeddijiet fundamentali kif jallegaw ir-rikorrenti u ċertament ma għandhomx iħallsu lilhom l-ebda kumpens jew danni. Għalhekk it-tielet (3), ir-raba' (4) u l-ħames (5) talbiet ma għandhom l-ebda siwi u applikazzjoni fil-konfront tal-eċċipjenti;*
2. ***Illi** fit-tieni lok, ir-rikorrenti ma għandhom l-ebda jedd jew bażi legali li jitolbu l-iżgumbrament tal-eċċipjenti mill-fond lilhom lokat u dan mhux biss għaliex l-antekawża tagħhom irrikonoxxewhom bħala inkwilini billi aċċettaw mingħandhom il-kera [ara f'dan ir-rigward l-annessi irċevuti esebiti bħala **'Dok. RF1'**] u anke għaliex bis-saħħa tal-emendi legali introdotti permezz tal-**Att XXIV tal-2021** ir-rikorrenti għandhom rimedju ordinarju u xieraq sabiex tiġi indirizzata kwalsiasi ilment ta' "preġudizzju sproporzjonat u eċċessiv" [ara f'dan ir-rigward is-sentenza fl-ismijiet **"Maria Pintley - vs - l-Avukat tal-Istat et"** deċiża minn din l-Onorabbli Qorti (kif presjeduta) nhar is-**16 ta' Ġunju, 2021** u l-ġurisprudenza fiha ċitata];*
3. ***Illi** fit-tielet lok, kwalsiasi allegazzjoni ta' "esproprjazzjoni de facto" hija għal kollox infondata billi ordni ta' rekwiżizzjoni ma tikkostitwixxix teħid sfurzat ta' proprjetà iżda kontroll tal-użu tal-proprjetà u dan proprju jaqa' fil-parametri tas-setgħat diskrezzjonali tal-Istat billi sar b'għan leġittimu-soċjali madwar sebgħa u erbgħin (47) sena ilu [ara f'dan ir-rigward it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea];*
4. ***Illi** f'kull każ, u mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, ir-rikorrent ċertament ma jistgħux jilmentaw minn xi leżjoni tal-jeddijiet fundamentali tagħhom billi huma <u>kienu jafu eżatt x'inhuma jakkwistaw fis-sena 2018</u> mingħand Josephine Cass (il-predeċessura fit-titolu) tant li fl-att tal-akkwist*

huwa espress illi "... Property is subject to third party possessors who have been located in the Property prior to nineteen ninety two (1992) and are still there today ..." *u tant li akkwistaw l-istess proprjetà bil-prezz ta' sittin elf euro (€60,000). Jingħad ukoll li r-rikorrenti ma akkwistawx xi drittijiet litiġjużi mill-antekawża tagħhom fuq din il-materja u għalhekk ma jistax jingħad li daħlu fiż-żarbun tal-istess meta huma ottjenu din il-proprjetà;*

5. ***Illi*** *finalment, u mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali tal-liġi regolanti l-materja tibqa' valida sal-lum billi l-eċċipjenti huma t-tnejn anzjani pensjonanti ta' tnejn u sebgħin (72) sena u wieħed u sebgħin (71) sena rispettivament u dwn il-fattispeċi partikolari ċertament illi għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni minn dina l-Onorabbli Qorti fl-interpretazzjoni korretta u ġusta tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni [jekk dan tabilħaqq japplika] u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

6. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-18 ta' Frar, 2022, fejn il-partijiet ingħataw fakultà li jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet, u fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-partijiet.

Provi u riżultanzi

4. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentaw l-*affidavit* ta' Dr Kris Scicluna[2]; kopja tal-kuntratt tat-30 ta' Novembru, 2018 fl-atti tan-Nutar

[2] *A fol.* 7 tal-proċess.

Malcolm Mangion[3], li permezz tiegħu huma akkwistaw il-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri; kopja tal-Ordni ta' Derekwiżizzjoni fir-rigward tal-fond[4]; kopja taċ-ċedola bin-numru ta' referenza 2128/2020[5]; u kopja ta' estratt mir-Reġistru Elettorali, sabiex juru li l-intimati huma residenti fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.[6]

5. Fl-*affidavit* tiegħu r-rikorrent **Dr Kris Scicluna** spjega li huwa wieħed mill-proprjetarji tal-fond 10, Sqaq l-Ixprunara, Kalkara [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], liema fond ġie akkwistat minnu u mir-rikorrenti l-oħra b'kuntratt tat-30 ta' Novembru, 2018 fl-atti tan-Nutar Malcolm Mangion, kwantu għal nofs indiviż mill-konjugi Bonnici u għan-nofs indiviż l-ieħor, minnu. Qal li l-fond mhuwiex dekontrollat, tant hu hekk li dan kien ġie rekwiżizzjonat fil-25 ta' April, 1978 b'*requisition order* 40872, u ġie derekwiżizzjonat fil-31 ta' Mejju, 2011. Ix-xhud qal li l-fond kien ġie allokat lill-intimati Farrugia bil-kera miżera ta' LM10.00 fis-sena mill-Awtorità tad-Djar, u li fil-preżent l-intimati qegħdin iħallsu kera fl-ammont ta' €209.63ċ fis-sena *ai termini* tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Ix-xhud qal li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak li qiegħed jitħallas mill-intimati fil-preżent, u huwa ferm u ferm aktar minn dak li jistabbilixxu d-disposizzjonijiet tal-liġi. Qal ukoll li hu u l-antekawża minnu ġew iffaċċjati b'Ordni ta' Rekwiżizzjoni b'mod inġust u abbużiv, li tikser id-drittijiet fundamentali tas-sidien a tenur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, stante li l-kera imposta fuqhom mhijiex dik tas-suq, u lanqas hija proporzjonali għall-jeddijiet tagħhom bħala sidien. Qal li l-Gvern iffissa l-kera pagabbli fis-sena lir-rikorrenti, u din is-somma hija waħda minima ħafna u ma tirriflettix il-valur

[3] *A fol.* 9 tal-proċess.
[4] *A fol.* 17 tal-proċess.
[5] *A fol.* 18 tal-proċess.
[6] *A fol.* 19 tal-proċess.

kummerċjali tal-fond fis-suq. Ix-xhud żied jgħid li la r-rikorrenti u lanqas l-antekawża minnhom ma kellhom għażla oħra sabiex ikunu jistgħu jgawdu ħwejjiġhom, għajr li jbiegħu dan il-fond, xi ħaġa li huma ma xtaqux li jagħmlu. Qal li huma ġew imċaħħda mill-jeddijiet fundamentali tagħhom mingħajr ma ngħataw kumpens xieraq, u l-uniku kumpens offrut lilhom kien iż-żieda fil-kera skont ir-rata tal-inflazzjoni kull tliet snin mill-2010 'l quddiem, meta fil-fatt il-valur lokatizju tal-fond kien ferm iżjed minn hekk. Ix-xhud qal li r-rikorrenti qatt ma rċevew kera skont is-suq, u għalhekk għadhom ibatu l-effetti ta' din il-liġi sal-lum, waqt li l-inkwilini baqgħu fil-fond, b'mod li r-rikorrenti qegħdin jippprestaw is-servizz li suppost qiegħed jippresta l-Gvern permezz tad-Dipartiment tas-Sigurtà Soċjali. Ix-xhud qal li tul is-snin ir-rikorrenti kienu vittmi ta' serqa pperpetwata mill-Gvern, għaliex huma ma rċevewx u mhumiex qed jirċievu kera ġusta għall-proprjetà tagħhom.

6. Flimkien mar-risposta ġuramentata tagħhom, l-intimati ppreżentaw kopji tal-irċevuti tal-kera mħallsa minnhom tul is-snin.[7] Waqt l-udjenza tal-24 ta' Settembru, 2021, il-Qorti ħatret lill-**Perit Mario Cassar** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju sabiex wara li jaċċedi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, jistabbilixxi l-valur lokatizju tiegħu fis-suq miftuħ tal-proprjetà bejn l-1978 u l-14 ta' April, 2021, b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed.

7. L-intimata Awtorità tad-Djar ippreżentat l-*affidavit* ta' **Andrew Xuereb**[8], li spjega li fil-25 ta' April, 1978, is-Segretarju tad-Djar ħareġ Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 40872 fuq il-fond 10, Triq Marina, Alley No. 3, Kalkara, u ġew innotifikati biha Charles Muscat u Joseph Vella. Qal li fl-4 ta' Lulju, 1978, il-fond in kwistjoni ġie allokat lil Raphael Farrugia, li kien iħallas il-kera ta' LM18 direttament lis-sid

[7] *A fol.* 35 tal-proċess.
[8] *A fol.* 47 tal-proċess.

Arthur Vella. Qal li minn spezzjoni li għamel id-Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali fil-fond fl-2007, dan sab li Raphael Farrugia kien qiegħed iħallas il-kera l-Qorti permezz ta' ċedola. Qal ukoll li fil-31 ta' Mejju, 2011, l-Awtorità tad-Djar ħarġet Ordni ta' Derekwiżizzjoni numru 40872 fuq il-fond in kwistjoni, u ġew innotifikati biha Josephine Cass u Raphael Farrugia. L-Awtorità intimata ppreżentat ukoll għadd ta' dokumenti biex isostnu dak li ġie spjegat f'din l-*affidavit.*

8. L-intimata **Salvina Farrugia**, fl-*affidavit* tagħha[9] spjegat li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri kien inkera lilha u lir-raġel tagħha Raphael wara li dan ġie rekwiżizzjonat mid-Dipartiment tad-Djar f'April tal-1978. Qalet li din il-proprjetà kienet ta' ċertu Arthur Vella u ħutu, li wirtu din il-proprjetà mingħand missierhom wara li dan ġie nieqes. Ix-xhud qalet li huma kienu jħallsu l-kera lil Arthur Vella, li dejjem aċċettaha. Ix-xhud esebiet ukoll dokument bil-firma ta' Arthur Vella u ħutu, fejn dawn kienu qegħdin jagħtu l-permess tagħhom għall-bdil tal-gallerija tal-injam b'waħda tal-ġebel, għaliex dik antika kienet qegħda taqa'. Qalet li l-familja Vella, inkluża ommhom, qatt ma opponew jew oġġezzjonaw għal din ir-rekwiżizzjoni. L-intimata qalet li fis-sena 1999, hi u r-raġel tagħha kienu rċevew ittra mingħand in-Nutar Maurice Gambin, li kien infurmahom li wara d-diviżjoni li saret fil-5 ta' Frar, 1999, il-fond mikri lilha u lil żewġha kien ġie assenjat lil ċerta Josephine Cass, li kienet tgħix ir-Renju Unit, u fl-istess ittra huma ntalbu jibdew iħallsu l-kera lilha direttament. Qalet li wara li rċevew din l-ittra, huma kellmu lill-Avukat L. Vella, ħu Josephine Cass u Arthur Vella, li ma riedx jaċċetta l-kera għan-nom ta' oħtu, u għalhekk wara l-1999 huma bdew jiddepożitaw il-kera taħt l-awtorità tal-Qorti. Qalet li fil-31 ta' Mejju, 2011, dan il-fond ġie derekwiżizzjonat. L-intimata Salvina Farrugia qalet li hi u r-raġel

[9] *A fol.* 59 tal-proċess.

tagħha ilhom jgħixu fil-fond għal tlieta u erbgħin sena, u huma m'għandhom l-ebda post ieħor fejn jistgħu jmorru jgħixu. Qalet li llum huma għandhom 72 u 71 sena rispettivament, u f'każ li jintalbu jiżgumbraw minn dan il-fond, huma m'għandhom imkien ieħor fejn jistgħu jmorru jgħixu. Qalet ukoll li s-sidien il-ġodda ta' dan il-fond kienu jafu bil-kirja li għandhom hi u żewġha sa minn meta xtrawh, tant hu hekk li l-kuntratt tax-xiri jispeċifika li l-fond huwa suġġett għal din il-kirja. L-intimata qalet li l-jeddijiet tar-rikorrenti ma nkisrux għaliex dawn kienu jafu tajjeb għal xiex kienu deħlin meta xtraw il-fond. L-intimata qalet li r-rikorrenti m'għamlu l-ebda talba għal żieda fil-kera u lanqas ma bdew proċeduri quddiem il-Bord tal-Kera sabiex il-kera togħla sa massimu ta' 2% kif għandhom dritt li jagħmlu, skont il-liġi. Qalet li r-rikorrenti kienu offrewlhom rigal sabiex joħorġu mill-fond, iżda din l-offerta ma kinitx aċċettabbli għaliha u għar-raġel tagħha, għaliex li kieku għamlu hekk, huma kienu jispiċċaw mingħajr post fejn joqogħdu. L-intimata Farrugia qalet li r-rikorrenti kienu għamlu din l-offerta qabel xtraw il-fond mingħand Josephine Cass.

9. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu[10] spjega li huwa aċċeda fil-fond fid-19 ta' Ottubru, 2021, fil-preżenza ta' uħud mill-partijiet. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega li dan il-fond għandu aktar minn tmenin sena, b'aċċess minn sqaq imtarraġ, u għalhekk l-aċċess huwa biss bir-riġel. Qal li l-fond huwa miżmum fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, u qal li l-valur lokatizju ta' dan il-fond kien ivarja minn €735 fl-1978, sa €11,025 fl-2021.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

10. Ir-rikorrenti istitwew dawn il-proċeduri bħala s-sidien tal-fond, li jappartjeni kwantu għal nofs indiviż lir-rikorrenti konjugi Bonnici, u n-nofs indiviż

[10] *A fol.* 65 tal-proċess.

l-ieħor lir-rikorrent Kris Scicluna, liema fond ġie akkwistat mir-rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' kompravendita fl-atti tan-Nutar Malcolm Mangion tat-30 ta' Novembru, 2018. Il-fond in kwistjoni kien ġie rekwiżizzjonat mis-Segretarju tad-Djar fil-25 ta' April, 1978, u sussegwentement il-fond kien inkera lill-intimati. Fir-rikors promutur imressaq minnhom, ir-rikorrenti spjegaw li l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni fir-rigward tal-fond inħarġet fil-31 ta' Mejju, 2011, għalkemm il-fond baqa' okkupat mill-intimati anki wara li l-fond ġie derekwiżizzjonat. Ir-rikorrenti spjegaw li oriġinarjament dan il-fond kien inkera lill-intimati bil-kera ta' LM10.00 fis-sena, u fil-preżent l-intimati qegħdin iħallsu €209.63 fis-sena, liema ammonti ta' kera huma ferm anqas mill-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ. Ir-rikorrenti qalu li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni li kien milqut biha dan il-fond tolqot il-jeddijiet tagħhom bħala sidien, u hija bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'il-Kostituzzjoni'] u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem [minn issa 'il-Konvenzjoni Ewropea'], stante li nħolqot relazzjoni sfurzata ta' sid u inkwilin, liema relazzjoni ma tippermetti l-ebda bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Fir-rikors promotur, ir-rikorrenti spjegaw li huma qegħdin jippretendu danni għal-leżjonijiet sofferti minnhom mill-1978 'il quddiem. Ir-rikorrenti spjegaw li minħabba l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 40872, kien hemm ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom u tal-antekawża minnhom, u għalhekk talbu lill-Qorti tiddikjara li l-kirja tal-fond hija leżiva tal-jeddijiet fundamentali tagħhom bħala sidien. Ir-rikorrenti talbu lill-Qorti tiddikjara r-relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet itterminata, sabiex huma jiġu reintegrati fil-pussess ta' dan il-fond, kif ukoll talbu għal-likwidazzjoni u għall-kundanna tal-intimati għall-ħlas ta' kumpens.

11. L-intimata Awtorità tad-Djar wieġbet li jekk l-ilment tar-rikorrenti huwa maħsub biex jolqot xi liġijiet diġà fis-seħħ, hija ma taħtix għal tali liġijiet, u

għalhekk jista' jkun li hija mhijiex leġittima kontradittriċi f'dawn il-proċeduri. Qalet li anki jekk l-ilment tar-rikorrenti huwa maħsub biex jattakka l-liġijiet antiki tal-kera, hija mhijiex il-leġittima kontradittriċi fi proċeduri bħal dawn. L-intimata Awtorità tad-Djar qalet r-rikorrenti qegħdin jattakkaw l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni *per se,* u mhux il-liġi li ppermettiet il-ħruġ ta' Ordni bħal din, u qalet li għalhekk it-talbiet kif ipostulati ma jistgħux ireġu. L-intimata eċċepiet ukoll li r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom, u prova li m'hemm l-ebda sidien oħra tal-fond, u żiedet tgħid li m'hemm l-ebda ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, kemm jekk dawn akkwistaw b'titolu oneruż kif ukoll jekk jirriżulta li dawn wirtu l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. L-Awtorità intimata żiedet tgħid li d-drittijiet fundamentali u d-dritt ta' azzjoni għal-leżjoni tal-jeddijiet fundamentali ma jistgħux jiġu trasferiti la *inter vivos* u lanqas *causa mortis,* għaliex dawn huma drittijiet personali ta' min issubixxa l-leżjoni. L-intimata qalet li f'każ li jirriżulta li r-rikorrenti ma kinux sidien tal-fond meta seħħet l-allegata leżjoni kostituzzjonali, dan ikun ifisser li huma m'għandhom l-ebda *locus standi* f'din il-kawża, u għalhekk ir-rikors huwa null. L-Awtorità intimata eċċepiet ukoll li ma kien hemm xejn ħażin fl-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, u r-rikorrenti naqsu milli jeżawrixxu r-rimedji ordinarji disponibbli għalihom, stante li ma pproċedewx biex jissindakaw ġudizzjarjament id-diskrezzjoni amministrattiva li ntużat meta ħarġet tali Ordni. Qalet li lanqas l-antekawża tar-rikorrenti ma ħassew li sofrew xi leżjoni tal-jeddijiet tagħhom, u meta r-rikorrenti akkwistaw dan il-fond fl-2018, huma kienu jafu bir-riskji inerenti meta xtraw fond bl-inkwilini jgħixu fih, iżda xorta waħda għażlu li jakkwistawh. Finalment l-intimata Awtorità tad-Djar eċċepiet li l-antekawża tar-rikorrenti ħallew ħafna żmien jgħaddi sabiex bdew dawn il-proċeduri, u dan it-trapass ta' żmien jindika li dawn ma ħassewhomx aggravati bl-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, għaliex kieku kienu jaġixxu b'mod tempestiv.

12. L-intimati konjugi Farrugia eċċepew li filwaqt li huma għandhom interess ġuridiku passiv sabiex jipparteċipaw f'dawn il-proċeduri, huma ċittadini privati u għalhekk ma jistax jiġi dikjarat li huma kisru l-jeddijiet fundamentali ta' xi ħadd. Qalu wkoll li r-rikorrenti m'għandhom l-ebda bażi legali jitolbu l-iżgumbrament tagħhom mill-fond, għaliex ir-rikorrenti l-ewwel kellhom jeżawrixxu r-rimedju introdott bl-Att XXIV tal-2021. Qalu wkoll li f'dan il-każ ma kien hemm l-ebda esproprjazzjoni *de facto* għaliex rekwiżizzjoni ma tammontax għal teħid sforzat tal-proprjetà. L-intimati Farrugia eċċepew ukoll li r-rikorrenti kienu jafu eżatt x'kienu qegħdin jakkwistaw meta ffirmaw il-kuntratt tal-akkwist fl-2018, u permezz ta' dak il-kuntratt huma m'akkwistawx drittijiet litiġjużi f'din il-materja.

13. Din il-Qorti sejra issa tara x'*locus standi* għandhom ir-rikorrenti f'dawn il-proċeduri fir-rigward tal-pretensjonijiet ivvantati minnhom. Fl-ewwel lok għandu jingħad li f'dawn il-proċeduri r-rikorrenti qegħdin jattakkaw Ordni ta' Rekwiżizzjoni li nħarġet fil-25 ta' April, 1978, li permezz tagħha l-intimati ngħataw l-kirja tal-fond b'kera baxxa, sakemm il-fond ġie derekwiżizzjonat fil-31 ta' Mejju, 2011. Dan ifisser li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni li qegħda tiġi attakkata mir-rikorrenti diġà kienet ġiet irtirata fiż-żmien meta dawn akkwistaw il-fond fl-2018, billi l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni relattiva kienet inħarġet fl-2011, għalkemm meta ħarġet, daħlu fis-seħħ id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex l-intimati baqgħu jgawdu l-kirja tal-fond b'mod protett.

14. F'dan l-istadju l-Qorti tirrileva li r-rikorrenti akkwistaw il-fond fl-2018, bi prezz vantaġġjuż ħafna meta wieħed iqis l-istima li għamel il-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rigward tal-fond, u meta huma kienu jafu x'kienu l-implikazzjonijiet tal-akkwist tal-fond kif suġġett għall-kirja favur l-intimati Farrugia. Il-Qorti tirrileva wkoll li dan huwa każ differenti minn sitwazzjonijiet fejn per eżempju fondi bħal dawn jiddevolvu fuq l-eredi tas-sidien oriġinali

b'titolu *causa mortis,* għaliex meta jiġri hekk, l-eredi tal-fond ħafna drabi jsibu li ma jistgħux jagħmlu użu minn proprjetà li tkun ilha fil-familja tagħhom ħafna snin, għaliex tkun mikrija, bil-konsegwenza li jkollhom jidħlu fi djun u f'obbligi oħra sabiex jixtru proprjetà għalihom fejn jabitaw. Dan il-każ huwa differenti, fejn tliet persuni resqu volontarjament għax-xiri tal-fond, meta kienu jafu li dan oriġinarjament kien kolpit b'Ordni ta' Rekwiżizzjoni u għalhekk il-kirja tal-intimati hija waħda protetta bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Evidentement dan l-istat ta' fatt kien rifless fil-prezz li bih ġie akkwistat il-fond. Il-Qorti ma tista' tagħmel l-ebda korrelazzjoni bejn l-allegazzjoni tar-rikorrenti li huma sfaw vittmi ta' "serqa papali" kif isejħilha r-rikorrent Scicluna fl-*affidavit* tiegħu, u l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni li nħarġet bosta snin qabel ma saħansitra kien twieled l-istess Scicluna. Il-Qorti lanqas ma tista' tikkorrelata l-pretensjoni tar-rikorrenti sabiex id-danni jiġu likwidati b'effett mill-1978, is-sena li fiha ħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, mal-fatt li huma saru sidien tal-fond fl-2018, erbgħin sena wara.

15. Il-Qorti tirrileva li r-rikorrenti qegħdin jattakkaw il-kostituzzjonalità tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 40872, li huma jgħidu li hija leżiva tal-jeddijiet fundamentali tagħhom. L-intimata Awtorità tad-Djar tgħid li hija mhijiex leġittima kontradittriċi f'dawn il-proċeduri f'każ li jirriżulta li r-rikorrenti jridu jattakkaw l-effetti tal-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għaċ-ċirkostanzi odjerni. Tgħid li dak li qegħdin jilmentaw minnu r-rikorrenti huwa l-fatt li r-relazzjoni bejn is-sidien tal-fond u l-inkwilini hija regolata minn liġi tal-Istat, u dak li qiegħed jiġi attakkat mir-rikorrenti mhijiex l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni *per se,* iżda l-fatt li l-intimati baqgħu jgħixu fil-fond b'kirja protetta u b'kera li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà. L-ilment tar-

rikorrenti għalhekk huwa dwar liġi li qegħda ċċaħħdilhom id-dritt li jirriprendu pusssess tal-fond, filwaqt li baqgħu jirċievu kera baxxa.

16. Il-Qorti tagħmel riferiment għal sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Michael Farrugia et *vs.* l-Avukat tal-Istat et**[11], fejn proprju tqajjem dan il-punt, wara li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) kienet iddeċidiet li l-Awtorità tad-Djar mhijiex leġittima kontradittriċi f'kawża b'mertu simili għal dak odjern. Dwar dan il-punt il-Qorti Kostituzzjonali qalet illi:

> *"19. Fir-rigward ta' dan l-aggravju, din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza tagħha tas-6 ta' Ottubru, 2020, fl-ismijiet* ***Michael Farrugia et v. L-Avukat Ġenerali et*** *fejn ġie kkonsidrat dan il-punt fir-rigward ta' ċirkostanzi prattikament identiċi, u ġie spjegat illi:*
>
> > *"... Kienet l-Awtorità intimata llum appellata li oriġinarjament ħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni fis-26 ta' Frar, 1975 u kienet l-istess Awtorità li sussegwentement allokat il-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera lill-intimata l-oħra Grace Ciantar fit-18 ta' Mejju, 1981. Huwa minnu li fl-20 ta' Awwissu, 2007 l-imsemmija Awtorità neħħiet ir-rekwiżizzjoni u llum l-intimati Grace Ciantar u binha Renald Ciantar għadhom jokkupaw l-istess fond unikament taħt il-protezzjoni tal-Kap. 69. Iżda dan ma jfissirx li l-Awtorità m'għandhiex twieġeb, għallinqas in parte, għall-ksur lamentat mir-rikorrenti ladarba kienet hi li għabbiet il-fond bl-inkwilinat in kwistjoni.*
> >
> > *10. Kuntrarjament għal dak deċiż mill-Ewwel Qorti, mhuwiex minnu li l-ebda talba fir-rikors promutur ma tirreferi għall-Awtorità intimata. L-ewwel talba tar-rikorrenti hija waħda wiesgħa u tirreferi għall-fatti kollha li wasslu għall-ksur lamentat, inter alia l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġ mill-Awtorità intimata. Mhuwiex għalhekk eskluż, f'każ ta' sejbien ta' vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, li l-istess Awtorità tiġi kkundannata tħallashom danni pekunjarji u/jew non-pekunjarji, kif mitlub fil-ħames talba."*
>
> *20. Il-Qorti taqbel ma' dan ir-raġunament u tagħmlu tagħha f'din il-kawża wkoll."*

17. Il-Qorti m'għandha xejn x'iżżid ma' dawn l-osservazzjonijiet li għamlet il-Qorti Kostituzzjonali, u qegħda tagħmilhom tagħha. Għaldaqstant tqis illi l-

[11] Q.K., 27.10.2021.

ewwel eċċezzjoni tal-Awtorità tad-Djar li mhijiex leġittima kontradittriċi f'dawn il-proċeduri, mhijiex ġustifikata, u sejra tiċħadha.

18. L-Awtorità tad-Djar saħqet ukoll li r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond. Kif qalet drabi oħra din il-Qorti, f'kawżi ta' natura kostituzzjonali, mhux neċessarju li r-rikorrenti jressqu prova tat-titolu assolut tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni. Il-Qorti tagħmel riferiment għal dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea *vs.* Avukat Ġenerali et**[12], fejn ingħad illi:

> *"Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika (fn. 25 Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dan l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

19. Il-Qorti eżaminat id-dokumenti kollha li jinsabu fl-atti, u tinsab sodisfatta li r-rikorrenti akkwistaw il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fl-intier tiegħu, b'tali mod li m'għandha l-ebda dubju dwar it-titolu tagħhom fuq il-fond.

20. Il-Qorti tagħmel riferiment ukoll għall-eċċezzjoni sollevata mill-Awtorità intimata, fejn din qalet li ma kien hemm xejn ħażin fl-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwistjoni, u li r-rikorrenti naqsu milli jeżawrixxu r-rimedji ordinarji disponibbli għalihom, għaliex ħadd minnhom ma pproċeda biex tiġi sindakata ġudizzjarjament id-diskrezzjoni amministrattiva li ntużat meta nħarġet l-Ordni. Il-Qorti hawn tagħmel riferiment għas-sentenza fl-ismijiet **Maria sive Marthese Attard et *vs.* Policy Manager tal-Malta Shipyards et**[13], fejn ingħad:

[12] P.A. (Ġ.K.) 07.02.2017.
[13] P.A. (Ġ.K.) 20.09.2010.

"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti dritt lir-rikorrenti suċċess garantit. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.

Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-mezzi, qabel ma jirrikorri għar-rimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawn il-mezzi jew wara li jidher li dawk il-mezzi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali.

*Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **"Joseph Fenech vs Awtorità tal-Ippjanar et"** deċiża fid-9 ta' Novembru, 2012.*

Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm mezzi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha."

21. Il-Qorti tqis li proċeduri ġudizzjarji għas-sindakar tad-diskrezzjoni amministrattiva eżerċitata mill-Awtorità intimata meta ħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwistjoni, ma kienx rimedju li seta' jkopri lir-rikorrenti fil-protezzjoni tal-jeddijiet li huma jilmentaw li nkisrulhom. Fid-deċiżjoni li ngħatat fl-ismijiet **Saviour Paul Portelli *vs.* Avukat Ġenerali et**[14], il-Qorti qalet:

"Madanakollu bħala prinċipju ġie ribadit fil-każ "Tonio Vella vs Kummissarju tal-Pulizija et" (Q.K. – 5 ta' April, 1991) jidher ċar li l-leġislatur Malti ma riedx li jistabbilixxi bħala prinċipju assolut fil-liġi Kostituzzjonali tagħna li qabel ma persuna tadixxi lil din il-Qorti fil-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha, għandha dejjem u tassattivament teżawrixxi r-rimedji kollha disponibbli taħt il-liġi ordinarja, inklużi dawk ir-rimedji li ma jkunux raġonevolment mistennija li jipprovdu rimedju effettiv. Il-Qorti għandha diskrezzjoni wiesgħa ħafna dwar l-eżerċizzju o meno tal-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha. Ovvjament, tali diskrezzjoni għandha tintuża ġustament u raġonevolment.

[14] P.A. (Ġ.K.), 16.07.2019.

Illi l-Awtorità ssemmi li r-rikorrent seta' jimpunja l-allokazzjoni skont l-artikolu 8 tal-Kap. 125 – L-Att Dwar id-Djar.

Illi qieset li ċ-ċirkostanzi li l-liġi msemmija tippermetti kontestazzjoni huma estremi tant li r-rekwiżizzjonat irid juri li bir-rekwiżizzjoni ser ibati "konsegwenzi ħorox" u li l-fatt li hu jixtieq il-pussess tal-bini għall-użu tiegħu nnifsu jew ta' xi ħadd tal-familja tiegħu fiha nnifisha ma titqiesx bħala tbatija ta' konsegwenza ħarxa.

Ikkonsidrat li fl-aħħar mill-aħħar, il-Qrati ordinarji huma aditi bil-ġurisdizzjoni oriġinali f'materja ta' leżjoni ta' drittijiet l-aktar fondamentali. Dan jispetta lill-Qrati fil-kompetenza kostituzzjonali tagħhom. Din il-Qorti tifhem ukoll li ċ-ċittadin li qiegħed isofri ksur tad-drittijiet fondamentali 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' dritt fundamentali."

22. Il-Qorti tagħmel riferiment għall-eċċezzjonijiet sollevati mill-Awtorità intimata dwar in-nullità tar-rikors odjern għaliex ir-rikorrenti kienu għadhom mhumiex sidien ta' dan il-fond meta seħħet l-allegata leżjoni. Għal darb'oħra l-Qorti tirrileva li r-rikorrenti qegħdin jilmentaw mill-fatt li l-konsegwenzi ta' dik l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni kellhom effett perdurat. Il-Qorti hawn ser tgħaddi biex tikkonsidra l-mertu tal-azzjoni promossa mir-rikorrenti.

23. Fl-ewwel lok, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu li jiġi ddikjarat li huma sofrew ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom kif protetti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi illi:

"(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess 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 u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess

tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà 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 fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta."

24. F'dan ir-rigward, il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ġie ppronunzjat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[15]:

"Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġuriprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċement ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

25. Iżda din il-Qorti tirrileva li safejn l-azzjoni tar-rikorrenti hija bbażata fuq allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, din l-azzjoni ma tistax tirnexxi minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, u dan ladarba l-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta ilu li ġie promulgat minn ferm qabel it-3 ta' Marzu, 1962. Għaldaqstant tqis li kwalsiasi leżjoni li qegħdin jilmentaw minnha r-rikorrenti hija leżjoni tal-protezzjoni li tipprovdi l-Konvenzjoni Ewropea u mhux taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

26. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jgħid illi:

[15] 24.06.2016.

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha 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."

27. F'sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **J. Lautier Company Limited *vs.* Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali**[16], b'riferiment għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ingħad:

"Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt tal-Istat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

Dan l-Artikolu allura jipproteġi d-dritt speċifiku "to the peaceful enjoyment of possessions, the right to have, to use, to dispose of, to pledge, to lend, even to destroy one's possessions. As the Court said in the Marks case, "Article 1 is in substance guaranteeing the right of property." Enjoyment is protected principally against interference by the State" (Theory and Practice of the European Convention of Human Rights, E. Van Djke, G.J.H. Van Hoof, second edition, p. 516 et seq).

...

Għall-fini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll Addizzjonali tal-Konvenzjoni, il-kelma "possessions" fit-text Malti "possedimenti" għandha tirċievi sinifikat ampju u fit-tutela taħt dan l-artikolu hemm inkluż ukoll dik kontra interferenzi fl-użu u t-tgawdija tal-proprjetà u tad-drittijiet relattivi."

28. Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet **Attard & Zammit Cassar *vs.* Malta**[17], ingħad illi:

"In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol Number 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (James & Others, Amato Gauci).

In assessing compliance with Article 1 of Protocol Number 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of.

---

[16] 07.04.2005.

[17] 30.07.2015.

That assessment may involve not only the conditions of the rent received by the individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see Immobiliare Saffi vs Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151)."

29. Fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et** ċitata *supra*, il-Qorti kompliet tagħmel dawn l-osservazzjonijiet:

"... din il-Qorti tosserva illi l-miżura leġislattiva tal-Istat li tirregola l-użu tal-proprjetà tar-rikorrenti tissodisfa r-rekwiżit tal-legalità stante li toħroġ mil-liġi u preċiżament mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Huwa paċifiku wkoll li l-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-disposizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni soċjali fejn l-Istati Membri għandhom marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, iżda mill-banda jirriżulta manifest li hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalità naxxenti mid-differenza kbira li teżisti bejn l-ammont tal-kera perċepit mir-rikorrenti ta' €4,277.80 fis-sena u min-naħa l-oħra l-valur lokatizju fis-suq ħieles fl-ammont annwu ta' €159,350 kif stabbilit mill-perit ġudizzjarju. Għaldaqstant din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni raġġunta mill-Ewwel Qorti li din id-diskrepanza fil-kera perċepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizju, liema kera tinsab protetta bil-liġi speċjali tal-kera fuq indikata, u dik potenzjalment perċepibbli fis-suq ħieles jimponu fuq ir-rikorrenti piż eċċessiv u sproporzjonat. Dan joħloq żbilanċ inġust u manifest bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-dritt tal-proprjetà tar-rikorrenti.

Rigward l-emendi bl-Att X tal-2009, din il-Qorti tosserva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn ilhom żmien twil jissubixxu l-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom."

30. Fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs.* Miriam Pace et**[18], il-Qorti għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

"Din il-Qorti hija tal-fehma illi kienu x'kienu ċ-ċirkostanzi meta nkera l-post, anke jekk kien diġà fis-seħħ il-Kap. 69, b'daqshekk ma jfissirx illi bl-applikazzjoni ta' dik il-liġi fir-

[18] 27.02.2020.

realtajiet tas-soċjetà Maltija, il-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Fil-każ tar-rikorrenti, l-aċċettazzjoni da parti tagħhom tal-fatt tal-kirja m'għandhiex tinftiehem jew testendi sabiex tfisser illi ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni. L-istat ta' nuqqas ta' għażla kien realtà fil-pajjiż li jibqa' jippersisti anke sa żminijiet riċenti. L-isvolta ġiet mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-ECHR fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fondamentali tas-sidien.

Fid-deċiżjoni tal-ECHR fil-każ ta' ***Zammit and Attard Cassar vs Malta****, kien rimarkat illi:-*

> *"...at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation of property prices in the decades to come ..."(para. 50).*

Bl-emendi l-aktar riċenti ġara li filwaqt li l-inkwilini ngħataw protezzjoni ma ġarax l-istess lis-sidien li kellhom joqogħdu għal dak li kienet tipprovdi l-liġi għaliex il-leġislatur naqas milli joffrilhom rimedju adegwat skont il-liġi ordinarja sabiex joġġezzjonaw b'mod effettiv għar-restrizzjonijiet fuq il-kundizzjonijiet lokatizji. L-unika triq li kellhom kienet li jfittxu kenn quddiem il-qrati ta' indole kostituzzjonali jew konvenzjonali (ara s-sentenza li tat din il-Qorti diversament preseduta fil-11 ta' Mejju, 2017 fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi et vs l-Onorevoli Prim Ministru et****).*

Tajjeb jingħad li a tenur tal-Art. 14 tal-Kap. 69, is-sid illi "jgħolli l-kera jew ibiddel il-kondizzjonijiet tal-kiri", għandu jsegwi l-proċedura stabbilita fl-Ordinanza, u jindika l-kundizzjonijiet il-ġodda qabel l-iskadenza tal-kirja. L-inkwilin għandu l-jedd illi jagħmel l-oġġezzjonijiet tiegħu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera."

31. Il-Qorti kompliet tispjega r-raġunijiet għaliex is-sidien sfaw imqegħdin f'sitwazzjoni ta' żvantaġġ meta mqabbla ma' dik tal-inkwilini, billi qalet illi:

"Jirriżulta għalhekk illi l-kirja tal-fond de quo kienet imġedda ope legis b'mod u manjiera illi s-sid kien kostrett a suo malgrado li joqgħod għal dak ir-reġim ta' dritt ċertament sfavorevoli għalih. Anke li kieku ntalab awment fil-kera, il-liġi ma kinitx tipprovdi għal kundizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u ġust. Għalhekk ir-rikorrent u l-awturi tagħhom ma kellhomx rimedji effettivi.

Jirriżulta li l-leġislazzjoni attwali tolqot lir-rikorrenti bi proporzjon evidenti u sfavorevoli għalihom. Mhuwiex in diskussjoni l-jedd tal-Istat li jikkontrolla b'leġislazzjoni l-użu tal-proprjetà meta dan ikun fl-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qegħdin jinżammu bilanċ u proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u ta' dak privat. Il-kwistjoni għandha tibqa' inkwadrata madwar il-fatt li bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-

Kap. 69 għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti qed ikun hemm ksur tal-art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni. Fil-każ tar-rikorrenti huwa ppruvat sproporzjon qawwi kontra tagħhom fir-ritorn li jista' jkollhom li kieku t-tgawdija tal-proprjetà kellha titħalla tilħaq il-milja tagħha.

Huwa evidenti li matul iż-żmien anke l-leġislatur irrealizza li dak li wasslu biex jintervjeni fl-1931 kien jeħtieġ ripensament motivat minn bidla lejn l-aħjar fil-qagħda ekonomika u soċjali fil-pajjiż. Il-Qorti tosserva illi waqt illi bl-Att XXXI tal-1995 il-leġislatur intervjena favur il-liberalizzazzjoni tal-kera, għażel illi jillimita dan għal dawk il-kirjiet li bdew wara l-1 ta' Ġunju, 1995, bil-konsegwenza illi kollox baqa' kif kien għal dawk il-kirjiet (bħal din tal-lum) li kienu saru qabel l-1 ta' Ġunju, 1995.

Tajjeb jingħad illi bl-emendi li kienu introdotti għall-Kap. 16 bl-Att X tal-2009, għad li kien hemm awment fil-kera, xorta waħda baqa' jirriżulta sproporzjon kontra r-rikorrenti bejn l-awment fil-kera skont l-Art. 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Dan oltre għall-fatt li s-sid baqa' kostrett joqgħod għal quantum ta' żieda dettat mil-liġi li stabbiliet mhux biss kemm għandu jkun l-awment iżda anke kull meta. Qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi, ir-rikorrenti odjerni kienu ilhom snin twal iġarrbu leżjoni tal-jedd tagħhom skont l-Art. 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni.

Fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ ta' ***Anthony Aquilina vs Malta****, l-ECHR irrimarkat illi: "the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord's position."*

Fil-każ ta' ***Zammit and Attard Cassar vs Malta,*** *l-ECHR irrimarkat:*

"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government ... While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the general interest, the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded."

Fil-każ ta' **Ian Peter Ellis *vs* Avukat Ġenerali et**, il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi:

"Lanqas l-emendi għall-Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilità li dawn jirriprendu pussess tal-fond tagħhom."

Fil-każ tal-lum jirriżulta ppruvat li l-kera perċepita mir-rikorrenti, a bażi tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, hija bil-wisq inferjuri għall-kera fis-suq. Il-figuri li saret

referenza għalihom aktar kmieni jitkellmu waħedhom. Għalhekk huwa ppruvat li l-isproporzjon li ma jridx l-Art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni u li qed jinġarr mis-sid."

32. Huwa minnu li r-rikorrenti akkwistaw il-fond bi prezz li jista' jitqies li huwa vantaġġuż meta mqabbel ma' prezzijiet ta' fondi simili fis-suq. Il-fatt li r-rikorrenti kienu jafu li hemm riskju abbinat mal-akkwist ta' fond suġġett għal kirja protetta, ma jfissirx li huma m'għandhomx jedd għal kumpens għal-leżjoni sofferta minnhom konsegwenza tal-intervent leġislattiv li qiegħed iċaħħadhom milli jkunu jistgħu jgawdu l-proprjetà akkwistata minnhom, billi jikruha skont ir-rati tas-suq jew billi jagħmlu użu minnha huma. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha l-Awtorità intimata tistaqsi x'jiġri jekk min verament sofra l-leżjoni, l-antekawża tar-rikorrenti jiddeċiedi wkoll li għandu jipproċedi kontra tagħha. Din id-domanda retorika hija ammissjoni da parti tal-Awtorità intimata li xi forma ta' leżjoni ġiet subita, u minkejja li l-Qorti ma taqbilx li l-leżjoni tar-rikorrenti ilha għaddejja mill-1978 kif dawn qegħdin jippretendu, madanakollu ma jistax jingħad li wara li huma saru sidien tal-fond, il-jeddijiet proprjetarji tagħhom ma ġewx mittiefsa, kuntrarjament għal min jakkwista fond liberu u vakanti. Il-Qorti lanqas taqbel li f'dan il-każ kien hemm trapass ta' żmien sostanzjali bejn meta ġiet subita l-leżjoni u l-bidu ta' dawn il-proċeduri, għaliex ir-rikorrenti istitwew dawn il-proċeduri f'inqas minn tliet snin wara li sar l-akkwist min-naħa tagħhom.

33. Il-Qorti tqis illi mill-atti jirriżulta li hemm sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrenti, u l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħu jdaħħlu li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Mill-provi jirriżulta li l-valur lokatizju ta' dan il-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà kien ta' €9,127 fis-sena bejn l-2018 u l-2020, u ta' €11,025 fis-sena fl-2021. Min-naħa l-oħra, ir-rikorrenti qegħdin idaħħlu kera li tammonta għal

madwar €200 fis-sena, sabiex b'hekk jista' jingħad li mill-2018, is-sena li fiha r-rikorrenti xtraw il-fond, sal-preżent, ir-rikorrenti seta' jkollhom dħul potenzjali ta' madwar €38,406 f'kera, kuntrarjament għat-€800 li attwalment irċevew mingħand l-intimati Farrugia.

34. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[19], 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 fondamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ....".*

35. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[20], 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 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."*

[19] 29.04.2016.
[20] 27.06.2019.

36. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[21], il-Qorti Kostituzzjonali saħqet illi,

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

37. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, il-Qorti kkonsidrat id-diversi ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, bħal ma huwa l-fatt li l-fond ġie akkwistat minnhom ftit inqas minn erba' snin ilu, il-fatt li huma kienu jafu li l-fond huwa suġġett għal kirja protetta, u minkejja dan xorta waħda għażlu li jakkwistaw il-fond. Il-Qorti qieset ukoll li kien konsegwenza tal-interventi leġislattivi tal-Istat Malti li persuni bħar-rikorrenti sfaw ipprivati mill-proprjetà tagħhom, u li dawn fil-preżent qegħdin iġorru piż inordnat dovut għall-fatt li l-Istat naqas milli jkun hu li joffri akkomodazzjoni soċjali lil min jinsab fl-istess sitwazzjoni tal-intimati.

38. Il-Qorti ttenni li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. Wara li kkonsidrat il-fattispeċi kollha tal-każ, il-Qorti qegħda tiffissa kumpens pekunjarju fl-ammont ta' tnax-il elf u ħames mitt Euro (€12,500), u kumpens non-pekunjarju fis-somma ta' elf u ħames mitt Euro (€1,500).

39. Illi kwantu għat-talba tar-rikorrenti sabiex din il-Qorti tordna lill-intimati Farrugia illi fi żmien qasir u perentorju jitterminaw il-lokazzjoni relattiva u jikkanċellaw għall-effetti kollha tal-liġi r-rekwiżizzjoni relattiva, din il-Qorti tqis illi din hija kwistjoni illi għandha tiġi kkunsidrata u deċiża mill-Bord tal-Kera, a tenur

[21] 30.09.2016.

tal-Kap. 69, u dana sabiex jiġi assikurat illi kemm l-intimati kif ukoll ir-rikorrenti jingħataw l-possibbiltà illi jressqu d-difiżi tagħhom quddiem dak il-Bord, illi huwa l-Bord kompetenti sabiex jiddeċiedi dwar jekk persuna għandhiex tkompli tgawdi l-protezzjoni tal-Kap 69 jew le, għalhekk il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta' din it-talba partikolari.

<u>Decide</u>

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

1) **Tilqa' limitatament it-talbiet tar-rikorrenti, fis-sens illi tiddikjara u tiddeċiedi illi għar-raġunijiet mogħtija fis-sentenza, ir-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, li sar parti mil-liġi ta' Malta permezz tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319), u dan minħabba li l-effetti tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni (numru 40872) għadhom jipperduraw sallum minkejja li l-imsemmija Ordni ta' Rekwiżizzjoni ilha diversi snin li tneħħiet;**

2) **Bħala rimedju għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji subiti mir-rikorrenti, il-Qorti qegħda tikkundanna lill-Awtorità intimata tħallas lir-rikorrenti skont is-sehem rispettiv tagħhom fil-fond, kumpens fis-somma komplessiva ta' erbatax-il elf Euro (€14,000).**

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onor. Speaker tal-

Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu kwantu għal tlieta minn erbgħa (3/4) mill-Awtorità intimata, u kwantu għal wieħed minn erbgħa (1/4) mir-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur