QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Illum 05 ta' Lulju, 2022

Rikors Guramentat Nru: 230/2019 AF

Maria Aurora u Reginald konjugi Fava

Rosette armla minn Richard Pace Axiaq

Stephanie Bezzina Wettinger

Martin Bezzina Wettinger

Carmen mart Benigno Zammit

Josephine Tabone

Orland Bonavia f'ismu proprju u bhala mandatarju tal-assenti Kevin Bonavia

Paul Bonavia

Duncan Bonavia

Josephine armla minn Paul Bonavia bhala usufruttwarja tal-mejjet Paul Bonavia

vs

L-Awtorità tad-Djar

Valerie Borg

Il-Qorti:

Rat ir-rikors kostituzzjonali ta' Maria Aurora Fava u Reginald konjugi Fava, Rosette armla minn Richard Pace Axiaq, Stephanie Bezzina Wettinger, Martin Bezzina Wettinger, Carmen mart Benigno Zammit, Josephine Tabone, Orland Bonavia f'ismu proprju u bhala mandatarju tal-assenti Kevin Bonavia, Paul Bonavia, Duncan Bonavia, Josephine armla minn Paul Bonavia bhala usufruttwarja tal-mejjet Paul Bonavia, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond bin-numru 43A, gja 43C, Flat 3, St. Paul's Buildings, West Street, Valletta li huma akkwistaw minghand il-mejta genituri taghhom u n-nanniet taghhom John u Paul ahwa Bonavia.

John Bonavia huwa missier Aurora Fava u Rosette Pace Asciak waqt li l-atturi l-ohra huma d-dixxendenti ta' Paul Bonavia.

John u Paul Bonavia mietu aktar minn 30 sena ilu u ghalhekk m'hemmx htiega ghal produzzjoni tas-successjoni ta' l-istess li giet debitament dikjarata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

Il-proprjetà baqghet in komun bejniethom sal-lum tant li l-atturi Aurora Fava u Rosette Pace Asciak ghandhom nofs (½) indiviz tal-fond imsemmi waqt li l-atturi l-ohra ghandhom nofs (½) indiviz l-iehor.

Din il-proprjetà giet rekwizizzjonata mill-Housing Secretary, skond rekwizizzjoni numru 27932/73 f'isem Walter u Iris Borg u dan fl-10 ta' April 1973 skond *"Dokument A"* hawn anness biex inghata lill-istess Walter u Iris Borg minghajr il-kunsens u l-approvazzjoni tas-sidien b'kera irrizorja ta' Lm45.00c fis-sena ekwivalenti ghal €104.82c fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem kull l-1 ta' Jannar u l-1 ta' Lulju ta' kull sena u baqghet hekk veljanti sal-31 ta' Dicembru 2009, wara liema perjodu beda jithallas kera ta' €185 fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009. Sussegwentement mill-1 ta' Jannar 2013 il-kera gholiet ghal €197.60c u mill-1 ta' Jannar 2017 bdew issa jhallsu kumpens ta' €1,000 fis-sena.

Walter Borg miet fil-11 ta' Awwissu 2007, filwaqt illi omm l-intimata, Iris Borg, mietet qabel dik id-data. L-intimata kienet tabita mal-missier f'dan il-fond fi zmien il-mewt tieghu, u dan minkejja li fl-istess perjodu hija kellha proprjetajiet ohrajn fejn hija setghet tirrisjedi.

Din il-lokazzjoni giet mghoddija lill-intimata Valerie Borg minkejja opposizzjoni mir-rikorrenti u stante li huma kienu sfurzati biex jaghmlu dan bl-ordni ta' rekwizizzjoni mahruga mill-Housing Secretary, illum Awtorità tad-Djar.

Din ir-rekwizizzjoni tnehhiet fl-4 ta' Gunju 2008 u l-fond gie derekwizizzjonat skond *"Dokument B"* hawn anness però l-intimata Borg ghadha fil-lokazzjoni u tippretendi li hija m'ghandhiex obbligu li titlaq mill-istess fond u/jew thallas kera gusta skond is-suq tal-fond msemmi.

Ir-rikorrenti gew affaccjati b'din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni b'mod ingust u b'mod abbuziv u liema Ordni ta' Rekwizizzjoni tikser id-drittijiet kostituzzjonali taghhom a tenur ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

B'kawza ta' din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni r-rikorrenti kellhom jaccettaw lill-intimata Borg u lill-ġenituri tagħha qabilha bħala inkwilina tagħhom kif l-istess kienu imġegħlha jagħmlu l-ġenituri tagħhom u l-antenati tagħhom.

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

L-Awtorità tad-Djar għandha tħallas id-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba dak impost fuqhom b'din ir-rekwizizzjoni li kisret id-drittijiet tagħhom kostituzzjonali tagħhom kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

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 ikkreja preġudizzju sproporzjonat u eċċessiv fuq l-esponenti bi ksur tal-Ewwel Protokol tal-Artikolu Wieħed tal-Konvenzjoni Ewropea kif ġia ġie stabbilit fil-kawża *"Fleri Soler & Camilleri vs MALTA" deciża fis-26 ta' Diċembru 2006 u "Gerald Montanaro Gauci vs MALTA" deciża fit-30 ta' Awissu 2016.*

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

Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha okkażjoni tikkummenta f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li individwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjetà għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera mizera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża

"Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjetà tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Ewro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza *"Fleri Soler et vs Malta", moghtija fl-istess data*, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' *"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.*

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

B'sentenza ohra deciza mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fis-27 ta' Awwissu 2019, (Application no. 55747/16) fl-ismijiet Portanier vs Malta, l-imsemmija Qorti wissiet lill-Qorti Kostituzzjonali Maltija talli qeghda b'mod kontinwu u sistematika tabdika mir-responsabbiltà taghha u tonqos milli tordna l-izgumbrament tal-inkwilini f'kazijiet simili ghal dak odjern, meta fl-istess nifs ssib illi hemm lezjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

B'sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili, Sede Kostituzzjonali fil-kawza Rikors Nru. 39/2018FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deciza fil-21 ta' Novembru 2019, il-Qorti hadet id-dettam tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem u zgumbrat lill-intimata mill-fond in kwistjoni.

Fil-kaz *de quo* certament li ma kienx hemm dan il-*fair balance* jew *a reasonable relation of proportionality* u dan stante li llum l-inkwilini qed jhallsu biss €209 kera fis-sena filwaqt li l-valur lokatizju fis-suq huwa ferm aktar.

In vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, certament li ma hemm ebda dubju li din l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeciedi l-kawza odjerna billi ssib illi r-rikorrenti nkisrilhom id-dritt fundamentali taghhom sancit bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewrope u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-ordni ta' rekwizizzjoni numru (27932/73) tilledi d-drittijiet fundamentali taghhom kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond bin-numru 43A gja 43C, Flat 3, St. Paul's Buildings, West Street, Valletta proprjetà tar-rikorrenti, a favur tal-intimata Bord tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl- Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u minkejja d-derekwizizzjoni l-fond baqa' okkupat mill-intimata Borg biex b'hekk tordna lill-intimata Borg sabiex fi zmien qasir u perentorju tittermina l-lokazzjoni relattiva u tizgombra mill-fond in kwistjoni, oltre rimedji ohra li din l-Onorabbli Qorti jidrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jigu rrintegrata fil-pussess shih u reali godiment ta' hwejjigha.

3. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tar-rekwizizzjoni in kwistjoni li ma kkreatx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ukoll ai termini tal-Ligi.

5. Tikkundanna lill-intimati jhallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni hekk kif likwidati ukoll ai termini tal-Ligi.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-Awtorità tad-Djar li permezz tagħha eċċepiet illi:

Stante li din il-ligi tista' tolqot ukoll lill-Avukat Generali ghaliex il-permanenza tal-okkupant fil-fond jista' jkun kawza tal-ligijiet vigenti tal-kera, allura l-istess Avukat Generali ghandu interess fil-kawza u ghandu jigi kjamat fil-kawza, l-Avukat Generali jirrapprezenta l-Gvern tal-Istat u b'hekk ghandu interess guridiku, legittimu, personali, diretta kif ukoll attwali.

Qabel xejn l-atturi jridu jippruvaw it-titolu taghhom u jippruvaw ukoll li ma hemm ebda sidien ohra tal-fond mertu tal-kawza u jridu jippruvaw li l-atturi kollha indikati huma sidien. Per ezempju irid jigi spjegat kif Reginald Fava seta' dahal bhala sid (u ghalhekk bhala sofferenti minn xi ksur ta' dritt fundamentali miksur) jekk il-proprjetà, prezumibilment, hi parafernali ta' martu flimkien ma' ohrajn.

Meta mietu l-awturi tal-atturi hi rikjesta li tigi ppruvata is-successjoni taghhom – l-esponenti iridu jassikuraw ruhhom li jekk xi hadd ser jiehu xi kumpens dan imur biss ghand is-sidien u s-sidien kollha u mhux ghand haddiehor li lilu ma jispetta ebda kumpens. L-atturi unilateralment jghidu li jekk ghaddew 30 sena mill-mewt tal-genituri allura ma hemmx ghalfejn igibu prova tat-titolu taghhom – dan mhuwiex minnu. Il-Qorti ma tistax tordna hlas ta' lezjoni lil persuni li mhux intitolati.

Din mhijiex kawza petitoria fejn parti tista' ggib il-quddiem il-preskrizzjoni akkwizittiva tal-ghaxar jew tat-tletin sena kif jittentaw jaghmlu l-atturi bil-premessa taghhom.

Il-Qorti Kostituzzjonali ma tistax tintuza bhala Qorti ordinarja biex talloka danni. Dak li ta' indole civili ma jistax jithallat ma'

dak li hu ta' indole kostituzzjonali. Dan hu skorrett u anke ghalhekk it-talbiet ma jistghux jintlaqghu.

Id-drittijiet kostituzzjonali u ghalhekk id-dritt ghal kumpens fil-kaz tal-ksur taghhom ma jistax jigi trasmess lil terzi la "inter vivos" u la "causa mortis". L-atturi ma jistghux jitolbu ghall-kumpens ta' allegat ksur ta' drittijiet li setghu sofrew l-antenati taghhom. Kieku dan kien il-kaz, la darba ma hemmx preskrizzjoni f'dawn il-kazijiet, din il-Qorti tista' tigi assedjata b'kawzi anke ta' dixxendenti ta' antenati li per ezempju ikunu sofrew ksur ta' drittijiet fi zmien il-kavallieri li kienu l-Gvern ta' dak iz-zmien.

Ordni ta' Rekwizizzjoni ma tledix id-drittijiet kostituzzjonali u hija permessa biex tara li jkun hemm tqassim gust tal-gid fil-pajjiz. Il-kostituzzjonali taghti id-dritt lill-istat li jillimita d-drittijiet tal-proprjetà basta jkun hemm proporzjonalità bejn il-limitazzjoni fuq id-dritt u l-kumpens imhallas.

L-atturi fit-talbiet taghhom ihalltu kumpens ghall-lezjoni ta' drittijiet fundamentali ma' azzjoni ta' danni. Imma dan permess mill-ligi – l-atturi ma messhom qatt halltu wahda mal-ohra. Huma kien messhom ghazlu triq wahda. Din il-Qorti ma ghandhiex taghti u takkorda danni. Fil-fatt anke fejn il-Qorti issib li jkun hemm sproporzjonalità bejn il-limitazzjonijiet tad-dritt u l-kumpens, l-istess Qorti qatt ma tuza l-valur lokatizju fis-suq miftuh biex tillikwida l-kumpens xieraq biex jispurga l-lezjoni kostituzzjonali.

Ma hemm ebda prova li l-awturi tal-atturi kienu b'xi mod imgieghla li jaccettaw lill-inkwilini. Dan il-fatt ma jistax jigi prezunt, kif qed jippretendu l-atturi, imma jrid jigi pruvat bhal kull haga ohra li tidhol fil-Qorti. Anzi jrid jinghad li jekk l-anzjani tul hajjithom ma kienu qalu xejn dwar dan hu evidenti li huma kienu kuntenti li l-proprjetà taghhom qed tintuza minn min kien fil-bzonn. Ghalhekk ma kien hemm ebda lezjoni ta' xi dritt fundamentali. Il-fatt li l-atturi damu daqstant ma agixxew juri li ma kien hemm ebda lezjoni kostituzzjonali.

L-atturi ma sofrew ebda lezjoni kostituzzjonali u ma hemm ebda prova li l-antenati taghhom sofrew tali lezjoni ghax dan jistghu

jghiduh biss huma u kieku kienu sofrew kienu jagixxu legalment. Tant ma hemm ebda lezjoni u ebda piz zejjed li kien qed jingarr mill-atturi li din l-azzjoni inbdiet biss hafna snin wara li kienet harget l-ordni ta' rekwizizzjoni.

Ukoll jigi rilevat li wara li harget l-Ordni ta' Derekwizizzjoni is-sidien setghu bdew proceduri kontra l-okkupanti jekk huma ma kienux tawhom titolu li a bazi tieghu l-istess okkupanti setghu jibqghu fil-proprjetà. Ghalhekk zgur li ma seta' kien hemm ebda lezjoni wara li harget l-Ordni ta' Derekwizizzjoni fl-4 ta' Gunju 2008.

La darba fl-4 ta' Gunju 2008 il-fond gie derekwizizzjonat ma jista' qatt jinghad li minn wara din id-data l-atturi jew l-antenati taghhom kien qed ikollhom id-dritt ta' proprjetà taghhom imxekkel bl-ordni ta' rekwizzizizzjoni. Huma ghalkemm setghu jagixxu kontra l-okkupanti naqsu li jaghmlu dan.

L-atturi jitolbu wkoll l-izgumbrament tal-okkupanti mill-fond *de quo*. Issa hemm sentenzi li jindikaw li din mhux is-sede adatta biex jintalab tali zgumbrament ghax dik tkun kwistjoni ta' indole tal-Qrati ordinarji li jkunu jistghu jistabilixxu jekk l-okkupanti jivvantawx minn xi titolu legali.

Ma hemm ebda raguni ghaliex il-persuni li qed jokkupaw il-fond in kwistjoni ghandhom jigu zgumbrati. L-allokazzjoni tal-fond kienet maghmula ghal skopijiet ta' akkomodazzjoni socjali ghax lezjoni ta' dritt fondamentali jekk misjub irid jigi raddrizzat mill-Istat u mhux minn cittadin iehor.

Ghalhekk it-talbiet kollha ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-atturi.

Rat ir-risposta ta' Valerie Borg li permezz tagħha eċċepiet illi:

Preliminarjament ir-rikorrenti ma ezawrewx ir-rimedji ordinarji taghhom u dan stante li kif sejjer jirrizulta waqt is-smiegh ta' din il-kawza, huma naqsu milli jagixxu b'mod tempestiv bir-rimedju moghti lilhom a tenur tal-artikolu 8 tal-Kapitolu 125 tal-Ligijiet ta' Malta meta dawn gew infurmati bl-ordni ta' rekwizizzjoni relattiva.

Preliminarjament ukoll, l-ewwel talba ma tistax tintlaqa' stante li bhala stat ta' fatt ma tezisti l-ebda ordni ta' rekwizizzjoni, u dan kif wara kollox jammettu l-istess rikorrenti fir-rikors promotur taghhom.

Preliminarjament ukoll ghalhekk, u minn aspett procedurali biss, it-tieni talba ma tistax tintlaqa', stante li din hija konsegwenzjali ghas-sejba ta' ksur skond l-ewwel talba.

Fil-mertu l-azzjoni tar-rikorrenti ghandha tigi michuda fil-fatt u fid-dritt u dan kif sejjer jigi pruvat waqt is-smiegh ta' dan il-kaz.

L-intimata ghandha titolu validu ta' lokazzjoni u dan kif sejjer jigi ppruvat waqt is-smiegh tal-provi. Tant kemm dan huwa minnu, li l-istess rikorrenti qeghdin imexxu bi proceduri ohra quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

Ghal dak li jikkoncerna t-talba specifika sabiex l-intimata tigi zgumbrata mill-fond in kwistjoni jinghad li l-Qorti Kostituzzjonali taghna ilha tkun kostanti fis-sens li l-izgumbrament ma jistax jintalab f'din l-istanza izda biss bi proceduri ordinarji appoziti. Ghalkemm huwa minnu lir-rikorrenti jsemmu l-kaz ta' George Olof Attard, izda bid-dovut rispett ir-rikorrenti ghazlu li jiccitaw l-unika sentenza li ma gietx appellata quddiem l-oghla Qorti.

Jinghad ukoll li l-intimata ghandha aspettativa legittima li tibda tirrisjedi fil-fond u dan kif sejjer jigi ppruvat waqt is-smiegh tal-kawza. In oltre, u dejjem minghajr pregudizzju, din l-Onorabbli Qorti ghandha tohloq bilanc bejn diversi drittijiet, inkluzi dawk tal-intimata.

Fil-mertu, mhuwiex minnu li l-ordni ta' rekwizizzjoni kienet leziva izda kellha ghan legittimu u socjali kif permess lill-Istat li jaghmel skond l-istess artikoli citati mir-rikorrenti.

Salv eccezzjonijiet permess ulterjuri skond il-kaz.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku Marie Louise Caruana Galea, maħtura minn din il-Qorti fl-udjenza tal-24 ta' Settembru 2020

sabiex tħejji stima tal-valur lokatizju tal-fond mill-1973 sa dakinhar tal-preżentata tar-rikors promotur.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti u tal-Awtorità tad-Djar.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, r-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali minħabba r-riperkussjonijiet legali ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġa mill-Gvern tramite d-Dipartiment responsabbli mid-Djar. Konsegwentement, qegħdin jitolbu rimedju għall-ksur lamentat inkluż terminazzjoni tal-kirja eżistenti kif ukoll danni u/jew kumpens għall-ksur tad-drittijiet tagħhom.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-kawża tirrigwarda l-fond 43A, ġja 43C, Flat 3, St Paul's Buildings, West Street, Valletta. Dan il-fond kien jappartjeni lil John Bonavia u lil ħuħ Paul Bonavia. Ir-rikorrenti Aurora Fava u Rosette Pace huma werrieta ta' John Bonavia filwaqt illi r-rikorrenti aħwa Bonavia huma lkoll il-werrieta ta' Paul Bonavia jew ta' uliedu Paul Bonavia u Maryrose Bezzina Wettinger.

Jirriżulta mill-atti li fl-10 ta' April 1973, is-Segretarju tad-Djar kien ħareġ Ordni ta' Rekwiżizzjoni fuq il-fond u madwar sena wara l-fond ġie allokat lil Walter Borg, illum mejjet, missier l-intimata Valerie Borg, bil-kera ta' Lm55 fis-sena, illum €128.12. Il-kera baqgħet hekk sat-30 ta' Ġunju 2007 wara liema perjodu r-rikorrenti m'aċċettawx aktar kera. Illum il-ġurnata l-kera tiżdied skont ma jipprovdi l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif ser jiġi spjegat aktar 'l quddiem.

Il-fond ġie derekwiżizzjonat permezz ta' notifikazzjoni tal-4 ta' Ġunju 2008. Madanakollu, peress illi l-intimata Borg tokkupa l-fond bħala l-unika residenza tagħha u stante li l-fond ġie mikri lil missierha qabel l-1995, il-kirja hija protetta skont il-liġi. Ir-rikorrenti huma marbuta bil-liġi li jkomplu jġeddu din il-kirja a tenur tal-artikolu 3 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) li jaqra hekk:

> *"Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord."*

Skont il-Kap. 69, il-Bord jista' jagħti permess f'każijiet speċifiċi u limitati biss. Il-kera li setgħet tiġi stabbilita kienet marbuta skont il-*fair rent* a tenur tal-artikolu 4(1)(b) tal-Kap. 69, li meta saret din il-kawża kien jipprovdi li l-Bord jista' jawtorizza żieda fil-kera biss '*jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu tal-1914: il-Bord jista' jistabbilixxi dan il-kera ġust.*'

Permezz tal-Att X tal-2009, daħlu fis-seħħ emendi għal-liġi tal-kera. L-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 jaqra hekk:

> *"(1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-ewwel ħlas tal-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2010, għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont.*
>
> *Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.*

(2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni skont l-artikolu 13 tal-Ordinanza li Tneħħi il-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2013:

B'dan iżda li fejn il-kera tkun fl-1 ta' Jannar, 2010 aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, u b'kuntratt bil-miktub qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 il-partijiet ikunu qablu fuq metodu ta' żjieda fil-kera, wara l-1 ta' Jannar, 2010 iż-żjidiet fil-kera għandhom jibqgħu jkunu regolati skont dak il-ftehim sakemm jibqa' fis-seħħ."

Ir-rikorrenti jilmentaw illi l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni saret bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà. Dan minħabba l-kera baxxa u l-kirja furzjata. Konsegwentement, qed jitolbu lill-Qorti tittermina l-kirja u tordna l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond sabiex huma jingħataw lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom. Qed jitolbu wkoll likwidazzjoni u ħlas ta' kumpens għal-leżjoni.

Skont il-perit tekniku, l-proprjetà kienet tiswa €440,000 fis-sena 2019 filwaqt illi l-valur lokatizju tagħha fl-istess sena kien ta' €9,000 fis-sena.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi *inter alia* li l-ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju u l-ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li jkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjonijiet ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist (...) għall-ħlas ta' kumpens xieraq.

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi li kulħadd għandu d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tiegħu u ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku.

L-intimati ressqu diversi eċċezzjonijiet ta' natura preliminari. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni preliminari tagħha, l-Awtorità intimata eċċepiet li kellu jiġi msejjaħ fil-kawża l-Avukat tal-Istat.

L-artikolu 181B(2) tal-Kap. 12 jiddisponi hekk:

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

Il-Qorti tqis illi l-intimata għandha raġun f'din l-eċċezzjoni. Il-mansjonijiet tal-ħruġ ta' Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni u ta' Derekwiżizzjoni kif ukoll dak kollu li kellu x'jaqsam mal-ħlasijiet tal-kera relattivi kienu sussegwentement ġew assorbiti mill-Awtorità tad-Djar kif illum tinsab rappreżentata fil-kawża.

Madanakollu, fil-każ tal-lum l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ntemmet fl-2008. Wara dakinhar, l-intimata Borg baqgħet tokkupa l-fond *de quo* bis-saħħa ta' liġi oħra u ċioè l-provvedimenti tal-Kap. 69. Dan ifisser li parti mill-ilment tar-rikorrenti huwa dirett lejn din il-liġi u l-leġittimu kontradittur għal dik il-parti tal-ilment tagħhom huwa l-Avukat tal-Istat li mhuwiex parti f'dawn il-proċeduri. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi f'dan l-istadju għandha tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Awtorità intimata u tordna li jissejjaħ fil-kawża l-Avukat tal-Istat.

Għar-raġunijiet premessi, l-Qorti qiegħda tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Awtorità intimata u tordna li jissejjaħ fil-kawża l-Avukat tal-Istat li jkollu għoxrin jum żmien sabiex jippreżenta risposta.

L-ispejjeż jibqgħu riżervati għall-ġudizzju finali.

IMHALLEF

DEP/REG