PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAS-7 TA' LULJU 2022

Kawza Numru: 4K

Rik. Kost. 106/2021 RGM

Philip Agius (K.I. 31667 M) u
Madeleine Agius Carbonaro
(K.I. 416675M) ghal kull interess
Li jista jkollha

vs.

Awtorita` tad-Djar

Alfred Grech (K.I. 1000248M) u
Carmen Grech (K.I. 1086144M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Philip Agius et. ipprezentat fl-24 ta' Frar, 2021 li permezz tiegħu wara li ppremettew:

i. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **Imperial**, **Flat 7, G. Bencini Street, Sliema** li r-rikorrenti akkwista mill-wirt tal-mejjet nannuh Philip Agius li miet fl-22 ta' Novembru 1974, u skont kuntratt ta' divizjoni tal-19 ta' Jannar 1985 fl-Atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza hawn anness u mmarkat bhala **'Dokument A'** l-fond gie assenjat lilu.

ii. Illi l-fond in kwistjoni gie debitament denunzjat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni rigwardanti l-wirt ta' Philip Agius, pero peress li ghaddew iktar minn ghaxar snin mill-mewt tieghu, mhux necessarju li tingab kopja tad-denunzja relattiva.

iii. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat tant li gie rekwizzizzjonat fl-26 ta' Jannar 1976 u jgib in-numru ta' rekwizzizzjoni **RO/37077** u baqa' hekk rekwizzizzjonat sal-gurnata tal-lum u gie allokat lill-intimat Grech, li kopja tal-ordni ta' derekwizzjoni qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **"Dokument B".**

iv. Illi dan il-fond gie allokat lill-intimati Grech bil-kera ta' **Lm60** fis-sena pagabbli kull tlett xhur u baqa' hekk sal-1 ta' Jannar 2010 meta a tenur tal-Att X tal-2009 il-kera saret **€185** u gholiet fl-1 ta' Jannar 2013 ghal **€197.30c** fis-sena u regghet gholiet fl-1 ta' Jannar 2019 ghal **€208.58c** fis-sena.

v. Illi r-rikorrenti gew affaccjati b'din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni b'mod ingust u b'mod abbusiv tant li l-Awtorita' tad-Djar insistiet u ezigiet li tohrog din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni, 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, u dan stante illi l-kera li imponewlhom li jircievu ma kienx il-kera tas-suq u lanqas proporzjonali ghad-drittijiet taghhom bhala sidien.

vi. Illi l-Gvern arbitrarjament iffissa l-kera pagabbli fis-sena lir-rikorrenti liema somma hija naturalment wahda minima hafna u zgur ma kenitx tirrifletti l-valur kummercjali tal-fond.

vii. Illi l-intimati jew min minnhom ghandhom jhallsu d-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba dak impost fuqhom b'din ir-rekwizizzjoni li kisret id-drittijiet taghhom kostituzzjonali taghhom kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

viii. Illi ghalhekk ghad li huwa minnu li r-rikorrenti baqghu titolarji u proprjetarji tal-fond de quo, gie impost fuqhom 'landlord / tenant relationship' u fil-verita' l-agir huwa esporprjazzjoni de facto u dan ikkrea pregudizzju sproporzjonat u eccessiv fuq l-esponenti bi ksur tal-Ewwel Protokol tal-Artikolu Wiehed tal-Konvenzjoni Ewropea kif gia gie stabbilit fil-kawza **"Fleri Soler & Camilleri vs MALTA" deciza fis-26 ta' Dicembru 2006** u **"Gerald Montanaro Gauci vs MALTA" deciza fit-30 ta' Awissu 2016**.

ix. Illi ghad illi l-istat ghandu margini ta' diskrezzjoni wiesgha biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, huwa ghandu pero` jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jilhaq, ikun hemm proporzjon bejn il-piz li jrid ibati s-sid li fuq il-proprjeta` tieghu tohrog l-ordni ta' rekwizizzjoni u l-interess ghas-socjeta` in generali u li b'din l-ingerenza sid ma jkunx assoggettat ghal disproportionate burden.

x. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza **"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-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fil-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"**, moghtija fl-istess data, l-istess Qorti ukoll sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta.

xi. Illi 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 ammoniet lill-Qorti Kostituzzjonali Maltija talli qieghda b'mod kontinwu u sistematika tabdika mir-responsabbilta' taghha illi tordna l-izgumbrament tal-inkwilini f'kazijiet simili ghal dak odjern, meta fl-istess nifs ssib illi hemm lezjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

xii. Illi sussegwentement, il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), f'kaz simili ghal dak odjern **Rikors Nru. 77/2015 fl-ismijiet Joseph Camilleri vs L-Avukat Generali u Sylvia u Dennis konjugi Fenech deciza fit-3 ta' Ottubru 2019** mhux talli iddikjarat li kien hemm lezjoni tal-artikolu 37 ta' Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk ordnat illi r-rikorrent jithallas s-somma ta' hmistax-il elf euro (€15,000) bhala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju minhabba l-ksur imgarrab minnu talli laqghat it-talba tal-istess rikorrenti biex jigu zgumbrati l-intimati u kwindi jinghata pussess liberu tal-fond lir-rikorrenti u dan entro

sena mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimati li jhallsu lir-rikorrenti kera ta' €300 fix-xahar mis-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.

xiii. Illi fil-kaz de quo certament li ma kienx hemm dan il-fair balance jew a reasonable relation of proportionality.

xiv. Illi 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 Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Talbu lill-Qorti:

(I) Tiddikjara u tiddeciedi illi minhabba c-cirkostanzi u fatti suesposti u dawk Ii ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors u minhabba l-Ordni ta' Rekwizizzjoni numru **RO 37077** tezisti lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-antekawza minnhom kif sanciti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u li l-effetti ta' tali Ordni ta' Rekwizizzjoni ghadhom sa llum jincidu fuq id-drittijiet patrimonjali, kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti.

(II) Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond **Imperial, Flat 7, G. Bencini Street, Sliema**, proprjeta tar-rikorrenti, a favur tal-intimati Grech 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 b'hekk tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju jitterminaw il-lokazzjoni relattiva u

jikkancellaw ghall-effetti kollha tal-ligi ir-rekwizizzjoni relattiva, oltre rimedji ohra li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jigu rrintegrati fil-pussess u godiment shih u reali ta' hwejjighom, primarjament.

(III) Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tar-rekwizizzjoni u okkupazzjoni in kwistjoni li ma kkreatx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien rikorrenti u dawk ta' l-inkwilini, stante illi l-kera pagabbli lir-rikorrenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.

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

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

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

Rat ir-**Risposta tal-Awtorita` tad-Djar** ipprezentata fl-24 ta' Frar, 2021 fejn jinghad kif gej:

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

Illi jekk l-atturi qieghdin jattakkaw ligijiet li gew legislati l-Awtorita' ma tistax tahti ghal tali legislazzjoni u il-legittimu kontradittur huwa haddiehor. Ghalhekk jekk din kienet kirja kontrollata u protetta bil-ligijiet l-antiki tal-kera, allura l-Awtorita' tad-Djar mhijiex il-legittimu kontradittur.

Illi l-atturi qed jattakkaw il-hrug tal-Ordni ta’ Rekwizizzjoni per se imma mhux qed jattakkaw il-ligi ossia il-Kap 125 li tahtha harget dik l-Ordni – intant ma kien hemm xejn li huwa leziv tad-drittijiet fundamentali fil-hrug ta’ tali Ordni. Ghalhekk it-talbiet kif impostati ma jistghux iregu u ghandhom jigi michuda. Referenza ampja issir ghas-sentenza moghtija minn dina l-Onorabbli Qorti, fit-30 ta’ Marzu 2021 fil-kawza fl-ismijiet ***Mary Azzopardi pro et noe et v Awtorita’ 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 welditha. 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-validita’ 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 flessibilita’ u ma jinsistux għar-riġidita’ 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 taghhom u jipprovaw ukoll li ma hemm ebda sidien ohra tal-fond mertu tal-kawza u f’ kaz li l-atturi akkwistaw il-fond b’ titolu oneruz, u inter vivos, allura ma hemm ebda

lezjoni kostituzzjonali; ma hemm ebda lezjoni kostituzzjonali jekk l-atturi wirtu il-fond ghall-anqas sakemm l-istess fond gie akkwistat minnhom b' wirt;

Illi drittijiet fundamentali u id-dritt ta' azzjoni ghall-lezjoni ta' drittijet fundamentali ma jistghux jigu trasferiti la inter vivos u la causa mortis ghaliex dawk huma drittijiet moghtija personalment lil min ikun issubixxa il-lezjoni. Dawn id-drittijiet huma extra commercium u mhux trasferibbli. Kieku drittijiet fundamentali jistghu jigu trasferiti inter vivos jew causa mortis, peress li tali drittijiet m' humiex preskrivibbli allura jista' jaghti l-kaz li l-Istat jigi anke imfittex ghall-lezjoni per ezempju ta' arresti illegali li graw il-fuq minn mitt sena ilu;

Illi fil-kaz li l-atturi akkwistaw b' titolu oneruz, u inter vivos, allura ma hemm ebda lezjoni kostituzzjonali; u fil-kaz li wirtu il-fond ma hemm ebda lezjoni li setghu sofrew qabel ma wirtu u dan hekk kif jinghad fis-sentenza deciza quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-3 ta' Dicembru 2020 ***Doreen Grima et. vs Awtorita` tad-Djar et*** **(Rik nru. 167/2019 GM)**;

Illi jekk l-atturi ma kienux is-sidien meta sehhet l-allegata lezjoni kostituzzjonali allura huma ma ghandhom ebda locus standi f' din il-kawza u ghalhekk ir-rikors huwa null;

Illi ma kien hemm xejn hazin fil-hrug tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni u intant anke hawn ma gewx ezawriti ir-rimedji ordinarji ghaliex hadd ma ipproceda biex tigi sindakata gudizzjarjament id-diskrezzjoni amministrattiva li ittiehdet meta hargu l-ordnijiet;

Illi Ordni ta' Rekwizizzjoni ma tledix id-drittijiet kostituzzjonali u hija permessa biex tara li jkun hemm tqassim gust tal-gid fil-pajjiz. Il-kostituzzjoni taghti id-dritt lill-istat li jillimita id-drittijiet tal-propjeta` basta jkun hemm proporzjonalita` bejn il-limitazzjoni fuq id-dritt u il-kumpens imhallas;

Illi 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 cioe fit-26 ta' Jannar 1976 – xejn inqas minn 45 sena wara l-Ordni ta' Rekwizizzjoni;

Illi la l-attur qieghed jattakka Kapitlu 125 tal-Ligijiet ta' Malta allura t-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni bazata fuq Art 37 tal-Kostituzzjoni ghandha tigi michuda abbazi tar-raggunament tas-sentenza **81 & 82 Ltd. vs Awtorita` tad-djar – deciza 14 ta' Gunju 2018 – Rik 14/2017:**

"L-intimata ssostni wkoll li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta invokat mir-rikorrenti mhuwiex applikabbli ghaliex ir-rekwizizzjoni hija mharsa bil-Kap.125 tal-Ligijiet ta' Malta, li bhala ligi ezistenti qabel l-1962, tinsab protetta bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

*Din il-Qorti hija tal-fehma li r-rikorrenti ma setghux javvanzaw l-pretensjoni taghhom a bazi tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Ir-Requisition Order harget skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 125 li gie fis-sehh qabel l-1962, ghalhekk skont l-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni, l-art. 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jigi applikat ghall-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).*

Ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi milqugha."

Illi l-Ordni ta' Derekwizizzjoni ghall-fond in kwistjoni, harget fit-30 ta' Jannar 2004;

Illi wara l-hrug tal-Ordni ta' Derekwizizzjoni ghall-proprjeta` tal-kawza in kwistjoni, ma jista` jkun hemm ebda lezjoni ta' dritt kostituzzjonali peress li l-Ordni ta' Rekwizizzjoni lanjat mill-attur ma kienx ghadha tezisti;

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

> *"36. Fl-ewwel lok, jigi puntwalizzat, li l-ilment principali tar-rikorrenti huwa dwar il-fatt li l-intimata Ciantar baqghet tokkupa l-imsemmi fond, abbazi tal-effetti tal-ligi u cioe` tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, billi r-relazzjoni bejn is-sid u l-inkwilin f'kazijiet bhal dan hija regolata mil-ligi tal-Istat. Ghalhekk, il-kontestazzjoni principali daparti tar-rikorrenti mhijiex ir-rekwizizzjoni per se. mahruga fl-1975 u mnehhija fl-20 ta' Awwissu 2007. Infatti, r-rekwizizzjoni tnehhiet fl-2007, u kif tajjeb sottomess fis-sottomissjonijiet tal-Awtorita` tad-Djar, ir-rikorrenti qatt ma kkontestaw l-ordni ta' rekwizizzjoni tramite l-mezzi ordinarji provvduti fil-ligi.*
>
> *37. Inoltre`, l-intimata Ciantar baqghet tokkupa u tirrisjedi fil-fond de quo abbazi tal-ligijiet vigenti u mhux abbazi tar-rekwizizzjoni stante li l-fond ilu derekwizizzjonat minn Awwissu 2007. Ir-rikorrenti qed jilmentaw minn ligi li qed iccahdilhom id-dritt li jiehdu lura l-proprjeta` taghhom, u li jibqghu jippercepixxu kera baxxa.*
>
> *38. Ghaldaqstant, ghal dan l-ilment zgur m'ghandhiex tirrispondi l-Awtorita` tad-Djar. Jigi ribadit li l-Awtorita` tad-Djar qatt ma kienet vestita b'ebda fakulta` legislattiva, kwindi ma tistax tigi tenuta responsabbli ghat-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti. In vista tas-suespost, l-Awtorita` tad-Djar qed tigi dikjarata li mhijiex il-legittimu kontradittur. Konsegwentement, qed tigi liberate mill-osservanza tal-gudizzju."*

Illi iz-zmien li l-atturi hallew li jghaddi biex bdew dawn il-proceduri juri li fil-verita` anke` huma ma hassewx li kien hemm lezjoni ghax min ihoss lezjoni dwar drittijiet tal-bniedem soltu jagixxi b'mod tempestiv. Ghalhekk dan it-trapass ta' zmien ghandu ukoll jimmilita kontra l-atturi;

Illi l-atturi fit-tielet, fir-raba' u fil-hames talba ihalltu kumpens ghall-lezjoni ta' drittijiet fundamentali ma' azzjoni ta' danni. Imma dan mhux permess mill-ligi – l-atturi ma messhom qatt halltu wahda mal-ohra. Huma kien messhom ghazlu triq wahda. Din il-Qorti ma ghandiex taghti u takkorda danni. Fil-fatt anke fejn il-Qorti issib li jkun hemm sproporzjonalita` bejn il-limitazzjonijiet tad-dritt u l-kumpens li jkun qed jithallas, l-istess Qorti qatt ma tuza l-valur lokatizju fis-suq miftuh biex tillikwida l-kumpens xieraq biex jispurga l-lezjoni kostituzzjonali;

Illi l-atturi ma sofrew xejn u ghalhekk it-talbiet kollha ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-atturi.

Rat ir-**Risposta ta' Alfred Grech u Carmen Grech** ipprezentata fil-11 ta' Mejju, 2021 fejn jinghad kif gej:

1. Illi preliminarjament qed jigi sottomess illi rikorsi kostituzzjonali jistgħu jkunu intavolati biss kontra l-Istat u mhux kontra persuni privati. Fi kwalunkwe każ, persuna privata, f'dan il-każ, l-esponenti, m'ghandhomx ibatu spejjeż ta' dawn il-proċeduri.

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, għandu jkun l-Istat illi għandu jipprovdi rimedju fl-eventwalita' illi ċ-ċittadini sofrew xi leżjoni tad-

drittijiet fundamentali tagħhom. F'dan is-sens l-esponenti m'għandhom isofru ebda preġudizzju.

3. Illi mingħajr preġudizzju wkoll l-esponenti, għal dak li jirrigwarda l-kirja tal-fond in kwistjoni, l-esponenti dejjem segwew l-liġijiet viġenti relattivi u m'għandhomx nuqqasijiet għalfejn jirrispondu.

4. Illi, tenut kont illi l-kirja in kwistjoni hija waħda residenzjali u kwindi protetta bil-liġi (kif emendata bl-Att X tal-2009), kwalunkwe rimedju li din il-Qorti jogħġobha tagħti lir-rikorrenti m'għandux ikun wiehed li b'xi mod jippreġudika lill-esponenti fit-titolu li jgawdu fuq il-fond in kwistjoni. F'dan il-kuntest issir referenza għas-sentenza ***Philip Grech pro et noe vs Direttur ta' l-Akkomodazzjoni Soċjali et*** deċiża fis-26 ta' Novembru, 2009 (Rikors Numru. 60/2006 RCP) minn din il-Qorti kif diversament presjeduta. F'din is-sentenza l-Qorti iddikjarat illi t-titolu ta' lokazzjoni bejn is-sidien u l-inkwilini ma tkunx preġudikata u kienet ippronunzjat ruħha hekk:

"b'dan pero' li tiddikjara għal kull effett u buon fini tal-liġi li llum ir-relazzjoni bejn l-intervenuti fil-kawża u r-rikorrenti hija regolata bir-relazzjoni ta' lokazzjoni eżistenti bejniethom."

5. Illi r-residenza indikata hija l-unika residenza tal-esponenti u m'għadhom ebda residenza alternattiva.

Rat illi b'digriet tat-12 ta' Mejju 2021, fuq talba tar-rikorrenti, l-Qorti nnominat bħala Perit Tekniku lill-Perit Marie Louise Caruana Galea sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizju tal-flat mertu tal-kawża.

Rat ir-relazzjoni peritali ppreżentata mill-Perit Tekniku fit-12 ta' Ottubrui 2021 u minnha maħlufa fid-19 ta' Ottubru 2021.

Rat il-provi kollha li resqu l-partijiet.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tar-rikorrenti preżentata fid-19 ta' Jannar 2022 u n-nota ta' osservazzjonijiet tal-intimata Awtorita' tad-Djar preżentata fl-1 ta' Marzu 2022.

Rat illi fis-seduta tas-6 ta' April 2022 l-avukati tal-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx xi jżidu mas-sottomissjonijiet ġia magħmula u l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

Fatti.

Fis-26 ta' Jannar 1976 is-Segretarju tad-Djar ta' dak iż-żmien ħareġ **ordni ta' rekwiżizzjoni numru 37077** fuq il-flat numru 7, Imperial Flats, Triq Ġanni Bencini, Gzira[1]. Jidher li dak iż-żmien dan il-flat kien jagħmel mal-lokalita' tal-Gżira filwaqt li llum jidher li jagħmel mal-lokalita' ta' tas-Sliema.

Għalkemm fix-xhieda tiegħu ir-rappreżentant tal-Awtorita' tad-Djar qal li qed jippreżenta kopja tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u tal-Ordni ta' DeRekwiżizzjoni, jirriżulta mill-atti li huwa ppreżenta biss il- kopja tad-DeRekwiżizzjoni. Pero' huwa ammess mill-Awtorita' Intimata illi Ordni ta' Rekwiżizzjoni kienet effettivament inħarġet kontra l-aventi kawża tar-rikorrenti. Għall-kompletezza issir referenza għad-diċitura li solitament tali ordni tikkomprendi:

> **"Billi huwa meħtieġ fl-interess pubbliku li jittieħed il-pussess tal-bini ………………………….,**

[1] Ara affidavit ta' Andrew Xuereb, uffiċjal fi ħdan l-Awtorita' tad-Djar – paġna 79 tal-proċess;

ISSA, GHALHEKK jiena hawn taħt iffirmat, bis-saħħa tas-setgħat mogħtijin lili bl-Att ta' l-1949 dwar id-Djar (Att Nru II ta' l-1949), hawnhekk nordnalek li titlaq il-pussess ta' l-imsemmi bini u li tikkunsinna l-imfietaħ ta' dak il-bini lili l-Belt Valletta, fi zmien (sal-) ……………………….....(ft) Segretarju tad-Djar)."[2]

Jirriżulta illi s-sidien ta' dak iż-żmien ottemperaw ruħhom mal-Ordni tas-Segretarju tad-Djar u kkonsenjaw iċ-ċwievet lill-awtorita' ta' dak iż-żmien għaliex skond ftehim datat 12 ta' Ġunju 1979[3] is-Segretarju tad-Djar ta lill-intimat Alfred Grech il-pussess tal-flat imsemmi b'titolu ta' kera. Jingħad f'dak il-ftehim illi l-kera kellha titħallas direttament lil sid il-fond li huwa deskritt bħala "Raymond Agius – "New Brighton Bldgs 2 flat 2 St Albert Street, Gzira".

Ma jirriżultax mill-atti jekk meta l-flat ġie allokat mis-Segretarju tad-Djar lill-intimat Alfred Grech lura fis-sena 1979 is-sid ta' dak iż-żmien, in-nannu tal-attur odjern, bediex jaċċetta l-kera imposta mis-Segretarju tad-Djar. La r-rikorrent u lanqas l-Awtorita tad-Djar ma jgħidu xejn fir-rigward.

Pero' jidher illi s-sid ma kienx qed jaċċetta kera għaliex fid-9 ta' April 2003 il-legali tal-attur kiteb lid-Direttur tal-Akkomodazzjoni jinformah li r-rikorrent kien aċċetta l-kera mingħand l-intimat Grech tant li bghatlu kopja ta' riċevuta tal-kera datata 3 ta' April 2003 għas-somma ta' Lm5.00 rappreżentanti l-kera tal-flat de quo għall-perijodu mis-17 ta' Ġunju 2011 sas-16 ta' Settembru 2001.[4]

Fit-30 ta' Jannar 2004 id-Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali irrevoka l-ordni ta' rekwiżizzjoni maħruġa fis-26 ta' Jannar 1976.[5]

---

[2] Ara: **Rosario Agius vs Awtorita' tad-Djar** - Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) - 23 ta' Ġunju 2022;

[3] Kopja f'paġna 83 tal-proċess

[4] Paġna 84 tal-process

[5] Paġna 81 tal-proċess

L-imsemmi Philip Agius huwa n-nannu defunt tal-attur Philip Agius li miet fit-22 ta' Novembru 1974.

Il-wirt tiegħu ġie diviż in forza ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Dr Victor Bisazza fid-19 ta' Jannar 1985 u l-flat in kwistjoni ġie assenjat lill-attur.

Għalhekk mill-1985 'il quddiem l-attur Philip Agius huwa s-sid uniku ta' dan il-flat.

Jidher illil bejn is-sena 2003 u s-sena 2021, meta ġiet intavolata l-kawża, l-attur kien qed jirċevi l-kera mingħand l-intimati Grech.

Fl-24 ta' Frar 2021 ir-rikorrent intavola l-kawża odjerna.

Ikkunsidrat;

L-Azzjoni Attriċi.

L-attur qed jitlob li l-Qorti tiddikjara li sofra leżjoni tad-dritt fundamentali tiegħu protett bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni:

a) Minħabba l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni nru 37077 maħruġa ai termini tal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta; u

b) Minħabba il-lokazzjoni tal-flat de quo b'konsegwenza ta' dik l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni.

Jitlob għalhekk danni b'konsegwenza tal-ordni ta' rekwizzjoni u tal-okkupazzjoni minħabba l-kirja imsemmija minħabba li skond ir-rikorrenti ma nżammx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk

tal-inkwilini stante li l-kera pagabbli lir-rikorrenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni.

Bħala prova dwar dan l-iżbilanċ ir-rikorrent talab il-perizja teknika. Mir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea[6] jirriżulta illi l-valur lokatizzju ta' dan il-flat huwa kif ġej:

2021	-	€6,600.00 p.a.
2016	-	€4,200.00 p.a.
2011	-	€3,510.00 p.a.
2006	-	€3,120.00 p.a.
2001	-	€2,145.00 p.a.
1996	-	€1,482.00 p.a.
1991	-	€ 897.00 p.a.
1986	-	€ 624.00 p.a.
1981	-	€ 468.00 p.a.
1976	-	€ 312.00 p.a.

Meta ġie allokat mis-Segretarju tad-Djar lill-intimat Grech, is-Segretarju impona kera ta' sittin liri Maltin (Lm60) fis-sena. Fl-1 ta' Jannar 2010 il-kera telgħat għal €185 a tenur tal-Att X tal-2009; fl-1 ta' Jannar 2013 għoliet għal €197.30 u fis-sena €2019 għoliet għal €208.58.

L-Eċċezzjonijiet tal-Intimati.

L-Eċċezzjoni li l-Awtorita' tad-Djar ma hiex Leġittimu Kontradittur.

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tagħha l-Awtorita' tad-Djar teċċepixxi illi jekk ir-rikorrenti qed jattakkaw il-liġi li permezz tagħha inħarget

[6] Paġna 45 tal-proċess

l-ordni ta' rekwiżizzjoni li waslet għal-lokazzjoni tal-fond de quo lill-intimati Mangion, allura l-awtorita' intimata ma hiex il-leġittimu kontradittur.

Qari tar-rikors promotur juri illi mhux il-liġi qed tiġi attakkata iżda l-ordni ta' rekwiżizzjoni u l-effetti tagħha li hi l-lokazzjoni lill-intimati Grech liema kirja għadha viġenti sallum filwaqt li l-ordni ta' rekwiżizzjoni ġiet revokata fis-sena 2004.

Jidher illi r-rikorrent Philip Agius ma kellux il-fatti kollha quddiemu meta ntavola l-kawża għaliex (i) fir-rikors promotur jgħid fit-tielet premessa illi l-flat de quo "…gie rekwizzizzjonat fl-26 ta' Jannar 1976 u jgib in-numru ta' rekwizizzjoni RO/37077 u baqa' hekk rekwizzizzjonat sallum ………"; (ii) fl-affidavit tiegħu (Dok PA1)[7] anness mar-rikors promotur xhed illi l-flat "baqa' hekk rekwizzizzjonat sal-guranta tallum u gie allokat lill-intimat Grech"; (iii) filwaqt li nonosntante l-provi mressqa mill-Awtorita' tad-Djar jibqa' jgħid fis-sottomissjonijiet tiegħu illi l-flat de quo għadu rekwiżizzjononat sallum[8]

Li ser jingħad f'dan l-istadju huwa illi tenut kont li r-rikorrent qed jattakka l-ordni ta' rekwizizzjoni, il-leġittimu kontradittur hija l-Awtorita' tad-Djar ta' lanqas għall-perijodu sakemm kienet għadha in vigore tali ordni.

Għalhekk l-ewwel eċċezzjoni tal-Awtorita' tad-Djar li ma hiex il-leġittimku kontradittur qed tiġi miċħuda.

L-Eċċezzjoni tal-Awtorita' intimata illi ladarba mhux qed jiġi attakkat il-Kap. 125, l-ordni ta' rekwiżizzjoni ma tistax tiġi misjuba lesiva tad-drittijiet tar-rikorrenti.

[7] Paġna 7 tal-proċess
[8] Paġna 68 tal-proċess

Permezz tat-tieni eċċezzjoni tagħha l-awtorita' intimata teċċepixxi illi in kwantu r-rikorrenti qed jattakkaw il-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u mhux qed jattakkaw il-Kap 125 li taħtu ħarġet ir-rekwiżizzjoni, ma kien hemm xejn leżiv tad-drittijiet fundamentali bil-ħruġ tal-ordni ta' rekwiżizzjoni. In sostenn jiċċitaw is-sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-30 ta' Marzu 2021 fl-ismijiet **Mary Azzopardi pro et noe et v Awtorita' tad-Djar et**.

Bħala punt tat-tluq fid-deliberazzjoni ta' din l-eċċezzjoni tajjeb tinġibed l-attenzjoni illi s-sentenza iċċitata mill-awtorita' in sostennt ta' din l-eċċezzjoni, mogħtija mill-prim' istanza fit-30 ta' Marzu 2021 ġiet revokata b'sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-31 ta' Awissu 2021.

F'dik il-kawża l-Ewwel Qorti irriteniet illi ma setgħatx titratta talba għal dikjarazzjoni ta' antikostituzzjonalita' ta' ordni ta' rekwiżizzjoni ġialadarba l-atturi f'dik il-kawża ma talbux ukoll l-istess dikjarazzjoni fir-rigward tal-liġi li bis-saħħa tagħha inħarġet dik l-ordni ta' rekwiżizzjoni.

Pero' l-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha tal-31 ta' Awissu 2021 irrevokat dik is-sentenza u sabet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-proprjetarji b'konsegwenza tal-ħruġ tal-ordni ta' rekwiżizzjoni nonostante li kienet ġiet attakkata l-ordni ta' rekwiżizzjoni u l-kirja u mhux il-liġi li tagħti s-setgħa lill-eżekuttiv li joħroġ ordni ta' rekwiżizzjoni fuq proprjeta'.

Għalhekk it-tieni eċċezzjoni tal-awtorita' intimata qed tiġi miċħuda.

Prova tat-Titolu.

Permezz tat-tielet eċċezzjoni tal-awtorita' intimata ġie eċċepiet illi r-rikorrenti ghandhom qabel xejn iġibu l-prova tat-titolu tagħhom dwar il-fond mertu tal-kawża għaliex fin-nuqqas jonqos fir-rikorrenti l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex jipromwovu l-kawża odjerna.

Hija ġurisprudenza kostanti illi f'kawżi ta' indoli kostituzzjonali mhux meħtieġa l-prova tat-titolu fil-livell li hi meħtieġa per eżempju fl-*actio rei vendicatoria* (ara **Louise Xerri et vs Kummissarju tal-Artijiet** – Qorti Kostituzzjnali - 27 ta' Mejju 2016). Intqal illi huwa biżżejjed għall-finijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddiehor filwaqt li għall-finijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa biżżejjed li wieħed juri li għandu l-pussess tal-ħaġa li tkun (ara **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et** - Qorti Kostituzzjonali – 27 ta' Marzu 2015).

Mill-atti jirriżulta sodisfaċentement illi l-flat de quo kien proprjeta' tan-nannu tar-rikorrent lura fis-snin sebgħin u b'diviżżjoni tal-1985 ġie assenjat lir-rikorrent Philip Agius.

Għalhekk il-Qorti qed tiddisponi minn din l-eċċezzjoni billi tiddikjara illi r-rikorrent seħlu li jippruva li għandu titolu validu ta' proprjeta' fuq il-flat de quo li jagħtih id-dritt li jistitwixxu l-kawża odjerna.

Iż-Żmien Rilevanti fil-Komputazzjoni tad-Danni.

L-awtorita' intimata teċċepixxi illi id-dritt ta' azzjoni għall-leżjoni ta' drittijiet fundamentali ma humiex trasferibbli la *inter vivos* u lanqas *causa mortis*. Teċċepixxi għalhekk illi fi kwalunkwe każ ir-rikorrenti ma jistgħux ifittxu għal dikjarazzjoni ta' ksur ta' dritt fundamentali referibbli għal żmien qabel ma wirtu l-fond de quo.

In sostenn ta' din l-eċċezzjoni l-awtorita' iċċitat is-sentenza **Doreen Grima et vs Awtorita' tad-Djar et** deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-3 ta' Diċembru 2020.

Huwa minnu illi dik is-sentenza tikkonforta din l-eċċezzjoni; u huwa minnu wkoll li ma kienx ġie intavolat appell minn dik is-sentenza u allura għaddiet in ġudikat.

Pero', għalkemm is-sentenza ċitata mill-awtorita' intimata ma kenitx unika fil-linja ta' ħsieb fir-rigward, illum il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti Kostituzzjonali tmur dijametrikament kontra u tqis illi il-werrieta' ta' vittma ta' leżjoni ta' dritt fundamentali bħal ma hu l-każ odjern għandhom l-interess ġuridiku meħtieġ li jfittxu għal dikjarazzjoni ta' leżjoni tad-dritt fundamentali mhux biss għaż-żmien li huma vittmi diretti tal-leżjoni iżda wkoll għaż-żmien tal-leżjoni meta l-vittma kien l-ante kawża tal-werriet rikorrent fil-kawża. A propositu intqal mill-Qorti Kostituzzjnali fis-sentenza **Nutar Dr Pierre Attard vs Avukat tal-Istat** mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022

> "Huwa minnu li l-appellant wiret nofs is-sehem ta' missieru mill-fond in kwistjoni fil-21 ta' Marzu 2010 u nofs is-sehem l-ieħor li kien jappartjeni lil ommu fl-14 ta' Marzu 2017. Iżda dan ma jfissirx li għall-perjodu preċedenti għall-14 ta' Marzu 2017 m'għandux jedd jippretendi kumpens. Dan peress li r-rikorrent hu werriet universali tal-ġenituri tiegħu.

Għalhekk ir-rikorrent għandu dritt ifittex għaż-żmien meta l-leżjoni tad-dritt fundamentali kienet sofferta mill-ante kawża tiegħu.

Konsegwentement tiċħad l-eċċezzjoni tal-awtorita' intimata fejn eċċepiet li r-rikorrenti jista' jfittex biss għaż-żmien kemm ilu sid.

L-Eċċezzjoni tal-Awtorita' intimata li t-trapass taż-żmien bejn minn meta bdiet il-leżjoni u l-bidu tal-kawża odjerna għandu jimmilita kontra r-rikorrenti.

Fir-rigward ta' din l-eċċezzjoni il-Qorti tqis illi fejn jirrigwarda azzjonijiet dwar allegat ksur tal-jeddijiet fundamentali, id-dewmien sabiex rikorrent jadixxi lill-qrati ta' kompetenza kostituzzjonali m'għandux fil-prinċipju jnaqqas il-gravita' tal-leżjoni, wisq anqas m'għandu jitqies bħala raġuni sabiex min hu ħati ta' ksur tal-kostituzzjoni jieħu xi benefiċċju mill-fatt illi l-vittma setgħat aġixxit qabel.

Min hu responsabbli għal-leżjoni ta' jeddijiet fundamentali protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni m'għandux jiġi ppremjat għaliex il-vittma setgħat aġixxiet qabel. Il-gravita' ta' leżjoni ta' dritt fundamentali ma tistax tekwiparaha ma' jedd ordinarju.
Hu proprju għalhekk illi azzjonijiet ta' indoli kostituzzjonali ma jaqgħux b'termini ta' preskrizzjoni, irrispettivament kemm ikun iddekorra żmien bejn id-data tal-leżjoni u d-data li fiha jiġu istitwiti l-proċeduri ġudizzjarji.

Huwa xi ftit jew wisq kontradittorju illi l-azzjonijiet ta' indoli kostituzzjonali u konvenzjonali ma jaqgħux bil-preskrizzjoni u fl-istess ħin jinżamm illi vittma ta' tali leżjoni jiġi penalizzat għaliex ma aġixxiex qabel. Ir-raġunijiet għaliex vittma ta' leżjoni ta' dritt fundamentali iddum ma tieħu azzjoni dwar tali leżjoni m'għandu fil-fehma tal-Qorti fl-ebda ċirkostanza ma jagħti xi vantaġġ lil min hu responsabbli għal tali leżjoni sakemm id-dewmien ma jkunx ippreġudika serjament u irrimedjabbilment lil min hu responsabbli.

Il-Qorti għalhekk tqis illi din l-eċċezzjoni hija infondata, u filwaqt li tiddikjara li mhux ser tqis bħala nuqqas iż-żmien li r-rikorrent ħa sabiex aġixxa lill-qorti, tiċħad l-istess eċċezzjoni.

L-Eċċezzjonijiet tal-Intimati Grech li ma humiex leġittimi kontraditturi.

Din l-eċċezzjoni hija manifestament infondata mhux biss għaliex qua inkwilini jeħtieġ li jkunu parti f'dawn il-proċeduri; iżda b'mod partikolari peress li r-rikorrenti qed jitolbu ix-xoljiment tal-kirja u l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond.[9]

Għalhekk din l-eċċezzjoni qed tiġi respinta.

Illi fir-rigward tal-eċċezzjoniijiet l-oħra minnhom sollevati, għandhom raġun l-intimati Grech jeċċepixxu illi għal-leżjoni tad-dritt fundamentali allegat mir-rikorrrenti għandu jipprovdi rimedju l-Istat u mhux huma; illi huma segwew il-liġijiet viġenti; u li l-kirja tagħhom hija protetta mil-liġi kif emendata bl-Att X tal-2009.
Mertu.

Deċiżi l-eċċezzjonijiet preliminari tal-intimati imiss issa l-konsiderazzjonijiet dwar il-qofol tal-mertu tal-kawża : Il-pretensjoni tar-rikorrenti illi sew l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni rnu 3707 li inħarġet fis-26 ta' Jannar 1976 li damet in vigore sat-30 ta' Jannar 2004; kif ukoll il-kirja mill-ewwel jum tagħha forzata fuq is-sid konsegwenza ta' dik l-ordni kisru d-dritt fundamentali tar-rikorrent protett sew mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

1. Ir-rikorrent qed jillamenta sew mill-ħruġ tal-ordni ta' rekwiżizzjoni fis-sena 1976 kif ukoll fuq mill-kirja favur il-konvenut Grech. Bejn is-sena 1976 u s-sena 2003 Grech kien qed jiddetjeni l-flat de quo bis-saħħa tal-ordni ta' rekwizizzjoni matul liema perijodu jidher li s-sid ma kienx qed jaċċetta kera. Ifisser illi hawn non si tratta ta' kirja volontarjament konċessa mis-sid li

[9] Ara t-tieni parti tat-tieni talba tar-rikorrenti

sab ruħu b'kirja indefinita bis-saħħa tal-Kap. 69. Hawn si tratta ta' kirja li fl-ebda mument tagħha ma kien hemm il-volonta tas-sid la fl-għażla tal-inkwilin u wisq anqas il-quantum tal-kera pagabbli.

2. Mill-mument li tneħħiet l-ordni ta' rekwizizzjoni, wara li s-sid beda jirċevi l-kera mingħand l-okkupant tal-flat, beda jirregola r-relazzjoni ta' bejn ir-rikorrent u l-intimat Grech Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Hekk kif l-ordni ta' rekwizizzjoni tneħħiet minn fuq il-fond, l-Att dwar id-Djar (Kap. 125) ma baqax japplika. (**Joseph Camilleri vs Avukat tal-Istat et**. - Qorti tal-Appell - 8 ta' Ottubru 2020);

3. Wara għexieren ta' snin ir-rikorrent aċċetta l-kera mingħand Grech mhux b'mod volontarju iżda għaliex il-flat kien kolpit b'ordni ta' rekwiżizzjoni u sabiex titneħħa tali ordni għaliex huwa evidenti illi mingħajr l-aċċettazzjoni tal-kera da parti tas-sid, l-awtorita' intima ma kentix ser tneħħi l-ordni ta' rekwiżizzjoni. Rilevanti wkoll illi skond Kap. 125 il-kera kienet imposta mis-Segregtarju tal-Housing.

4. Tenut kont li r-rikorrent qed jattakka sew l-ordni ta' rekwizizzjoni kif ukoll il-kirja konsegwenti għal dik l-ordni, il-Qorti tqis illi għalkemm il-kirja llum viġenti hija regolata bil-Kap 69, xorta waħda hija prolungament tal-ordni ta' rekwiżizzjoni. Kap 69 ma imponiex lill-intimat Grech Grech mill-ewwel jum tal-okkupazzjoni tiegħu fil-flat tar-rikorrent ; kienet l-ordni t'a rekwiżizzjoni li għamlet dan;

5. Il-fatt li s-sid wara ħafna snin irrikonoxxa lil Grech bħala inkwilin, persuna li ma kienx hu li daħħal fil-flat, ma jfissirx li b'daqshekk tilef id-dritt illi snin wara jfittex dwar il-ksur tad-dritt fundamentali tiegħu protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bil-Konvenzjoni Ewropea. Kif qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-

sentenza fuq ċitata: "Fejn qatt wieħed fl-1985 seta' jobsor li l-affarijiet ser jinbidlu tant fil-qasam tal-proprjeta u standard of living f'Malta? Illum hemm ġurisprudenza ċara tal-Qorti Ewropea kontra l-argument tal-Avukat tal-Istat (ara per eżempju sentenza Cassar v. Malta, numru 50570/13 tat-30 ta' Jannar, 2018 paragrafu 48)." (**Camilleri vs Avukat tal-istat**);

6. Għalkemm il-lokazzjoni li twiedet mal-aċċettazzjoni tal-kera fis-sena 2003 hija regolata bil-Kap. 69 u mhux bil-Kap 125, xorta waħda hi residwu tal-ordni ta' rekwizizzjoni għaliex l-intimat Grech ġie impost fil-flat tar-rikorrent mhux bis-saħħa tal-Kap. 69 iżda bis-saħħa tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u s-sid ma kellu l-ebda kontroll dwar min jitqieghed fil-fond tiegħu bis-saħħa ta' l-ordni ta' rekwiżizzjoni maħruġa mis-Segretarju tal-Housing mingħajr il-kunsens jew konsultazzjoni mas-sid;

7. Tlieta huma r-rekwiziti li ghandhom jigu sodisfatti sabiex interferenza mill-Istat bħalma hi ordni ta' rekwiżizzjoni tkun wahda permissibli ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u cioe`:

   (a) Il-mizura mehuda mill-Istat tkun saret taht qafas legali;
   (b) L-iskop tal-mizura jkun wiehed ghal ghan legittimu; u
   (c) Il-mizura mehuda zammet bilanc gust u proporzjonat bejn l-ghan socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien; (**Joseph Darmanin vs Avukat Ġenerali et. - Qorti Kostituzzjonali** - 31 ta' Mejju 2019.)

8. L-ordni ta' rekwiżizzjoni u l-kirja forzata konsegwenti għal dik l-odni jistgħu jitqiesu bħala miżura meħuda mill-Istat taħt qafas legali u dan peress li kif rajna l-ordni ta' rekwiżizzjoni inħarġet bis-saħħa tal-Kap. 125
9. Dwar l-għan leġittimu, ir-rikorrent fil-kawża odjerna ma hux qed jattakka l-Kap 125 iżda l-ordni ta' rekwiżizzjoni numru RO/37077 maħruġa mis-Segretarju tad-Djar ta' dak iż-żmien sabiex

akkomoda lill-intimat Grech fil-flat kolpit b'dik l-ordni. Ordnijiet ta' rekwiżizzjoni huma intiżi sabiex jassiguraw illi kull persuna jkollha akkomodazzjoni xierqa, u ċioe` sabiex jipproteġu nies vulnerabbli minn homelessness u jissalvagwardjaw id-dinjita` ta' inkwilini b'mezzi limitati. Għalhekk, bħala miżuri meħuda fl-ambitu ta' akkomodazzjoni soċjali, ordnijiet ta' rekwiżizzjonijiet bħala regola ġenerali jitqiesu li għandhom għan leġittimu. Fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea ġie espressament ikkonfermat illi ordnijiet ta' rekwiżizzjoni u kontroll tal-kera kellhom għan leġittimu fl-interess ġenerali.(**Edwards v. Malta** - QEDB - 24 ta' Ottubru 2006; **Mary Azzopardi vs Awtorita' tad-Djar** - Qorti Kostituzzjonali - 31 ta' Awissu 2021).

10. Huwa minnu li l-Istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa fejn tidħol leġislazzjoni b'għan soċjali bħalma hi l-akkomodazzjoni soċjali għal min jeħtieġ tali għajnuna. Aktar ma d-diskrezzjoni tal-Istat hija wiesgħa, aktar jiżdied l-obbligu fuq l-Istat illi fl-użu tad-diskrezzjoni wiesgħa l-Organi tal-Istat jeżerċitawha f'rispett tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin privat.

11. Kif rajna, il-valur lokatizju tal-flat de quo fis-sena 2021 kien ta' €6,600.00 mentri l-kera li kien qed iħallas Grech kien ta' €208.58. Huwa evidenti illi hemm sproporzjon enormi bejn dak li s-sid potenzjalment seta' jiġġenera bħala dħul annwali minn dan il-fond u d-dħul li effettivament kien perċepit jew perċepibbli.

12. Il-Qorti ssib illi l-ordni ta' rekwiżizzjoni u l-kirja forzata fuq ir-rikorrenti u l-ante kawża tiegħu b'effett tal-ordni ta' rekwiżizzjoni illedew id-dritt fundamentali tar-rikorrenti u l-ante kawża tiegħu kif sanċit bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** għal-liema leżjoni hija responsabbli l-intimata Awtorita' tad-Djar għaliex kienet hi jew l-ante kawża tagħha illi ħarġu tali ordni u imponew il-kirja ta' Grech fuq is-sid.

13. Dwar l-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** invokat ukoll mir-rikorrenti intqal mill-Qorti Kostituzzjonali illi f'kawża li titratta leżjoni ta' dritt fundamentali konsegwenza ta' kirja forzata b'effett ta' ordni ta' rekwiżizzjoni il-perijodu rilevanti jibda mill-1987 għaliex l-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'huwiex applikabbli f'dawn il-proċeduri peress li l-operazzjoni tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta hija mħarsa mill-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni.** Huwa miżmum illi għalkemm huwa minnu li Kap. 125 ġie emendat diversi drabi, jekk ir-rikorrenti f'kawża kostituzzjonali ma jippruvawx illi xi emenda relativa taqa' taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-istess sub-inċiż tal-Artikolu 47 (9), allura l-ilment ma jistax jiġi trattat taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni iżda biss taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Il-Qorti għalhekk marbuta illi titratta l-ilment tar-rikorrent fit-termini tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwenement b'effett mis-sena 1987 u mhux qabel. Konsegwentement it-talba tar-rikorrent fir-rigward tal-perijodu mis-sena 1976 sas-sena 1986 ma hiex fondata.

14. **Għalhekk issib illi l-ewwel talba u t-tieni talba tar-rikorrenti huma fondati in kwantu msejsa fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea iżda mhux in kwantu msejsa fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**.

15. Għalkemm huwa ritenut illi d-danni likwidati f'kawża kostituzzjonali ma humiex ekwivalenti għal danni ċivili; fl-istess ħin hija ġurisprudenza kostanti li l-Qorti adita minn ilment kostituzzjonali u konvenzjonali għandha s-setgħa li meta ssib leżjoni tordna bħala parti mir-rimedju danni maħsuba sabiex jagħmlu tajjeb għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'riżultat tal-ksur tad-dritt fundamentali. X'jiswa altrimenti li vittma ta' leżjoni ta' dritt fundamentali jottjeni dikjarazzjoni ġudizzjarja dwar tali leżjoni imbagħad ma jingħatax kumpens sabiex jagħmel tajjeb għad-danni pekunjarji u non

pekunjarji? L-iskop tal-ħlas tad-danni huwa sabiex safejn possibbli l-effetti negativi b'riżultat tal-leżjoni jiġu newtralizzati. Għalhekk il-Qorti ser takkorda kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji.

16. Dwar it-talba tar-rikorrenti għall-kanċellament tal-ordni ta' rekwiżizzjoni u x-xoljiment tal-kirja il-Qorti tirrileva fl-ewwel lok illi l-ordni ta' rekwiżizzjoni kif rajna ġiet revokata qabel ma ġiet intavolata l-kawża odjerna. Fit-tieni lok jirġi rielvat illi bl-**Att XXIV tas-sena 2021** daħlu diversi emendi li taw lil min hu fil-posizzjoni tar-rikorrenti id-dritt li jitolbu reviżżjoni tal-kera quddiem it-tribunal kompetenti liema talba tista' twassal għall-fissazzjoni ta' rata ta' kera li tista' tlaħħaq l-ekwivalenti ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjeta' fis-suq liberu. Isir ukoll it-test tal-mezzi li jista' jwassal għat-tmiem eventwali tal-kirja. Jekk dawn l-emendi joħolqux il-bilanċ ġust bejn id-dritt tas-sid u l-interess ġenerali ma hux il-mertu tal-kawża odjerna. Una volta l-Qorti ser takkorda sew danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji a favur ir-rikorrenti; u tenut kont li r-rikorrent issa għandu għad-disposizzjoni tiegħu rimedju ordinarju sabiex jirċevi kera f'ammont mhux traskurabbli bil-possibilita' li jirriprendi l-fond jekk l-inkwilini ma jissodisfawx il-kriterji stabbiliti fil-ligi, il-Qorti tqis illi fiċ-ċirkostanzi, fuq l-iskorta tas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali **Mary Azzopardi vs Awtorita' tad-Djar,** tiddikjara illi ma jkunx għaqli li f'dan l-istadju tordna t-tħassir tal-kirja u lanqas li tordna li l-inkwilini ma jistgħux iserħu fuq id-disposizzjonijiet attwali tal-Kap. 69.

Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji

17. Kif deċiż supra, l-Qorti ser tikkonsidra għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji il-perijodu mill-1987 sal-2021.

18. Skond il-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea** il-valur lokatizju tal-fond de quo mis-sena 1987 sa Ġunju 2021[10] jammonta komplessivament :

1987 - 1990	:	624 x 4	=	2,496.00
1991 - 1995	:	897 x 5	=	4,485.00
1996 - 2000	;	1,482 x 5	=	7,410.00
2001 - 2005	:	2,145 x 5	=	10,725.00
2006 - 2010	:	3,120 x 5	=	15,600.00
2011 - 2015	:	3,510 x 5	=	17,550.00
2016 - 2020	:	4,290 x 5	=	21,450.00
2021 (6,600/12 x 5)			=	2,750.00

Total tal-valur lokatizzju bejn
1987 u Gunju 2021 = €82,466.00

Fl-eżerċizzju għal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji jeħtieġ illi minn din is-somma jitnaqqas 30% għall-iskop leġittimu tal-operazzjonijiet tal-Kap 125 bħalma hija l-ordni ta' rekwiżizzjoni. Is-somma għalhekk tonqos għal €57,726.20. Minn din is-somma imbagħad titnaqqas 20% sabiex tirrifletti l-inċertezza li l-fond kien jinkera matul il-perijodu kollu bir-rati ta' kera stabbiliti mill-Perit Tekniku, li jwassal għas-somma ta' €46,180.96; minn dan l-ammont irid jitnaqqas il-kera perċepit jew perċepibbli fiż-żmien in kwistjoni u ċioe' :

1987 - 2009	;	139.74 x 23	=	3,214.02
2010 - 2012	;	185.00 x 3	=	555.00
2013 - 2018	:	197.30 x 6	=	1,183.80
2019 - 2020	:	208.58 x 2	=	417.16
2021	:	208.58/12 x 5	=	86.91
Total kera perċepit jew perċepibbli			**=**	**€5,456.89**

[10] Meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021

19. Għalhekk l-ammont ta' danni pekunjarji jrid jitnaqqas ukoll bl-ammont indikat ta' €5,456.89 li jwassa, għaċ-ċifra ta' **erbgħin elf, seba' mija u erbgħa u għoxrin ewro u seba' ċenteżmi (€40,724.07)**

20. Fir-rigward tad-danni non-pekunjarji, fiċ-ċirkostanzi tenut kont li din ma kenitx kirja li oriġinat mis-sid u tenut kont iż-żmien li matulu seħħet il-leżjoni tad-dritt konvenzjonali, l-Qorti qed tillikwida dawn id-danni non-pekunjarji fis-somma ta' ħmistax-il elf ewro **(€15,000).**

Decide.

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta u tiddeċiedi l-kawża billi tiddisponi mill-eċċezzjonijiet tal-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż,

1. **Tilqa' in parte l-ewwel talba, tiddikjara u tiddeċiedi illi minħabba l-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru RO 37077 ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan mis-sena 1987 u tiċħadha fir-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;**

2. **Tilqa' in parte t-tieni talba, tiddikjara u tiddeċedi illi matul il-perijodu mill-1987 sa' Mejju 2021 il-lokazzjoni forzata tal-flat numru 7, Triq G Bencini, Sliema, proprjeta' tar-rikorrenti, a favur l-intimati Grech kisret id-drittijiet fundamentali u konvenzjonali tar-rikorrent kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tiċħadha fir-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;**

3. **Tilqa' t-tielet talba, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimata Awtorita' tad-Djar hija responsabbli għad-danni pekunjarji u non pekunjarji sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tal-leżjoni tad-dritt konvenzjonali tiegħu kif deċiż aktar qabel bil-ħruġ tal-ordni ta' rekwiżizzjoni u bil-kuntratt ta' kera forzat marbut miegħu.**

4. **Tilqa' r-raba' talba, tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' erbgħin elf, seba' mija u erbgħa u għoxrin ewro (€40,724) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' ħmistax-il elf ewro (€15,000), b'kollox €55,724.00.**

5. **Tilqa' l-ħames talba, tikkundanna lill-Awtorita' tad-Djar tħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' €55,724.00 rappreżentanti d-danni pekunjarji u non pekunjarji hawn likwidati, bl-imgħax legali millum sad-data tal-effettiv pagament.**

Bl-ispejjeż kontra l-intimata Awtorita' tad-Djar.

Onor. Robert G. Mangion

Imħallef

7 ta' Lulju 2022

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur