- liġijiet tal-kera – fond rekwiżizzjonat – Kap. 125

- ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta'

Okkupazzjoni ta' fond rekwiżizzjonat mhux kirja

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(Sede Kostituzzjonali)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 14 ta' Lulju 2022

Rikors Nru. 144/2021 GM

Antonio Zammit (K.I. 347431M)
John Gatt (K.I. 473849M)
Mary Said (K.I. 681844M)
Maria Beatrice Bonnici (K.I. 773146M)
Antoinette Mintoff (K.I. 406855M)
Anthony Zammit (K.I. 316833M)
Philippe Zammit (K.I. 271264M)
Alessandra Zammit (K.I. 424065M)
Pauline Zammit (K.I. 141333M)

vs

Avukat tal-Istat

Awtorità tad-Djar

Teresa *sive* Tessie Sghendo (K.I. 165854M)

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali ta' Antonio Zammit et li permezz tiegħu wara li ppremettew illi :

i. Ir-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **4, Alley 1, St Joseph Street, Ħaż-Żebbuġ**, liema fond huma akkwistaw mill-wirt tal-mejta ġenituri u nanniet tagħhom Filippo u Antonia Zammit, li mietu rispettivament fil-21 ta' Frar 1973 u fis-6 ta' Lulju 1960 rispettivament.

ii. Filippo u Antonia konjuġi Zammit akkwistaw il-fond imsemmi b'kuntratt tas-16 ta' Awwissu 1922 fl-atti tan-Nutar Salvatore Borg Olivier, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala ***'Dokument A'*****.**

iii. Il-wirt ta' Filippo u Antonia Zammit iddevolva fuq is-seba' uliedhom Antonio, Carmelo, Philip, Ġuzeppa Gatt, Emanuel Zammit, Concetta Zammit u John aħwa Zammit, u dan in kwantu settima parti indiviża kull wieħed.

iv. Peress li għaddew aktar minn għaxar snin mill-mewt tal-konjuġi Filippo u Antonia Zammit mhux meħtieġ li tinġab kopja tad-denunzji relattivi tal-mejta konjuġi Zammit.

v. Fost l-aħwa Zammit ulied il-konjuġi Filippo u Antonia Zammit, ir-rikorrent Antonio Zammit huwa l-uniku sopravissut.

vi. Carmelo Zammit miet għażeb u mingħar prole fl-20 ta' Awwissu 1986 u l-wirt tiegħu ddevolva fuq oħtu xebba Concetta Zammit permezz ta' testment tal-11 ta' Novembru 1980 fl-atti tan-Nutar Dottor Philip Saliba, ***'Dokument B'*****,**hawn anness, u kif jirriżulta minn denunżja nru. 35/87 hawn annessa u mmarkata bħala ***'Dokument C'*** biex b'hekk l-imsemmija Concetta Zammit kellha 2/7 mill-fond imsemmi.

vii. Emanuel Zammit miet intestat f'New Jersey, l-Amerika, fis-26 ta' Settembu 1973 u l-wirt tiegħu ddevolva fuq uliedu Ronald *sive* Ronnie Zammit, David Zammit u Nina mart William Mendelson u b'kuntratt tat-30 ta' Mejju 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor James Grech, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala ***'Dokument D'***

huma ddonaw sehemhom mill-fond *de quo* ossia 12/70 parti indiviża lir-rikorrenti Antonio Zammit.

viii. Ġuzeppa Gatt mietet fis-17 ta' Lulju 2000 u l-wirt tagħha ddevolva fuq l-erba' uliedha r-rikorrenti Mary Said, Maria Beatrice Bonnici, Antoniette Mintoff u John Gatt, ossia settima parti indiviża bejniethom.

ix. Philip Zammit miet ġuvni *ab intestato* fit-18 ta' Awwissu 2007, u l-wirt tiegħu ddevolva fuq tliet ħutu li kienu għadhom ħajjin, Anthony, John u Concetta Zammit, u n-neputijiet tiegħu r-rikorrenti Mary Said, Maria Beatrice Bonnici, John Gatt, u Antoinette Mintoff, kif wkoll fuq Ronald Zammit, David Zammit u Nina Mendelson, u dan kif jirriżulta mid-dikjarazzjoni *causa mortis* tas-16 ta' Frar 2008 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Martinelli, li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala ***'Dokument E'***.

x. Concetta Zammit fid-19 ta' Lulju 2014 u l-wirt tagħha ddevolva b'testment tat-2 ta' Settembru 2009 fl-atti tan-Nutar Dottor George *sive* Jurgen Galea, li kopja tiegħu qed jiġi hawn annessa u mmarkat bħala ***'Dokument F'*** fejn innominat bħala legatarji tagħha s-sehem li hija kellha mill-fond *de quo,* ossia 11/35 mill-fond *de quo,* u dan in kwantu għal nofs indiviż lir-rikorrenti Antonio, Philip u Alessandra aħwa Zammit, ulied ħuha Antonio, u in kwantu għan-nofs indiviż l-ieħor lin-neputijiet tagħha r-rikorrenti Mary Said, Maria Beatrice Bonnici, Antoinette Mintoff, u John Gatt. Illi l-wirt ta' Concetta Zammit ġie dikjarat *causa mortis* b'kuntratt tat-12 ta' Jannar 2015 fl-atti tan-Nutar Dottor George *sive* Jurgen Galea, hawn anness u mmarkat bħala ***'Dokument G'***

xi. John Zammit miet fl-20 ta' Diċembru 2014 u l-wirt tiegħu ddevolva permezz ta' testment tat-23 ta' Lulju 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Laferla, hawn anness u mmarkat bħala ***'Dokument H'*** fejn innomina lil martu bħala l-unika eredi tiegħu, u liema eredita ġiet dikjarata causa mortis lid-Direttur Ġenerali tat-Taxxi Interni b'kuntratt tat-12 ta' Lulju 2016 fl-atti tan-Nutar James Grech, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala ***'Dokument I'.***

xii. Għalhekk jirriżulta illi l-proprjetà fuq deskritta tappartjeni llum fil-kwoti hawn indikati ossia Antonio Zammit in kwantu għal 34.28% mill-proprjeta` fuq msemmija, waqt li Pauline Zammit għandha 17.14% mill-istess proprjetà waqt li Tonio, Philippe u Sandra aħwa Zammit flimkien bejniethom għandhom 15.72% mill-proprjeta` in kwistjoni, waqt li Mary Said, Maria Beatrice Bonnici, Antoinette Mintoff u John Gatt għandhom bejniethom 32.86% mill-istess fond.

xiii. Il-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat u kien ġie mogħti b'konċessjoni enfitewtika temporanja mill-antekawża tar-rikorrenti ossia Filippo u Antonia Zammit lil Carmel Sghendo b'kuntratt tat-28 ta' Novembru 1972 fl-atti tan-Nutar Philip Saliba, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala ***'Dokument J'*** għal perijodu ta' sbatax-il sena dekorribbli mill-att versu ċens annwu u temporanju ta' Lm20 fis-sena.

xiv. Din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fis-**27 ta' Novembru 1989** u peress illi l-intimati kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, ai termini tal-Att XXIII tal-1979, kellhom dritt jibqgħu jgħixu fil-fond minkejja l-pattijiet kuntrattwali raġġunti mar-rikorrenti u l-antekawża minnhom, u bdew jħallsu kera ta' Lm40.00ċ fis-sena, li setgħet togħla biss darba kull ħmistax-il sena skont ir-rata tal-inflazzjoni pero` qatt aktar mid-dopju.

xv. Il-kera fit-28 ta' Novembru 2004 saret Lm59.98 ekwivalenti għal €139.72ċ, u ai termini tal-Att X tal-2009 fit-28 ta' Novembru 2010, il-kera żdiedet għal €185.00ċ fis-sena u baqgħet tiżdied kull tliet snin skont ir-rata ta' inflazzjoni biex b'hekk illum għandha kera ta' €209.60ċ.

xvi. Minkejja dan, l-Awtorità tad-Djar ħarġet ordni ta' rekwiżizzjoni **53236** li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala ***'Dokument K'*** li nħarġet fit-13 ta' Jannar 1992 u liema ordni ta' derekwiżizzjoni nħarġet u ġiet revokata fit-28 ta' Awwissu 2007, skont ***'Dokument L'*** hawn anness.

xvii. Ir-rikorrenti ġew affaċċjati b'din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni b'mod inġust u b'mod abbusiv u wara li l-Awtorita' tad-Djar insistiet u eżiġiet li toħrog 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.

xviii. Il-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.

xix. L-intimati jew min minnhom għandhom jħallsu d-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba dak impost fuqhom b'din ir-rekwiżizzjoni kif wkoll minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att Xtal-2009 liema disposizzjonijiet jilledu d-drittijiet tagħhom kostituzzjonali kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

xx. Għalhekk għad li huwa minnu li r-rikorrenti baqgħu titolarji u proprjetarji tal-fond de quo, ġie impost fuqhom *'landlord / tenant relationship'* u fil-verita' l-aġir huwa esporprjazzjoni de facto u dan ikkrea preġudizzju sproporzjonat u eċċessiv fuq l-esponenti bi ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Artikolu Wieħed tal-Konvenzjoni Ewropea kif ġia ġie stabbilit fil-kawża "Fleri Soler & Camilleri vs MALTA" deċiża fis-26 ta' Diċembru 2006 u "Gerald Montanaro Gauci vs MALTA" deċiża fit-30 ta' Awwissu 2016, oltre li bl-Att XXIII tal-1979 tneħħa t-tapit minn taħt saqajhom li jieħdu lura l-proprjeta` battala kif kienu kkonkordaw

mal-istess intimata u żewgha Sghendo meta ġiet mogħtija l-konċessjoni enfitewtika temporanja fuq referita.

xxi. Għad illi l-istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, huwa għandu pero` jassiġura 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-proprjeta` tiegħu toħroġ l-ordni ta' rekwiżizzjoni u l-interess għas-soċjeta` in ġenerali u li b'din l-inġerenza sid ma jkunx assoġġettat għal disproportionate burden.

xxii. Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa` kellha okkażjoni tikkummenta f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li ndividwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjeta' 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-proprjeta' tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera. Fil-sentenza "Fleri Soler et vs Malta", mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti ukoll sabet lid-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta.

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

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

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

I. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti ċ-ċirkostanzi u fatti suesposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors rigwardanti l-okkupazzjoni tal-fond 4, Alley 1, St Joseph Street, Ħaż-Żebbuġ mill-intimata Teresa Sghendo u minħabba l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 53236, flimkien mal-operazzjonijiet tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament l-Artikolu 12, 12A tal-istess Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, teżisti leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti 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 sal-lum jinċidu fuq id-drittijiet patrimonjali, kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti. u dan bi

vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrent għandhom jingħataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

II. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni u/jew okkupazzjoni tal-fond 4, Alley 1, St Joseph Street, Ħaż-Żebbuġ, proprjeta` tar-rikorrenti, a favur tal-intimata Teresa Sghendo 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 ir-rekwiżizzjoni relattiva, oltre rimedji oħra li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa sabiex tassiġura illi r-rikorrenti jiġu rrintegrati fil-pussess u godiment sħiħ u reali ta' ħwejjiġhom, 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 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 pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Liġi.

V. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

Rat ir-Risposta tal-Awtorita` tad-Djar li permezz tagħha eċċepiet illi :-

L-atturi qed jattakkaw il-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni per se imma mhux qed jattakkaw il-liġi ossia l-Kap 125 li taħtha ħarġet dik l-Ordni – intant ma kien hemm xejn li huwa leżiv tad-drittijiet fundamentali fil-ħruġ ta' tali Ordni. Għalhekk it-talbiet kif impostati ma jistgħux ireġu u għandhom jiġi 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 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** dikjarazzjoni 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 hix 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."*

Qabel xejn l-atturi jridu jipprovaw it-titolu tagħhom u jipprovaw ukoll li ma hemm ebda sidien oħra tal-fond mertu tal-kawża u 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 l-fond għall-anqas sakemm l-istess fond ġie akkwistat minnhom b' wirt; issa Carmel Sghendo miet fl-10 ta' Mejju 1997 – mela l-atturi ma setgħu qatt isofru xi leżjoni qabel dik id-data.

Drittijiet fundamentali u d-dritt ta' azzjoni għal-leżjoni ta' drittijet fundamentali ma jistgħux jiġu trasferiti la inter vivos u la causa mortis għaliex dawk huma drittijiet mogħtija personalment lil min ikun issubixxa l-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;

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 Awtorita` tad-Djar et* (Rik nru. 167/2019 GM)**;

Jekk l-atturi ma kienux 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;

Ma kien hemm xejn ħażin fil-ħruġ tal-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-ordnijiet;

Ordni ta' Rekwiżizzjoni ma tledix id-drittijiet kostituzzjonali u hija permessa biex tara li jkun hemm tqassim ġust tal-ġid fil-pajjiż. Il-kostituzzjoni tagħti id-dritt lill-istat li jillimita d-drittijiet tal-proprjeta` basta jkun hemm proporzjonalita` bejn il-limitazzjoni fuq id-dritt u l-kumpens imħallas;

Tant ma hemm ebda leżjoni u ebda piż żejjed li kien qed jinġarr mill-atturi li din l-azzjoni nbdiet biss ħafna snin wara li kienet ħarġet l-ordni ta' rekwiżizzjoni cioe` fit-13 ta' Jannar 1992 – xejn inqas minn 29 sena wara l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni;

Iż-żmien li l-atturi ħallew li jgħaddi biex bdew dawn il-proċeduri juri li fil-verita` 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 wkoll jimmilita kontra l-atturi;

Intant Concetta Zammit (l-awtriċi tal-atturi) tat il-fond b' konċessjoni emfitewtika lil Carmel Sghendo fl-1972 – u ta' dan ma tistax taħti l-Awtorita` tad-Djar – din kienet konċessjoni li għamlet is-sid ta' dak iż-żmien b' mod volontarju. Issa jekk minħabba l-liġi u minħabba l-Kap 158 l-emfitewta akkwistat ċerti drittijiet, għal dan ma tistax taħti l-Awtorita` tad-Djar li mhijiex il-leġislatur;

Fil-fatt meta ħarġet l-ordni ta' rekwiżizzjoni fit-13 ta' Jannar 1992 Teresa Sghendo ġia kienet tgħix fil-fond u għalhekk l-istess Ordni ma kellha ebda effett fuq l-okkupazzjoni li kellha l-istess Teresa Sghendo – l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni tneħħiet fit-28 ta' Awwissu 2007;

Inoltre l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni tneħħiet fl-2007 u għalhekk minn dakinhar 'il quddiem żgur li ma seta' kien hemm ebda leżjoni kif qed jiġi allegat mill-atturi;

L-atturi fit-tielet, fir-raba' u fil-ħames talba jħalltu kumpens għal-lezjoni ta' drittijiet fundamentali ma' azzjoni ta' danni. Imma dan mhux permess mil-liġi – l-atturi ma messhom qatt ħalltu waħda mal-oħra. Huma kien messhom għażlu triq waħda. Din il-Qorti ma għandiex tagħti u takkorda danni. Fil-fatt anke fejn il-Qorti ssib li jkun hemm sproporzjonalita' 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 jispurġa l-leżjoni kostituzzjonali;

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

Rat ir-Risposta tal-intimat Avukat tal-Istat li permezz tagħha eċċepixxa illi :-

1 Sa fejn l-ilmenti tar-rikorrenti sa fejn għandħom x'jaqsmu mal-ħruġ u maż-żamma ta' xi ordnijiet ta' rekwiżizzjoni ma jistgħux jiġu mressqa kontra l-Avukat tal-Istat u dan għaliex hija l-Awtorita` tad-Djar, li skont l-artikolu 24 tal-Att dwar l-Awtorita` tad-Djar (Kap 261 tal-Liġijiet ta' Malta) assorbiet l-obbligi li qabel kienu jappartjenu lid-Direttur Għall-Akkomodazzjoni Soċjali u qablu lis-Segretarju tad-Djar;

2. Magħdud mal-premess, jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjeta` in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment;

3. Ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mingħajr ma jittieħed in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalita' tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw ir-rikorrenti jrid jiġi eżaminat ukoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018. Illi dan jingħad ukoll għaliex ir-rikorrenti jilmentaw mill-impossibilita' li jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta' in kwistjoni, iżda jidher illi r-rikorrenti ma utilizzawx ir-rimedji ordinarji disponibbli;

4. Fi kwalunkwe każ, permezz tal-azzjoni odjerna r-rikorrenti qegħdin jattakkaw l-ordni ta' rekwiżizzjoni iżda mhumiex jagħmlu referenza għall-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta li taħtha ħarġet dik l-ordni. Ma jistgħux ir-rikorrenti jieħdu l-ordni ta' rekwiżizzjoni in vacuo mingħajr ma jsemmu l-liġi li welditha. Isegwi għalhekk li għal dak li għandu x'jaqsam mal-ordni ta' rekwiżizzjoni, din l-Onorabbli Qorti ma tistax tilqa' t-talbiet rikorrenti;

5. L-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet segwenti:

6. Safejn l-azzjoni rikorrenti hija mibnija fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, din ma tistax tintlaqa' minħabba li skont l-Artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta’ xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

7. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f’każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta`. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta`. Pero' ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa’ sid tal-proprjeta`, tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qegħdin jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, madankollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta`. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

8. Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirreleva li skont il-proviso ta' dan l-Artikotu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u għandu marġini ta' apprezzament wiesa’ sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

9. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Magħdud ma' dak li ġie spjegat aktar 'il fuq f’din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

10. Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti bħala sidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

11. Fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ Connie Zammit et vs Malta (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie osservat illi *"the Court has found no*

violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with properly rigħts was involved' Thus in James and others *(Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory rigħt to acquire the property from the owners, white in Mellacher and others Eur. Court H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 16g) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenancy agreement";*

12. Fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 u 12A tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewżi u dan sabiex ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet (3) snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dawn l-artikoli ma jistgħux jiġu klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

13. Stabbilit li l-artikoli 12 u 12A tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom għanijiet leġittimi u huma fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewżi jew sub-enfitewżi l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b' kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenjoni Ewropea, tali talba mhijiex mistħoqqa;

14. Inoltre, dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qegħdin jirċievu m'hijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizju tal-proprjeta` fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti;

15. Il-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' Amato Gauci v Malta rrikonoxxiet li "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable;*

16. Għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesa' tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;

17. Fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta` b'mod dejjaq imma għandha tevalwa u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesa' u cioe` mill-aspett ta' propozjonalita` fid-dawl tar-realta` ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

18. Isegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konkluzjoni naturali hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' propozjonalita` ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-Ewwel

Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrent mhijiex mistħoqq;

19. Minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea setgħet waslet għall-konkluzjoni li kien hemm sproporzjonalita` u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti'. *"The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants.*

20. Aktar minn hekk, wara li ngħataw dawk id-deċiżjonijiet mill-Qorti Ewropea, il-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta billi introduċa l-Artikolu 12B li permezz tiegħu proprjetarju ta' fond għandu l-possibilita` li jitlob reviżjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-proprjeta` kif ukoll il-possibilita` li jieħu lura l-pussess tal-proprjeta` tiegħu. Huwa għalhekk evidenti li r-rikorrenti għandhom rimedju disponibbli lilhom, u m'għandiex tkun din l-Onorabbli Qorti li tiddeċiedi dwar l-iżgumbrament o meno tal-inkwilini;

21. Fl-aħħarnett, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

22. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-Risposta tal-intimata Teresa sive Tessie Sghendo.

Rat li bi skrittura privata tat-30 t'April 2021 ir-rikorrenti u l-inkwilina bonarjament ftiehmu kif għandha togħla l-kera.

Rat li b'verbal tagħha tat-3 ta' Mejju 2021, ħatret lill-Perit Marie Louise Caruana Galea sabiex jikkonstata l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mis-27 ta' Novembru 1989 sad-data tal-preżentata tar-rikors b'interventi ta' ħames snin.[1]

[1] Fol 62

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ippreżentat fit-12 ta' Jannar 2022.[2]

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrenti huma sidien tal-fond 4, Alley 1, St Joseph Street, Ħaż-Żebbuġ li ġie għandhom permezz ta' wirt mill-ġenituri u nanniet tagħhom Filippo u Antonia Zammit li ġew neqsin fil-21 ta' Frar 1973 u fis-6 ta' Lulju 1960 rispettivament.

Il-fond in kwistjoni kien ġie mogħti b'konċessjoni enfitewtika temporanja lil Carmel Sghendo b'kuntratt tat-28 ta' Novembru 1972 fl-atti tan-Nutar Philip Saliba[3] għal perjodu ta' sbatax-il sena versu ċens annwu u temporanju ta' Lm20 fis-sena. Din il-konċessjoni skadiet fis-27 ta' Novembru 1989 imma peress li l-intimati kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni ai termini tal-Att XXIII tal-1979 kellhom dritt jibqgħu jgħixu fil-fond u bdew iħallsu kera ta' Lm40 fis-sena. Illum il-kera mħallsa hija ta' €209.60.

Fit-13 ta' Jannar 1992 inħarget ordni ta' rekwiżizzjoni numru 53236[4] liema ordni ġiet revokata fit-28 ta' Awwissu 2007.[5]

Ikkunsidrat:

[2] Fol 95
[3] Dok I a fol 46
[4] Dok K a fol 54
[5] Dok L a fol 56

Ir-rikorrenti ppruvaw sodisfaċentement it-titlu tagħhom. Concetta Zammit ħalliet sehemha ta' 11/35 tal-fond in kawża b'legat kwantu għal nofs indiviż lil ħuha Antonio u n-nofs indiviż l-ieħor lir-rikorrenti Antonio, Philip u Alessandra aħwa Zammit, ulied l-imsemmi ħuha. Istitwiet bħala werrieta tagħha lil ħutha Giovanni, Antonia u wlied oħtha Giuseppa. Il-legatarji msemmija, bħala akkwirenti b'titlu partikolari, u mhux universali, m'humiex intitolati għal kumpens qabel id-19 ta' Lulju 2014, meta mietet id-*dante causa* tagħhom.

Il-post ġie rekwiżizzjonat bejn it-13 ta' Jannar 1992 u t-28 t'Awwissu 2007. F'dan il-perjodu, ir-rikorrenti jew il-predeċessuri tagħhom fit-titlu kienu jirċievu l-kera ta' Lm40 fis-sena mingħand Theresa Schendo, kif jirriżulta minn kopja mhux awtentikata ta' riċevuta datata 5 ta' Novemrbu 2006.

Ftit ġimgħat wara li nfetħet din il-kawża saret skrittura bejn ir-rikorrenti u l-intimata, datat 30 t'April 2021, li permezz tiegħu ikkuntrattaw bejniethom ftehim ta' kera.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Av. Dr Umberto Borg Cardona v. L-Avukat tal-Istat u Grace Farrugia,** din il-Qorti, ippreseduta mis-Sinjorija Tiegħu il-Prim Imħallef Mark Chetcuti, f'sitwazzjoni fejn, bħal dik fil-każ preżenti, il-persuna mħarsa mill-Ordni ta' Rekwiżizzjoni kienet tħallas il-kera direttament lis-sid sa minn meta l-fond ġie rekwiżizzjonat fit-23 ta' Frar 1987 sakemm ir-rekwiżizzjoni ġiet mneħħija fid-29 ta' Settembru 2006, irraġunat hekk:

> 'L-Avukat tal-Istat eccepixxa illi l-konvenuta Farrugia ma tgawdix minn kirja li tiggedded skont il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta għaliex ma jirrizultax li saret kirja qabel l-1 ta' Gunju 1995 u għalhekk il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili ma japplikawx, u dan fid-dawl tal-artikolu 44 (2) tal-Kapitolu 69.

'Il-Qorti rat mix-xhieda ta' Andrew Xuereb jirrizulta illi l-fond in kwistjoni kien ilu rekwizizzjonat mis-snin hamsin (*fol.* 28) u illi l-konvenuta Farrugia bdiet tirrisjedi fil-fond in kwistjoni wara li dan gie allokat lilha mill-Awtorita` tad-Djar u sar ftehim relattiv bejna u bejn l-Awtorita` fil-15 ta' Dicembru 1986 (*fol.* 32). Jirrizulta wkoll illi fir-rigward tal-istess fond kien inhareg Ordni ta' Derekwizizzjoni fid-29 ta' Settembru 2006 (*fol.* 37), u illi l-konvenuta Farrugia għadha tirrisjedi fl-istess fond u thallas kera lis-sid, u dan skont ma jirrizulta mix-xhieda tagħha quddiem din il-Qorti (*fol.* 38) u l-kopji ta' ktieb tal-kera esebit mir-rikorrent (*fol.* 63 – 80).

'It-terminu "kirja" għall-finijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta jinsab definit fl-artikolu 44 ta' din il-ligi. It-tieni sub-inciz ta' dan l-artikolu imbagħad jipprovdi illi:

> "**Id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu ma jgħoddux għat-tqegħid ta' nies mill- Gvern f'fondi rekwiżizzjonati**."

'Għalhekk huwa car li l-artikolu 44 (2) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta espressament jeskludi l-possibilita` li l-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni mill-konvenuta Farrugia titqies bhala kirja. Minn dan għandu jsegwi għalhekk illi din l-okkupazzjoni ma kinetx regolata permezz tad-dettami tal-Kapitolu 69 ta' Ligijiet ta' Malta. Filfatt, ingħad fis-sentenza fl-ismijiet **Maggur Charles Vella vs Henry Brincat** (App., 23/05/1969) illi:

> "...li jinholoq rapport bejn id-Direttur għall-Akkomodazzjoni Socjali u l-persuna akkomodata mhuwiex rapport ta' lokazzjoni vera u proprja izda rapport sui generis regolat mill-Housing Act." [ara wkoll **Stanley Parker vs Francis Xavier sive Franco Borg et,** (PA, 25/02/2016); **Janice Baldacchino vs Mary Grace Ellul** (PA, 31/10/2017)]

'Għalhekk, almenu sad-data ta' meta gie derekwizizzjonat il-fond mertu ta' din il- kawza, u cioe` sad-29 ta' Settembru 2006 ma kien hemm l-ebda

kirja bejn is-sid tal-fond u l-konvenuta Farrugia. Ir-relazzjoni guridika ta' Farrugia kienet mal-Awtorita tad-Djar u kienet regolata bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 125 tal-Ligijiet ta' Malta (Att Dwar id-Djar) u mhux bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69. Dan ifisser ukoll illi kif sewwa eccepixxa l-Avukat tal-Istat, l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili ma jgħoddx għall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni mill-konvenuta Farrugia, peress illi ma jirrizultax illi kien hemm kirja favur Farrugia qabel l-1 ta' Gunju 1995. Għaldaqstant il-Qorti tqis li din l-eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat għandha mis-sewwa, u konsegwentement qed tigi milqugħa'.

Din il-Qorti taqbel ma' dan ir-raġunament f'sentenza li l-fattispeċje tagħha rilevanti jixbħu ferm dawk tal-kawża preżenti. Għalhekk ma jirriżultax li kien hemm kirja fis-sens tal-liġi qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u għalhekk kien hemm kirja ġdida wara t-tmiem tar-rekwiżizzjoni fis-sena 2007, li allura ma kienet soġġetta għall- ebda liġi speċjali li tirregola l-kera.

Għalhekk kienet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni nnifisha li wasslet, fil-perjodu bejn it-13 ta' Jannar 1992 u t-28 t'Awwissu 2007, għar-riżultat li s-sidien bdew jirċievu kera ta' Lm40 fis-sena.

Ma jirriżultax ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta billi l-operat tal-Kap 125 bħala liġi eżistenti qabel is-sena 1962 jinstab protett bl-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Għalkemm il-kontroll tal-kera u l-ħarsien tal-inkwilin minn tkeċċija huma leġittimi skont il-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu, irid ikun hemm proporzjonalita` bejn l-interess ġenerali u dak tas-sid.

Likwidazzjoni tad-danni:

Skont ir-rapport tal-perit tekniku, il-valur lokatizzju fis-sena 1994 kien ta' €1,330 fis-sena u fis-sena 2009 (sentejn wara d-derekwiżizzjoni) kien ta' €3,994. Jirriżulta għalhekk li hemm sproporzjon lampanti bejn dawn il-valuri u l-kera ta' Lm40 fis-sena li kienu jirċievu s-sidien.

Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita` mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.[6] Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq l-atturi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tagħhom.

Fid-deċiżjoni riċenti tal-Qorti Ewropea, **Cauchi vs Malta** tal-25 ta' Marzu 2021 intqal li l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjeta` kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu. Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat sentenza tal-Ewwel Qorti[7] fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali. Żiedet tgħid illi m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba

[6] Ara fost l-oħrajn: Cassar v Malta 30.01.2018 (App. Nru. 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; J&C Properties Limited v Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; Robert Galea v Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; Brian Psaila v L-Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)
[7] Fl-istess ismijiet deċiża fid-29.10.2020 PA - JZM

li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil; li l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju, u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju.[8]

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji. Il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal €13,000 u €1,000 danni morali li għandhom jinqasmu bejn ir-rikorrenti kollha fil-kwoti rispettivi tagħhom ħlief ir-rikorrenti Anthony, Philippe u Alessandra aħwa Zammit.

***Decide*:**

Għal dawn il-motivi l-Qorti:

(1) Teħles lill-Avukat tal-Istat mill-osservanza tal-ġudizzju.

(2) Tilqa' parzjalment l-ewwel talba billi tiddeċiedi li fil-konfront tar-rikorrenti l-okkupazzjoni tal-fond *de quo* mill-intimata Teresa Sghendo minħabba l-Att XXIII tal-1979 u l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 53236 kien hemm ksur tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bejn is-27 ta' Novembru 1989 u t-28 ta' Awwissu 2007.

(2) Tiċħad it-tieni talba.

[8] Sammut Carmel sive Charles et v Dimech Maria Stella et – 26.05.2021 – QK

(3) Tilqa’ t-tielet talba fil-konfront tal-Awtorita` tad-Djar billi ma kienx hemm bilanċ ġust bejn id-drittijiet tar-rikorrenti u dawk tal-inkwilina stante li l-kumpens pagabbli lir-rikorrenti kien manifestament sproporzjonat.

(4) Tilqa’ r-raba’ talba u tillikwida l-kumpens fis-somma ta’ €13,000 danni pekunjarji u €1,000 danni mhux pekunjarji li għandhom jinqasmu bejn ir-rikorrenti kollha fil-kwoti rispettivi tagħhom ħlief ir-rikorrenti Anthony, Philippe u Alessandra aħwa Zammit.

(5) Tiċħad il-ħames talba u minflok tikkundanna lill-Awtorita` tad-Djar tħallas l-ammont fuq likwidat.

Spejjeż a kariku tal-Awtorita` tad-Djar.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA