QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Sitta (6) ta' Ottubru 2022

Rikors Numru 285/2020 FDP

Fl-ismijiet

Doris Attard (I.D.463643M)

Vs

L-Awtorita` tad-Djar

Avukat tal-Istat

William Gatt (K.I.459570M)
Mary sive Marthese Gatt (K.I.52573M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 26 ta' Novembru 2020, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbet is-segwenti:

    1. *Illi l-ġenituri tar-rikorrenti u ċioe` Benigno u Carmela Gatt kienu propjetarji tal-fond numru 118, Triq il-Klement, Żejtun u dan wara li huma kienu bnew l-istess fond matul iż-żwieġ tagħhom fuq porzjon diviża t'art li kienet fi Triq San Klement u magħrufa bl-istess isem li huwa kien akkwista b'titolu ta' subkonċessjoni emfitewtika perpetwa mingħand id-ditta B. Tagliaferro & Sons in forza ta' kuntratt ippubblikat minn Nutar Dottor Oscar Azzopardi fil-31 ta' Marzu 1948.*

    2. *Illi Benigno u Carmela Gatt mietu fil-21 ta' Novembru 1967 u fit-2 ta' Jannar 1998 rispettivament u huma kienu ħallew testment unica charta fl-*

atti tan-Nutar Dottor Antonio Carbonaro datat 6 ta' April 1960 li fih kienu innominaw lil xulxin użufruttwarji ġenerali reċiprokament filwaqt li ħallew bħala eredi universali u padruni assoluti ta' ġidom kollu lit-8 uliedom.

3. *Illi l-fond numru 118, Triq San Klement, Żejtun ippervjena fuq ir-rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datata 27 ta' Settembru 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Joe Cilia li qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala Dokument A, fejn l-imsemmija Doris Attard flimkien ma ħutha Rosette Vella, Esther Tabone, Consigila sive Maria Consiglia sive Concetta Grech, Mary Falzon, Salvatore Gatt, Anthony Gatt u Joseph Gatt, iddividew il-propjetajiet kollha li kellhom in komuni bejniethom mill-istess wirt tal-ġenituri tagħhom.*

4. *Illi fid-diviżjoni tas-27 ta' Settembru 2005 il-Perit Andrew Ellul kien iddikjara l-fond imsemmi mikri għal Eur 233 fis-sena (dak iż-żmien) li kien jiswa dak iż-żmien Eur 23,300.*

5. *Illi l-fond in kwistjoni huwa mikri lil William u Marthese konjuġi Gatt bil-kera ta' Eur 245.00, liema kirja ġiet awmentata f'dan l-ammont permezz ta' l-Att X tal-2009.*

6. *Illi din il-kirja ingħatat lill-intimata mill-ġenituri tar-rikorrenti ossia Benigno u Carmela Gatt u wara li ntirtet mill-aħwa kollha ġiet f'idejn ir-rikorrenti permezz tad-diviżjoni msemmija.*

7. *Illi din il-kirja għaldaqstant tirrisali għall-għexieren ta' snin fejn l-intimati Gatt illum il-ġurnata qed tħallas l-ammont ta' Eur 245.00 kirja u dan wara li sas-sena 2010 kienet tħallas biss Eur 233 fis-sena.*

8. *Illi nel frattemp l-Housing Secretary ħareġ Ordni ta' Rekwiżizzjoni 52144, "Dokument D" hawn anness, u għaldaqstant dan il-fond kellu jiġi ċedut lill-Housing Secretary, li sussegwentement irrekwiżizzjonah u allokah lil konjuġi Gatt.*

9. *Illi tali rekwiżizzjoni baqgħet fis-seħħ sa l-1994 kif jidher fl-anness ittra.*

10. *Illi l-intimati Gatt kif ġià ingħad, ingħataw il-pussess tal-istess fond mingħand l-intimata Awtorita' tad-Djar bis-saħħa tar-rekwiżizzjoni fuq msemmija u mingħajr il-kunsens u l-approvazzjoni tar-rikorrenti jew l-antekawża minnhom, stante li dan ġie rekwiżizzjonat mill-Awtorita` tad-Djar.*

11. *Illi r-rikorrenti u l-antekawża minnhom ġew affaċċjati b'din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni b'mod inġust u b'mod abbusiv u dan stante li huma kienu oriġinarjament ikkonċedew l-fond b'kiri, li sussegwentement stante li r-rikorrenti kellha post fejn toqgħod, l-Awtorita` tad-Djar insistiet u esiġiet li toħroġ din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, u liema Ordni ta' Rekwiżizzjoni tikser id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom 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 mponewlhom li jirċievu ma kienx il-kera tas-suq u lanqas proporzjonali għad-drittijiet tagħom bħala sidien.*

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

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

14. *Illi għalhekk għad li huwa minnu li r-rikorrenti baqgħet titolarja u proprjetarja tal-fond de quo, ġie impost fuqha '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 Protokol 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' Awissu 2016.*

15. *Illi 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` 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-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.*

16. *Illi l-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 "igo 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. Fis-sentenza "Fleri Soler et vs Malta", mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti ukoll sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta.*

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

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

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

20. *Illi 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 Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

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

1. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi minhabba ċ-ċirkostanzi u fatti suesposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors u minħabba l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 52144, teżisti leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-antekawża minnhom kif sanċiti 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' Rekwiżizzjoni għadhom sa llum jinċidu fuq id-drittijiet patrimonjali, kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti.*

2. *Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-lokazzjoni tal-fond 118, Triq San Klement Żejtun, a favur tal-intimati Gatt tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti 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 żmien qasir u perentorju jitterminaw il-lokazzjoni relattiva, oltre rimedji oħra li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jiġu rrintegrati fil-pussess u godiment sħiħ u reali ta' ħwejjiġhom, primarjament billi l-istess intimati William Gatt KI 459570M u Mary sive Marthese Gatt KI 52573M jiġu żgumbrati mill-fond imsemmi u r-rikorrenti rrintegrati fil-pussess u godiment sħiħ ta' ħwejjiġhom.*

3. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimata Awtorità tad-Djar hija 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 lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni.*

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

5. *Tikkundanna lill-intimata Awtorità tad-Djar tħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni.

2. Rat illi fis-7 ta' Jannar 2021 l-**Awtorita` tad-Djar** irrispondiet għal dak mitlub billi qajmet is-segwenti difiżi:

Illi it-talbiet tal-attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

Illi qabel xejn l-attriċi trid tipprova it-titolu tagħha u tipprova wkoll li ma hemm ebda sidien oħra tal-fond mertu tal-kawża u f' każ li l-attriċi akkwistat il-fond b' titolu oneruż, u inter vivos, allura ma hemm ebda leżjoni kostituzzjonali;

Illi drittijiet fundamentali u d-dritt ta' azzjoni għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali ma jistgħux jiġu trasferiti la inter vivos u la causa mortis għaliex dawk huma drittijiet mogħtija personalment lil min ikun issubixxa 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 mfittex għall-leżjoni per eżempju ta' arresti illegali li ġraw il-fuq minn mitt sena ilu;

Illi jekk l-attriċi ma kinitx is-sid meta seħħet l-allegata leżjoni kostituzzjonali allura hi ma għandha ebda locus standi f' din il-kawża u għalhekk ir-rikors huwa null;

Illi il-Qorti Kostituzzjonali ma tistax tintuża bħala Qorti ordinarja biex talloka danni. Dak kollu li huwa ta' indole ċivili ma għandux jiġi travestit bħala ta' indole kostituzzjonali. Dan hu skorrett u anke għalhekk it-talbiet ma jistgħux jintlaqgħu;

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

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

Illi tant ma hemm ebda leżjoni u ebda piż żejjed li kien qed jinġarr mill-attriċi li din l-azzjoni inbdiet biss ħafna snin wara li kienet ħarġet l-ordni ta' rekwiżizzjoni;

Illi l-attriċi stess tgħid li l-ġenituri tagħha, is-sidien oriġinali tal-fond, minn jeddhom kienu taw il-fond in kwistjoni b'kera lill-inkwilini preżenti. Allura l-antekawżi stess ma ħassewx xi leżjoni ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem;

Illi ż-żmien li l-attriċi ħalliet li jgħaddi biex bdiet dawn il-proċeduri juri li fil-verita' anke hi ma ħassitx li kien hemm leżjoni għax min iħoss leżjoni dwar drittijiet tal-bniedem soltu jaġixxi b' mod tempestiv. Għalhekk dan it-trapass ta' żmien għandu jimmilita kontra l-attriċi;

Illi din il-Qorti qed tintalab li tordna l-iżgumbrament tal-konvenuti William u Mary konjugi Gatt – imma f' kawża kostituzzjonali hu l-istat biss li jista' jkun kundannat bil-ksur għax l-okkupanti kienu biss qed jużufruwixxu mid-diposizzjonijiet tal-liġi fir-rigward. Għalhekk ebda żgumbrament ma għandu jew ma jista' jiġi ordnat;

Illi rigward it-talba tal-iżgumbrament, ir-rikorrenti jiċċitaw il-kawża Joseph Camilleri vs AG et (Rik nru. 77/2015 deċiża fit-3 ta' Ottubru 2019) pero` jfallu milli jsemmu li din it-talba għall-iżgumbrament ġiet revokata fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali deċiża fit-8 ta' Ottubru 2020;

Illi fil-fatt il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk: "Il-Qorti, irrispettivament hijiex il-Prim'Awla jew din il-Qorti, ma tordnax l-iżgumbrament ġia ladarba dak huwa rimedju kontra l-privat."

Din il-Qorti ma għandhiex tagħti u takkorda danni. Fil-fatt anke fejn il-Qorti issib li jkun hemm sproporzjonalita' bejn il-limitazzjonijiet tad-dritt u l-kumpens, l-istess Qorti qatt ma tuża l-valur lokatizzju fis-suq miftuħ biex tillikwida l-kumpens xieraq biex jispurga il-leżjoni kostituzzjonali;

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

3. Rat illi fil-15 ta' Jannar 2021, l-**Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

   1. *Illi qabel xejn huwa xieraq illi r-rikorrenti ġġib prova li hija tassew is-sid tal-fond in kwistjoni u ġġib prova tal-ftehim tal-kirja tal-fond numru 118, Triq il-Klement, Żejtun;*

2. *Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-ilmenti tar-rikorrenti sa fejn għandhom 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-Awtorità tad-Djar, li skont l-artikolu 24 tal-Att dwar l-Awtorità 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;*

3. *Illi dejjem in linea preliminari u mingħajr preġudizzju, għandu jiġi kkjarifikat jekk l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni nru. 52144 daħlitx fis-seħħ u dan għaliex inħarġet bil-kundizzjoni li l-pussess tal-fond 70B, Triq San Klement, Żejtun jgħaddi f'idejn id-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali meta joħroġ mill-fond l-intimati konjuġi Gatt. Mill-fatti preżentati fir-rikors promotur jidher li l-intimati Gatt kienu u baqgħu jabitaw il-fond. Illi f'każ illi l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni daħlet fis-seħħ, ir-rikorrenti għandha wkoll tipprova li kien hemm derekwiżizzjoni fl-1994 kif allegat fir-rikors promotur;*

4. *Illi di piu' huwa essenzjali li jiġi ċċarat jekk il-fond konċernat huwiex il-fond 118, Triq il-Klement, Żejtun jew 70B, Triq San Klement, Żejtun u dan għaliex l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni Nru 52144 inħarġet fuq il-fond aħħari;*

5. *Illi r-rikorrenti trid tindika liema liġijiet viġenti qegħdin jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tagħha kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kif ukoll mill-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

6. *F'każ li l-ilment dwar il-kontinwità tal-okkupazzjoni tal-fond in mertu qiegħed jiġi bbażat fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jingħad minn issa li, jekk l-inkwilini kienu qed jokkupaw l-fond in mertu bis-saħħa tal-ordni ta' rekwiżizzjoni mhuwiex meqjus bħala kirja skont l-artikolu 44(2) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

7. *Illi lil' hemm minn dan, ir-rikorrenti ma tistax tinvoka l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta biex tilmenta dwar għemil magħmula taħt il-Kap 16, 69 u 125 tal-Liġiijiet ta' Malta ġialadarba dawn il-liġijiet kienu fis-seħħ qabel l-1962 jinsabu mħarsa bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, «Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)»;*

8. *Illi bla ħsara għall-premess u f'każ li r-rikorrenti qiegħda tattakka d-dispożizzjonijiet tal-Kap 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta, mil-lenti tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-esponent iwieġeb li, skont il-liġi l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Kemm il-Kap 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali. Inoltre dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera, jingħad li l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta pprovda mekkaniżmu xieraq ta' kumpens;*

> 9. *Illi għalhekk ma jistax jingħad li ġew miksura d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti kemm mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*
>
> 10. *Illi ġialadarba m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, isegwi illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom;*
>
> 11. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri*
>
> *Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħha;*
>
> *Bir-rispett.*

4. Rat illi, wara talba tal-Avukat tal-Istat biex jippreżenta eċċezzjonijiet ulterjuri, fit-12 ta' Novembru 2021, huwa ppreżenta nota ta' eċċezzjonijiet ulterjuri, (fol 102) fejn qajjem is-segwenti difiżi:

> 1. *Illi bla ħsara għal dak ġja eċċepit, mal-miġja tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tistgħax iżjed tilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matula tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerreja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma' dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sid bħar-rikorrenti tista' titlob li tieħu lura l-post u ma ġġeddidx il-kirja, jekk turi li l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;*
>
> 2. *Illi konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw il-fond in mertu bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi biex issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Għall-istess raġunijiet din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tgħaddi biex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

5. Rat illi fid-19 ta' Mejju 2021, l-intimati konjuġi William Gatt u Mary sive Marthese Gatt irrispondew għal dak mitlub billi qajmu is-segwenti difiżi:

> 1. *Fl-ewwel lok, l-esponenti ma humiex u qatt ma jistgħu ikunu responsabbli għal kwalunkwe nuqqas li din l-Onorabbli Qorti tista' ssib fil-leġiżlamenti li saru tul iż-żmien, u allura, kwalunkwe rimedji mogħtija ma għandhomx ikunu tali li jmorru kontra l-esponenti;*
>
> 2. *Fit-tieni lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fi kwalunkwe deċiżjoni li jogħġobha tagħti din l-Onorabbli Qorti, jeħtieġ dejjem tassigura illi jittieħed kont tan-nuqqas ta' responsabbiltà tal-esponenti għal-lanjanzi imressqa mir-rikorrenti, hekk kif ukoll billi jinżamm il-proporzjon neċessarju illi jieħu qies tal-mezzi limitati tal-esponenti, u tal-leżjoni illi tali deċiżjoni tista' ġġib fil-konfront tagħhom;*

> 3. *Fit-tielet lok, l-esponenti jirriservaw li jġibu eċċezzjonijiet ulterjuri, kemm il-darba tidħol dik il-liġi li sejra temenda l-artikoli fil-liġi mertu ta' din il-kawża.*

Provi:

6. Rat li fit-28 ta' April 2021, il-kawża tħalliet għall-provi.

7. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mar-rikors promotur, inkluż kuntratt ta' diviżjoni datat 27 ta' Settembru 2005. (fol 5)

8. Rat illi fit-28 ta' April 2021 il-Qorti appuntat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex tassistiha u tipprovdi, inter alia, valur lokatizzju tal-fond mis-sena 2005 'il quddiem.

9. Rat l-affidavit ta' **Doris Attard** ippreżentat fl-10 ta' Ġunju 2021 flimkien ma' dokumentazzjoni (fol 40).

10. Rat ir-rapport tal-Perit Marie Louise Caruana Galea ippreżentat fid-9 ta' Novembru 2021 (fol 78).

11. Rat in-nota tal-Awtorita` tad-Djar ippreżentata fit-3 ta' Frar 2022, li permezz tagħha, ġie ppreżentat affidavit ta' **Andrew Xuereb**, Senior Officer fis-sezzjoni Legali tal-Awtorita` tad-Djar flimkien ma' dokumentazzjoni (fol 107).

12. Rat li l-kawża thalliet għas-sottomissjonijiet finali fid-29 ta' Marzu 2022 wara li ġie dikjarat li ngħalqu l-provi tal-partijiet.

13. Rat li fit-8 ta' Ġunju 2022, l-avukat difensur tar-rikorrenti informa li m'għandux sottomissjonijiet x'jippreżenta.

14. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Awtorita` tad-Djar ippreżentata fis-27 ta' Lulju 2022.

15. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fid-9 ta' Awissu 2022.

Fatti tal-każ

16. Jirriżulta li l-fond 118, Triq Klement Żejtun kien oriġinarjament jappartjeni lill-ġenituri tar-rikorrenti Benigno u Carmela Gatt, li bnew il-fond matul iż-żwieġ tagħhom fuq porzjon diviża ta' art li kienet ġiet akkwistata b'titolu ta' subkonċessjoni enfitewtika perpetwa permezz ta' kuntratt ippubblikat fil-31 ta' Marzu 1948.

17. Jirriżulta li Benigno u Carmela Gatt mietu fil-21 ta' Novembru 1967 u fit-2 ta' Jannar 1998 rispettivament u kienu ħallew testment *unica charta* datat 6 ta' April 1960, fejn kienu innominaw lil xulxin bħala użufruttwarji ġenerali reċiprokament u ħallew eredi u padruni assoluti ta' ġidhom kollha lit-tmien uliedhom.

18. Jirriżulta li sussegwentement, b'kuntratt ta' diviżjoni datat 27 ta' Settembru 2005 fl-atti tan-Nutar Joe Cilia, dok a (fol 5) it-tmien ulied ta' Benigno u Carmela Gatt iddividew il-proprjetajiet ta' bejniethom, fejn Doris Attard, ir-rikorrenti, akkwistat il-fond in kwistjoni b'kuntratt ta' diviżjoni hawn fuq imsemmi u anness mar-rikors promotur bħala Dok A.

19. Jirriżulta li d-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali ħareġ Ordni ta' rekwiżizzjoni numru 52144 fuq il-fond mertu ta' din il-vertenza fit-12 ta' April 1990, kif jidher minn Dok AX1a u AX1b (fol 109-110).

20. Jirriżulta li wara r-rekwiżizzjoni, fil-11 ta' Ottubru 1991 il-fond in kwistjoni ġie allokat lil Carmelo Vella, il-kera kellha titħallas direttament lis-sid kif jidher f'Dok AX2 a fol 111.

21. Jirriżulta wkoll li sussegwentement, fil-5 ta' Mejju 1993, il-fond in kwistoni ġie allokat lil William Gatt u l-kera kellha titħallas direttament lis-sid kif indikat f'Dok AX3 (fol 112).

22. Jirriżulta li fit-2 ta' Ġunju 1994 id-Dipartiment tal-Akkommodazzjoni Soċjali ħareġ Ordni ta' Derekwiżizzjoni fuq il-fond in kwistjoni fejn ġiet notifikata Carmen Gatt kif indikat f'Dok AX5 (fol 114).

23. Jirriżulta li llum il-fond huwa okkupat mill-inkwilini William u Marthese Gatt bil-kera ta' €245.00 fis-sena.

24. Jirriżulta wkoll li ġie ppreżentat rapport tal-Perit Marie Louise Caruana Galea fejn il-valur fis-suq tal-fond 118, Triq il-Klement Żejtun, ġie stmat għall-valur ta' € 270,000 u l-valur lokatizzju għall-valur ta' € 8,400 fis-sena. Il-Perit Marie Louise Caruana Galea ikkonstatat ukoll il-valur lokatizzju tal-fond matul is-snin u bbażat il-komputazzjonijiet tagħha fuq il-Mudell Numru 2 fir-rapport tagħha. Il-Perit ikkonstatat ukoll il-valur lokatizzju annwali, hija żammet mal-valuri f'mudell numru tnejn(2), li huma:

Fis-sena 2005-2009	€ 4,340
Fis-sena 2010-2014	€ 4,650
Fis-sena 2015-2019	€ 5,425
Fis-sena 2020	€ 8,400

Ikkunsidrat

25. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti, permezz tal-azzjoni preżenti, qiegħda tilmenta prinċipalment mill-ordni ta' rekwiżizzjoni numru R.O. 52144, konsegwentement qiegħda tikkontendi li ġew ivvjolati d-drittijiet fundamentali tagħha permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

26. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimati William u martu Mary sive Marthese Gatt qajmu, is-segwenti difiżi:

1. Fl-ewwel lok, li ma humiex u qatt ma jistgħu ikunu responsabbli għal kwalunkwe nuqqas li din il-Qorti tista' ssib fil-leġiżlamenti li saru tul iż-żmien, għalhekk kwalunkwe rimedji mogħtija m'għandhomx ikunu tali li jmorru kontra l-intimati Gatt.
2. Fit-tieni lok, fi kwalunkwe deċiżjoni li jogħġobha tagħti din il-Qorti, jeħtieġ dejjem li jittieħed kont tan-nuqqas ta' responsabbiltà tal-intimati, għal-lanjanzi imressqa mir-rikorrenti, dan ukoll billi jinżamm il-proporzjon neċessarju illi jieħu qies tal-mezzi limitati tal-intimati, u tal-leżjoni, illi tali deċiżjoni ġġib fil-konfront tagħhom.
3. Fit-tielet lok, jirriservaw illi jġibu eċċezzjonijiet ulterjuri, kemm-il darba tidħol dik il-liġi li sejra temenda l-artikoli fil-liġi mertu ta' din il-kawża.

27. **Dwar l-ewwel eċċezzjoni**, ġie sostnut, li l-intimati Gatt mhumiex responsabbli għal-leġiżlamenti li saru matul iż-żmien, b'hekk kwalunkwe rimedji m'għandhomx imorru kontra l-intimati Gatt.

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

> *"Illi l-Qorti tagħraf il-fatt li l-kwistjoni dwar min għandu jwieġeb għall-ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali tal-bniedem ilha żmien tkidd lil min ikun involut f'kawża bħal dawn. Biż-żmien tfasslu, regoli ta' prattika biex jingħaraf kontra min kawża bħal din imissha titressaq................il-ħsieb dejjem kien.....biex jiġi mistħarreġ min tassew jista' jagħti r-rimedju f'każ li jirriżulta li l-ilment tal-ksur tad-dritt fundamentali kien wieħed mistħoqq".*

(Ara wkoll **Abela vs il-Prim Ministru et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990 LXXIV.i.261; Joseph **M. Vella et vs Kummissarju tal-Pulizija et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990).

29. Infatti, huwa prinċipalment obbligu tal-Istat u mhux tal-inkwilin li jassigura li d-drittijiet fundamentali taċ-ċittadini ma jinkisrux. Mhux obbligu tal-intimata bħala inkwilin, li tara li l-liġijiet tal-pajjiż ikunu konduċenti għal sistema ġusta ta' kera. (Ara **Gatt vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-5 ta' Lulju 2011). Għalhekk, in vista ta' dawn il-prinċipji enunċjati fil-ġurisprudenza u in vista tal-fatt, li evidentement, il-każ odjern huwa wieħed li jindirizza prinċipalment il-ksur ta' jedd ta' dritt fundamentali, fil-każ odjern, l-Istat huwa responsabbli ta' ksur ta' jedd fondamentali ta' proprjeta`, u mhux l-intimati Gatt.

30. Madankollu, l-intimati bħala inkwilin fil-fond *de quo*, għandhom kull dritt jiddefendu ruħhom biex jissalvagwardjaw l-interessi tagħhom, għalhekk, ma jfissirx li l-każ odjern għandu jkun indirizzat biss kontra l-Istat jew kontra l-Awtorita`. Iżda, għal dak li jirrigwarda responsabbiltà` għall-ksur ta' drittijiet umani u għal dak li jirrigwarda kwalunkwe rimedju deċiż minn din il-Qorti, l-intimati Gatt ma jistgħux jiġu meqjusa responsabbli. Konsegwentement, tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Gatt.

31. Għaldaqstant, tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Gatt.

32. **Dwar it-tieni eċċezzjoni tal-intimati**, ġie sostnut li fi kwalunkwe deċiżjoni mogħtija minn din il-Qorti, dejjem irid jiġi ikkunsidrat in-nuqqas ta' responsabbilta` tal-intimati Gatt, kif ukoll billi jinżamm il-bilanċ neċessarju li jieħu qies tal-mezzi limitati tal-intimati Gatt u tal-leżjoni li tista' ġġib fil-konfront tagħhom.

33. Jiġi osservat, li fit-tieni talba, ir-rikorrenti qed titlob li tirriprendi lura l-fond *de quo*, billi qed jintalab ukoll l-iżgumbrament tal-intimati Gatt mill-imsemmi fond.

34. Jiġi puntwalizzat, li din il-Qorti mhijiex ser tilqa' t-talba tal-iżgumbrament tal-intimati Gatt. Din il-Qorti għandha s-setgħa tordna l-iżgumbrament sabiex ma jibqax stat ta' fatt, li jkun ksur ta' jedd fundamentali, (Ara **Av. Dr. Cedric Mifsud et noe vs Avukat Ġenerali et** (33/2007) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014; **Grech Carmelo et vs L-Awtorita` tad-Djar et** (21/2012/1) deċiża fit-12 ta' Frar 2016).

35. Madankollu, għal għanijiet tal-kawża tal-lum, irid jiġi ikkunsidrat ukoll, li l-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni ħolqot ksur tad-drittijiet umani prinċipalment għal dak li jirrigwarda l-kera irriżorja li tħallset matul is-snin. Il-kera ġiet awmentata skont l-Att X tal-2009, kif premess mill-istess rikorrenti, liema kera saret ammont għal Ewro 245.00 fis-sena. Għalhekk, tenut kont taċ-ċirkostanzi, din il-Qorti tqis, li jekk jiġi likwidat kumpens għall-vjolazzjoni ta' drittijiet umani, ser jintlaħaq il-bilanċ meħtieġ bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin. Konsegwentement, ma jistax jingħad, li l-iżgumbrament ta' Gatt huwa meħtieġ biex ma jibqax iseħħ il-ksur ta' jedd fundamentali tar-rikorrenti, stante li l-ħlas ta' danni materjali u morali ikun biżżejjed.

36. Għaldaqstant, it-talba għall-izgumbrament mhijiex ser tintlaqa'.

37. Għaldaqstant, tilqa' it-tieni eċċezzjoni tal-intimati Gatt.

Eċċezzjonijiet tal-Awtorita` tad-Djar

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

    1. Ir-rikorrenti trid tipprova t-titolu tagħha, u f'każ li r-rikorrenti akkwistat b'titolu oneruż, m'hemm l-ebda leżjoni Kostituzzjonali.
    2. Id-drittijiet fundamentali fundamentali u d-dritt ta' leżjoni ta' drittijiet fundamentali ma jistgħux jiġu trasferiti *inter vivos* jew *causa mortis* għaliex dawk huma drittijiet personali.
    3. Jekk ir-rikorrenti ma kinux sidien meta seħħet l-allegata leżjoni Kostituzzjonali, m'għandhomx locus standi, b'hekk ir-rikors huwa null.
    4. Il-Qorti Kostituzzjonali ma tistax tintuża bħala Qorti ordinarja biex talloka danni.

5. L-ordni tar-rekwiżizzjoni u allokazzjoni ta' fond ma fiha xejn ħażin, tant li ħadd ma eżawrixxa r-rimedji ordinarju u pproċeda sabiex jissindika d-diskrezzjoni amministrattiva.
6. L-ordni ta' rekwiżizzjoni ma tivvjolax id-drittijiet Kostituzzjonali, u hija intiża biex tara li jkun hemm tqassim ġust fil-pajjiż.
7. Tant ma hemm l-ebda leżjoni, li dan il-każ beda snin wara li nħarġet l-ordni tar-rekwiżizzjoni.
8. M'għandha tinstab ebda leżjoni Kostituzzjonali peress li l-akkwist ikun sar bl-għarfien tal-eżistenza tal-ordni ta' rekwiżizzjoni, tant li l-ġenituri tar-rikorrenti kienu taw il-fond b'kera lill-inkwilini preżenti.
9. Iż-żmien li r-rikorrenti ħalliet jgħaddi biex ipproċedew, juri li anke huma ma ħassewx li kien hemm leżjoni ta' drittijiet umani.
10. F'kawża Kostituzzjonali, huwa l-Istat li jista' jigi kkundanat bil-ksur ta' drittijiet fundamentali, għalhekk m'għandux jiġi ordnat l-ebda żgumbrament.
11. Infatti, rigward it-talba għall-iżgumbrament ir-rikorrenti issemmi l-każ 77/05 Joseph Camilleri vs A.G. deċiż fit-3 ta' Ottubru 2019, iżda ma jsemmux li f'dan il-każ it-talba għall-iżgumbrament ġiet revokata fis-sentenza Kostituzzjonali deċiża fit-8 ta' Ottubru 2020.
12. Din il-Qorti m'għandhiex tagħti u takkorda danni, fil-fatt il-Qorti ma tużax il-valur lokatizzju fis-suq miftuħ meta takkorda kumpens.
13. It-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu respinti stante li ma sofrietx leżjoni tad-drittijiet fundamentali.

39. **Dwar l-ewwel eċċezzjoni**, l-Awtorita` tad-Djar sostniet li r-rikorrenti trid tipprova it-titolu tagħha. Jirriżulta li mar-rikors promotur, li l-fond in kwistjoni oriġinarjament, kien jappartjeni lill-ġenituri tar-rikorrenti, li fit-testment tagħhom *unica charta* datat 6 ta' April 1960 ħallew lit-tmien uliedhom bħala eredi universali. Jirriżulta, li sussegwentement, l-fond in kwistjoni ddevolva fuq l-ulied permezz ta' wirt mingħand id-defunti ġenituri tagħhom, sar kuntratt ta' diviżjoni eżebit bħala Dok A datat 27 ta' Settembru 2005, fejn jidher li l-ulied iddividew il-proprjetajiet li ddevolvew mingħand il-ġenituri tagħhom defunti, u l-fond *de quo* ġie assenjat lir-rikorrenti Doris Attard. In vista tas-suespost, jirriżulta li r-rikorrenti ippruvat it-titolu tagħha għas-sodisfazzjon tal-Qorti.

40. B'referenza għal dak eċċepit fejn ingħad li f'każ li r-rikorrenti akkwistat b'titolu oneruż, m'hemmx ebda leżjoni kostituzzjonali, din il-Qorti tqis li dan mhuwiex assolutament korrett. F'każ li r-rikorrenti tkun akkwistat b'titolu oneruż u mhux b'wirt, dan jista' jimpinġi fuq il-perjodu tal-kumpens li jingħata għal vjolazzjoni ta' drittijiet umani, iżda bl-ebda mod ma jista' jingħad li m'hemmx vjolazzjoni tad-drittijiet.

41. Konsegwentement, <u>tiċħad fl-intier, l-ewwel eċċezzjoni</u> tal-Awtorita` tad-Djar.

42. **Dwar it-tieni eċċezzjoni**, ġie eċċepit li d-drittijiet fundamentali huma drittijiet personali li ma jistgħux jiġu trasferiti *causa mortis* jew *inter vivos*. Din il-Qorti tosserva, li fid-dawl tal-ġurisprudenza reċenti deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali, mhuwiex minnu li wieħed ma jistax jallega dritt fundamentali għal *aventi causa* tiegħu, dan għaliex min jottjeni prorpjeta` b'wirt ikun qed jidħol fiż-żarbun ta'

l-*aventi causa* tiegħu. In sostenn għal dan, issir referenza għall-każ **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022.

43. Għaldaqstant, tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-Awtorita` tad-Djar.

44. **Dwar it-tielet eċċezzjoni**, ġie eċċepit, li jekk ir-rikorrenti ma kinitx sid meta seħħet l-allegat leżjoni, m'għandhiex *locus standi*. Irriżulta li l-fond in kwistjoni ġie rekwiżizzjonat fit-12 ta' April 1990. Jirriżulta wkoll, li sehem indiviż mill-imsemmi fond kien iddevolva fuq ir-rikorrenti b'wirt mal-mewt tal-ġenituri tagħha li mietu fil-21 ta' Novembru 1967 u fit-2 ta' Jannar 1998 rispettivament. Għalhekk, meta ġiet fis-seħħ l-ordni ta' rekwiżizzjoni, hija diġa' kienet sid. Sussegwentement, imbagħad saret sid tal-fond 118, Triq Klement Żejtun permezz tal-kuntratt ta' divizjoni datat 27 ta' Settembru 2005. Għalhekk fis-sena 1990, jirriżulta li r-rikorrenti kienet diġa sid, u saret sid tal-fond intier mertu ta' dan il-każ, meta saret id-diviżjoni tal-proprjeta` in komun li ġiet akkwistata b'wirt, skont l-imsemmi kuntratt ta' diviżjoni datat 27 ta' Settembru 2005. Tenut kont ta' dawn ir-riżultanzi fattwali, din l-eċċezzjoni ma treġġix.

45. Konsegwentement, tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-Awtorita` tad-Djar.

46. **Dwar ir-raba' eċċezzjoni**, ġie sostnut, li l-Qorti Kostituzzjonali ma tistax tintuża bħala Qorti ordinarja biex talloka danni.

47. Din il-Qorti tosserva li l-kawża odjerna mhijiex waħda għal danni ċivili iżda għal dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem u għar-rimedju leġittimu li jidhrilha ġust u xieraq fiċ-ċirkostanzi. Fil-fatt, huwa ben stabbilit fil-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati li rimedju Kostituzzjonali ma jfissirx neċessarjament rimbors tal-valur sħiħ fuq is-suq lis-sid. (Ara f'dan is-sens **Chemimart Limited vs Avukat Ġenerali et** (1/2017) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru 2018; **Gevimida Limited vs Carmen Fenech et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Novembru 2019.

48. Kif imfisser fil-każ **Josephine Azzopardi pro et noe vs Onor. Prim Ministru et** (80/14), deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' April 2018, il-kumpens li jingħata f'kawża ta' natura Kostituzzjonali mhuwiex l-istess bħal danni ċivili mogħtija mill-Qrati ordinarji. Fil-fatt, ġie ribadit hekk:

> *"Jiġi osservat li l-kalkoli tal-attriċi ma jqisux l-għan leġittimu u soċjali tal-liġi, il-fatt illi l-liġi teħlisha mill-obbligazzjoni tat-tiswijiet, il-fatt li fost ir-rimedji hemm dak li jippermettilha tfittex li tieħu lura l-fond bla ma tinżamm milli tagħmel hekk b'applikazzjoni tal-artikolu 12 A tal-Kap 158, u l-fatti illi l-Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jiggarantix dħul daqs kemm jagħti s-suq ħieles. Qiegħda tassumi wkoll illi kienet sejra issib min jikri l-appartament għaż-żmien kollu mill-2002, u li dan il-kerrej kien sejjer jassumi hu l-obbligazzjoni ta' manutenzjoni u tiswijiet."*

49. Għalhekk, fid-dawl ta' din il-kjarifika mogħtija mill-Qrati tagħna, din l-eċċezzjoni ma treġġix.

50. Għaldaqstant, tiċħad ir-raba' eċċezzjoni tal-Awtorita` tad-Djar.

51. **Dwar il-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet** li huma konnessi, ġie sostnut li l-ordni ta' rekwiżizzjoni ma fiha xejn ħażin tant li ħadd ma pproċeda biex jissindika din l-ordni matul is-snin, u li l-ordni ta' rekwiżizzjoni hija ntiża għal tqassim ġust fil-pajjiż. Illi l-ordni ta' rekwiżizzjoni ma tkunx leżiva għad-drittijiet fundamentali jekk ikun hemm kumpens adegwat imħallas b'mod proporzjonat. Iżda, f'dan il-każ, għalkemm ħadd ma pproċeda biex jissindika l-ordni ta' rekwiżizzjoni, li nħarġet f'April 1990, li damet sa ma ġiet revokata fit-2 ta' Ġunju 1994, ma jfissirx li ma kienx hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid.

52. Jiġi puntwalizzat ukoll, li għalkemm tista' tinħareġ rekwiżizzjoni għal tqassim ta' ġid fil-pajjiż, iżda jrid jiġi dejjem assikurat, li hemm proporzjonalita` bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin. Fin-nuqqas ta' dan, ikun hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali. Fil-każ in eżami, ir-rekwiżizzjoni jirriżulta li damet minn April 1990 sa Ġunju 1994, għal medda ta' erba' snin fejn matul dan iż-żmien, is-sid kienet ipprivata mill-proprjeta` tagħha, bil-ħlas ta' kera baxxa.

53. Konsegwentement, tiċħad il-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet tal-Awtorita` tad-Djar.

54. **Dwar is-seba' u t-tmien eċċezzjonijiet** li huma konnessi, ġie sostnut li dan il-każ beda snin wara l-ordni tar-rekwiżizzjoni u l-akkwist ikun sar b'għarfien tal-ordni tar-rekwiżizzjoni. L-argument, li dan il-każ beda snin wara l-ordni tar-rekwiżizzjoni ma jreġġix. Dan qed jingħad anke fuq skorta ta' dak ritenut fil-ġurisprudenza nostrana f'dan ir-rigward. Fil-każ **Louis Apap Bologna vs Calcedonio Ciantar** deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju 2019, ġie deċiż fil-perjodu sakemm iddum *in vigore* ir-rekwiżizzjoni, tibqa' tissussisti vjolazzjoni kontinwa tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti.

55. Dwar dak eċċepit fit-tmien eċċezzjoni li l-ġenituri tar-rikorrenti minn jeddhom kienu taw il-fond in kwistjoni b'kera lill-inkwilini, għalhekk ma ħassewx li kien hemm leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom. Ir-rikorrenti akkwistat il-fond in kwistjoni b'wirt mingħand il-ġenituri tagħha flimkien mas-seba' ħutha. Sussegwentement, hija akkwistat il-fond mertu tal-vertenza odjerna fl-intier tiegħu permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 27 ta' Settembru 2005. Dan ifisser li ladarba l-fond ġie akkwistat b'wirt, u mhux b'kuntratt ta' akkwist, ma jistax jingħad, li l-akkwist sar bl-għarfien tal-ordni tar-rekwiżizzjoni. Inoltre`, il-fatt, li l-*aventi causa* tar-rikorrenti, il-ġenituri tagħha kienu konsapevolment qed jikru l-fond lill-inkwilini preżenti, ċertament ma jimpinġix fuq il-mertu ta' din il-vertenza.

56. Għaldaqstant, tiċħad is-seba' u t-tmien eċċezzjonijiet tal-Awtorita` tad-Djar.

57. **Dwar id-disa' eċċezzjoni**, ġie sostnut, li ż-żmien li r-rikorrenti ħalliet jgħaddi juri li ma ħassitx li kien hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali. Referibbilment għat-trapass taż-żmien sakemm ġie istitwit, dan il-każ, ma jidhirx li għadda tul ta' snin minn mindu ir-rikorrenti akkwistat l-imsemmi fond fl-intier tiegħu fis-27 ta' Settembru 2005. Din l-eċċezzjoni mhijiex legalment sostenibbli in vista tal-fatt li l-liġi nostrana ma timponi ebda limitu ta' żmien li fih l-individwu li qed isofri leżjoni ta' dritt fundamentali għandu jaġixxi ġudizzjarjament.

58. F'dan il-kuntest issir referenza għall-każ deċiż mill-Qorti Ewropea **Montanaro Gauci and others vs Malta**, deċiż mill-Qorti Ewropea fil-5 ta' Marzu 2018, fejn ġie osservat;

> *"The Court also takes issue with the fact that in line with domestic case-law, such compensation awards are reduced on the grounds that the applicants have instituted constitutional redress proceedings several years after they stated suffering the violation complained of. In this connection, the Court notes, first and foremost that domestic law does not impose a time-limit for the institution of constitutional redress proceedings. The legislator leaves the choice of timing to the applicant. Moreover, in circumstances such as those of the present case, the violation complained of is a continuing one. The court thus finds that such reasoning is questionable in the light of the circumstances of the case and the domestic legal framework, which appears to give great latitude to individuals seeking redress for human rights violations."*

59. Għaldaqstant, tiċħad id-disa' eċċezzjoni tal-Awtorita` tad-Djar.

60. **Dwar l-għaxar eċċezzjoni**, ġie sostnut, li f'kawża ta' indole Kostituzzjonali, huwa l-Istat li jiġi ordnat jagħti kumpens meta jinstab li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali, għalhekk m'għandux jiġi ordnat l-iżgumbrament.

61. Jiġi osservat, li hemm distinzjoni netta bejn ir-rimedju li jingħata lis-sid bħala kumpens għal-leżjoni sofferta, u t-talba għall-iżgumbrament, liema talba għall-iżgumbrament tista' ssir ukoll quddiem Qorti ordinarja. Kif diġa' ritenut aktar 'il fuq din il-Qorti għandha s-setgħa tordna żgumbrament tal-intimati, iżda dan jista' jsir biss wara analiżi korretta tal-fatti kollha u taċ-ċirkostanzi tal-każ, u jrid jiġi mistħarreġ huwiex meħtieġ l-iżgumbrament biex ma tkomplix isseħħ il-vjolazzjoni tad-drittijiet umani. Għalhekk, f'din l-eċċezzjoni, l-Awtorita` intimata qed tħallat ir-rimedju mitlub mir-rikorrenti, billi qed tagħmel ness bejn dawn it-talbiet tar-rikorrenti u min jiġi ordnat iħallas kumpens. Dan l-argument mhuwiex ġustifikat.

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

63. **Dwar il-ħdax-il eċċezzjoni**, ġie sostnut li l-każ ċitat mir-rikorrenti, dwar l-iżgumbrament tal-inkwilin, ossija il-każ numru 77/2015 deċiż fit-3 ta' Ottubru 2019, li ġie revokat mill-Qorti Kostituzzjonali fit-8 ta' Ottubru 2020. Din il-Qorti ħadet konjizzjoni ta' dan u tirrileva li l-kwistjoni tal-iżgumbrament, hija

kwistjoni li ma titrattax u mhijiex konnessa mal-fatt li jkun seħħ vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali.

64. Għaldaqstant, tiċħad il-ħdax-il eċċezzjoni tal-Awtorita` tad-Djar.

65. **Dwar it-tnax-il eċċezzjoni**, ġie sostnut li din il-Qorti m'għandhiex takkorda danni, fil-fatt meta jinstab li kien hemm sproporzjonalita` bejn il-limitazzjonijiet ta' dritt u l-kumpens, l-istess Qorti qatt ma tuża l-valur lokatizzju fis-suq miftuħ biex tillikwida l-kumpens.

66. Din il-Qorti, a skans ta' ripetizzjoni tirreferi għal dak trattat fir-raba' eċċezzjoni tal-istess Awtorita` tad-Djar, u tiċċara, li kif hemmhekk spjegat, kemm-il darba jinstab li hemm sproporzjonalita`, din il-Qorti ma takkordax danni. Iżda wara l-evalwazzjonijiet kienx hemm diversi fatturi li ħolqu bilanċ inġust bejn l-għanijiet tal-Istat u d-drittijiet tar-rikorrenti, jinħadem u jingħata kumpens.

67. Għalhekk, tiċħad it-tnax-il eċċezzjoni tal-Awtorita` tad-Djar.

68. **Dwar it-tlettax-il eċċezzjoni**, ingħad li r-rikorrenti ma sofriet xejn. In vista tal-istħarriġ fil-mertu li ser isir u abbażi ta' dak li ser jiġi deċiż fil-mertu, tiċħad din l-eċċezzjoni.

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

L-eċċezzjonijiet preliminari tal-Avukat tal-Istat

70. **Fl-ewwel eċċezzjoni preliminari**, l-Avukat tal-Istat sostna li r-rikorrenti trid iġġib prova tat-titolu u prova tal-kirja in kwistjoni.

71. Jiġi osservat, li l-kwistjoni tal-prova tat-titolu diġa' ġiet trattata, fl-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-Awtorita` tad-Djar, liema prova tinsab ippruvata għas-sodisfazzjon tal-Qorti. Għalhekk, a skans ta' repetizzjoni, din il-Qorti tikkunsidra l-prova tat-titolu pjenament ippruvata.

72. Referibbilmet għall-prova tal-kirja, hemm biżżejjed provi fl-atti tal-każ li juru li l-fond in kwistjoni jinsab mikri lill-intimati Gatt. Hemm prova ta' riċevuta tal-kera li tħallset fil-bidu tal-kirja, a fol 113 tal-proċess. Jirriżulta wkoll, li l-kirja lill-intimati Gatt għadha viġenti.

73. Għalhekk, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

74. **Fit-tieni eċċezzjoni preliminari** ta' l-Avukat tal-Istat, ġie sostnut, li l-ilment tar-rikorrenti sa fejn għandu x'jaqsam mal-ħruġ u ż-żamma fis-seħħ ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni, ma jistgħux jiġu mressqa kontra l-Avukat tal-Istat, dan għaliex l-artikolu 24 tal-Att Dwar l-Awtorita` tad-Djar, assorbiet l-obbligi li qabel kienu jappartjenu lid-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali.

75. Il-Qorti tosserva illi, in fatti, jirriżulta li r-rikorrenti qed tilmenta prinċipalment mill-effetti tal-Ordni tar-rekwiżizzjoni li għadhom sal-lum jinċidu fuq id-drittijiet tagħha, liema materja li taqa' fil-komeptenza tal-Awtorita` tad-Djar, li

għalkemm mhijiex Dipartiment tal-Gvern b'setgħat leġislattivi, għandha r-responsabbilta` ta' setgħat governattivi, u għalhekk tintlaqat bl-Artikolu 181B tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

76. Għaldaqstant, id-difiża mqajjma mill-Avukat tal-Istat għandha tiġi kkunsidrata favorevolment, u għalhekk il-Qorti qed tilqa' t-tieni eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

77. **Fit-tielet eċċezzjoni preliminari**, l-Avukat tal-Istat sostna li r-rikorrenti għandha tipprova jekk l-ordni ta' rekwiżizzjoni numru 52144 daħlitx fis-seħħ.

78. Jirriżulta mill-atti tal-każ, u kif ukoll mill-affidavit ta' Andrew Xuereb, u d-dokumentazzjoni minnu ppreżentati, li attwalment kien hemm il-ħruġ ta' ordni ta' Rekwiżizzjoni fis-sena 1990, liema rekwiżizzjoni ġiet revokata fis-sena 1994.

79. Għaldaqstant, tali difiża ma tissussistix u għalhekk il-Qorti tiċħad it-tielet eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

80. L-eċċezzjonjiet l-oħra tal-Avukat tal-Istat, kemm dawk inizzjali kif ukoll dawk addizzjonali, jirrigwardaw il-meritu, u għalhekk ser jiġu kkunsidrati waqt li qed jiġi diskuss il-meritu tal-każ.

Meritu tal-każ

81. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, wara l-kirja rigward il-fond 118, Triq Klement, Żejtun, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti meta l-fond *de quo* ġie rekwiżizzjonat permezz ta' ordni ta' rekwiżizzjoni 52144, u meta hija baqgħet tipperċepixxi kera li hija baxxa ferm meta komparata mal-valur lokatizzju preżenti.

Artikolu 37

82. L-Awtorita` tad-Djar issostni li r-rikorrenti ma tistax tinvoka l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex ir-rikorrenti qed tattakka l-Kap 125, għalhekk it-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għandha tiġi miċħuda.

83. Minn naħa l-oħra, r-rikorrenti qed tilmenta li l-leżjoni prinċipali lamentata hija l-kera irriżorja li ma tikkombaċjax mal-valur lokatizzju offert fis-suq. Ir-rikorrenti qed tilmenta ukoll li konsegwenza tal-inkwilinat, li ma tistax tirriprendi l-fond lura, tant li talbet ukoll l-iżgumbrament ta' l-intimati Gatt kif diġa' msemmi aktar 'il fuq.

84. Il-Qorti tosserva li, fil-każ odjern, l-ilment prinċipali tar-rikorrenti ma huwiex ibbażat unikament fuq ir-rekwiżizzjoni iżda huwa bbażat ukoll fuq il-kera irriżorja perċepita u fuq in-nuqqas ta' godiment tal-fond mertu tal-każ.

85. Jirriżulta li skond ir-rappreżentant tal-Awtorita` tad-Djar Andrew Xuereb, li eżebixxa d-dokumenti relattivi, Dok AX1a u AX1b, (fol 109-110), jidher li l-ordni tar-rekwiżizzjoni 52144 inħarġet fit-12 ta' April 1990 u sussegwentement ġiet revokata fit-2 ta' Ġunju 1994. Ma hemm ebda raġuni għaliex din il-Qorti għandha tiddubita l-fatti kif jirriżultaw mid-dokumentazzjoni eżebita li turi li r-rekwiżizzjoni damet fis-seħħ minn April 1990 sa Ġunju 1994.

86. Jirriżulta, ukoll li l-ġenituri tar-rikorrenti kienu akkwistaw l-imsemmi fond b'titolu ta' subkonċessjoni enfitewtika, fil-31 ta' Marzu 1948 kif premess mill-istess rikorrenti. Sussegwentement, wara l-ħruġ tal-ordni tar-rekwiżizzjoni f'April tas-sena 1990, f'Ottubru 1991 ġie allokat lil ċerta Carmelo Vella. Eventwalment, jidher li f'Mejju 1993 il-fond *de quo*, ġie allokat lill-intimati Gatt.

87. Jirriżulta li in segwitu għad-derekwiżizzjoni, fis-sena 1994, l-intimati Gatt baqgħu jirrisjedu fil-fond sal-lum. Għaldaqstant, jidher ċar li l-intimati Gatt baqgħu jirrisjedu fil-fond *de quo* stante li nħolqot relazzjoni lokatizzja bejn is-sid u l-inkwilin, abbażi tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

88. L-Awtorita` tad-Djar fis-sottomissjonijiet, tgħid li r-rikorrenti qed tattakka l-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta. Madankollu, ma jidher minn imkien li r-rikorrenti indikat li qed tattakka l-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk, dak sostnut mill-Awtorita` tad-Djar fis-sottomissjonijiet ma jistax jiġi kkunsidrat favorevolment.

89. Minn naħa l-oħra, fl-eċċezzjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat isostni, li din il-kirja u l-inkwilinat li qed tilmenta minnu r-rikorrenti huwa bbażat fuq il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

90. Din il-Qorti tqis li in vista tal-fatti u ċ-ċirkostanzi tal-każ, il-kirja li qed tilmenta minnha r-rikorrenti hija bbażata fuq il-Kap 69, u mhux fuq il-Kap 125, peress li l-fond kien allokat lill-inkwilini Gatt u sussegwentement ġie derekwiżizzjonat. In segwitu, il-konjuġi Gatt komplew jgħixu fil-fond *de quo* stante li nħolqot relazzjoni lokatizzja a tenur tal-Artikolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, għalkemm dan il-Kap 69 ma ġiex indikat u attakkat mir-rikorrenti. Fil-fehma ta' din il-Qorti, ir-rekwiżizzjoni ma tistax tintuża sabiex jingħad li dan il-każ ma kienx kopert ukoll bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

91. Il-Qorti tirrileva li ma jistax jingħad awtomatikament illi, ladarba ma kienx hemm teħid forzuż, għalhekk m'hemmx leżjoni għad-drittijiet fundamentali ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Il-Qorti, di fatti, trid tqis u tevalwa r-riżultanzi fattwali kollha, u trid tieħu konjizzjoni tan-nuqqas tat-tgawdija tal-proprjeta`, u kif ukoll tal-kera irriżorja li s-sidien kienu qed jipperċepixxu matul is-snin.

92. Ir-riżultanzi fattwali f'dan il-każ li għandha tikkunsidra huma ċ-ċirkostanzi li taw lok għal relazzjoni lokatizzja bejn is-sid u l-inkwilin, ibbażati fuq il-liġijiet viġenti, u l-Artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li ppermettew lill-inkwilini jibqgħu jirrisjedu fl-imsemmi fond sal-lum. Għalkemm, ma saritx referenza għal dan il-fattur dwar l-inkwilinat li baqa' jseħħ abbażi tal-liġijiet tal-kera, ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, anke wara d-derekwiżizzjoni, din il-

Qorti xorta waħda trid tikkunsidra, li l-inkwilinat, li nħoloq *ex lege*, sal-lum mhuwiex konsegwenza tar-rekwiżizzjoni iżda konsegwenza tar-relazzjoni lokatizzja bejn is-sid u l-inkwilin u konsegwenza tal-liġijiet viġenti rigwardanti l-kera.

93. Rigward ir-referenza li saret fis-sitt eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat għall-Artikolu 44(2) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti tirrileva li dan is-subartikolu jeskludi biss l-applikazzjoni tal-Artikolu 44 u mhux tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta fl-intier tiegħu.

94. Mill-fatti tal-każ, jirriżulta ben ippruvat li ladarba il-kirja tkompliet anke wara d-derekwiżizzjoni tal-fond, ma hemm ebda dubju li dan seħħ abbażi tar-relazzjoni lokatizzja li nħolqot, u peress li dan seħħ qabel is-sena 1995, u għalhekk din ir-relazzjoni lokatizzja hija regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

95. F'dan il-kuntest, relevanti ħafna jiġi ċitat dak ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ **Erika Gollcher et vs L-Avukat tal-Istat** (167/19) deċiż fis-26 ta' Jannar 2022.

> *"Mill-provi jirriżulta li l-inkwilina kienet tħallas il-kera iffissata mill-Awtorita` tad-Djar direttament lis-sidien tal-fond in kwistjoni sa mit-22 ta' Awissu 1983. Jirriżulta li dak iż-żmien is-sidien kienu jaċċettaw il-kera u għalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti dan ħoloq relazzjoni ta' kera bejn l-inkwilina u s-sidien………….Għalhekk, hekk kif is-sidien bdew jaċċettaw il-ħlas tal-kera direttament mingħand l-inkwilin huma effettivament irrikonoxxew lill-inkwilin u inħolqot bejniethom relazzjoni ta' kera. Peress li dan kien qabel is-sena 1995, din ir-relazzjoni hija regolata mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta."*

96. Fejn jirrigwarda l-applikabilita' o meno tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jinsab assodat li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa aktar ristrett mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Infatti l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jipproteġi t-tgawdija paċifika tal-'possedimenti'. L-Artikolu 37(1), mill-banda l-oħra, jitkellem dwar teħid b'mod obbligatorju tal-pussess ta' proprjeta` jew il-ksib b'mod obbligatorju ta' interess fi jew dritt fuq proprjeta`.

97. L-**Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta** jipprovdi illi:

> "*Ebda propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pusses tagħha b'mod obligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq propjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pusses jew akkwist – (a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq; (b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-propjeta u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex*

titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u (c) Li tiżgura lil kull parti proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta."

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

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

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

"*Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa infondat billi dik id-dispożizzjoni ma tistax tiġi invokata għall-applikazzjoni ta' liġi li kienet fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta' Marzu 1962 u allura kienet saret bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.*"

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

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

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

"*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma-*

(a) *Iżżidx max-xorta ta' proprjeta` li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta` li jistgħu jiġu miksuba;*
(b) *Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta` jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*
(c) *Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta`; jew*
(d) *Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-Artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."*

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

104. Ladarba l-okkupazzjoni tal-imsemmi fond ma kinitx qed isseħħ biss abbażi tar-rekwiżizzjoni, iżda anke bis-saħħa tal-Kap 69, fir-rigward tal-ewwel talba, għal dak li jikkonċerna leżjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan ma tistax jintlaqa'.

105. Ikkunsidrat dan il-bażi ta' ilment, din il-Qorti ser tgħaddi issa sabiex teżamina l-ilment tar-rikorrenti mil-lat tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

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

"*Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat tgawdija paċifika tal-possediment tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*"

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

> "*Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li: "(1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph. covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. Three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities,* ***James and others vs the United Kingdom****, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in* ***Sporrong and Lonnroth vs Sweden****, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also* ***Broniowski vs Poland*** *(GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V).* ***Hutten Czapska vs Poland*** *- (App No. 35015/97 -19 June 2006*)."

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

Fil-każ suċitat ingħad:

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

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

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

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

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

111. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li r-rikorrenti qed jirċievu kera ta' €245 fis-sena meta fl-2020, il-Perit stmat il-fond in kwistjoni bl-ammont ta' valur lokatizzju ta' €8,400 fis-sena. Għalhekk, ir-rikorrenti kompliet tirreferi għar-rapport tal-Perit fejn jidher li r-rikorrenti sofriet telf pekunarju konsiderevoli matul is-snin, stante li l-kera li pperċepiet kienet irriżorja komparata mal-valuri lokatizzji hemmhekk elenkati. Għalhekk, fis-sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti qed titlob kumpens għat-telf imġarrab.

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

> "*In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value." (Ara wkoll* ***Sergio Falzon et vs L-A.G. et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Jannar 2018).*

113. Fil-każ odjern, l-ilment tar-rikorrenti huwa bbażat fuq il-fatt li seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-proprjeta`, indħil li ma kienx proporzonat, u minħabba fih is-sid kellha terfa' piż żejjed, liema piż kellha ġġorr anke wara li r-rekwiżizzjoni intemmet. Di fatti, l-inkwilinat baqa' fis-seħħ fil-każ odjern, billi l-inkwilini konjuġi Gatt baqgħu jirrisjedu fil-fond baqa' fis-seħħ konsegwenza tal-liġijiet viġenti tal-kera, fosthom, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dan għalkemm ir-rikorrenti ma aċċennatx dwar dan.

114. Fil-fatt, ma hemmx dubju li llum il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta għadu qed jirregola r-relazzjonijiet bejn is-sidien u l-inkwilini bi ksur tad-dritijiet fundamentali, b'mod li l-piż finanzjarju huwa mitfugħ kollu fuq is-sid, f'dan il-każ, ir-rikorrenti. Relevanti ħafna huwa l-każ deċiż mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fis-27 ta' Frar 2018, **Vella vs Malta**, fejn ingħad, li l-għan aħħari huwa li l-privat waħdu ma jitgħabbhiex bil-piż ta' miżuri li huma soċjali u fl-interess pubbliku.

115. L-Awtorita` tad-Djar, fis-sottomissjonijiet tagħha, tirreferi għall-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u sostniet, li l-ordni ta' rekwiżizzjoni hija biss miżura ta' kontroll ta' użu ta' proprjeta` fil-forma ta' detenzjoni temporanja ta' dik il-proprjeta` fl-interess pubbliku, iżda dan versu ħlas. Għalhekk, qed jiġi sottomess, li meta l-istess rekwiżizzjoni twassal għal lokazzjoni versu pagament, ma jkunx hemm vjolazzjoni. Di piu`, l-Awtorita` tad-Djar sostniet ukoll, li r-rikorrenti għażlu li ma jikkontestawx il-kumpens li kienu qed jirċievu matul is-snin per via ordinarja, billi r-rikorrenti ma pproċedietx quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex togħla l-kera.

116. L-Avukat tal-Istat, fl-eċċezzjonijiet ulterjuri, saħaq illi bl-emendi reċenti fil-Liġi, ir-rikorrent, bħala sid, ingħatat aktar possibilitajiet illi tgawdi l-propjeta tagħha.

117. Din il-Qorti, madanakollu, tirrileva li, kemm il-darba ir-rikorrenti kellha tirrikorri għall-Bord li Jirregola l-Kera, sabiex tiġi aġġustata l-kera, kif kellha kull dritt li tagħmel, xorta waħda l-kera ma kinitx ser togħla biex tirrefletti l-valur lokatizzju tal-lum, imma setgħet togħla biss sa 2% tal-valur lokatizzju. Minbarra hekk, il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' jistħarreġ biss kwistjonijiet bejn is-sid u l-inkwilin, u bl-ebda mod ma jista' jistħarreġ ilmenti Kostituzzjonali b'referenza għall-ksur tad-drittijiet tal-bniedem.

118. Għalhekk, dak sottomess mill-Awtorita` tad-Djar u mill-Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward ma jistax jitqies favorevolment.

119. Din il-Qorti tqis li inħoloq sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali, meta l-fond ġie rekwiżizzjonat, u dan abbażi ta' dak deċiż f'kawżi simili fosthom fil-każ **Michael d'Amato vs Awtorita` tad-Djar** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' April 2017. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, id-deprivazzjoni u tgawdija ta' proprjetà tar-rikorrenti twassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti. Iżda, din il-vjolazzjoni saret kemm bir-rekwiżizzjoni, kif ukoll permezz tal-liġijiet viġenti, stante li r-relazzjoni lokatizzja bejn il-partijiet seħħet unikament riżultat tal-fatt li l-intimati kienu fil-fond bis-saħħa ta' Ordni ta' Rekizizzjoni, li eventwalment ġiet irtirata, u ċertament qatt ma kienu ser igawdu tali titolu lokatizzju kieku ma ingħatawx il-fond inizzjalment permezz tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni.

120. Din il-Qorti ħadet konjizzjoni mhux biss tan-nuqqas ta' tgawdija ta' proprjetà, iżda wkoll tal-kera irriżorja li ġiet ipperċepita mir-rikorrenti matul is-snin, fejn ġie ipperċepit biss persentaġġ minimu tal-valur lokatizzju fis-suq. Dan qed jiġi ikkunsidrat fid-dawl ta' dak deċiż fil-ġurisprudenza nostrana, fejn ġie deċiż l-ordni ta' rekwiżizzjoni u l-ħolqien ta' kirja mingħajr il-kunsens tas-sid, kontra r-rieda tiegħu, huma miżuri ta' indħil li ma jħarisx il-bilanċ bejn l-interess pubbliku u dak privat. Fil-fatt, fil-każ, **Carmelo Grech et vs Awtorita` tad-Djar et** (21/2012/1) deċiża fit-12 ta' Frar 2016, ġie ribadit:

> *"Il-Qorti tgħid, illi minħabba nuqqas ta' kumpens xieraq, fil-każ tal-lum ma tħarsitx il-proprorzjonalita` bejn l-interessi tas-sid u l-interess pubbliku, u għalhekk kien hemm ksur tal-jedd tas-sidien taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol."*

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

122. Għalhekk, id-difiża sollevata mill-intimat Awtorita` tad-Djar u mill-Avukat tal-Istat għal dak li jirrigwarda l-leżjoni a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

123. Madanakollu, għandu jingħad ukoll li, peress illi it-talbiet odjerni huma ippernjati biss fuq il-lezjoni li kkawżat lir-rikorrenti r-rekwizizzjoni, dan ifisser illi hija l-Awtorita` intimata li għandha tkun unikament responsabbli għall-ħruġ ta' ordnijiet ta' rekwizizzjoni.

124. Il-Qorti tosserva li l-Awtorita` tad-Djar tisħaq li jekk ir-rikorrenti tinsab leża mill-effetti tal-Liġi u ċioe` tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dan l-istat ta' fatt ma tistax twieġeb għalih l-Awtorita` tad-Djar, peress li l-Awtorita` mhijiex leġislatur.

125. Madanakollu, il-Qorti tirrileva li, kif affermat fil-ġurisprudenza, l-Awtorita` tad-Djar tista' tidher għan-nom tal-Gvern, peress li kien id-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali għan-nom tal-Awtorita` li ħareġ l-ordni ta' rekwiżizzjoni. Fil-fatt, fil-każ **Carmelo Grech et vs Awtorita` tad-Djar et** deċiża fid-29 ta' Jannar 2016 mill-Qorti Kostituzzjonali, ġie ritenut:

> *"Konvenut f'din il-kawża la huwa l-Awtorita` tad-Djar u lanqas l-Avukat Ġenerali; il-konvenut huwa l-Gvern ta' Malta u jekk għandu jingħata rimedju mill-Gvern ta' Malta, kull ma hu meħtieġ hu illi l-Gvern ikun rappreżentat fil-kawża. Il-kwistjoni għalhekk mhijiex jekk għandux ikun imħarrek l-Avukat Ġenerali jew l-Awtorita` tad-Djar, iżda min għandu jidher f'isem il-Gvern ta' Malta. Dwar dan, il-ligi fl-artikolu 181B tal-Kodiċi ta' Organiżazzjoni u Proċedura Ċivili, hija ċara; f'isem il-Gvern ta' Malta jidher il-"Kap tad-Dipartiment tal-Gvern li jkun inkarigat fil-materja in kwistjoni"; jidher l-Avukat Ġenerali f'isem il-Gvern ta' Malta biss "f'dawk l-atti u azzjonijiet ġudizzjarji li minħabba n-natura tat-talba ma jkunux jistgħu jiġu diretti kontra xi wieħed jew aktar mill-kapijiet tad-dipartiment l-oħra tal-Gvern."*

Kumpens

126. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbet lill-Qorti sabiex tipprovdilha rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, abbażi tal-fatt li l-fond kien qed jinkera b'kera miżera ta' €245 fis-sena, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi li għandha r-rikorrenti talli inkisru d-drittijiet tagħha.

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

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

129. Jirriżulta li, fis-sena 1990, meta nħarġet ir-rekwiżizzjoni, il-fond in kwistjoni, kien jappartjeni lill-ġenituri tar-rikorrenti. Il-fond sussegwentement, ipprevjena fuq ir-rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 27 ta' Settembru 2005. Għalhekk, il-kumpens għandu jiġi kkunsidrat u mogħti mis-sena 2005 sa l-aħħar tas-sena 2020.

Danni Pekunarji

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

> "*Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mil-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull każ għandu jiġi trattat u deċiż fuq il-fattispecie tiegħu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropea ħasset li f'ċerti każijiet kellha tagħti kumpens f'ammont inferjuri għal dak li ngħata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma' jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija tagħhom b'mod li bilfors kumpens li jingħata jkun f'ammont viċin dak li tagħti l-Qorti Ewropea. Fil-każ odjern l-ewwel Qorti ħadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li għandha tagħti f'dan il-każ ikun fl-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf ewro (EUR 25,000). Hija kkunsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu l-proċeduri opportuni, il-valur tal-immobli, iż-żmien tat-twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-propjeta tagħhom mingħajr ma ngħata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-eżistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma dawn għandu jiġi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-propjeta tagħhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-bord kompetenti sabiex jiżviluppaw il-fond".*
>
> *Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma' jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżercizju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għal-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha isseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-mizura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu l-fond*

abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158."

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

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

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

133. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti u l-valuri minnha stabbiliti bejn is-sena 2005 sas-sena-2020 kienu s-segwenti:

Fis-sena 2005-2009	€ 4,340
Fis-sena 2010-2014	€ 4,650
Fis-sena 2015-2019	€ 5,425
Fis-sena 2020	€ 8,400

134. Peress illi, kif ġia osservat, il-Qorti tqis illi l-leżjoni tapplika mis-sena 2005 'il quddiem, il-kumpens għandu jinħadem fuq medda ta' ħmistax-il sena.

135. Magħduda l-valutazzjonijiet tal-Perit Tekniku mis-sena 2005 sal-2020, ossija għal ħmistax-il sena:

a) Il-kumpens fl-interita` tiegħu jammonta għal €80,475.
b) Minn tali ammont għandha ssir it-tnaqqis ta' tletin fil-mija (30% - li jammonta għal € 24,142.50), li jħalli bilanċ ta' € 56,332.50.

c) Minn tali ammont, għandha ssir it-tnaqqis ta’ għoxrin fil-mija (20% - li jammonta għal € 11,266.50) li jħalli bilanċ ta’ €45,066.
d) Minn tali ammont, għandu jsir tnaqqis tal-kera miġbura mis-sena 2005 ‘il quddiem. Jirriżulta minn dak premess u mill-kuntratt ta’ diviżjoni datat 27 ta’ Settembru 2005, li kienet titħallas €233 fis-sena u sussegwentemet, mis-sena 2009 kien jitħallas l-ammont ta’ €245 fis-sena. Għalhekk, il-kera riċevuta li għandha titnaqqas tammonta għal €3,872, li għalhekk iħalli bilanċ finali ta’ €41,194.

136. Għalhekk, il-kumpens għandu jkun ta’ wieħed u erbgħin elf, mija erbgħa u disgħin ewro (**€41,194**) għall-perjodu bejn is-sena 2005 sas-sena 2020.

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

Danni Non-pekunarji

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

139. Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti ser tevalwa d-danni non-pekunarji fl-ammont ta’ €500 għal kull sena li r-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali. Tenut kont li l-kumpens beda jingħata mis-sena 2005, sal-preżentata ta’ dan il-każ fis-sena 2020, għaddew ħmistax-il sena, għalhekk il-kumpens għandu jkun ta’ sebat elef u ħames mitt Ewro **(€7,500).**

140. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi l-kumpens li r-rikorrenti għandhom jingħataw għan-nuqqas fil-konfront tagħhom għandu jkun ekwivalenti għal wieħed u erbgħin elf, mija u erbgħa u disgħin Ewro (€41,194) bħala danni pekunarji u sebat elef u ħames mitt Ewro (€7,500) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta’ tmienja u erbgħin elf, sitt mija, erbgħa u disgħin Ewro (Ewro 48,694).

Rimedju ulterjuri

141. Bħalma ġia indikat il-Qorti aktar ‘il fuq, dina l-Qorti ma hijiex ser tqis it-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament ta’ l-intimati Gatt.

142. F’dan il-każ, il-ħlas ta’ kumpens huwa rimedju biżżejjed għall-ksur li seħħ fl-imgħoddi stante li l-fond ilu derekwiżizzjonat mis-sena 2017. Għalhekk, it-talba għall-iżgumbrament mhijiex ser tintlaqa’.

143. Madanakollu, din il-Qorti ser tipprovdi li, fl-eventwalita’ li l-intimati Gatt imutu, sakemm tali “wild naturali jew legali” ta’ l-intimati, kif imsejjħa fil-

Kodiċi Ċivili, indikati wkoll bħala "membri tal-familja tal-kerrej" fil-Kap 69, ikunu qed jgħixu magħhom, tali persuni m'għandhomx dritt jibqgħu jabitaw fil-fond bħala "kerrejja" a tenur tal-Kap 69 u tal-Kodiċi Ċivili.

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

145. Għalhekk, għal dak illi jirrigwarda it-tieni talba tar-rikorrenti, għalkemm dina l-Qorti ma hijiex ser tordna l-iżgumbrament ta' l-intimat Anthony Schembri mill-fond, din il-Qorti ser tordna illi l-wild naturali jew legali w membri tal-familja tal-intimati Gatt, ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kap 69 u fil-Kodiċi Ċivili, dan mingħajr preġudizzju għall-applikabilita` tal-emendi introdotti fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021.

Konklużjoni

Il-Qorti,

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

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-intimat Awtorita` tad-Djar;

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

Tilqa' l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet ta' l-intimati Gatt.

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet eċċezzjoni tal-intimati Gatt.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-Awtorita` tad-Djar għar-raġunijiet spjegati.

Tiċħad l-ewwel u t-tielet eċċezzjonijiet preliminari tal-Avukat tal-Istat.

Tilqa' t-tieni eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha fil-mertu tal-Avukat tal-Istat.

Tilqa' limitatament l-**Ewwel Talba** tar-rikorrenti , kif ġej billi:

Tiddikjara illi minħabba l-Ordni tar-Rekwizizzjoni numru R.O.52144 teżisti leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-antekawża tagħha, u dan a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, iżda mhux abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, billi l-effetti ta' tali Ordni ta' rekwiżizzjoni għadhom sal-lum jinċidu fuq id-drittijiet patrimonjali, Kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti peress li, konsegwenza tar-rekwiżizzjoni u okkupazzjoni in kwistjoni, li ma ġiex ikkreat 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 lokatizzju tal-proprjeta` in kwistjoni.

Tiċħad it-Tieni Talba għall-iżgumbrament tal-intimati Gatt mill-fond *de quo*.

Tiddikjara illi kwalsiasi wild naturali jew legali u membri tal-familja ta' l-intimati Gatt ma għandhomx aktar dritt jibbenefikaw mill-protezzjoni lilhom mogħtija a tenur tal-Kap 16 u l-Kap 69 fl-eventwalita` tal-mewt ta' l-intimati Gatt, mingħajr preġudizzju għall-emendi introdotti fil-liġi permezz tal-emendi XXIV tal-2021.

Tilqa' t-Tielet Talba kif ġej:

Tiddikjara li l-Awtorita` tad-Djar hija unikament responsabbli għal kumpens fl-ammont ta' **wieħed u erbgħin elf, mija erbgħa u disgħin Ewro (€41,194) bħala danni pekunarji u sebat elef u ħames mitt Ewro (€7,500) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' tmienja u erbgħin elf, sitt mija, erbgħa u disgħin Ewro (Ewro 48,694).**

Tilqa' r-Raba' Talba kif ġej:

Tillikwida l-ammont ta' **wieħed u erbgħin elf, mija, erbgħa u disgħin Ewro (€41,194) bħala danni pekunarji u sebat elef u ħames mitt Ewro €7,500 bħala danni non-pekunarji li flimkien jagħmlu total ta' tmienja u erbgħin elf, sitt mija erbgħa u disgħin Ewro (Ewro 48,694)**.

Tilqa' l-Ħames Talba kif ġej:

Tordna lill-Awtorita` tad-Djar tħallas l-ammont ta' **wieħed u erbgħin elf, mija erbgħa u disgħin Ewro (€41,194) bħala danni pekunarji u sebat elef u ħames mitt Ewro €7,500 bħala danni non-pekunarji li flimkien jagħmlu total ta' tmienja u erbgħin elf, sitt mija erbgħa u disgħin Ewro (Ewro 48,694)** bħala kumpens likwidat bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza.

L-ispejjeż għall-proċeduri odjerni, kif ukoll l-ispejjeż tal-intimati Gatt għandhom ikunu kollha a kariku tal-Awtorita` tad-Djar, għajr għal dawk tal-Avukat Ġenerali, illi għandhom jibqgħu a kariku tiegħu.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur