QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru: 217/2020MH

Illum, 14 ta' Diċembru 2022

Gevimida Limited (C 3558)

vs

Avukat tal-Istat u l-Awtorita' tad-Djar

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tas-soċjeta' rikorrenti tat-30 ta' Settembru 2020** permezz ta' liema ġie premess u mitlub -

"Tesponi umilment,

1. Illi s-socjeta` rikorrenti hija proprjetarja esklussiva tal-appartamenti rispettivament numerati 69 fi Block D u 80 fi Block E, 'Marshall Court', Triq ir-Rebha, Gzira.

2. Illi l-appartamenti surreferiti kienu gew rekwizizzjonati, flimkien mal-bqija tal-appartamenti li jikkostitwixxu 'Marshall Court', mid-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali permezz tal-ordni ta' rekwizizzjoni numru 24334 mahruga fl-20 t' April, 1976 fir-rigward tal-appartment numru 69D u l-ordni ta' rekwizizzjoni numru 24345 mahruga fl-15 ta' Marzu, 1969 fir-rigward tal-appartament numru 80E.

3. Illi konsegwentement ghal tali rekwizizzjoni l-appartamenti rispettivi gew moghtija b'titolu ta' kera lill-okkupanti relattivi u dana versu l-kera stipulata mid-Dipartiment ghall-Akkomodazzjoni Socjali u cioe` versu l-kera annwali ta' mija u tlieta u disghin euro u erbgha u tletin centezmi (Eur 193.34) fir-rigward tal-appartament numru 69D u l-kera annwali ta' mitejn u hamsa u ghoxrin euro u hamsa u disghin centezmi (€225.95) fir-rigward tal-appartament 80E.

4. Illi l-awturi tal-esponenti kienu ikkontestaw tali ordni ta' rekwizizzjoni permezz ta' rikors quddiem l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet 'Kurunell Roger Strickland et. v. Salvino Bugeja' (Rik. Nru. 1/71FM) li sar a tenur tal-art. 8 tal-Att dwar id-Djar (Kap. 125 tal-Ligijiet ta' Malta) liema rikors madanakollu gie michud permezz tad-decizjoni datata tletin (30) ta' Gunju, elf disgha mija u tmenin (1980).

5. Illi l-appartamenti surreferiti gew sussegwentement derekwizizzjonati permezz tal-ordinijiet datati 12 t'Awwissu, 2003 u 14 ta' Mejju, 2003 ghar-rigward l-appartamenti relattivi Numri 69 u 80 respettivament wara li l-esponenti gew kwindi forzati jirrikonoxxu l-kirja gravanti l-proprjeta` taghhom.

6. Illi l-pussess tal-appartamenti surreferiti ghadda lura ghand l-esponenti fir-rigward tal-appartament numru 69D fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena elfejn u tmienja (2008) u fir-rigward tal-appartament numru 80E fl-ewwel (1) ta' Jannar, tas-sena elfejn u sittax (2016) imma sa tali dati, meta l-esponenti rriprendew il-

pussess effettiv ta' tali appartamenti, l-inkwilini li l-esponenti gew kostretti jirrikonoxxu baqghu jokkupaw l-istess appartamenti rispettivi versu kera ferm aktar baxxa minn dik li kienu jgibu l-appartamenti fuq is-suq u dan bi pregudizzju serju ghall-mittenti.

7. Illi inoltre huwa car ukoll li l-esponenti kienet u ghadha qed iggorr piz sproporzjonat bhala effett ta` dak surreferit anke ghaliex is-surreferit kien u ghadu jirrigwardja diversi appartamenti proprjeta` taghha fl-istess bini maghruf bhala 'Marshall Court'. Dan il-piz huwa wkoll rez aktar gravi meta wiehed jikkunsidra wkoll l-istat illi fih tali korp t'appartamenti, inkluzi l-partijiet komuni, thalla jaqa' mill-Awtorita` intimata u wkoll mill-inkwilini relattivi li s-socjeta` esponenti giet kostretta illi tirrikonoxxi. Tali rikonoxximent gie furzat fuq ir-rikorrenti minghajr il-possibilita` li l-istess rikorrenti, bhala s-sid tal-proprjeta` mertu tal-kawza, tinnegozja u tirregistra kuntratt ta' kera b'kundizzjonijiet gusti ghaliha wkoll mal-inkwilin/i tal-ghazla taghha. Per konsegwenza, il-partijiet komuni, il-faccati kollha fuq erba' toroq tal-binja intiera, il-bjut u l-ispazju centrali ta' elf mitejn u sebghin metru kwadru (1270 m.k.) ghall-ipparkjar tal-vetturi li jappartjenu lir-residenti tal-istess binja, kollha thallew jaqghu fi stat deplorabbli b'effett dirett fuq il-valur ta' kull appartament oltre li bi hsara ghall-interessi, inkluzi l-interessi finanzjarji tal-istess socjeta` esponenti.

8. Illi ghar-ragunijiet kollha moghtija jirrizulta car li gew vjolati d-drittijiet tal-esponenti ghat-tgawdija tal-propjeta` taghhom bl-ordni ta` rekwizizzjoni u l-konsegwenti tehid fuq imsemmi u dana kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.

Ghaldaqstant is-socjeta` rikorrenti titlob li dina l-Onorabbli Qorti, prevja dawk id-dikjarazzjonijiet kollha necessarji u/jew opportuni, in vista tal-premessi joghgobha:

(i) tiddikjara li bil-fatti hawn esposti gew vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghall-proprjeta` taghha kif protetti

kemm mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u kif ukoll mill-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta rispettivament, u konsegwentement

(ii) tillikwida u tordna l-hlas tal-kumpens jew 'just satisfaction' dovut mill-intimati jew min minnhom lir-rikorrenti bhala konsegwenza tal-fatti kollha surreferit dan b'rizerva ghal-likwidazzjoni fl-istadju opportun tad-danni sofferti minnhom bhala konsegwenza tal-fatti kollha surreferit jekk ikun il-kaz u taghti kull ordni u rimedju iehor xieraq jew opportun biex tigi spurgata il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom hawn lamentata.

Bl-ispejjez ta' din il-procedura kontra l-istess intimati jew min minnhom minn issa ngunti in subizzjoni."

Rat **ir-risposta tal-Awtorita' tad-Djar tas-7 ta' Diċembru 2020**[1] permezz ta' liema eċċepiet –

"Li biha tesponi bir-rispett:

Illi it-talbiet tas-socjeta` attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

Illi qabel xejn s-socjeta` attrici trid tipprova it-titolu taghha u tipprova ukoll li ma hemm ebda sidien ohra tal-fond mertu tal-kawza.

Fil-kaz li s-socjeta` attrici akkwistat il-fond b' titolu oneruz, u inter vivos, allura ma hemm ebda lezjoni kostituzzjonali;

Illi drittijiet fundamentali u id-dritt ta' azzjoni ghall-lezjoni ta' drittijet fundamentali ma jistghux jigu trasferiti la inter vivos u la causa mortis ghaliex dawk huma drittijiet moghtija personalment lil min ikun issubihom. Dawn id-

[1] Fol 6 et seq

drittijiet huma extra commercium u mhux trasferibbli. Kieku drittijiet fundamentali jistghu jigu trasferiti inter vivos jew causa mortis, peress li tali drittijiet ma jistghux jigu preskritti allura jista' jaghti l-kaz li l-Istat jigi anke imfittex ghal-lezjoni per ezempju ta' arresti illegali li graw il-fuq minn mitt sena ilu;

Illi il-Qorti Kostituzzjonali ma tistax tintuza bhala Qorti ordinarja biex talloka danni. Dak kollu li huwa ta' indole civili ma ghanduux jigi travestit bhala ta' indole kostituzzjonali. Dan hu skorrett u anke ghalhekk it-talbiet ma jistghux jintlaqghu;

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

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

Illi tant ma hemm ebda lezjoni u ebda piz zejjed li kien qed jingarr mis-socjeta` attrici li din l-azzjoni inbdiet biss hafna snin wara li kienet harget l-ordni ta' rekwizizzjoni;

Illi l-Ordni ta' Derekwizizzjoni ghall-fond 69, Block "D", Marshall Court, Gzira harget fit-12 ta' Awissu 2003 u dik ghall-fond 80, Block "E", Marshall Court, Gzira harget fl-14 ta' Mejju 2003;

Illi wara l-hrug tal-Ordni ta' Derekwizizzjoni ghaz-zewg propjetajiet tal-kawza in kwistjoni, ma' jista' jkun hemm ebda lezjoni ta' dritt kostituzzjonali peress li l-Ordni ta' Rekwizizzjoni lanjati mis-socjeta` attrici ma kinitx ghadha tezisti;

Illi meta akkwistat il-fond de quo id-ditta attrici kienet taf li qed takkwista post li kien milqut b' ordni ta' rekwizizzjoni u probabbilment dan kien rifless fil-prezz li hallset ghalih. Ma tistax ghalhekk issa tillanja minn ksur ta' dritt fondamentali. Id-drittijet fundamentali ma jintirtux u ma jinbighux. Ghalhekk id-ditta attrici li kienet taf bl-ordni setghet taghzel li ma tixtrix fond milqut minn tali ordni – u ghalhekk semmai l-allegat ksur tad-dritt ma sofrietux id-ditta attrici;

Importanti wkoll li jiġi sottolineat li l-kumpanija rikorrenti kienet konxja tal-fatt li l-proprjetà li xtrat kienet milquta bl-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ghalhekk ukoll dan ghandu jimmilita kontra id-ditta attrici;

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

Illi din il-Qorti qed tintalab li tordna l-izgumbrament tal-okkupanti tal-appartamenti mertu tal-kawza – imma f' kawza kostituzzjonali hu l-istat biss li jista jkun il-legittimu kontradittur ghax l-okkupanti kienu biss qed juzufruwixxu mid-diposizzjonijiet tal-ligi fir-rigward. Ghalhekk ebda zgumbrament ma ghandu jew ma jista jigi ordnat;

Din il-Qorti ma ghandiex taghti u takkorda danni. Fil-fatt anke fejn il-Qorti issib li jkun hemm sproporzjonalita' bejn il-limitazzjonijiet tad-dritt fuq il-propjeta' u il-kumpens imhallas, l-istess Qorti qatt ma tuza il-valur lokatizju fis-suq miftuh biex tillikwida il-kumpens xieraq biex jispurga il-lezjoni kostituzzjonali;

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

Rat **ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat tas-7 ta' Diċembru 2020**[2] permezz ta' liema ressaq dawn l-eċċezzjonijiet –

"Jgħid bil-qima: -

1. *Illi qabel xejn huwa xieraq li l-kumpannija rikorrenti ġġib:*

(i) prova li turi li hija tassew is-sid tal-propjetà in kwistjoni ossia l-appartamenti bin-numri: '69D u 80E, ġewwa 'Marshall Court', Triq ir-Rebħa, Gżira.';

(ii) prova dwar l-ordnijiet ta' rekwiżizzjoni in mertu; kif ukoll;

(iii) prova tal-allegati 'kirjiet' li r-rikorrenti qiegħda tilmenta dwarhom u li skont ir-rikorrenti kienu 'imposti fuqha': mit-12 ta' Awwissu 2003 sal-1 ta' Jannar 2008, u mill-14 ta' Mejju 2003 sal-1 ta' Jannar 2016, għall-appartamenti 69D u 80E rispettivament;

2. *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. *Bl-istess mod, kwalunkwe lmenti dwar l-allegata deterjorazzjoni, u n-nuqqas ta' manutenzjoni tal-partijiet komuni, il-faċċati, il-bjut u l-ispazji ċentrali tal-blokka ta' appartamenti in mertu waqt it-terminu tal-ordni ta' rekwiżizzjoni u anke wara, ma jistgħux jiġu diretti kontra l-esponent Avukat tal-Istat;*

[2] Fol 8 et seq

4. *Bla ħsara għas-suespost, f'każ li jirriżulta li r-rikorrenti hija tassew l-propjetarja tal-appartamenti in mertu, u f'każ li jirriżulta li r-rikorrenti saru sidien tal-appartamenti in mertu wara l-ħruġ tal-ordnijiet ta' rekwiżizzjoni, allura jsegwi li r-rikorrenti ma għandiex raġun meta tgħid li r-rekwiżizzjonijiet lamentati minnha ġew sfurzati fuqha għaliex kienet hi li* <u>*volontarjament*</u> *u* <u>*konxjament*</u> *għażlet li takkwista l-fondi li kienu suġġetti għal rekwiżizzjoni;*

5. *Mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponent huwa wkoll tal-umli fehma li f'dawn il-proċeduri, ir-rikorrenti ma jistgħux jerġgħu jattakkaw il-validità ta' rekwiżizzjoni meta skont l-istess rikorrenti, it-tali rekwiżizzjoni diġà ġiet skrutinjata fil-fora kompetenti u ċioè permezz ta' proċeduri ġudizzjarji li ġew mibdija quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet 'Kurunell Roger Stickland et. vs. Salvino Bugeja' (Rik. Nru 1/71FM);*

6. *Subordinament u sa fejn għandu x'jaqsam mal-ilment dwar il-kontinwità tal-okkupazzjoni tal-fondi in mertu, l-esponent jinnota kif ir-rikorrenti naqset għal kollox milli tindika d-dispożizzjonijet tal-liġi li abbażi tagħhom l-appartamenti 69D u 80E allegatament baqgħu jiġu okkupati mill-inkwilini wara li l-istess fondi ġew de-rekiwżizzjonati fit-12 ta' Awwissu 2003 u fil 14 ta' Mejju 2003 rispettivament.* ***L-esponent għalhekk jistieden lir-rikorrenti sabiex minn issa tiddikjara fuq liema dispożizzjoni tal-liġi r-rikorrenti kienu allegatament 'kostretti li jirrikonoxxu' l-inkwilini li baqgħu jokkupaw l-appartamenti in mertu sal- 1 ta' Jannar 2008 u l-1 ta' Jannar 2016, rispettivament.*** *Dan dejjem b'riżerva li jitressqu eċċezzjonijiet ulterjuri jekk tirriżulta l-ħtieġa wara li ssir tali dikjarazzjoni;*

7. *F'każ li l-ilment dwar il-kontinwità tal-okkupazzjoni tal-appartamenti in mertu qiegħed jiġi bbażat fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jingħad minn issa li, iż-żmien li l-fih kien hemm xi inkwilini li kienu qed jokkupaw l-appartamenti in mertu bis-saħħa tal-ordni ta' rekwiżizzjoni mhuwiex meqjus*

*bħala kirja skont l-***artikolu 44(2) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta***. Għalhekk jekk wara t-tneħħija tar-rekwiżizzjoni fis-sena 2003, l-inkwilini li s'issa isimhom mhux magħruf baqgħu jgħammru fl-appartamenti b'titolu ta' kirja, dik il-kirja bħala waħda li saret wara l-1 ta' Ġunju 1995 ma tistax titqies li hija waħda li tinsab regolata bl-***artikoli 3** *sa* **15** *tal-***Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** *u/jew bl-***artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta***. Jekk dan hu hekk, l-azzjoni kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti kontra t-tħaddim ta' dawn l-artikoli tal-liġi, ma tista' qatt tirnexxi;*

8. *Illi lil'hemm minn dan, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-***artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** *biex jilmentaw dwar għemejjel magħmula taħt il-***Kap 16, 69** *u* **125 tal-Liġiijiet ta' Malta***. Ġaladarba 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)»;*

9. *Illi r-rikorrenti lanqas ma jistgħu jinvokaw l-***ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** *biex jilmentaw dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-30 ta' t'April 1987. Dan qed jingħad għaliex skont l-***artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta***, ebda ksur tal-***Ewwel Protokoll** *li jsir qabel it-30 ta' April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin. Mir-rikors promotur jidher li l-ordnijiet ta' rekwiżizzjoni in mertu inħarġu fis-sena 1969 u 1976 u ċioè ferm qabel it-30 ta' April 1987;*

10. *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-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà, 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 wiesgħa 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;*

11. *Illi għalhekk ma jistax jingħad li ġew miskura 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;*

12. *La m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, jsegwi li t-tieni talba tar-rikorrenti ma għandiex tintlaqa' fl-intier tagħha;*

13. *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 tagħhom;

Bir-rispett."

Rat il-provi mressqa mill-partijiet u n-Noti ta' Sottomissjonijiet skambjati bejniethom.

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Is-soċjeta' rikorrenti hija sid ta' żewġ appartamenti enumerati 69 fi Blokk D u 80 fi Blokk E ġewwa "Marshall Court", Triq ir-Rebħa, Gżira. B'riżultat tal-Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni maħruġa mid-Direttur tad-Dipartiment l-Akkomodazzjoni Soċjali fl-1976 u fl-1969 rispettivament, dawn ġew mogħtija b'titolu ta' kera lill-okkupanti relattivi b'termini u kundizzjonijiet stabbiliti mid-Dipartiment imsemmi. L-awturi tar-rikorrenti kienu opponew inutilment fil-Qrati l-ħruġ ta' dawn l-Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni. Għalkemm dawn iż-żewġ fondi ġew eventwalment derekwiżizzjonati, il-pussess effettiv tagħhom għadda għand ir-rikorrenti snin wara stante li fil-frattemp baqgħu okkupati mill-inkwilini versu kera ferm aktar baxxa minn dik pagabbli skont is-suq ħieles. Inoltre, l-istess soċjeta' rikorrenti tallega li għadha qed iġġorr piż sproporzjonat fir-rigward ta' appartamenti oħra proprjeta' tagħha ġewwa l-istess blokka, liema piż huwa reż aktar gravi minħabba l-istat ta' telqa li fih tħalliet mill-Awtorita' inkluż il-partijiet komuni, l-faċċati u l-bjut. Dan kollu fil-fehma tagħha jwassal għal ksur tad-drittijiet fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ("il-Kostituzzjoni") u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet

Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Hija qed titlob rimedju effettiv għal din il-vjolazzjoni senjatament ħlas ta' kumpens jew 'just satisfation'.

L-intimati rrespinġew il-pretensjonijiet tas-soċjeta' rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Mill-atti jirriżulta li –

i. Is-soċjeta' rikorrenti hija proprjetarja assoluta taż-żewġ appartamenti mertu tal-kawża odjerna, liema proprjeta' ġiet assenjata lilha b'titolu ta' *datio in solutum* b'kuntratt datat 28 ta' Lulju 1992[3];

ii. Sadanittant, fil-15 ta' Ġunju 1971 il-*Housing Secretary* alloka l-appartament 69D lil terzi persuni[4] u reġa għamel l-istess ma' terzi oħra fil-11 ta' Lulju 1974[5]. Il-kirja annwali kellha titħallas direttament lis-sid il-Kaptan S. Xuereb;

iii. Fl-20 t'April 1976 is-Segretarju tad-Djar ħareġ Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 24334 fuq il-fond 69D[6];

iv. Fis-27 t'April 1977 l-appartament 69D ġie allokat lil terza persuna oħra u l-kera kellha titħallas direttament lis-sid il-Kaptan S. Xuereb[7];

v. Fit-12 t'Awwissu 2003 id-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali ħareġ Ordni ta' Derekwiżizzjoni fuq il-fond 69D[8];

---

[3] Fol 66 et seq
[4] Fol 55
[5] Fol 56
[6] Fol 57
[7] Fol 59
[8] Fol 60

vi. Fir-rigward tal-fond 80E, dan ġie rekwiżizzjonat bl-Ordni numru 24345 fl-14 ta' Marzu 1969[9];

vii. Fil-21 ta' Mejju 1975 l-appartament 80E ġie allokat lil terza persuna u l-kera kellha titħallas direttament lis-sid il-Kaptan S. Xuereb[10];

viii. Fis-27 t'Awwissu 1975 l-appartament 80E ġie allokat lil terza persuna oħra u l-kera kellha titħallas direttament lis-sid il-Kaptan S. Xuereb[11];

ix. L-Ordni ta' Derekwiżizzjoni b'rabta ma' l-appartment 80E ħarġet fl-14 ta' Mejju 2003[12];

vi. L-awturi tas-soċjeta' rikorrenti kienu kkontestaw ukoll l-Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni fuq l-appartamenti in kwistjoni permezz tal-kawża *Kurunell Roger Strickland et vs Salvino Bugeja noe*. Madankollu b'sentenza datata 30 ta' Ġunju 1980 il-Qorti ma laqghetx it-talba.

vii. Kif kompla jixhed il-perit Joseph Xuereb fl-affidavit tiegħu[13], minkejja d-derekwiżizzjoni surreferita, s-soċjeta' rikorrenti kienet kostretta tibqa' tirrikonoxxi lill-inkwilini residenti fiż-żewġ appartamenti rispettivi ai termini tal-liġijiet viġenti u bi ħlas ta' kera nferjuri ferm għal dak eżistenti fis-suq ħieles;

viii. Is-soċjeta' rikorrenti ngħatat lura l-pussess tal-appartament numru 69D fl-1 ta' Jannar 2008, filwaqt li dak enumerat 80E ingħatalha lura fl-1 ta' Jannar 2016;

---

[9] Affidavit Andrew Xuereb a fol 151
[10] Fol 155
[11] Fol 156
[12] Fol 153
[13] Fol 64 et seq

viii. Il-perit Xuereb kompla jixhed li l-blokka kollha bl-isem "Marshall Court" kienet inkriet lil terzi mill-Awtorita' ntimata' b'dana li l-istat ġenerali tal-binja ddeġenera sew u esebixxa wkoll xi ritratti marbuta ma' dan[14];

ix. Il-perit Joseph Xuereb kif ukoll Andrew Xuereb xehdu wkoll in kontro-eżami;

x. Il-Qorti nkarigat lill-perit M'Louise Caruana Galea li ħejjiet rapport[15] permezz ta' liema wara li għamlet aċċess fuq il-post fil-25 ta' Mejju 2021 u elenkat il-konstatazzjonijiet tagħha, stmat il-valur tas-suq miftuħ tal-appartament 80E għas-somma ta' €205,000 u dak tal-appartament 69D għas-somma ta' €195,000. Għal dawk li huma valuri lokatizji annwali hija waslet għal dawn il-konklużjonijiet:

<u>Appartament 69D</u>

1976 - €528

1981 - €775

1986 - €929

1991 - €1,220

1996 - €1,700

2001 - €2,720

2006 - €3,400

---

[14] Fol 64 et seq
[15] Fol 108 et seq

2008 - €3,560

<u>Appartament 80E</u>

1969 - €282

1974 - €377

1979 - €775

1984 - €865

1989 - €1,130

1994 - €1,308

1999 - €2,511

2004 – €3,348

2009 – €3,850

2014 – €4,687

2016 – €5,520

Il-perit tekniku wieġbet għal domandi in eskussjoni li sarulha.

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**[16] -

*"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "**Calleja vs Mifsud**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha

[16] Rik 988/08

*tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("**Grima vs Mamo et noe**" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "**Cauchi vs Mercieca**" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "**Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "**Tabone vs Tabone et**" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "**Calleja noe vs Mifsud**" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `**Attard vs Tedesco et**` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "**Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et**" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).*

*Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" – ("**Bugeja et vs Muscat et**" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967)."*

Fid-dawl ta' dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhijiex marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta' rapport peritali redatt fuq inkarigu minnha mogħti, madankollu hija m'għandhiex b'mod leġġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabbad apposta mill-Qorti biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumhiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit tekniku Caruana Galea fir-relazzjoni peritali tagħha li jirriżultawlha bħala li mhumhiex korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

A. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

1. __Leġittimu kontradittur__

Fit-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat jingħad li safejn jirrigwarda l-ilmenti tas-soċjeta' rikorrenti dwar il-ħruġ u ż-żamma tal-Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni 24334 u 24345, huwa mhuwiex il-leġittimu kontradittur stante li hija l-Awtorita' tad-Djar li għandha twieġeb għal dawk il-lanjanzi u dan ai termini tal-artikolu 24 tal-Kap 261 tal-Liġijiet ta' Malta permezz ta' liema l-Awtorita' assorbiet l-obbligi li qabel kienu jappartjenu lid-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali u qablu lis-Segretarju tad-Djar.

Fil-ġurisprudenza in materja fosthom fil-każ **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et deċiż fil-15 ta' Diċembru 2017**[17] ingħad hekk **-**

*"Kif qalet riċentement din il-Qorti stess fil-każ **Joseph Grech et vs Nikka Developments Company Limited et** deċiż fit-3 ta' Novembru 2017 -*

[17] Rik Kost 14/15

Dwar l-argument tas-soċjeta' li hija mhijiex legittimu kontradittur, kif qalet din il-Qorti fil-każ ***Pauline MacDonald vs Medistar Healthcare Services Limited et deciz fit-28 ta' Settembru 2016***[18] *-*

"Il-kriterji li jirrendu parti f'kawża bħala leġittimu kontradittur jirriżultaw ben ċari mill-ġurisprudenza:

Focal Maritime Services Company Limited vs Top Hat Company Limited *deċiża fid-9 t'April 2008 mill-Qorti tal-Appell**:***

"In linea ta' prinċipju ġenerali huwa, bla dubju, indiskuss illi d-deduzzjoni ta' konvenut f'ġudizzju trid, neċessarjament, titwieled minn rapport ġuridiku, sija jekk dan jemani minn kuntratt, leżjoni ta' dritt minn intervent delittwuż jew akwiljan, ope successionis jew minn sitwazzjonijiet strutturalment komuni (ad eżempju, f'kondominju jew il-krejazzjoni ta' ċerti servitujiet). Li jfisser, b'konsegwenza, illi kawża ma tkunx tista' tikkonsegwi l-iskop tagħha jekk mhux fil-konfront ta' dak li miegħu l-attur, għal xi waħda mill-konnessjonijiet aċċennati, għandu relazzjoni ġuridika.

Fil-każ fl-ismijiet ***Edgar Urpani pro et noe vs Continental Meat Co. Ltd deciz fit-23 t'Ottubru 2009***[19] *intqal hekk:*

"Huwa ben risaput illi, u apparti mill-operat tal-liġi, il-kostituzzjoni in ġudizzju ta' parti mħarrka tinsel minn qagħda ta' rapport ġuridiku preċedenti, sija kontrattwali, extra-kontrattwali, delittwuz jew akwiljan. Ara Artikolu 959 Kodiċi Ċivili. Dan neċessarjament ifisser illi l-azzjoni proposta jrid ikollha bejn il-partijiet konnessjoni ma' l-oġġett jew it-titolu tal-kawża."

Illi inoltre l-ġurisprudenza tkompli hekk:

[18] Rik Gur 700/14
[19] Rik 1758/99 Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri)

"Għal fini tal-valutazzjoni ta' l-integrita` tal-kontradittorju rigward irid isir b'mod esklussiv għal dak prospettat mill-attur bit-talba tiegħu. Dan għaliex il-kontradittorju hu determinat fuq il-bażi tad-domanda proposta." ***(Avukat Dr Aaron Mifsud Bonnici noe vs European Institute of Education Limited)[20].***

Inoltre fil-każ ***Av. Michael Psaila noe vs Joseph Pace et deciz fit-3 ta' Ottubru 2008[21]*** *ingħad li -*

"Min jeċċepixxi li hu mhux il-leġittimu kontradittur jeħtieġ illi jipprova li hu ma kienx il-persuna li kellu jirrispondi għat-talba proposta bl-istanza għaliex hu ma kienx daħal f'ebda rapport mar-rikorrent noe jew li m'għadx għandu tali rapport."

Fir-rigward ta' din l-eċċezzjoni l-Qorti tirreferi għall-kunsiderazzjonijiet magħmula f'każ b'fattispeċje bħal dawk tal-każ odjern fl-ismijiet **Gevimida Ltd vs Carmen Fenech et** fejn is-soċjeta' rikorrenti kienet ressqet ilmenti simili fir-rigward ta' appartament ieħor ġewwa "Marshall Court", Gżira. F'dak il-każ, l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni kienet inħarġet fl-14 ta' Marzu 1969 u l-appartament gie moghti b'titolu ta' kera lill-genituri tal-intimata Carmen Fenech. Sussegwentement inħarġet Ordni ta' Derekwiżizzjoni fil-11 t'Awissu 2003, iżda l-appartament baqa' jiġi okkupat minn Carmen Fenech b'titolu ta' kera skont il-ligijiet viġenti. Fil-mori tal-appell quddiem il-Qorti Kostituzzjonali l-intimata Fenech irrilaxxjat il-fond de quo u fis-6 ta' Novembru 2018 is-soċjeta' rikorrenti ċediet il-kawża fil-konfront tagħha.

[20] (Nru 777/06) Deciz 13 ta' Marzu 2009 mill-Qorti ta' l-Appell
[21] Cit Nru 1236/07

F'dik il-kawża l-Avukat Ġenerali kien issolleva eċċezzjoni identika għal dik in eżami fil-proċeduri odjerni. **L-ewwel Qorti fis-sentenza tagħha tas-16 ta' Novembru 2017** kienet għamlet is-segwenti kunsiderazzjonijiet –

"L-Avukat Ġenerali eċċepixxa preliminarjament ili skont l-Artikolu 181B tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta huwa m'huwiex il-leġittimu kontradittur u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju.

*Skont **l-Artikolu 181B (1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta**:*

"Il-Gvern għandu jkun rappreżentat fl-atti u fl-azzjonijiet ġudizzjarji mill-kap tad-dipartiment tal-gvern li jkun inkarigat fil-materja in kwistjoni."

*L-Artikolu 3(1) tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi illi d-*Direttur *għall-Akkomodazzjoni Soċjali huwa responsabbli għall-ħruġ ta` ordni ta` rekwiżizzjoni. Imbagħad, bis-saħħa tal-Art.4(2)(f) tal-Kap.261, din ir-responsabilita` għaddiet lill-Awtorita` tad-Djar li għandha l-jedd li "tassumi s-setgħat, drittijiet u obbligi kollha vestiti fid-Direttur ta' l-Akkomodazzjoni Socjali li joħorġu mill-Att dwar id-Djar jew xi liġi oħra." Fis-sentenza fl-ismijiet **Margaret Galea et vs L-Awtorita tad-Djar et** deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-16 ta' April 2015 intqal illi:*

"Fil-kawża tal-lum, ir-rikorrenti mhux jattakkaw il-validita` ta` liġi. Lanqas ma huma qegħdin jitolbu dikjarazzjoni li liġi jew parti minnha qegħda tikser xi jedd fondamentali tagħhom. It-talba ewlenija tar-rikorrenti hija dikjarazzjoni li l-kontinwata privazzjoni da parti tagħhom tal-fond de quo tikkostitwixxi ksur ta` jedd fondamentali tagħhom li huwa mħares bil-Kostituzzjoni u bil-Konvenzjoni. (…)

Din il-Qorti mhijiex tara l-ħtieġa li l-Avukat Ġenerali jkun preżenti bħala intimat fil-proċediment tal-lum. Fil-fehma tagħha, l-Avukat Ġenerali kellu jiġi notifikat biss bir-rikors promotur kif jipprovdi l-Art 181B(3).”

Vide wkoll ***Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta' Frar 2012.*

Fid-dawl ta' dan għalhekk, il-Qorti tqis illi l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat Ġenerali hija fondata, u għalhekk qed tilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju. In vista ta' dan, il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Avukat Ġenerali.”

Fil-proċeduri tal-appell quddiem il-Qorti Kostituzzjonali, is-soċjeta' rikorrenti kienet ressqet aggravju marbut mal-konklużjoni tal-ewwel Qorti dwar din l-eċċezzjoni. **Fis-sentenza tagħha datata 29 ta' Novembru 2019 il-Qorti Kostituzzjonali** ddeċidiet hekk –

*“40. Is-soċjeta` rikorrenti tgħid li ħassitha aggravata bis-sentenza appellata fejn ġie deċiż li l-intimat l-Avukat Ġenerali kellu jinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju. Isostnu li s-sentenza li fuqha straħet l-ewwel Qorti fl-ismijiet* ***Margaret Galea et v. L-Awtorita` tad-Djar*** *sussegwentement ġiet appellata u deċiża fit-12 ta' Frar 2016. Għalhekk kien proprju r-raġunament tas-sentenza appellata li kellu jiġi addottat u mhux dak tal-ewwel Qorti. Issostni li l-intimata l-Awtorita` u l-intimat l-Avukat Ġenerali għandhom jinżammu responsabbli in solidum għad-danni spettanti lilha u l-ispejjeż tagħhom m'għandhomx jiġu sopportati minnha.*

41. L-ewwel Qorti, kif sewwa tgħid is-soċjeta` rikorrenti, straħet fuq id-deċiżjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet fuq ċitati żżda wkoll fuq deċiżjoni oħra ta' dik il-Qorti mogħtija fl-24 ta' Frar 2012 fl-ismijiet ***Louis Apap Bologna v.***

Calcidon Ciantar et. *Ikkonsidrat id-dispozizzjonijiet tas-subartikolu 181B(1) tal-Kap. 12 u li l-Ordni nħarġet mid-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali, li skont il-para. (f) tas-subartikolu 4(2) tal-Kap. 261 għadda r-responsabbilita` tiegħu lill-intimata l-Awtorita`. B'hekk waslet sabiex laqgħet l-eċċezzjoni preliminari tal-intimat l-Avukat Ġenerali.*

42. Is-soċjeta` rikorrenti mhix korretta meta targumenta li l-intimat l-Avukat Ġenerali għandu interess ġuridiku f'dawn il-proċeduri. Din il-Qorti tirribadixxi li:

" Konvenut f'din il-kawża la huwa l-Awtorita tad-Djar u lanqas l-Avukat Ġenerali; il-konvenut huwa I-Gvern ta' Malta u, jekk għandu jinghata rimedju mill-Gvern ta' Malta, kull ma hu meħtieġ hu illi I-gvern ikun rappreżentat fil-kawża. II-kwistjoni għalhekk ma hijiex jekk għandux ikun imħarrek I-Avukat Ġenerali jew l-Awtorita' tad-Djar, iżda min għandu jidher f'isem il-Gvern ta' Malta. Dwar dan, il-liġi, fl-art. 181 B tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, hija ċara: f'isem il-Gvern ta' Malta jidher il-"kap tad-dipartiment tal-gvern Ii jkun inkarigat fil-materja in kwistjoni"; jidher I-Avukat Ġenerali f'isem il-Gvern ta' Malta biss "f'dawk l-atti u l-azzjonijiet ġudizzjarji li minħabba n-natura tat-talba ma jkunux jistgħu jiġu diretti kontra xi wieħed jew aktar mill-kapijiet tad-dipartimenti l-oħra tal-Gvern." [para.5]

43. Għalhekk, ladarba f'dan il-każ jeħtieġ li tidher l-Awtorita` għan-nom tal-Gvern, id-deċiżjoni tal-ewwel Qorti li l-intimat Avukat Ġenerali mhuwiex il-leġittimu kuntradittur hija korretta u skont il-liġi.

44. Għalhekk din il-Qorti ssib li l-aggravju tas-soċjeta` rikorrenti mhux ġustifikat u qed tiċħdu."

Anke fil-kawża fl-ismijiet **Alexander Xuereb et vs Avukat tal-Istat et deċiż fis-26 ta' Jannar 2022**, il-Qorti waslet għall-istess konklużjoni fi proċeduri identiċi naxxenti minn ħruġ ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni fuq fond ieħor ġewwa Marshall Court, Gżira.

Fid-dawl ta' dawn il-konklużjonijiet, li din il-Qorti tabbraċċja u tagħmel tagħha, **it-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ser tintlaqa' u għalhekk dan l-intimat ser jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju**.

2. __Prova tat-Titolu__

Fit-tieni eċċezzjoni tal-Awtorita' ntimata hija titlob il-prova tat-titolu tas-soċjeta' rikorrenti fuq il-proprjeta' in kwistjoni u wkoll li m'hemmx sidien oħra tal-istess proprjeta'.

Fl-ewwel lok, dwar il-prova tat-titolu fuq il-fond, kif ġie ripetutament asserit mill-Qrati, f'kawżi ta' natura kostituzzjonali mhuwhiex imperattiv li r-rikorrenti jressqu prova tat-titolu assolut fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża.

Fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk :-

"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet

Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et*). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Il-Qorti tinnota li s-soċjeta' rikorrenti ġabet prova sodisfaċenti dwar it-titolu tagħha fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża bil-preżentata tal-kuntratt t'akkwist tat-28 ta' Lulju 1992 (b'titolu ta' *datio in solutum*), mill-liema kuntratt jirriżulta wkoll li l-istess soċjeta' rikorrenti hija l-uniku sid taż-żewġ appartamenti in kwistjoni.

Kwindi l-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-Awtorita' tad-Djar.

3. __Rimedji ordinarji__

Fis-sitt eċċezzjoni tal-Awtorita' ntimata ġie argumentat li s-soċjeta' rikorrenti ma eżawrietx ir-rimedji ordinarji disponibbli għaliha peress li setgħet ipproċediet biex tiġi sindakata ġudizzjarjament id-diskrezzjoni amministrattiva li ttieħdet meta ħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwistjoni.

L-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li:

"(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda mid-disposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:

Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra."

L-artikolu 4 (2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) jipprovdi hekk -

"Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċiedi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1), u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali li għat-tgawdija tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:

Iżda l-qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi ordinarja oħra."

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et** deċiża fid-29 t'April 2013[22] u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 -

*"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "**Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine**" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:*

"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:

a. Meta hu ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;

b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni;

c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;

e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;

[22] Rik Nru 68/11

f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

*Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet **"Philip Spiteri vs Sammy Meilaq"** (deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:*

"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx, rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'.

……

*Fil-kawża fl-ismijiet **"Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et"** (deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:*

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

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

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

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

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et** deċiż fis-27 ta' Frar 2006[23] b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

"*Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli.*"[24]

"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"[25]

[23] Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005
[24] **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deciza 7 ta' Marzu 1994
[25] **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deciza 6 t'April 1995.

"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha."[26]

"Il-Prim Awla tal-Qorti Civili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."[27]

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern is-soċjeta' rikorrenti kellhiex a dispożizzjoni tagħha rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnha u fil-każ affermattiv jekk tali rimedji setgħux jakkordaw rimedju sħiħ għall-lanjanzi kollha tagħha.

Madankollu tispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li - fil-parametri tal-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni – **tagħżel HI** jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli.

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et** deċiż fil-25 ta' Mejju 2016[28]:

"….*d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li*

---

[26] **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deciza 14 ta' Frar 2002
[27] **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deciza 31 ta' Mejju 2000
[28] Rik 40/10

titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"

Fl-isfond tal-prinċipji ġurisprudenzjali elenkati l-Qorti hija tal-fehma li din l-eċċezzjoni mhijiex akkoljibbli.

Fl-ewwel lok jirriżulta li l-awturi tas-soċjeta' rikorrenti kienu kkontestaw l-Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni fil-Qrati permezz tal-proċeduri fl-ismijiet *Kurunell Roger Strickland et vs Salvino Bugeja* (Rik 1/71) ai termini tal-artikolu 8 tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta, liema proċeduri pero' ma kellhomx eżitu pożittiv għalihom peress li ġew miċħuda b'sentenza datata 30 ta' Ġunju 1980.

Għalhekk hija l-fehma tal-Qorti li l-awturi tas-soċjeta' rikorrenti kienu diġa' għamlu użu mill-għodda li kienet disponibbli għalihom fil-liġi ordinarja.

Inoltre, jiġi osservat li l-Qrati ordinarji ma għandhomx il-kompetenza li jeżaminaw u jiddeċiedu dwar lanjanzi ta' ksur ta' dritt għat-tgawdija ta' proprjeta' kif imressqa fil-proċeduri odjerni.

Għaldaqstant, din l-eċċezzjoni dwar ir-rimedju ordinarju ser tiġi miċħuda.

4. <u>Trapass ta' żmien u kawża għad-danni</u>

Fl-eċċezzjoni numru tlettax, l-Awtorita' ntimata targumenta li t-trapass ta' żmien li s-soċjeta' attriċi ħalliet jiddekorri qabel ma ntavolat il-proċeduri odjerni huwa prova li lanqas hija ma ħasset li kien hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha u għalhekk dan in-nuqqas għandu jimmilita kontra tagħha.

Ukoll, **fil-ħames eċċezzjoni** tinsisti li l-Qorti Kostituzzjonali ma tistax tintuża bħala Qorti ordinarja biex talloka danni.

Dawn l-eċċezzjonijiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Qalet hekk il-Qorti dwar eċċezzjoni simili sollevata fil-każ **Strickland Ltd et vs Awtorita' tad-Djar et deċiż fit-12 ta' Lulju 2022** u li nċidentalment kien jitratta wkoll lanjanzi dwar Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni maħruġa fuq appartamenti ġewwa "Marshall Court", il-Gżira -

"Illi bit-tieni eċċezzjoni preliminari tagħha l-Awtorita` intimata tgħid li r-rikorrenti ħallew ħafna żmien jgħaddi qabel ma fetħu l-kawża li fiha talbu rimedju li din il-Qorti ma għandhiex is-setgħa li tagħti (għaliex it-tħassir tal-Ordni jista' jsir biss minn Qorti oħra), minbarra li dwar it-talba għall-għoti ta' kumpens materjali, dik it-talba kienet titlob azzjoni għad-danni u mhux kawża ta' lment ta' ksur ta' jedd fundamentali;

Illi r-rikorrenti jwarrbu din l-eċċezzjoni billi jisħqu li l-azzjoni tressqet meta kien meħtieġ għalihom li jressquha u ma ressquhiex biex jgħattu azzjoni ta' likwidazzjoni ta' danni b'waħda dwar ilment ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali;

Illi l-Qorti tqis li l-fatt li r-rikorrenti nqdew bil-jedd tal-azzjoni ta' lment ta' ksur ta' jedd fundamentali wara li kien għadda żmien minn mindu seħħew il-ġrajja, ma jnaqqas xejn mis-siwi tal-azzjoni. Il-liġi tagħna ma tqiegħedx għatu fuq azzjoni bħal din billi timponi żmien jew li tagħlaqha wara li jgħaddi ċertu żmien, u għalkemm jista' jkun li, f'ċirkostanzi partikolari, id-dewmien min-naħa tal-parti mġarrba tista' tinċidi fuq il-kwantum tar-rimedju mogħti, ma għandu qatt inaqqar fil-jedd li titressaq il-kawża meta l-parti mġarrba tagħżel li jkun il-waqt xieraq biex tagħmel dan . Il-Qorti, madankollu, tqis li huwa xieraq li tgħid li,

ladarba r-rikorrenti jsejsu l-azzjoni tagħhom fuq il-ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni (liema jedd huwa mħares fil-liġi tagħna bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti hija miżmuma milli tqis xi ksur li r-rikorrenti jilmentaw minnu u li seħħ qabel it-30 ta' April, 1987;

Illi, madankollu, din il-Qorti ma tifhimx is-siwi tal-eċċezzjoni tal-Awtorità intimata safejn tqajjem il-kwestjoni tas-setgħat li din il-Qorti għandha fl-għoti ta' rimedju dwar kumpens materjali jew pekunjarju. Parti mħarrka ma għandhiex tindaħal liema azzjoni tagħżel li tressaq il-parti attriċi – għandha biss il-jedd li tiddefendi lilha nnifisha mill-azzjoni magħżula, ukoll jekk tali difiża tista' tkun is-siwi tal-azzjoni attriċi nnifisha. Imma l-eċċezzjoni tal-Awtorita` ma tgħidx hekk. Din il-Qorti tqis li l-azzjoni attriċi hija eminentement waħda ta' lment ta' ksur ta' jedd fundamentali u l-konsegwenzi u s-setgħat li din il-Qorti tista' tislet, fuq is-saħħa tal-provi mressqa u tas-sottomissjonijiet u l-eċċezzjonijiet magħmula, huma dawk li huma. Ir-rikorrenti għażlu li ma jressqux azzjoni "ordinarja" għad-danni, għaliex f'azzjoni bħal dik il-Qorti li quddiemha titressaq ma tkunx tista' tistħarreġ l-ilment tal-ksur tal-jedd fundamentali;

Illi għalhekk, lanqas din l-eċċezzjoni ma hija tajba u mhix ser tintlaqa';"

A bażi ta' dan il-pronunċjament, li l-Qorti tagħmel tagħha, sejrin jiġu miċħudin l-eċċezzjonijiet numru ħamsa u tlettax tal-Awtorita' ntimata.

B. MERTU

Fl-ewwel talba tagħha s-soċjeta' rikorrenti qegħda titlob lill-Qorti tiddikjara li għar-raġunijiet kollha suesposti hija qed issofri ksur tad-drittijiet fundamentali

tagħha bħala sid tal-appartamenri in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jgħid hekk -

"(1) Ebda proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b`mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b`mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta` liġi applikabbli għal dak itteħid ta` pussess jew akkwist –

(a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;

(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak ilkumpens dritt ta` aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b`liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u lammont ta` kull kumpens li għalih tista` tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta` dak il-kumpens; u

(c) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f`dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta` appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f`Malta:

Iżda f`każijiet speċjali l-Parlament jista`, jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b`liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b`mod obbligatorju; u f`kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

(2) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta` pussess jew akkwist ta` proprjetà –

(a) bi ħlas ta` xi taxxa, rata jew drittijiet;

(b) bħala penali għal, jew bħala konsegwenza ta`, ksur tal-liġi, sew jekk bi proċeduri ċivili jew wara dikjarazzjoni ta` ħtija ta` reat kriminali;

(c) wara l-attentat ta` tneħħija tal-proprjetà barra minn jew ġewwa Malta bi ksur ta` xi liġi;

(d) bħala teħid ta` kampjun għall-finijiet ta` xi liġi;

(e) meta l-proprjetà tikkonsisti f`annimal meta jiġi misjub f`art ħaddieħor jew mitluf;

(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;

(g) bħala l-għoti jew l-amministrazzjoni ta` proprjetà għan-nom u għab-benefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess benefiċjarju fiha, proprjetà fi trust, proprjetà tal-għadu jew il-proprjetà ta` persuni dikjarati falluti b`sentenza jew xort`oħra dikjarati falluti jew insolventi, persuni ta` moħħ marid, persuni mejta, jew għaqdiet korporati jew mhux korporati fil-kors ta` stralċ jew likwidazzjoni;

(h) fl-esekuzzjoni ta` sentenzi jew ordnijiet ta` qrati;

(i) minħabba li tkun fi stat perikoluż jew ta` ħsara għas-saħħa tan-nies, annimali jew pjanti;

(j) bħala konsegwenza ta` xi liġi dwar ilpreskrizzjoni ta` azzjonijiet, preskrizzjoni akkwiżittiva, art abbandunata, teżor misjub, manumorta jew iddrittijiet ta` suċċessjoni kompetenti lill-Gvern ta` Malta; jew

(k) għal dak iż-żmien biss sakemm ikun meħtieġ għall-finijiet ta` xi eżami, investigazzjoni, kawża jew inkjesta jew, fil-każ ta` art, l-egħmil fuqha –

(i) ta` xogħol ta` konservazzjoni ta` ħamrija jew ilkonservazzjoni ta` risorsi naturali oħra ta` kull xorta jew ta` rikostruzzjoni ta` ħsara tal-gwerra; jew

(ii) ta` żvilupp jew titjib agrikolu li s-sid jew okkupant tal-art ikun ġie mitlub, u jkun mingħajr skuża raġonevoli u legali rrofta jew naqas li jagħmel.

(3) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta`xi liġi safejn tipprovdi għall-għoti lill-Gvern tal-proprjetà ta`xi minerali, ilma jew antikitajiet ta` taħt l-art.

(4) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta`xi liġi għat-teħid ta`pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta`xi proprjetà, jew l-akkwist obbligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik il-proprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura f`Malta."

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk –

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha.

Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.".

Fil-każ suċċitat **Gevimida Limited vs Carmen Fenech et deċiż fis-16 ta' Novembru 2017 u konfermat mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Novembru 2019** ingħad hekk –

*"**<u>Rigward l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni</u>***

Prinċipji Ġenerali

*L-Artikolu 1 tal-Protokol 1 huwa ċertament applikabbli f'dan il-każ għaliex kif ingħad fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014:*

"...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bħala riżultat tat-twettieq ta' liġijiet li jimponu arranġamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu għal ammont ta' kera allegatament inadegwat, ġew ritenuti li jammontaw għal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-użu tal-proprjeta` u, inkwantu tali, jaqgħu sabiex jiġu kkunsidrati taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bħal din trid tkun kompatibbli mal-prinċipji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) bilanċ ġust."

L-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol fih tliet regoli. L-ewwel regola tistabilixxi d-dritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku, bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta'

taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni. B'mod partikolari, fil-ħarsien tal-jedd imsemmi f'dak l-artikolu, irid jintwera li jkun inżamm u tħares il-bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-komunita' u dawk tal-individwu li ġidu jkun intlaqat mill-għemil tal-Istat.

Illi, fuq kollox, l-imsemmija tliet regoli tal-Artikolu 1 huma msejsin waħda mal-oħra u għandhom jinftehmu b'qari ma' xulxin. Għalhekk, filwaqt li l-liġijiet li jagħtu s-setgħa lill-Istat li jieħu ġid f'idejh għal għanijiet pubbliċi huma meqjusa bħala meħtieġa f'soċjeta' demokratika, dawn ma jagħtux jedd assolut jew insindakabbli lill-Istat, għaliex tali jedd għandu jitqies bħala eċċezzjoni jew limitazzjoni għall-jedd tal-individwu li jgawdi ħwejġu u ġidu bil-kwiet, u għalhekk l-Istat irid juri, kif imiss, li l-jedd tiegħu wettqu bil-qies u filparametri permessi mil-liġi.

Dan l-Artikolu jirreferi għall-interess pubbliku jew ġenerali, u mhux għas-skop pubbliku, u huwa dan il-kriterju tal-interess li huwa l-qofol li jħoll u jorbot jekk għemil jiksirx dak lartikolu konvenzjonali. Il-kejl ghal tali interess pubbliku jew ġenerali hu jekk f'għemil partikolari joħroġx il:

"fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1."

Rigward l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet ***Michael D'Amato vs L-Awtorita tad-Djar et****, ċitata aktar il-fuq:*

"[h]u stabbilit mill-ġurisprudenza illi l-artikolu wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Kap. 319 jitratta l-istess prinċipju meħud fis-sens wiesa kif qed jiġi interpretat l-

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u jinkorpora tlett elementi distinti ċioe l-legalita' tal-fatt, il-leġittimita' tal-iskop u l-proporzjonalita' bejn id-dritt tal-istat u dak taċ-ċittadin. Ara f'dan is-sens ***Walter Delia et vs Chairman Awtorita tad-Djar****, Kost 18/02/2016."*

Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun ġustifikat fl-interess ġenerali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux sempliċi ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess ġenerali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-ġid tal-persuna.

F'dak li jirrigwarda l-qasam ta' proprjeta residenzjali, huwa magħruf illi l-marġini ta' apprezzament tal-iStat huma wiesgħa peress illi deċiżjonijiet f'dan il-qasam jirrikjedu konsiderazzjoni ta' kwistjonijiet soċjali, ekonomiċi u politiċi, u għalhekk ġie ritenut illi l-ġudizzju tal-Leġislatur dwar x'inhu fl-interess pubbliku għandu jiġi rispettat sakemm ma jkunx manifestament bla bażi ragonevoli, u dejjem jekk tinżamm proprozjon raġonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan mixtieq li jinkiseb bil-mezzi użati mill-iStat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` tal-individwu, u ċioe bilanċ xieraq bejn l-interess pubbliku ġenerali u l-ħarsien tad-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet ***Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim'Ministru et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 2012:*

"[h]ekk kif il-Gvern għandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens ġust għal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, iħoss li jrid jintervjeni fl-użu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li ċ-ċittadin privat ma jiġix ippreġjudikat, u li jingħata kumpens xieraq għall-użu impost. L-aspett soċjali ta' liġi trid tiġi evalwata mill-Gvern, u sta għall-Gvern jara li liġi, applikabbli ergo omnes, twassal għal konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jiġu

aġevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi oħra ta' ċittadini, u hawn il-ħtieġa ta' bilanċ ġust."

Il-Qorti tagħmel referenza wkoll għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-31 ta' Jannar 2014 fl-ismijiet ***AIC Joseph Barbara vs L-Onorevoli Prim'Ministru et*** *fejn intqal illi:*

"[h]uwa minnu li fejn si tratta ta' użu ta' proprjeta` fl-interess ġenerali fil-kuntest ta' social housing il-valur li jista' jkollu jitħallas jista' jimporta riduzzjoni konsiderevoli fl-ammont tal-kera pagabbli iżda wiesgħa kemm hu wiesgħa l-marġini ta' diskrezzjoni li għandu l-iStat f'dan il-qasam din id-diskrezzjoni ma hix bla limitu u l-eżerċizzju tagħha ma jistax iġib konsegwenzi li jikkozzaw mal-esiġenzi minimi tal-Konvenzjoni."

Applikazzjoni tal-Prinċipji Ġenerali għal fatti meritu ta' din il-kawża, jirriżulta u mhux kontestat illi l-ordni ta' rekwiżizzjoni fir-rigward tal-appartament in kwisjtoni kienet ħarġet fl-14 ta' Marzu 1969, u fl-1971 l-appartament kien ingħata lil missier l-intimata Carmen Fenech taħt titolu ta' kera. Dan it-titolu eventwalment intiret mill-intimata Fenech mal-mewt ta' ommha, u dan skont il-liġi viġenti. Mill-provi jirriżulta wkoll illi s-soċjeta rikorrenti akkwistat il-fond mertu ta' din il-kawża taħt titolu ta' datio in solutum fit-28 ta' Lulju 1992. Irriżulta wkoll u mhux kontestat illi wara talba tas-soċjeta rikorrenti, mhux opposta minn Fenech, inħareg ordni ta' de-rekwizizzjoni fl-2003. Pero, rriżulta mix-xhieda ta' Mario Magro illi t-talba tas-soċjeta rikorrenti ġiet aċċettata biss għaliex is-soċjeta' rikorrenti kienet aċċettat li tirrikonoxxi lil Fenech bħala l-inkwilina tal-appartament, u li, fil-każ illi s-soċjeta' rikorrenti kienet ser tirrifjuta li tagħmel dan, l-ordni ta' de-rekwizizzjoni ma kienx joħroġ.

*Kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Fleri Soler v Malta** deċiża mill-Qorti ta' Strasbourg fis-26 ta' Settembru 2006: "...the measures taken by the authorities were aimed at subjecting the applicants' property to a continued tenancy rather than at taking it away from them permanently. Therefore, the interference complained of cannot be considered as a formal or even de facto expropriation, but constitutes a means of State control of the use of property. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1..."*

Għalhekk din il-Qorti trid tagħmel eżami ta' tliet elementi biex tkun tista' tiddetermina jekk kienx hemm leżjoni tad-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti jew le:

1. Legalita' tal-azzjoni tal-iStat

2. Jekk l-azzjoni kellhiex skop leġitttimu fl-interess pubbliku

3. Jekk intlaħaqx bilanċ ġust bejn l-interess pubbliku u d-dritt fondamentali tas-soċjeta' rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta tagħha.

Fir-rigward tal-legalita' tal-azzjoni, il-Qorti tirrileva illi m'huwiex kontestat illi l-ordni ta' rekwiżizzjoni kien ħareġ skont il-liġi, u għalhekk tqis illi l-interferenza mertu tal-kawża kienet legali.

*Fir-rigward tal-element ta' skop leġittimu fl-interess pubbliku, il-Qorti tagħmel referenza għal dak irrilevat mill-Qorti ta' Strasbourg fis-sentenza **Ghigo v. Malta** deċiża mill-Qorti ta' Strasbourg fis-26 ta' Settembru 2006 illi:*

"In the present case, the Court can accept the Government`s argument that the requisition and the rent control were aimed at ensuring the just distribution and

use of housing resources in a country where land available for construction could not meet the demand. These measures, implemented with a view to securing the social protection of tenants (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, § 178), were also aimed at preventing homelessness, as well as at protecting the dignity of poorly-off tenants."

Il-Qorti tagħraf illi fl-azzjoni de quo ma ġiet prodotta l-ebda prova fis-sens illi meta l-ġenituri tal-intimata Fenech ġew allokati l-appartament in kwistjoni ma kienux intitolati għal tali għajnuna mill-iStat. Il-Qorti tagħraf illi l-liġi in kwistjoni kienet maħsuba għal skopijiet leġittimi u ġusti, u dan billi kienet intiża sabiex tissalvagwardja id-dritt għar-residenza għal kullħadd u għal protezzjoni tal-inkwilini. Għalhekk tqis illi l-għan tal-interferenza in kwistjoni kien leġittimu u saret fl-interess pubbliku.

Fir-rigward ta' jekk intlaħaqx bilanċ ġust bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti, il-Qorti tagħraf mill-provi jirriżulta wkoll illi sal-1 ta' Jannar 2010 il-kera dovuta anwalment għall-okkupazzjoni ta' dan l-appartament kienet ta' €225.95, liema ammont żdied wara din id-data għas-somma annwali ta' €241.28. Dan ifisser illi preżentement, is-soċjeta' rikorrenti qed tirċievi is-somma mensili ta' €20.10 għal kera ta' dan l-appartament bi tliet kmamar tas-sodda fil-Gżira. Pero', skont ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Alan Saliba, bħalissa dan l-appartament għandu valur lokatizzju ta' €7,862.50 fis-sena, u ċioe €655.20 fix-xahar.

Il-Qorti għalhekk tirreferi għal dak konkluż mill-Qorti ta' Strasbourg fis-sentenza ***Montanaro Gauci and others v. Malta*** *deċiża mill-Qorti ta' Strasbourg fit-30 ta' Awissu 2016 fejn intqal illi:*

"Having regard to the meagre amount of rent received by the applicants, which persists to date despite the relevant amendments, the Court finds that a disproportionate and excessive burden continues to be imposed on the applicants, who have been ordered to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to C.C. It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property (ibid; see also, mutatis mutandis, in connection with the above-mentioned amendments, Anthony Aquilina v. Malta, §§ 63 and 67, no. 3851/12, 11 December 2014)."

Inoltre, fis-sentenza ***Fleri Soler v. Malta*** *intqal fuq dan il-punt illi:*

"The prolongation of the requisition over a period of decades, coupled with the low level of rent and the absence of sufficient procedural safeguards has, after a certain lapse of time, upset the reasonable relation of proportionality which should subsist between the means employed and the aim sought to be achieved."

Il-Qorti tqis illi ma hemmx raġuni xierqa għalfejn għandha tiddipartixxi minn dawn il-kostatazzjonijiet tal-Qorti ta' Strasbourg.

Il-Qorti tqis illi ma hemmx raġuni xierqa għalfejn ghandha tiddipartixxi minn dawn il-kostatazzjonijiet tal-Qorti ta' Strasbourg.

Fir-rigward tal-eċċezzjoni u tal-argument tal-intimati fis-sens illi s-soċjeta' rikorrenti kienet taf illi l-fond kien derekwizizzjonat meta akkwistatu, u għalhekk ma tistgħax tilmenta minn ksur tad-drittijiet tagħha, il-Qorti tqis illi din l-eċċezzjoni hija għal kollox infondata. Kif jirriżulta mill-kuntratt esebit mis-sċcjeta rikorrenti, hija akkwistat l-appartament in kwistjoni taħt titolu ta' datio in solutum wara l-mewt ta' missier il-Perit Xuereb, li kien azzjonist ta'50% tal-

ishma tas-socjeta rikorrenti. Żgur illi l-Qorti ma tistgħax *tippretendi illi s-socjeta rikorrenti titlef xi assi li kienet intitolata għalihom, u m'għandhiex tiġi penalizzata ta' dan meta ma jidhirx li kellha għażla oħra ħlief li takkwista dan l-appartament.*

Il-Qorti hija tal-fehma għalhekk illi s-soċjeta' rikorrenti soffriet leżjoni tad-dritt għat-tgawdija tal-proprjeta' hekk kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni."

Jiġi sottolineat ukoll li anke l-**Qorti Kostituzzjonali** fil-kawża appena ċitata kkonfermat id-deċiżjoni tal-ewwel Qorti b'**sentenza datata 29 ta' Novembru 2019** –

"24. Din il-Qorti tikkondividi l-ħsieb tal-ewwel Qorti. Tissenjala li, għalkemm l-ordni ta' rekwiżizzjoni nnifisha ma kinitx vjolattiva tad-dritt fondamentali tas-socjeta` rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` meta nħarġet, u dan għar-raġuni li saret fl-interess ġenerali għall-provvista ta' akkomodazzjoni soċjali, biż-żmien is-sid spiċċa sabiex iġorr piż aktar u aktar kbir tali li intilef il-bilanċ ġust bejn l-interess tas-soċjeta` in ġenerali u d-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħha. Meħudin in konsiderazzjoni l-fatturi kollha, jiġifieri mhux biss il-kera baxxa ferm li kienet qiegħda titħallas lis-soċjeta` rikorrenti, iżda r-relazzjoni ġuridika mposta fuqha bil-liġi ta' sid u inkwilin, kera li mhiex ser tiżdied wisq minn dik li kienet qiegħda titħallas mill-intimata Fenech, l-inċertezza dwar meta s-soċjeta` rikorrenti ser tkun tista' tieħu pussess tal-fond in kwistjoni u n-nuqqas ta' rimedji procedurali effettivi, din il-Qorti ssib li s-soċjeta` rikorrenti sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha kif sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni . Hu xieraq

hawn li wieħed jiftakar dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni tagħha ***Ghigo v. Malta*** *:*

"69. In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty-two years, as well as to the above-mentioned restrictions of the landlord's rights, the court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr. G. and his family. It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property.

"70. There has been accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No. 1.".

Applikati dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali għall-każ odjern il-Qorti tagħmel is-segwenti kunsiderazzjonijiet -

1. Bħala prinċipju ġenerali huwa paċifiku li l-Istat għandu d-dritt u l-obbligu li jippromulga l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Infatti l-Istat għandu f'idejh diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Madankollu, fit-tħaddim ta' din id-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi kategorija ta' persuni (utilisti ta' fondi għal fini tal-każ tal-lum) huwa xorta m'għandux il-*mano libera* li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta'

kategorija ta' persuni oħra (sidien ta' dawk il-fondi għal fini tal-każ tal-lum). Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija;

2. Fid-dawl anke tal-ġurisprudenza suċċitata, r-rekwiżizzjoni tal-fond in kwistjoni, anke jekk mhux meqjusa espropprazzjoni formali jew *de facto* xorta waħda tikkostitwixxi kontroll ta' użu tagħha da parti tal-Istat u għalhekk taqa' fl-ambitu tal-protezzjoni kostituzzjonali kif indikat fis-suespost;

3. Mill-provi mressqa fil-kawża odjerna l-Qorti hija sodisfatta li l-Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni maħruġa mill-predeċessur tal-Awtorita' ntimata saru skont il-liġi u għalhekk l-interferenza fid-dritt għat-tgawdija tal-proprjeta' tas-soċjeta' rikorrenti hija meqjusa ġustifikata;

4. Ma tressqet ebda prova konkreta li turi li meta l-inkwilini tal-fondi mertu tal-kawża ġew mogħtija l-fond in kwistjoni mill-Istat huma ma kinux eliġibbli għall-assistenza mill-Gvern fejn jidħol *housing*. Kwindi kwalunkwe nterferenza mill-Istat hija meqjusa li kienet leġittima u li saret fl-interess pubbliku;

5. Madankollu huwa fir-rigward tal-kriterju tal-propozjonalita' li l-aġir tal-Istat ifalli t-test;

6. B'riżultat tal-Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni 24334 u 24345 maħruġa mid-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali fuq l-appartament 69D u 80E rispettivament, l-awturi tas-soċjeta' rikorrenti u eventwalment is-soċjeta' rikorrenti stess kienu kostretti li għal snin sħaħ jirrikonoxxu inkwilini terzi fil-proprjeta' tagħhom. Mhux biss, iżda ġiet imposta fuqhom ukoll kera stabbilita li kellhom jaċċettaw u li kienet f'ammonti ferm aktar baxxi meta komparati mal-valuri tal-kirjiet fis-suq ħieles;

7. Konsegwentement ma jirriżultax li ntlaħaq bilanċ ġust bejn l-interess pubbliku li u d-dritt fondamentali tas-soċjeta' rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha. Jiġi sottolineat li anke jekk il-valur tal-kera stabbilit mill-liġi mhux bilfors ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles xorta waħda meta tiġi mqabbla l-kera baxxa li effettivament kienet qed titħallas mill-inkwilini ma' dik li s-soċjeta' rikorrenti u l-awturi tagħha setgħu ikunu ntitolati għaliha skont ir-rati tas-suq ħieles kif indikati mill-perit tal-Qorti M'Louise Caruana Galea. Kwindi l-Qorti ma tistax ħlief tikkonkludi li l-piż li kellu jinġarr mis-sidien huwa ferm eċċessiv u sproporzjonat;

8. Il-ħruġ tal-Ordnijiet ta' Derekwiżizzjoni relattivi fuq dawn iż-żewġ appartamenti ma jtaffux ir-responsabbilta' tal-Awtorita' ntimata stante li s-soċjeta' rikorrenti xorta kellha terġa tistenna snin sħaħ sakemm ingħatat lura l-pussess tal-fondi mertu tal-kawża b'dana li, fil-frattemp, baqgħet dejjem kostretta li tirrikonoxxi lill-inkwilini tal-appartamenti rispettivi u titħallas kera rriżorja meta mqabbla ma' dik fis-suq miftuħ;

9. Inoltre, l-fatt li meta s-soċjeta' rikorrenti aċċettat iż-żewġ appartamenti in kwistjoni, kienet konsapevoli tal-fatt li fuqhom kien hemm Ordni ta' Rekwiżizzjoni – kif ġie dikjarat anke fil-kuntratt tat-28 ta' Lulju 1992[29] - ma jistax jitqies bħala ostaklu għall-eżerċizzju tad-drittijiet fundamentali tagħha. Kuntrarjament għal dak insinwat mill-Awtorita' fl-eċċezzjonijiet tagħha, s-soċjeta' rikorrenti ma akkwistatx il-proprjeta' msemmija b'xiri iżda b *datio in solutum* li kien il-mezz biex l-eredita' ta' missier il-perit Joseph Xuereb setgħet tiġi diviża bejn l-eredi kollha tiegħu. Kwindi, u kif diġa' meqjus fil-każ suċċitat **Gevimida Ltd vs Carmen Fenech et**, is-soċjeta' rikorrenti m'għandhiex tiġi

[29] Fol 71

preġudikata jew penalizzata ġjaladarba dan jidher li kienu l-uniku mod kif setgħet tirċievi dawn il-fondi;

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti tikkonkludi li s-soċjeta' rikorrenti sofriet ksur tad-dritt għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

Għall-istess raġunijiet ser jiġu miċħuda l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita' ntimata enumerati tlieta, erbgħa u minn sebgħa sa tnax.

Ċ. RIMEDJU

Fit-tieni talba tas-soċjeta' rikorrenti qed jintalab lill-Qorti sabiex tillikwida u tordna l-ħlas ta' kumpens jew 'just satisfaction' a favur is-soċjeta' rikorrenti bħala konsegwenza tal-ksur ta' drittijiet fundamentali.

F'dan ir-rigward il-Qorti sejra mmedjatament **tiċħad l-eċċezzjoni numru erbatax tal-Awtorita' ntimata** stante li fil-każ odjern ma hemm ebda talba da parti tas-soċjeta' attriċi għal żgumbrament ta' inkwilini mill-appartamenti 69D u 80E stante li dawn kienu vvakaw l-appartamenti msemmija li mbagħad ġew ritornati lis-soċjeta' rikorrenti fl-1 ta' Jannar 2008 u fl-1 ta' Jannar 2016 rispettivament.

Il-Qorti hija tal-fehma li r-rimedju li għandu jingħata lis-soċjeta' rikorrenti huwa kumpens kemm pekunarju u anke non-pekunarju. Dan il-kumpens pekunarju għandu jibda jiddekorri mill-1992 meta s-soċjeta' rikorrenti saret sid taż-żewġ appartamenti in kwistjoni. Kif ingħad fis-sentenza suċċitata **Gevimida Limited vs Carmen Fenech et fis-sentenza tas-16 ta' Novembru 2017 -**

“Fir-rigward tal-kumpens pekunarju, fil-fehma tal-Qorti dan għandu jibda jiġi ikkalkulat mis-sena 1992, u dan peress illi s-soċjeta’ rikorrenti akkwistat dan l-appartament proprju f’din is-sena. Ghalhekk ghandha titqies vittma tal-vjolazzjoni msemmija sa mis-sena 1992, u mhux qabel minn meta nharget l-ordni ta’ rekwizizzjoni, u dan peress illi dak iz-zmien ma kienetx hi is-sid ta’ dan l-appartament.”

Il-Qorti tqis ukoll li l-kumpens għandu jingħata sas-sena 2007 fir-rigward tal-appartament 69D (stante li fl-1 ta’ Jannar 2008 ġie ritornat lis-soċjeta’ rikorrenti) u sas-sena 2015 fir-rigward tal-appartament 80E (stante li fl-1 ta’ Jannar 2016 ġie ritornat lis-soċjeta’ rikorrenti).

Fil-każ **Domenic Mintoff et vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 t’April 2014** ingħad hekk –

“20. [a] Dwar just satisfaction, ir-regola hi li meta l-Qorti ssib li hemm vjolazzjoni, sa fejn hu possibbli, l-Istat għandu jipprovdi ***restitutio in integrum****. Meta dan ma jkunx possibbli jew inkella jkun biss parzjalment possibbli l-Qorti għandha tagħti just satisfaction. Id-deċiżjoni li d-dikjarazzjoni ta’ vjolazzjoni waħedha tkun biżżejjed hija l-eċċezzjoni u għandha tkun riservata għal każijiet fejn hemm rimedju jew il-konsegwenzi huma żgħar. Fil-każijiet l-oħra fejn il-lezjoni hija aktar serja l-Qorti għandha tagħti kumpens pekunjarju għal dik il-vjolazzjoni. Hu biss riċentement li l-Qorti ta’ Strasbourg bdiet tindika f’ċerti każijiet forom speċifiċi ta’ riparazzjoni bħal bdil fil-liġijiet.[ara Q.Kos.55/2009/1 –* ***Victor Gatt et v. Avukat Ġenerali et, deċiż-*** *5 Lulju 2001; Q.Kos 57/2009* ***Louis Apap Bologna v. Calcidon Ciantar et****, deċiż 24 Frar 2012].*

*21. [b] "Under Art.41 of the Convention the purpose of awarding sums by way of just satisfaction is to provide reparation solely for damage suffered by those concerned to the extent that such events constitute a consequence of the violation that cannot otherwise be remedied. It is therefore not for the court to quantify the amount of rent due in the future." [**Amato Gauci v. Malta,** deċiż, 15 Settembru 2009, para.80]*

*22. [c] Il-kompitu ta' din il-Qorti hu, li meta ssib leżjoni tordna li jitħallas kumpens xieraq, u għall-vjolazzjoni tad-dritt fundametali riskontrat. Din il-Qorti tirribadixxi li l-kumpens f'kawża ta' natura kostituzzjonali mhux ekwivalenti għal danni ċivili li huma rikuperabbli quddiem il-qrati ordinarji [ara **P. Grech pro et noe v. Direttur Akkomodazzjoni Socjali**, deċiż 7 Dicembru 2010; Mifsud v Bonnici, deċiż 18 Settembru 2009].*

*23. [d] Kumpens xieraq għandu jieħu in konsiderazzjoni l-għan leġittimu li mmotiva l-miżura tar-rekwizizzjoni, u li l-kumpens jista' jkun anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-kriterji tas-suq. F'materja ta' kumpens il-Qorti Ewropea osservat, inter alia, hekk: "It has further considered the legitimate purpose of the restricion imposed, reiterating that legitimate objectives in the 'public interest' such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value [see James and Others, cited above, para.54, and Jahn and Others v Germany [GC] nos. 46720/99, 72203/01 and 72552/01, para.94]". [**Amato Gauci v. Malta**, deciza 15 Dicembru 2009, para.77]*

24. Fil-mertu din il-Qorti tosserva fit-tielet talba tagħhom, ir-rikorrenti qed jitolbu kumpens "b'riżultat tal-okkupazzjoni tal-fond fuq imsemmi u b'konsegwenza tal-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom..". L-ewwel

Qorti laqgħet din it-talba u llikwidat il-kumpens fuq il-kriterji dwar ir-revizjoni tal-kera kull ħmistax-il sena stabbiliti fil-Kap.158, u waslet għall-figura ta' €7,535. Fil-fehma ta' din il-Qorti, jidher li, mill-mod kif waslet għall-imsemmi ammont, l-ewwel Qorti llikwidat il-kumpens għall-okkupazzjoni, iżda mhux għall-vjolazzjoni konvenzjonali. Hija kkumpensat lir-rikorrenti b'ammont li kien dovut lilhom bil-liġi li kieku l-post kien soġġett għal-lokazzjoni f'ċirkostanzi normali. Mill-banda l-ohra, stante li l-ewwel Qorti m'ghamlitx distinzjoni dwar in-natura tal-kumpens likwidat minnha, anke jekk jiġi argumentat li dak l-ammont jirrappreżenta kumpens kemm għall-okkupazzjoni kif ukoll għall-vjolazzjoni konvenzjonali, fil-fehma ta' din il-Qorti l-ammont huwa baxx.

Għaldaqstant din il-Qorti hi tal-fehma li, fil-limiti ta' din il-konsiderazzjoni, l-aggravju huwa ġustifikat fis-sens li l-intimat għandu jħallas ammont ulterjuri li jirrappreżenta kumpens mhux pekunjarju għal-lezjoni sofferta. Fil-komputazzjoni ta' dan l-ammont, għandu jittieħed in konsiderazzjoni, minn naħa waħda l-għan soċjali tal-miżura u l-fatt li l-okkupazzjoni tal-fond saret versu korrispettiv ta' kera li għalkemm baxx hu skont il-liġi, u min-naħa l-oħra l-fatt li għal ċirca 24 sena r-rikorrenti kienu ġew privati mill-pussess u kontroll tal-proprjeta' tagħhom soġġetta għal kera baxxa tenut kont tal-valur lokatizzju tagħha fuq is-suq miftuħ."

Fl-isfond ta' dan l-insenjament il-Qorti sejra żżid is-segwenti kunsiderazzjonijiet għall-fini ta' kumpens skont iċ-ċirkustanzi tal-każ odjern –

1. Anke jekk il-kumpens mhux neċessarjament ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles, huwa sostanzjali l-isproporzjon fid-differenza bejn il-kera li kienu jħallsu l-inkwilini sakemm irrilaxxjaw il-fond u dik il-kera' li setgħet tirċievi s-soċjeta'

rikorrenti skont is-suq ħieles li kieku l-appartamenti in kwistjoni ma kinux suġġetti għall-Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni;

2. L-istat ta' nċertezza li s-soċjeta' rikorrenti damet fih matul is-snin u l-perjodu ta' snin fejn seħħet sproporzjonalita' fid-drittijiet fundamentali tagħha;

4. L-inerzja da parti tal-Istat, li matul is-snin baqa' passiv għall-ħtieġa ta' ntervent effettiv sabiex joħloq bilanċ aktar proporzjonat bejn il-piżijiet u d-drittijiet ta' persuni fil-qagħda tas-soċjeta' rikorrenti;

Il-Qorti tirreferi għal dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ **Av. Dr Mallia et vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta' Mejju 2022** dwar il-komputazzjoni tal-kumpens –

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

Madankollu f'sentenzi aktar riċenti qed isir tnaqqis ta' 35% flok 30% b'rabta mal-għan leġittimu tal-liġi, kif ingħad minn din il-Qorti diversament preseduta fil-każ **Carmel Mangion et vs Avukat tal-Istat et deċiż fil-15 ta' Lulju 2022 -**

"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*[30] *fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali. Żiedet tgħid illi m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil; semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju.*

(Fost sentenzi oħra li segwew l-istess linja – **Rita Falzon vs Joseph Spiteri et deċiża fl-14 ta' Lulju 2022** u **Joseph Grech et vs Avukat tal-Istat et deċiża fl-14 ta' Lulju 2022**)

Applikati dawn il-prinċipji mill-ġurisprudenza għall-każ odjern:

<u>Appartament 69D</u>

Jirriżulta skont ir-rapport tal-Perit tekniku tal-Qorti M'Louise Caruana Galea li t-total tal-kera annwali li s-soċjeta' rikorrenti setgħet tirċievi skont is-suq ħieles mill-1992 sal-2007 huwa –

[30] **Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et** deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021

1992 sa 1995 - €1,220 x 4 = €4,880

1996 sa 2000 – €1,700 x 5 = €8,500

2001 sa 2005 – €2,720 x 5 = €13,600

2006 sa 2007 - €3,400 x 2 = €6,800

TOTAL: €33,780

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ser isir tnaqqis ta’ 35% li tagħmel tajjeb għall-għan leġittimu wara l-protezzjoni u ċioe tnaqqis ta’ €11,823. Mela s-somma issa hija ta’ €21,957. Minn din is-somma ser jerġa jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi s-soċjeta’ rikorrenti kien jirnexxilha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta’ €21,957 huwa €4,391.40. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €17,565.60.

Din il-Qorti tqis ukoll li għandu jitnaqqas persentaġġ ulterjuri ta’ 10% (€1,756.56) li jkopri l-*maintenance*/tiswijiet li inevitabilment huwa meqjus li saru fil-fond mill-inkwilini matul is-snin bejn l-1992 u l-2007. Għalhekk is-somma issa hija ta’ €15,809.04. A skans ta’ kull ekwivoku, l-Qorti hija konsapevoli tal-fatt li l-kawża odjerna hija waħda li qed tfittex rimedji għal ksur ta' drittijiet fundamentali u mhux kawża ordinarja għal danni ċivili. Inoltre, huwa fatt ukoll li, fi tmiem il-kirja, l-inkwilin għandu d-dritt li, fil-parametri li tikkonċedi l-liġi ordinarja, jitlob mingħand is-sid ħlas għall-benefikati li jkun għamel fil-fond mikri. Madankollu, l-Qorti ma tistax tinjora l-fatt li f'każijiet bħal dawk odjerni, il-komputazzjoni tal-kumpens pekunarju tieħu bħala bażi t-total tal-valur tal-kera annwali tal-fond in kwistjoni fis-suq miftuħ. Dan il-valur inevitabilment ikun ġie

kalkulat fuq il-potenzjal ħolistiku tal-fond fis-suq ħieles, inklużi għalhekk il-benefikati li jkunu saru fil-fond mill-inkwilin matul is-snin. Hija għaldaqstant il-fehma ta' din il-Qorti li, ghal fini ta' kumpens pekunarju f'kawża kostituzzjonali, s-sid m'għandux jingħata vantaġġ marbut mal-valur aġġunt fuq il-proprjeta' li jkun ġie gwadanjat a skapitu ta' terzi li jkunu ħallsu għall-ispejjeż tal-benefikati msemmija. Huwa għalhekk li l-Qorti waslet għall-konkluzjoni li jitnaqqas 10% mill-ammont ta' danni perkunarji pagabbli lir-rikorrenti.

Minn din is-somma ta' €15,809.04 għandha titnaqqas dik li s-soċjeta' rikorrenti rċeviet bħala ħlas ta' kera matul is-snin imsemmija.

Mix-xhieda mressqa mill-partijiet[31], il-kera annwali li kienet titħallas mill-inkwilini fuq dan il-fond kienet ta' €193.34 (Lm83.00). Kwindi għas-snin 1992 sal-2007 –

TOTAL ta' kera mħallsa : €2,900.10

Meta allura jsir it-tnaqqis tal-ammont ta' kera mħallsa għall-perjodu msemmi, jirriżulta li s-somma li għandha titħallas lis-soċjeta' rikorrenti bħala kumpens pekunarju għall-leżjoni ta' drittijiet fundamentali sofferta fir-rigward tal-appartament 69D hija €12,908.94.

Magħdud ma' dan, il-Qorti tqis li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €2,500 bħala kumpens non-pekunarju.

[31] Xhieda tal-perit Joseph Xuereb a fol 64 (para 4) u xhieda ta' Andrew Xuereb a fol 53 u dok a fol 56

Appartament 80E

Jirriżulta skont ir-rapport tal-Perit tekniku tal-Qorti M'Louise Caruana Galea li t-total tal-kera annwali li s-soċjeta' rikorrenti setgħet tirċievi skont is-suq ħieles mill-1992 sal-2015 huwa –

1992 sa 1993 - €1,130 x 2 = €2,260

1994 sa 1998 – €1,308 x 5 = €6,540

1999 sa 2003 – 2,511 x 5 = €12,555

2004 sa 2008 – €3,348 x 5 = €16,740

2009 sa 2013 - €3,850 x 5 = €19,250

2014 sa 2015 – €4,687 x 2 = €9,374

TOTAL: €66,719.00

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ser isir tnaqqis ta' 35% li tagħmel tajjeb għall-għan leġittimu wara l-protezzjoni u ċioe tnaqqis ta' €23,351.65. Mela s-somma issa hija ta' €43,367.35. Minn din is-somma ser jerġa jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi s-soċjeta' rikorrenti kien jirnexxilha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti

kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta’ €43,367.35 huwa €8,673.47. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €34,693.88.

Din il-Qorti tqis ukoll li għandu jitnaqqas persentaġġ ulterjuri ta’ 10% (€3,469.38) li jkopri l-*maintenance*/tiswijiet li inevitabilment huwa meqjus li saru fil-fond mill-inkwilini matul is-snin bejn l-1992 u l-2015. Għalhekk is-somma issa hija ta’ €31,224.50. Kif diġa ngħad, a skans ta’ kull ekwivoku, l-Qorti hija konsapevoli tal-fatt li l-kawża odjerna hija waħda li qed tfittex rimedji għal ksur ta' drittijiet fundamentali u mhux kawża ordinarja għal danni ċivili. Inoltre, huwa fatt ukoll li, fi tmiem il-kirja, l-inkwilin għandu d-dritt li, fil-parametri li tikkonċedi l-liġi ordinarja, jitlob mingħand is-sid ħlas għall-benefikati li jkun għamel fil-fond mikri. Madankollu, l-Qorti ma tistax tinjora l-fatt li f'każijiet bħal dawk odjerni, il-komputazzjoni tal-kumpens pekunarju tieħu bħala bażi t-total tal-valur tal-kera annwali tal-fond in kwistjoni fis-suq miftuħ. Dan il-valur inevitabilment ikun ġie kalkulat fuq il-potenzjal ħolistiku tal-fond fis-suq ħieles, inklużi għalhekk il-benefikati li jkunu saru fil-fond mill-inkwilin matul is-snin. Hija għaldaqstant il-fehma ta’ din il-Qorti li, ghal fini ta' kumpens pekunarju f'kawża kostituzzjonali, s-sid m'għandux jingħata vantaġġ marbut mal-valur aġġunt fuq il-proprjeta' li jkun ġie gwadanjat a skapitu ta' terzi li jkunu ħallsu għall-ispejjeż tal-benefikati msemmija. Huwa għalhekk li l-Qorti waslet għall-konkluzjoni li jitnaqqas 10% mill-ammont ta' danni perkunarji pagabbli lir-rikorrenti.

Minn din is-somma ta’ €31,224.50 għandha titnaqqas dik li s-soċjeta’ rikorrenti rċeviet bħala ħlas ta’ kera matul is-snin imsemmija.

Mix-xhieda mressqa mill-partijiet[32], il-kera annwali li kienet titħallas mill-inkwilini fuq dan il-fond kienet ta' €225.95 (Lm97.00). Kwindi għas-snin 1992 sal-2015 –

TOTAL ta' kera mħallsa : €5,196.85

Meta allura jsir it-tnaqqis tal-ammont ta' kera mħallsa għall-perjodu msemmi, jirriżulta li s-somma li għandha titħallas is-soċjeta' rikorrenti bħala kumpens pekunarju għall-leżjoni ta' drittijiet fundamentali sofferta fir-rigward tal-appartament 80E hija €26,027.65.

Magħdud ma' dan, il-Qorti tqis li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €3,500 bħala kumpens non-pekunarju.

Il-kumpens pekunarju u non-pekunarju fir-rigward taż-żewġ appartamenti għandha tagħmel tajjeb għalih l-Awtorita' ntimata.

Fiċ-ċirkustanzi l-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Awtorita' ntimata sejrin jiġu respinti.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

[32] Xhieda tal-perit Joseph Xuereb a fol 64 (para 4) u xhieda ta' Andrew Xuereb a fol 151 u dok a fol 158

1. **Tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju u tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**

2. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni eċċezzjoni tal-Awtorita' tad-Djar u tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħha;**

3. **Tilqa' l-ewwel talba tas-soċjeta' rikorrenti u tiddikjara illi ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea;**

4. **Tilqa' t-tieni talba tas-soċjeta' rikorrenti u tillikwida s-somma globali ta' erbgħa u erbgħin elf disa' mija u sitta u tletin Ewro u disgħa u ħamsin ċenteżmu (€44,936.59) in kwantu għal tmienja u tletin elf disa' mija u sitta u tletin Ewro u disgħa u ħamsin ċenteżmu (€36,936.59) bħala danni pekunarji u in kwantu għal sitt elef Ewro (€6,000) bħala danni morali. Dan il-kumpens għandha tagħmel tajjeb għalih l-Awtorita' ntimata;**

5. L-ispejjeż tal-kawża għandhom ikunu a karigu tal-Awtorita' tad-Djar.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.

Imħallef

Victor Deguara

Dep. Reġ.