QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 23 ta' Marzu, 2023

Numru 2

Rikors Numru 264/21 TA

Christel Limited (C3515)

vs

1. **Martin, Nathalie u Clint Micallef,**
2. **Avukat tal-Istat,**
3. **Awtorita` tad-Djar**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tas-Soċjetá Christel Limited (is-Soċjeta' rikorrenti) ppreżentat fis-26 ta' April 2021, li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:-

> "1. Illi s-socjeta' esponenti hija proprjetarja tal-appartament numru 66, Block D, 'Marshall Court', Triq ir-Rebha, Gzira u dana skond kuntratt t'akkwist fl-atti tat-tmienja u ghoxrin (28) ta' Lulju, elf, disa' mija u tnejn u disghin (1992) tan-Nutar Clyde La Rosa.
>
> 2. Illi l-appartament surreferit kien gie rekwizizzjonat, flimkien mal-bqija tal-appartamenti li jikkostitwixxu 'Marshall Court', mid-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali, permezz tal-ordni ta' rekwizizzjoni numru 24331 datata 14 ta' Marzu, 1969.

3. Illi konsegwentement ghal tali rekwizizzjoni l-appartament gie moghti b'titolu ta' kera lill-intimati Micallef, dana versu l-kera annwali stipulata mid-Dipartiment ghall-Akkomodazzjoni Socjali.

4. Illi l-awturi tas-socjeta' esponenti kienu ikkontestaw tali ordni ta' rekwizizzjoni permezz ta' rikors quddiem l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet 'Kurunell Roger Strickland et vs Salvino Bugeja' 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-intimati Micallef jgawdu wkoll il-facilita' li jipparkjaw il-vettura taghhom f'parti mill-ispazju komuni fl-entratura tal-binja oltre *washroom* fuq il-bejt ta-blokka.

6. Illi l-appartament surreferit gie sussegwentement derekwizizzjonat permezz tal-ordni ta' de-rekwizizzjoni relattiva mahruga fit-13 t'Ottubru, 2003.

7. Illi l-appartament illum ghadu jinsab okkupat b'titolu ta' kera skont il-liġi mill-intimati Micallef b'kera anwali li llum tammonta ghal mitejn u sebghin euro (€270) bhala r-residenza taghhom u dan bi pregudizzju serju li kien u ghadu qed jigi soffert mis-socjeta' esponenti.

8. Illi fi kwalsijasi kaz il-kera surreferita mhijiex wahda li tirrifletti l-valur tal-fond fuq is-suq illum billi dan il-fond fuq is-suq hieles jista' jgib kera ferm ahjar minn dik surreferita.

9. Illi inoltre huwa car ukoll li l-esponenti kienet u ghadha qed iggorr piz sproporzjonat bhala effett ta' dak surreferit. Dan il-piz huwa wkoll rez aktar gravi meta wiehed jikkunsidra l-fatt li l-korp kollu tal-appartamenti li jikkostitwixxi 'Marshall Court' kien gie rekwizizzjonat oltre 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 l-esponenti minghajr il-possibilita li l-istess socjeta', 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 bil-konsegwenza li l-kera baqghet tiggedded favur l-intimati Micallef skont il-ligi. Per konsegwenza, il-partijiet komuni, il-faccata kollha tal-binja intiera, il-bjut ul-ispazju centrali ta' elf mitejn u sebghin metru kwadu (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.

10. Illi ghar-ragunijiet kollha moghtija jirrizulta car li gew u ghadhom qeghdin jigu vjolati d-drittijiet tal-esponenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom bl-ordni ta' rekwizizzjoni u l-konsegwenti tehid fuq imsemmi oltre mill-konsegwenti kontinwata okkupazzjoni da parti tal-intimati Micallef tal-appartament 'de quo' u dana kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u wkoll mill-art. 37tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Ghaldaqstant ir-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 tal-esponenti ghall-proprjeta' taghha, senjatament l-appartament numru 66 D f'Marshall Court, Triq ir-Rebha, Gzira kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u kif ukoll mill-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta rispettivament, u konsegwentement

(ii) tiddikjara wkoll in vista tas-surreferit bhala nulli jew inapplikabbli fil-kaz in ezami l-effetti kollha tal-ordni ta' rekwizizzjoni u kif ukoll tad-disposizzjonijiet relevanti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u kwindi filwaqt li tittermina t-titolu ta' lokazzjoni tal-intimati Micallef tipprovdi ghar-rilaxx tal-fond surreferit filwaqt li tordna l-izgumbrament tal-intimati Micallef mill-appartament inkwistjoni

(iii) tillikwida inoltre dak il-kumpens jew 'just satisfaction' dovut lill-esponenti bhala konsegwenza tal-fatti kollha surreferit u bl-imghax fuq l-istess mid-data tal-ewwel interpellazzjoni ghall-istess u

(iv) tikkundanna lill-konvenuti jew liema minnhom sabiex ihallsu s-somma hekk likwidata oltre li

(v) taghti kull ordni u rimedju iehor xieraq jew opportun biex tigi spurgata il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-esponenti hawn lamentata.

Bl-ispejjez ta' din il-procedura, inkluz tal-ittra ufficjali interpellatorja, kontra l-istess intimati jew min minnhom minn issa ngunti in subizzjoni."

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) preżentata fil-5 ta' Mejju 2021 li permezz tagħha wieġeb s-segwenti:-

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-appartament bin-numru: '*66, Block D, '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 qegħda tilmenta dwarhom u li skont ir-rikorrenti kienu 'imposti fuqha' mit-13 ta' Ottubru 2003 il-quddiem;

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;

4. Bla ħsara għas-suespost, f'każ li jirriżulta li r-rikorrenti hija tassew l-propjetarja tal-appartament in mertu, u f'każ li jirriżulta li r-rikorrenti saret sid tal-appartament in mertu wara l-ħruġ tal-ordni ta' rekwiżizzjoni, allura jsegwi li r-rikorrenti ma għandiex raġun meta tgħid li r-rekwiżizzjoni lamentata minnha ġiet sfurzata fuqha għaliex kienet hi li <u>volontarjament</u> u <u>konxjament</u> għażlet li takkwista fond li kien suġġett għal rekwiżizzjoni.

5. Illi f'kull każ il-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti ma setgħu qatt fattwalment jiġu miksura qabel ma r-rikorrenti saret propjetarja tal-fond in mertu fit-28 ta' Lulju 1992;

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 in mertu baqa' jiġi okkupati mill-inkwilini wara li l-istess fond ġie de-rekwiżizzjonat fit-13 ta' Ottubru, 2003. **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-appartament in mertu mit-13 ta' Ottubru 2003 'il quddiem.** 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-appartament 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 Micallef 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* ***<u>ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih</u>***

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 bla ħsara għall-premess u f'każ li r-rikorrenti qegħda 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;

10. 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;

11. La m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, jsegwi li t-talbiet tar-rikorrenti m'għandhomx jintlaqgħu;

12. Illi f'kull każ, u in vista ta' dak mitlub fit-tieni talba, jingħad bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti mhix il-*fora* addatata sabiex tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini Micallef;

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 ir-risposta tal-Awtoritá Tad-Djar (l-intimata Awtorita') preżentata fis-7 ta' Mejju 2021 li permezz tagħha wieġbet is-segwenti:-

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

Illi jekk l-attrici qieghda tattakka ligijiet li gew legislati allura l-Awtorita` ma tistax tahti ghal tali legislazzjoni u il-legittimu kontradittur huwa haddiehor.

Ghalhekk jekk din kienet kirja kontrollata u protetta bil-ligijiet l-antiki tal-kera, allura l-Awtorita` tad-Djar mhijiex il-legittimu kontradittur.

Illi s-socjeta` attrici qieghda tattakka il-hrug tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni per se imma mhux qed jattakkaw il-ligi ossia il-Kap 125 li tahtha harget din l-Ordni – intant ma kien hemm xejn li huwa leziv tad-drittijiet fundamentali fil-hrug tal-istess Ordni. Ghalhekk it-talbiet kif impostati ma jistghux iregu u ghandhom jigi michuda. Referenza ampja issir ghas-sentenza moghtija minn dina l-Onorabbli Qorti, fit-30 ta' Marzu 2021 fil-kawza fl-ismijiet **Mary Azzopardi pro et noe et v Awtorita' tad-Djar et (Rik 207/1)**. Dik is-sentenza sostniet li:

> *"32. Il-Qorti ma tistax tara kif tista' tilqa' it-talbiet tar-rikorrenti fid-dawl, li qed jitolbu biss dikarazzjoni b'konsegwenza tal-Ordni imsemmija. Din l-Ordni ma tistax tittieħed in vacuo, mingħajr referenza għal-liġi li welditha. Din l-ordni hija frott l-istess liġi li tippermettiha. Din il-liġi ma hiex qed tkun attakkata f'din il-kawża, bħala anti-kostituzzjonali, fis-sens li tikser id-drittijiet tal-bniedem. Di fatti, meta jkunu attakkati l-konversjoni ta' ċnus għall-kirjiet taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jew kirjiet ta' qabel il-15 ta' Ġunju 1995 li huma regolati mill-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta, dejjem jiġu attakkati dawk l-artikoli speċifiċi tal-liġijiet inkwistjoni li jippermettu dawn ix-xorta ta' kirjiet. Dawn tal-aħħar huma biss l-effett tal-ewwel, bħal ma l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni hija l-effett tal-artikoli rilevanti tal-Kap 125 tal-liġijiet ta' Malta fost oħrajn dawk imsemmija aktar 'l fuq.*
>
> *33. Il-Qorti qrat sewwa r-rikors tar-rikorrenti u mkien ma sabet, imqar għal darba waħda, referenza għall-validita' o meno tal-artikoli imsemmija tal-Kap 125 tal-liġijiet ta' Malta. Il-Qorti ma tistax tagħlaq għajnejha għal dan il-fatt, bħallikieku qiesu ma kien xejn, anke jekk il-materja hija waħda ta' natura Kostituzzjonali. Għalkemm huwa minnu, li f'Kawżi ta' din ix-xorta l-Qrati juru flessibilita' u ma jinsistux għar-riġidita' żejda u bla bżonn, dan ma jfissirx li xorta għandhom jagħlqu għajnejhom meta l-kuxjenza legali tkun qed tiddettalhom mod ieħor."*

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

Illi f' 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 ghal-lezjoni ta' drittijet fundamentali ma jistghux jigu trasferiti la inter vivos u la causa mortis ghaliex dawk huma drittijiet moghtija personalment lil min ikun issubixxa il-lezjoni. Dawn id-drittijiet huma extra commercium u mhux trasferibbli. Kieku drittijiet fundamentali jistghu jigu trasferiti inter vivos jew causa

mortis, peress li tali drittijiet m' humiex preskrivibbli allura jista' jaghti l-kaz li l-Istat jigi anke imfittex ghall-lezjoni per ezempju ta' arresti illegali li graw il-fuq minn mitt sena ilu;

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

Illi jekk is-socjeta` attrici ma kinitx is-sid meta sehhet l-allegata lezjoni kostituzzjonali allura hi ma ghandha ebda locus standi f' din il-kawza u ghalhekk ir-rikors huwa null;

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

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 cioe fil-14 ta' Marzu 1969 – xejn inqas minn 52 sena wara l-Ordni ta' Rekwizizzjoni;

Illi s-socjeta` attrici stess tghid li il-fond mertu tal-kawza ghadda ghandhom permezz ta' kuntratt ta' akkwist fit-28 ta' Lulju fis-sena 1992 minghand is-sidien originali. Allura l-antekawzi stess ma hassewx xi lezjoni ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem u intant l-atturi kienu jafu li gewwa l-fond jirrisjedu l-inkwilini konvenuti u dan ghandu jimmilita kontra l-atturi. Mela ma kien hemm ebda lezjoni fil-konfront tal-atturi qabel l-1992;

Illi allura s-socjeta` attrici fl-1992 kienet taf bir-riskju u ghalhekk kellha il-fakolta` kollha li taghzel li ma takkwistax il-fond mertu tal-kawza – in fatti wiehed ghandu jara' s-sentenza li tat il-Qorti Civili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-kawza **81 & 82 Ltd. Vs Awtorita` tad-Djar (deciza 14 ta' Gunju 2018 – Rik 14/2017)** u li fiha hemm imnizzel hekk:

> *"Il-fatt li r-rikorrenti kienu jafu li l-post ma kienx vakanti u li huma kien se jkollhom jiehdu proceduri anke gudizzjarji biex jizgumbraw lit-terzi okkupanti mill-fond, kien riskju li r-rikorrenti kienu lesti li*

jiehdu in vista tar-return li kienu qed jippretendu li se jirrikavaw minn dana n-negozju.

Fic-cirkostanzi ghalhekk il-Qorti hi tal-fehma li d-dikjarazzjoni li kien hemm lezjoni kif ukoll it-thassir tar-requistion order huma rimedju sufficjenti ghall-lanjanzi tar-rikorrenti."

Illi jekk hu minnu li s-socjeta` attrici qieghda tattakka Kapitlu 125 tal-Ligijiet ta' Malta allura it-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ghandha tigi michuda abbazi tar-ragunament tal-istess sentenza citata (cioe **81 & 82 Ltd. vs Awtorita` tad-Djar – deciza 14 ta' Gunju 2018 – Rik 14/2017)**:

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

*Din il-Qorti hija tal-fehma li r-rikorrenti ma setghux javvanzaw l-pretensjoni taghhom a bazi tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Ir-Reqisition Order harget skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 125 li gie fis-sehh qabel l-1962, ghalhekk skont l-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni, l-art. 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jigi applikat ghall-Kap. 125 (ara **Dr Rene Frendo Randon et vs Il-Kummissarju tal-Art et**, Kost 10/07/2009; **Melina Micallef vs Kummissarju tal-Artijiet**, PA 04/10/2016; **Felice Abela vs Kummissarju tal-Artijiet et**, PA 04/10/2016; **Carmelo Buttigieg et vs Direttur tal-Artijiet et**, PA 04/10/2016).*

Ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi milqugha."

Illi l-Ordni ta' Derekwizizzjoni ghall-fond 66, Block D, 'Marshall Court', Triq ir-Rebha, Gzira, harget fit-13 ta' Ottubru 2003;

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

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

"36. Fl-ewwel lok, jiġi puntwalizzat, li l-ilment prinċipali tar-rikorrenti huwa dwar il-fatt li l-intimata Ciantar baqgħet tokkupa l-imsemmi fond, abbażi tal-effetti tal-liġi u ċioe` tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, billi r-relazzjoni bejn is-sid u l-inkwilin f'każijiet bħal dan hija regolata mil-liġi tal-Istat. Għalhekk, il-kontestazzjoni prinċipali da parti tar-rikorrenti mhijiex ir-rekwiżizzjoni per se, maħruġa fl-1975 u mneħħija fl-20 ta' Awissu 2007. Infatti, r-rekwiżizzjoni tneħħiet fl-2007, u kif tajjeb sottomess fis-sottomissjonijiet tal-Awtorita` tad-

Djar, ir-rikorrenti qatt ma kkontestaw l-ordni ta' rekwiżizzjoni tramite l-mezzi ordinarji provvduti fil-liġi.

37. Inoltre`, l-intimata Ciantar baqgħet tokkupa u tirrisjedi fil-fond de quo abbażi tal-liġijiet viġenti u mhux abbażi tar-rekwiżizzjoni stante li l-fond ilu derekwiżizzjonat minn Awissu 2007. Ir-rikorrenti qed jilmentaw minn liġi li qed iċċaħdilhom id-dritt li jieħdu lura l-proprjeta` tagħhom, u li jibqgħu jipperċepixxu kera baxxa.

38. Għaldaqstant, għal dan l-ilment żgur m'għandhiex tirrispondi l-Awtorta` tad-Djar. Jiġi ribadit li l-Awtorita` tad-Djar qatt ma kienet vestita b'ebda fakultà leġislattiva, kwindi ma tistax tiġi tenuta responsabbli għat-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti. In vista tas-suespost, l-Awtorita` tad-Djar qed tiġi dikjarata li mhijiex il-leġittimu kontradittur. Konsegwentement, qed tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju."

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

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

Rat ir-risposta tal-Intimat Martin, Nathalie u Clint preżentat fis-26 ta' Mejju 2021 li permezz tagħha wieġbu s-segwenti:-

"1. Fl-ewwel lok, l-esponenti ma jista' qatt ikun responsabbli għal kwalunkwe nuqqas li din l-Onorabbli Qorti tista' ssib fil-leġiżlamenti li saru tul iż-żmien, u allura, kwalunke rimedji mogħtija ma għandhomx ikunu tali li jmorru kontra l-esponenti jew li b'xi mod jafftwawh ħażin;

2. Fit-tieni lok, in vista tal-emendi għall-Kapitolu 69 u għall-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta (fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021), kwalunkwe talba tar-rikorrenti li bħala riżultat tista' b'xi mod taffettwa t-tgawdija tal-esponenti tal-fond mertu tal-kawża ma hijiex proponibbli u meritata, stante l-fatt illi hemm rimedju biex l-intimata titpoġġa taħt test tal-mezzi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex dan jiddeċiedi jekk l-intimata tistax tibqa' fit-tkomplija tal-kiri;

3. Fit-tielet lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fi kwalunkwe deċiżjoni li jogħġobha tagħti din l-Onorabbli Qorti, jeħtieġ dejjem tassigura illi jittieħed kont tan-nuqqas ta' responsabbilita' tal-esponenti għal-lanjanzi imressqa mir-rikorrenti, hekk kif ukoll billi jinżamm il-proporzjon neċessarju illi jieħu qies tal-mezzi limitati tal-esponenti, u tal-leżjoni illu tali deċiżjoni tista' ġġib fil-konfront tagħhom;

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti."

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tal-24 ta' Jannar 2023 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

<u>Punti ta' fatti</u>

1. Din il-kawża tirrigwarda l-appartament numru 66, Block D, 'Marshall Court', Triq ir-Rebħa, Gżira.

2. Is-Soċjetá Attriċi akkwistat dan l-appartament taħt titolu ta' *datio in solutum* b'kuntratt tat-28 ta' Lulju 1992 (a' fol 35).

3. Dan l-appartament, flimkien ma appartamenti oħrajn fl-istess blokka, intlaqat minn Ordni ta' rekwiżizzjoni numru 24331 li nħarġet mis-Segretarju tad-Djar fl-14 ta' Marzu 1969 ai termini tal-Kap. 125 (ara Dok AX1 A u Dok AX1B a' fol 69 u 70). In forza ta' din l-Ordni, is-Segretarju tad-Djar kien għalhekk ħa l-pussess effettiv u legali tal-fond in kwistjoni.

4. Permezz ta' 'agreement form' datat 3 ta' Marzu 1972, is-Segretarju tad-Djar alloka l-appartament lil ċertu Alessio Ferrito (ara Dok AX 2 a' fol 71). F'dan il-ftehim hemm dikjarat li dan il-fond kien qed jiġi hekk okkupat in virtù tal-ordni ta' rekwiżizzjoni (ara klawżola 2(a)). Skont dan il-ftehim, il-kera kellha titħallas direttament lis-sid, li dak iż-żmien kien il-kaptan Seraphim Xuereb fl-ammont ta' LM86 (€200.33c) fis-sena (ara klawżola 3).

5. Fit-2 ta' Awwissu 1971, l-Awtriċi tas-Soċjetá Rikorrenti, is-Soċjetá Constructions Limited, preżentat rikors quddiem il-Qorti Ċivili ta' Malta a tenur tal-artikolu 8(2) tal-Kap. 125. Dan ir-Rikors ġie deċiż b'Sentenza datata 30 ta' Ġunju 1980 (a' fol 49). Ġew esebiti l-ewwel tlett faċċati biss tas-Sentenza fl-atti tal-kawża odjerna, pero' huwa evidenti li l-Qorti ma tatx l-awtorizzazzjoni fit-termini tas-sub-inċiż 3 tal-istess artikolu tal-imsemmija liġi (ara ukoll affidavit ta' Charmaine Xuereb a' fol 30). Difatti permezz ta' formula oħra ta' ftehim datata 18 ta' Novembru 1976, is-Segretarju tad-Djar alloka l-appartament lil ċertu Anthony Fenech taħt l-istess kundizzjonijiet u għall-istess ammont bħal ftehim ta' qablu (ara Dok AX 3 a' fol 72).

6. Permezz ta' ittra datata 25 ta' Ottubru 2002 is-Soċjetá rikorrenti talbet lill-Awtoritá Intimata sabiex, inter alia, jiġi derekwiżizzjonat l-appartament in kwistjoni (ara Dok AX 4 a' fol 73). Għal din l-ittra, l-inkwilin intimat wieġeb b'ittra oħra datata 19 ta' Mejju 2003 li ma jsib l-ebda oġġezzjoni li titneħħa ir-rekwiżizzjoni fuq il-fond imsemmi.

7. Sussegwentement fit-13 ta' Ottubru 2003 inħarġet l-ordni ta' derekwiżizzjoni li ġiet notifikata lill-inkwilin Intimat (Dok AX1A a' fol 69) u lis-soċjetá Rikorrenti qua is-sid tal-appartament (Dok AX 1B a' fol 70). Fit-28 ta' Awissu 2007 inħarġet l-ordni ta' derekwiżizzjoni.

8. Minkejja l-ordni ta' derekwiżizzjoni, skont is-Soċjeta' rikorrenti l-inkwilin intimat baqa' jokkupa l-appartament in kwistjoni b'titolu ta' kera versu l-ħlas annwali ta' €270 (ara premessa numru 7 u affidavit ta' Charmaine Xuereb a' fol 30).

9. Ai fini ta' kompletezza jingħad, li ġew istitwiti wkoll azzjonijiet kostituzzjonali fuq appartamenti oħra fl-istess blokka (ara **53/15 Gevimida Limited (C3558) v. Carmen Fenech et, Qorti Kostituzzjonali, 29 ta' Novembru 2019 a' fol 52; 79/2020 Maria Gialanze' vs Mizzi Carmen et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 2/12/2021; 156/2020 Alexander Xuereb et vs Vincent Kiomall et, deċiża min din il-Qorti fis-17 ta' Frar 2022; 263/2021 Christel Limited vs Emanuel Cianter et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 9 ta' Novembru 2022; 217/2020, Gevimida Limited (3558) vs Avukat tal-Istat et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 14 ta' Diċembru 2022**).

<u>Punti ta' Liġi</u>

10. Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Is-Soċjetá rikorrenti qed tilmenta li l-effetti tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni '*u kif ukoll tad-disposizzjonijiet relevanti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet t' Malta*' għadhom sal-lum jinċidu fuq id-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha sanċiti fl-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) bil-mod minnha premess.

11. Il-liġi li ħolqot u tirregola ordni ta' Rekwiżizzjoni hija l-Att Dwar id-Djar (Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta). L-Artikolu 3(1) tal-Kap. 125 kien jagħti s-setgħa lid-Diretttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali, llum l-Awtoritá intimata, sabiex joħroġ ordni ta' rekwiżizzjoni għall kull bini jekk jidhirlu hekk meħtieġ jew xieraq fl-interess pubbliku bil-għan li jipprovdi lin-nies lok fejn wieħed

jista' jgħammar jew biex jiżgura t-tqassim xieraq ta' dawk il-postijiet fejn wieħed jistgħa jgħammar. A tenur tas-subinċiż 4 tal-istess artikolu, ordni ta' rekwiżizzjoni "*għandu jopera u jkollu effett sħiħ kontra kulħadd u **jibqa' hekk operattiv u effettiv sakemm il-bini jiġi derekwiżizzjonat**.*" (emfażi ta' din il-Qorti).

12. Dan l-Att Dwar id-Djar daħal fis-seħħ fit-12 ta' Frar 1949 jiġifieri ftit tas-snin wara t-tieni gwerra dinjija meta l-ħerba li ħalliet warajha fil-qasam tad-djar, kienet għadha evidenti u jekk mhux ukoll viżibbli. Dan ġie anke rikonoxxut **mill-ECHR fil-każ ta' Anthony Aquilina -vs- Malta tal-11 ta' Diċembru 2014.** L-iskop tiegħu kien *li jipprovdi biex jiżgura li jsibu fejn igħammru lin-nies mingħajr dar, biex jiżgura tqassim xieraq ta' postijiet fejn wieħed jista' jgħammar u biex jistgħu jsiru rekwiżizzjonijiet ta' bini.*

13. Il-Qorti qed tippuntwalizza dan il-punt storiku u soċjali għaliex liġi bħal din kienet meħtieġa fl-interess pubbliku *fil-mument li saret*. F'dan ir-rigward, din il-Qorti taqbel ma' dak li jikkummenta l-ex-Prim Imħallef **Vincent Degaetano f'kontribuzzjoni, dwar fost oħrajn, il-liġijiet tal-kera u d-Drittijiet tal-Bniedem, intitolata Social Rights - A Review tal-2012**: "*The Housing Act, which was enacted by Act II of 1949, was intended to provide accommodation for those who has lost their houses as a result of enemy action during the Second World War by making available to them vacant property. Successive governments, however, found this law a convenient means to provide cheap housing instead of investing in new housing schemes*".

14. Mhux biss *cheap housing*, iżda l-Qorti tazzarda żżid *cheap housing at the expense of the tax payer.* Wara kollox, il-propjetarji tad-djar rekwiżizzjonati kienu u baqgħu jħallsu t-taxxa daqs ħadd ieħor, anke fil-każ tat-taxxa tas-suċċessjoni ta' din ix-xorta ta' propjeta`!

15. Skont din il-Qorti, il-mankanza f'din il-liġi kienet, li ma kellhiex xi tip ta' *sun set clause* u kif ukoll klawsola perjodika ta' reviżjoni ċara, biex b'hekk is-sidien setgħu jitqgħedu fil-posizzjoni li jkunu jafu prevedibbilment meta ser tiġi lura għandhom il-proprjeta` jew li ta' l-inqas ikollhom moħħhom mistrieħ, li l-propjeta` tagħhom ser tkun kolpita aktar minn ordni ta' rekwiżizzjoni anke jekk mhux dekontrollata. Din il-liġi l-anqas ma kienet tipprovdi għal xi xorta ta' moniteraġġ dwar l-istat finanzjaru ta' min jitqiegħed fl-okkupazzjoni kemm sabiex tkun awmentata b'mod raġjonevoli l-kera u anke biex ikun eżaminat l-istat patrimonjali tal-okkupant tul il-kors ta' żmien ai fini ta' *means testing.*

16. Aktar minn hekk din ix-xorta ta' okkupazzjoni ingħatat protezzjoni aħjar minn dik ta' inkwilin taħt Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ser ikun spjegat aktar 'l isfel. Għalhekk kienet ħaġa tajba, li fl-1995 din ix-xorta ta' ordni ġiet abolita bis-saħħa ta' Artikolu 21 tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta, għaliex din il-liġi, ħamsin sena minn meta ntemmet it-Tieni Gwerra Dinjija, kienet tassew għamlet żmienha u l-iskop soċjali tagħha intlaħaq.

17. Il-Qorti tħares lejn din il-liġi b'aktar severita` għaliex is-sid jiġi mgħobbi b'kirja kontra r-rieda u l-kunsens tiegħu. Ma għandu ebda possibilita` ta' intervent fl-għażla tal-okkupant jew il-kundizzjonijiet tal-kirja. Tal-inqas il-kirjiet maħluqa taħt Kapitoli 158 tal-liġijiet ta' Malta xi xorta ta'

kunsens oriġinali jesisti, iżda taħt din il-liġi s-sid jiġi għal kollox annullat, u kull ma jirċievi hija ittra uffiċjali mill-Awtorita` li l-post proprjeta` tiegħu ġie allokat lil persuna li qatt ma jkun ra u l-anqas iltaqa' magħha. Fi żmien 30 ġurnata kellu d-dritt li jikkontesta l-allokazzjoni quddiem dawn il-Qrati fejn dejjem kien isib ħajt ma' wiċċu kif tixhed is-Sentenza, jekk tista' tissejjaħ hekk, tat-30 ta' Ġunju 1980 (ara a' fol 49). Kważi kważi ċirkostanzi fejn seta' jikkontesta ordni ta' rekwiżizzjoni kienu effettivament ineżistenti. Id-dritt ta' kontestazzjoni kien biss tejoretiku.

18. Din il-liġi saħansitra ċċaħħad id-dritt tas-sid li jagħti dan il-fond lill-uliedu tant hu hekk li fis-subartiklu 8(3) il-liġi tipprovdi hekk:

"Il-qorti ma tagħtix l-awtorizzazzjoni sabiex ma jsirx skont it-talba imsemmija fl-aħħar subartikolu qabel dan kemm-il darba ir-rikorrent ma jurix b'sodisfazzjon tal-qorti illi jekk huwa joqgħod għal dik it-talba huwa jbati konsegwenzi ħorox:

<u>Iżda d-dikjarazzjoni illi r-rekwiżizzjonat jixtieq li jieħu pussess tal-bini għall-użu tiegħu innifsu jew għall-użu ta' xi ħadd tal-familja tiegħu ma titqiesx fiha nfisha bħala tbatija ta' konsegwenza ħarxa għall-finijiet ta' dan is-subartikolu.</u>" (Emfasi ta' din il-Qorti).

19. Fil-fehma ta' din il-Qorti liġi ma tistax tkun aktar umiljanti minn hekk, meta għandek sitwazzjoni fejn l-anqas ma tista' takkomoda lil uliedek f'post li jkun tiegħek minflok barrani li inti qatt ma daħħalt u lanqas ridt taċċetta. Ta' l-inqas Artikolu 9(b) tal-Kap 69 jippermetti, anke jekk b'ċertu diffikultajiet, li s-sid li jkun kera bil-kunsens (mhux bħal każ odjern), jista' jitlob li jieħu lura l-post tiegħu jekk "*irid id-dar ta' abitazzjoni għal skop ta'*

abitazzjoni tiegħu nnifsu jew għal ta' kwalunkwe mill-axxendenti jew dixxendenti tiegħu, kemm jekk mid-demm jew bi żwieġ, u l-Bord ikun sodisfatt illi l-kerrej għandu dar oħra fejn joqgħod, b'titolu ta' proprjetà, li tkun raġonevolment tgħodd għall-mezzi tal-kerrej u tal-familja tiegħu għal dak li hu daqs u stat ta' manutenzjoni, u li tkun qrib għax-xogħol tiegħu (jekk ikun jaħdem)".

20. Dan l-artikolu ġie wkoll rifless f'Artikolu 12 C tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta iżda oħroġ il-għaġeb, mhux biss ma ġiex hekk rifless fil-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta iżda addirittura din il-possibilita` qed tkun eskluża aprioristikament! Jekk fil-każ taż-żewġ liġijiet l-oħrajn ġie persistentement dikjarat minn dawn il-Qrati u anke dik Ewropeja, li dawn jiksru d-dritt fundamentali tal-bniedem kif imħares minn Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, mela kemm aktar qiegħed jinkiser dan id-dritt fundamentali bil-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta.

Konsiderazzjonijiet

21. Permezz tar-raba' eċċezzjoni, l-awtoritá intimata qed teżiġi li s-soċjetá Rikorrenti tipprova t-titolu tagħha u tipprova ukoll li ma hemm ebda sidien oħra tal-fond mertu tal-kawża. Dawn il-provi ġew provduti mis-soċjetá Rikorrenti bil-preżentata tal-att ta' akkwist tat-28 ta' Lulju 1992 (a' fol 35) kif senjalat fil-fatti supra. Li s-soċjetá Rikorrenti hija l-unika proprjetarja tal-appartament in kwistjoni jirriżulta għalhekk b'mod mill-iktar ċar u konkluživ. Fi kwalunkwe każ, ġie kemm il-darba ritenut li l-prova tat-

titolu ma hijiex *sine qua non sabiex* tirnexxi azzjoni ta' indole kostituzzjonali u/jew konvenzjonali bħal ma hi azzjoni ta' rivendika:

"*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*;" (**Robert Galea vs Avukat Ġenerali et (mhux appellata), Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 7 ta' Frar 2017**).

22. Aktar minn hekk, ma hemm l-ebda ħtieġa li sabiex tirnexxi azzjoni bħal din is-soċjetá Rikorrenti trid neċċessarjament tkun l-unika proprjetarja. Kif osservat il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Edward Zammit Maempel et vs L-Awtoritá tad-Djar et** datata 18 ta' Lulju 2014, "*anki dato non concesso hemm proprjetarji ohra, xorta wahda r-rikorrenti bhala proprjetarji ghandhom id-dritt li jagixxu gudizzjarjament sabiex jissalvagwardjaw l-interessi taghhom billi jattakkaw l-ordni tar-rekwizizzjoni li ghadha fis-sehh fuq proprjeta` taghhom.*"

23. Il-Qorti għalhekk sejra tiċħad ir-raba eċċezzjoni preliminari tal-Awtoritá tad-Djar.

24. Bit-tieni eċċezzjoni preliminari, l-Avukat tal-Istat jitlob li jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju sa fejn l-ilment tas-soċjetá Rikorrenti huwa msejjes kontra Ordni ta' Rekwiżizzjoni. Dan billi t-tilwima tagħha hija mal-Awtoritá tad-Djar (ara wkoll nota ta' sottomissjonijiet). Din l-eċċezzjoni ġiet mqajma diverżi drabi f'kawżi ta' din ix-xorta fejn konsistentement ġiet milqugħa mill-Qrati tagħna għal raġunijiet segwenti:

25. Fir-rigward ta' din l-eċċezzjoni l-Qorti tfakkar li dak li fost oħrajn qed jitolbu r-rikorrenti hemm it-tieni talba li timmira għan-nullita' tad-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta. Issa huwa ċar li l-intimata Awtorita` żgur li ma għandhiex twieġeb għal din id-domanda għaliex ma kienitx hi l-fawtriċi ta' din il-liġi. Kienet tkun storja oħra kieku t-talbiet kienu unikament diretti lejn xi aġir tal-Awtorita` intimata, f'dan il-każ l-Avukat tal-Istat tassew għandu jiġi illiberat mill-osservanza. Issa artikolu 181A(2) jistabilixxi li *l-Avukat tal-Istat jirrappreżenta lill-Gvern f'dawk l-atti u l-azzjonijiet ġudizzjarji li minħabba n-natura tat-talba ma jkunux jistgħu jiġu diretti kontra xi wieħed jew aktar mill-kapijiet tad-dipartimenti l-oħra tal-Gvern.* Dan fil-fatt huwa l-każ li għandha quddiemha din il-Qorti għaliex fejn si tratta t-talba għal dikjarazzjonijiet ta' nullita' tal-liġijiet huwa dan l-intimat li jrid iwieġeb għall-Istat. Talba bħal din ma tista tkun diretta kontra ebda Kap ta' Dipartiment jew Segretaju Permanenti. F'dan ir-rigward "*huwa stabilit l-liġi trid li jkun l-Avukat Ġenerali li jirrappreżenta lill-Gvern f'dawk l-azzjonijiet ġudizzjarji li minħabba n-natura tagħhom ma jkunux jistgħu jiġu diretti kontra wieħed jew aktar mill-kapijiet tad-dipartimenti l-*

oħra tal-Gvern." (Ara **Sentenza tal-Prim Awla Sede Kostituzzjonali tas-16 ta' Diċembru, 2004 fl-ismijiet I.T.C. Ltd -vs- Avukat Ġenerali et**). Għalhekk din il-Qorti ser tkun qed tiċħad din l-eċċezzjoni.

26. Permezz tal-ħames eċċezzjoni, l-intimat Avukat tal-Istat jissolleva wkoll li "*l-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti ma setgħu qatt fattwalment jiġu miksura qabel ma r-rikorrenti saret proprjetarja tal-fond in mertu fit-28 ta' Lulju 1992*".

27. Din l-eċċezzjoni hija legalment fondata u għandha tintlaqa'. Is-Soċjetá rikorrenti m'akkwistatx il-fond per via di successione iżda qua kompratriċi b'att ta' trasferiment inter vivos datat 28 ta' Lulju 1992. Għaldaqstant is-Soċjetá rikorrenti ma tista' qatt titqies li daħlet fiż-żarbun legali tal-awtriċi tagħha, s-soċjetá Constructions Limited. L-akkwist ma kienx b'titolu universali iżda b'wieħed partikulari u singulari. Konsegwentement kwalunkwe l-leżjoni ta' drittijiet fundamentali reklamata mis-soċjetá attriċi tista' tiġi kkunsidrata biss minn dik id-data tal-akkwist minnha tal-appartament in kwistjoni, ossia t-28 ta' Lulju 1992 (ara **Maria Gialanzè et vs Carmelo D'Agostino et, Qorti Ċivili Prim' Awla, 31 ta' Mejju 2022**).

28. Permezz tas-sitt u s-seba' eċċezzjoni kif ukoll bl-eċċezzjonijiet numru 15 sa 18 l-intimat Avukat tal-Istat u l-Awtorita` intimata rispettivament jissollevaw li, <u>sa fejn l-ilment għandu x'jaqsam dwar il-kontinwitá tal-okkupazjoni tal-fondi in mertu</u>, l-azzjoni kostituzzjonali u konvenzjonali tas-Soċjeta' rikorrenti ma tistax tirnexxi. Dan għaliex,

ladarba t-tneħħija tar-rekwiżizzjoni seħħet fis-sena 2003, l-inkwilini Micallef baqgħu jgħammru fl-appartamenti b'titolu ta' kirja li saret wara l-1 ta' Ġunju 1995 u għalhekk 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.

29. Din il-Qorti ġia kellha okkażjoni tikkonsidra fid-dettal din il-kwistjoni kemm fil-kawża **Jeremy Cauchi et vs Avukat Generali et deċiża fil-15 ta' Lulju 2021** kif ukoll fil-kawża Alexander Xuereb et vs Vincent Kiomall et deċiża fis-17 ta' Frar 2022 rigwardanti appartament ieħor fl-istess blokka:

Fil-każ ta' Jeremy Cauchi vs Avukat Ġenerali, din il-Qorti osservat is-segwenti:

"***34.** Ladarba iżda tali Ordni m'għadhiex fis-seħħ billi tneħħiet bil-ħruġ tal-Ordni ta' derekwiżizzjoni fit-28 ta' Awissu 2007, il-pussess effettiv u legali tas-Segretarju tad-Djar fuq il-fond in kwistjoni spiċċa għal kollox hekk kif jiddisponi l-isemmi artikolu 3(4) tal-Kap. 125 su ċitat. Ir-rikorrenti għalhekk ma kien baqalhom l-ebda impediment legali biex jaġixxu fil-konfront tal-inkwilini billi jitolbu l-iżgumbrament tal-intimati konjugi Caruana mill-fond u b'hekk iwaqqfuhom milli jkomplu jinċidu, issa illegalment, fuq id-drittijiet patrimonjali u kostituzzjonali tagħhom.*

***35.** Fil-kawża **Domenic Mintoff et vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et deċiża fit-28 ta' April 2014, il-Qorti Kostituzzjonali** ġustament osservat is-segwenti:*

“In tema legali jigi osservat f’materja ta’ rekwizizzjoni u l-effetti legali taghha, li kif ritenut fil-kawza PA ***Markiza Agnese Geri de Petri v. Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali****, deciz fis-27 Jannar 2014: “.. hu principju guridiku ben affermat illi "r-rekwizizzjoni ta' fond ghandha bhala effett li tispossessa lis-sid rekwizizzjonat b'mod li minn mindu ssir u sakemm tibqa' ssehh ir-rekwizizzjoni, il-pussess tal-fond u d-disponibilita’ tieghu ma humiex aktar f'idejh, izda f'idejn l-amministrazzjoni li r-rekwizizzjonat il-fond, u allura s-sid pro tempore ma ghandux l-ezercizzju jew l-amministrazzjoni libera tal-jeddijiet dwar l-okkupazzjoni tal-fond ... "; (****Assunta Cassar v. Avv. Dr. Carmelo Zammit noe****, Appell Civili, 29 ta' Mejju 1959);*

*“Tali ostakolu tnehha bil-fatt tad-de-rekwizizzjoni tal-fond, u d-drittijiet tas-sid saru liberament ezercibbli (George Zahra v. Carmelo Chircop et", Appell Civili, 8 ta' Frar 1960). U billi r-rapport li jinholoq bejn id-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali (fil-passat maghruf bhala s-Segretarju tad-Djar) u l-persuna akkomodata ma huwiex rapport ta' lokazzjoni vera u proprja izda rapport sui generis regolat mill-Housing Act u d-dizposizzjonijiet amministrattivi applikabbli (****Maggur Charles Vella v. Henry Brincat****, Appell Civili, 23 ta' Mejju 1969;* ***Paolo Casha v. Giuseppi Meli****, Appell, Sede Inferjuri, 6 ta' Marzu 1974), l-attrici setghet tipprocedi kontra l-okkupanta, kif fil-fatt ghamlet bl-azzjoni ghall izgumbrament fil-konfront tal-konvenuta…” (Ara wkoll App.****S. Nazzareno Galea vs Giuseppe Briffa****, deciz 14 April 2004; Rik. Nru.*

122/19TA 29 App.S. ***Arthur Vella vs Kevin Briffa****, deciz 25 Mejju 2001; App.Inf.* ***Paul Abela vs Sheehan Jane****, deciz 24 Marzu 2005).*

Fil-kaz odjern il-Qorti tosserva li meta l-intimat hareg l-ordni ta' rekwizizzjoni fuq il-fond de quo huwa ha biss il-pussess tieghu bil-ghan li jiddisponi minnu ai termini tal-Kap. 125. Ghalhekk, filwaqt li r-rikorrenti baqghu sidien tal-post l-uzu tieghu kien gie soggett ghall-kontroll tal-intimat. Di fatti l-fond kien gie allokat mill-intimat Direttur lill-omm l-intimat l-iehor Leo Leyland, Doris Leyland, versu korrispettiv ta' kera, u c-cwievet tal-fond gew konsenjati lilha. Izda, meta l-fond gie derekwizizzjonat, l-intimat irrilaxxja kull setgha li kellu fil-ligi fir-rigward tal-fond..."

36. *Isegwi għalhekk li l-intimati Avukat tal-Istat u Awtoritá tad-Djar għandhom raġun jissollevaw l-eċċezzjoni numru 5f li l-Istat ma għandu ebda setgħa oħra fuq il-fond jew fuq l-okkupanti tiegħu ġaladarba l-ordni ta' rekwiżizzjoni tneħħiet. Kwalunkwe dritt li seta' kellhom l-intimati konjuġi Caruana kien jiddependi mill-Ordni ta' Rekwiżizzjoni fuq il-fond in kwistjoni. A tenur tal-artikolu 3(4) tal-Kap. 125, din ir-rekwiżizzjoni kellha l-effett li tispussessa lis-sid mil-fond biss fil-perjodu li tkun qiegħda fis-seħħ. Għaldaqstant kull jedd li din l-Ordni setgħet tagħti waqa' mal-mument li din ir-rekwiżizzjoni tneħħiet. Dan peress li f'dak il-mument spiċċa l-pussess effettiv u legali tas-Segretarju tad-Djar fuq il-fond.*

... …

39. *Difatti s-sub-inċiż 2 tal-artikolu 44 tal-imsemmi Kap. 69 espressament jeskludi mil-kelma kirja mfissra fis-sub-inċiż 1 tal-istess artikolu "it-tqegħid ta' nies mill-Gvern f'fondi rekwiżizzjonati".*

40. *Għaldaqstant u kif ġustament irriteniet il-Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-kawża* ***l-Avukat Dottor Umberto Borg Cardona vs L-Avukat tal-Istat et*** *datata 18 ta' Novembru 2020, "Ir-relazzjoni guridika ta' Farrugia [f'dan il-kaz ta' Caruana] kienet mal-Awtorita tad-Djar u kienet regolata bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 125 tal-Ligijiet ta' Malta (Att Dwar id-Djar) u mhux bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69. Dan ifisser ukoll illi kif sewwa eccepixxa l-Avukat tal-Istat, l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili ma 31 jghoddx ghall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni mill-konvenuta Farrugia [f'dan il-każ Caruana], peress illi ma jirrizultax illi kien hemm kirja favur Farrugia qabel l-1 ta' Gunju 1995."*

41. *Minn dan isegwi li l-ilment tar-rikorrenti li l-effetti tal-Ordni għadhom sa llum jinċidu fuq id-drittijiet patrimonjali u kostituzzjonali tagħhom ma jistax jikkostitwixxi vjolazzjoni tal-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Il-Qorti għalhekk sejra tiċħad din il-parti tat-talba tar-rikorrenti u tilqa' l-imsemmija eċċezzjoni 5f tal-intimati Avukat tal-Istat u Awtoritá tad-Djar.*" (ara wkoll s-**Sentenza mogħtija min din il-Qorti Alexander Xuereb et vs Vincent Kiomall et, deċiża fis-17 ta' Frar 2022**).

30. Dawn il-konsiderazzjonijiet, sostnuti kemm legalment u anke ġurisprudenzjalment, ġew mormija mill-**Qorti tal-Appell fis-sentenza tas-26 ta' Jannar 2022** bil-mod kif ġej:

> "**16.** *Il-Qorti tqis illi dan l-aggravju għandu mis-sewwa. Mill-provi jirriżulta illi l-inkwilini kienu jħallsu l-kera ffissata mill-Awtorita` tad-Djar direttament lis-sidien tal-fond in kwistjoni sa mis-sena 1976. Jirriżulta li dak iż-żmien is-sidien kienu jaċċettaw il-kera u għalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti dan ħoloq relazzjoni ta' kera bejn l-inkwilina u s-sidien. Fil-fatt, l-Artikolu 8 tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li sullokazzjoni magħmula taħt dik il-liġi mhijiex sullokazzjoni għal finijiet tal-Artikolu 9 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ħaġa li ma kien ikun hemm l-ebda ħtieġa li tingħad li kieku l-Kapitolu 69 ma kienx japplika għall-kirja li ssir ta' fond rekwizizzjonat taht l-Att Dwar id-Djar (Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta). Għalhekk, hekk kif is-sidien bdew jaċċettaw il-ħlas tal-kera direttament mingħand l-inkwilin huma effettivament irrikonoxxew lill-inkwilin u nħolqot bejniethom relazzjoni ta' kera. Peress li dan kien qabel is-sena 1995, din ir-relazzjoni hija regolata mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta huwa applikabbli biss bħala l-leġislazzjoni li tirregola r-relazzjoni tal-partijiet mal-Awtorita` tad-Djar, iżda r-relazzjoni ta' bejn is-sid u l-inkwilin hija relazzjoni ta' lokazzjoni regolata mil-liġijiet ta' kera.*
>
> ***17.*** *Rigward ir-referenza li saret għall-Artikolu 44(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti tirrileva illi dan is-sub-artikolu jeskludi biss l-*

applikazzjoni tal-Artikolu 44 u mhux tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta fl-intier tiegħu.

***18.** Għalhekk fil-fehma tal-Qorti huwa ċar li f'dawn iċ-ċirkostanzi, fejn il-kera kienet ilha tiġi mħallsa direttament mis-sidien u aċċettata minnhom minn qabel l-1995 u fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet legali magħmula, inħolqot relazzjoni ta' lokazzjoni bejn is-sidien u l-intimati Caruana ben qabel il-ħruġ tal-Ordni ta' Derekwizizzjoni. Għaldaqstant dan l-aggravju tal-atturi huwa fondat u qiegħed jiġi milqugħ.*"

31. Bir-rispett dovut lil dik il-Qorti, dan l-argument, priv minn kull sostenn ġurisprudenzjali, huwa wieħed legalment fallaċi. Din ir-'*relazzjoni ta' kera*' jew sullokazzjoni, għax tassew id-dokumenti provduti mill-awtoritá intimata ma jagħtu l-ebda indikazzjoni fuq ix-xorta ta' tali relazzjoni, ġiet sfurzata fuq is-sidien bil-Kap. 125, preċiżament bl-artikolu 8. Dan l-artikolu kien "*jordna lir-rekwiżizzjonat li jirrikonoxxi bħala kerrejja lill-persuni li jkunu hekk ipprovduti jew bħala sullokaturi tal-bini, skont il-każ.*", liema lokazzjoni jew sullokazzjoni kellu "*jitqies li jkun sar bejn ir-rekwiżizzjonat tal-fond u l-persuna li tkun tinsab fih kuntratt ta' lokazzjoni jew sullokazzjoni tal-bini taħt il-kondizzjonijiet soliti stabbiliti mill-Bord li Jirregola l-Kera mwaqqaf bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u għal żmien tliet xhur*" (ara sub-artikolu 1 u sub-artikolu 6). Is-sid f'dan il-każ kien addirittura kkontesta dan ir-rikonoxximent sfurzat ta' kiri li, a tenur tal-artikolu 2 tal-Kap. 69, tfisser ukoll sullokazzjoni. Tali kontestazzjoni iżda ma ġietx lanqas awtorizzata mill-Qorti Ċivili Prim' Awla bis-sentenza tat-30 ta' Ġunju 1980 (ara fatti senjalati supra).

32. Ma jistgħax jingħad dak postulat mill-Qorti tal-Appell li qagħda bħal din forzata bil-Kap. 125, għandha tiġi regolata bil-Kap. 69. Tali argument iwassal għal konklużjoni żbaljata li relazzjonijiet ta' kera forzati bil-liġijiet speċjali kollha, jiġifieri mhux biss bil-Kap. 125 iżda wkoll ad eżempju l-Kap. 158, għandhom jiġu regolati bil-Kap. 69.

33. <u>Fl-ebda parti fil-Kap. 125 u/jew fil-Kap. 69 ma hemm espress li tali relazzjoni għandha tiġi hekk regolata bil-Kap. 69</u>. Kif tgħallem il-massima legali *ubi lex voluit lex dixit ubi noluit tacuit*, li kieku l-leġislatur ried li din ir-relazzjoni forzata fuq is-sid bil-Kap. 125 tiġi regolata b'liġi oħra, kien jiddikjarah espressament bis-<u>saħħa ta' dispożizzjoni ċara tal-liġi</u>. Dan iżda l-leġislatur ma riedux tant li fl-artikolu 44(2) tal-Kap. 69 ddispona espressament bil-kontra. A tenur ta' dan l-Artikolu d-dispożizzjonijiet tas-sub-inċiż 1(a), (b) u (c) li jqisu x'għandha tfisser l-kelma "kirja" "***<u>Għall-għanijiet ta' din l-Ordinanza</u>***", "*ma jgħoddux għat-tqegħid ta' nies mill-Gvern f'fondi rekwiżizzjonati*".

34. Il-leġislatur tant ried jeskludi fondi rekwiżizzjonati mill-applikazzjoni tal-Kap. 69 li ddikjara dan mhux biss għal kelma "kirja" bl-artikolu 44 tal-Kap. 69, iżda wkoll għall kelma "sullokazzjoni" bl-artikolu 8(4) tal-Kap. 125. Evidentement il-leġislatur ried li Ordni ta' rekwiżizzjoni, li a tenur tal-artikolu 2 tal-Kap. 125 tfisser "*it-teħid ta' pussess ta' bini jew il-ħtieġa li l-bini jitħalla f'idejn l-awtorità li toħroġ ir-rekwiżizzjonijiet*", għandu ai termini tal-artikolu 3(4) tal-istess Kap, "*jibqa' hekk <u>operattiv u effettiv</u> **<u>sakemm il-bini jiġi derekwiżizzjonat</u>**.*"

35. Kif ġia ikkunsidrat din il-Qorti fis-sentenza **Alexander Xuereb et vs Vincent Kiomall et**, deċiża fis-17 ta' Frar 2022 fuq appartament ieħor tal-Blokka in kwistjoni:

> **"***ir-relazzjoni maħluqa taħt il-Kap 125 hija saħansitra pożittivament eskluża milli qatt tista' tikkwalfika bħal kirja ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta f'kaz ta' rekwizizzjoni. Iżda din il-Qorti ma tistax għalhekk tqis li kif titneħħa r-rekwizzjoni tinħoloq kirja fis-sens kif trid id-definizzjoni ta' kirja fis-sens kif irid l-artikolu 44 tal-Kap 69 għaliex li kieku kien hekk il-liġi mill-ewwel kienet tqis ir-rekwiżizzjoni bħala kirja imposta fuq is-sid mill-ewwel. Dan qiegħed jingħad minkejja dak li jiddisponi l-artikolu 9* [recte 8] *(6) tal-Kap 125. Għalhekk, fid-dawl anke li r-rekwiżizzjoni fiha nnifisha hija relazzjoni sui generis, din il-Qorti ma tistax tara li dak li jinħoloq bejn is-sid u l-okkupant wara li toħrog ordni ta' derekwizizzjoni takkwista l-libsa legali daqs li kieku kien hemm kirja mill-jum li l-fond ma baqax fil-pussess tas-sid b'effett tar-rekwizizzjoni.*
>
> ***20.*** *Fil-każ li għandha quddiemha din il-Qorti, fuq ammissjoni tar-rikorrent stess, b'effett mill-2003 irrikonnoxew lill-omm l-intimat Ursola Kiovall bħala inkwilina (ara ukoll riċevuta tal-kera a' fol 63). Dan ifisser li kien hemm żewġ fażijiet fejn is-sitwazzjoni possibilment ġiet regolata minn żewġ reġimi differenti u mhux minn wieħed, kif bħal donnha qed jippretendu ir-rikorrenti. Bejn 1992 sal-2002 minn Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta u b'effett minn 2003 sal-ġurnata tal-preżentata tar-rikors odjern minn Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

> ***21.** Kieku riedu r-rikorrenti, b'effett mill-2003, setgħu ma jirrikonoxxu xejn lill-awtriċi tal-intimat u jipproċedu kontra tiegħu abbażi ta' dak spjegat aktar 'il fuq. Pero' dan qiegħed dak li ser ikun spjegat aktar 'l isfel, jekk minkejja dan ir-rikonoxximent inholqotx kirja protetta daqs li kieku kienet saret qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Dan ifisser li meta fit-8 premessa tar-rikors ġuramentat u kif ukoll paragrafu 7 tal-Affidavit ta' Alexander Xuereb, jingħad "Tali rikonoxximent gie sfurzat" fuqhom, ma humiex jesprimu il-posizzjoni preċiża tal-liġi kif fuq spjegata u spjegta aktar 'l isfel, għalkemm din il-Qorti tifhem ukoll li f'dik l-epoka jista' jagħti l-każ li l-impressjoni ġenerali prevalenti ta' din il-liġi kienet li ma setgħux jagħmlu mod iehor(Ara fol 27). Għalhekk din il-Qorti ser tqis il-pretensjonijiet tar-rikorrenti mill-aspett legali taż-żewġ Kapitoli tal-liġijiet imsemmija.*"

36. Il-konklużjoni tal-Qorti tal-Appell, sorretta minn kunsiderazzjoni mhux magħrufa, li l-Artikolu 44(2) "*jeskludi biss l-applikazzjoni tal-Artikolu 44*", ma toħrogx/tirriżultax fl-Artikolu 44. Is-sub-inċiż 1 ta' dan l-artikolu ma jippreskrivix li huwa applikabbli "Għall-għanijiet ta' dan l-artikolu" iżda li huwa applikabbli "Għall-għanjiet <u>ta' din l-Ordinanza</u>" jiġifieri l-Kap. 69. Il-konklużjoni hija għalhekk waħda u ċara, ossia li kirja taħt il-Kap. 69 ma tgħoddx għat-tqegħid ta' nies mill-Gvern f'fondi rekwiżizzjonati.

37. Għaldaqstant, ladarba l-appartament in kwistjoni ġie derekwiżizzjonat, is-soċjetá Rikorrenti ma kien baqalha l-ebda impediment legali biex, hekk kif għamlu sidien oħra f'ċirkostanzi simili, taġixxi fil-konfront tal-inkwilini. Dan billi titlob l-iżgumbrament tal-intimati Micallef mill-

fond u b'hekk twaqqafhom milli jkomplu jinċidu, issa illegalment, fuq id-drittijiet patrimonjali u kostituzzjonali tagħha (ara fost oħrajn **Joseph Vella sive Vella-Baldacchino et vs John Falzon et, Qorti Ċivili Prim' Awla, 16 ta' Lulju 2019 u Janich Baldacchino vs Mary Grace Ellul, Qorti Ċivili Prim' Awla, 28 ta' Ottubru 2021** u l-osservazzjonijiet legali minnhom magħmula).

38. Fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet legali u ġurisprudenzjali sollevati minnha kemm fis-sentenza ta' **Jeremy Cauchi et vs Avukat tal-Istat et** kif ukoll fis-sentenza **Alexander Xuereb et vs Vincent Kiomall et**, **deċiża fis-17 ta' Frar 2022** u issa anke b'din f'din is-sentenza, joħroġ li ma hemmx triq oħra għal din il-Qorti ħlief li tilqa' s-seba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u l-eċċezzjonijiet numru 15 sa 18 ta' l-Awtoritá intimata u tiddikjara li l-ilment tas-soċjetá Rikorrenti li l-effetti tal-Ordni għadhom sa llum jinċidu fuq id-drittijiet patrimonjali u kostituzzjonali tagħhom ma jistax jikkostitwixxi vjolazzjoni tal-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Ġaladarba l-ordni ta' rekwiżizzjoni tneħħiet, l-Istat ma għandu ebda setgħa oħra fuq il-fond jew fuq l-okkupanti tiegħu. Deċiżjoni mod ieħor tkun kuntrarja għar-rieda tal-leġislatur espressa fil-liġijiet imsemmija liema liġijiet il-Qorti hija marbuta li timxi magħhom.

39. Ladarba ma tissussisti ebda vjolazzjoni fil-perjodu sussegwenti għat-tneħħija tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, is-soċjetá Rikorrenti m'għandha ebda jedd għat-talba rimedjali tagħha għall-iżgumbrament tal-intimati Micallef mill-appartament in kwistjoni. Il-Qorti sejra konsegwentement tiċħad dik il-

parti tat-tieni talba tas-Soċjetá rikorrenti sa fejn tirrigwarda l-perjodu sussegwenti għat-tneħħija tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni.

40. Il-Qorti tqis madanakollu li s-Soċjetá rikorrenti jibqgħalha jedd sabiex tiġi ġustament ikkompensata għat-tul taż-żmien kollu li ġiet żvestita mill-proprjetá tagħha bl-ordni ta' rekwiżizzjoni numru 24331/69 u għal liema kienet tirċievi biss is-somma invarjata ta' LM86 (€200.33c) fis-sena. Dan jirrigwarda l-perjodu mit-28 ta' Lulju 1992, id-data ta' meta s-Soċjeta` rikorrenti akkwistat b'datio in solitum sa meta tneħħiet ir-rekwizizzjoni fl-2003. Dan b'applikazzjoni tal-konsiderazzjonijiet legali konsistentement dikjarati mill-Qorti Ewropea u bl-istess mod il-Qrati tagħna, ossia li ordni ta' rekwiżizzjoni tilledi d-drittijiet tar-rikorrenti mħarsa taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. Dan għaliex il-kera li għaliha hija intitolata s-Soċjetá rikorrenti hija miżerjament baxxa u għalhekk tilledi l-prinċipju ta' proporzjonalitá bejn id-dritt tal-Istat u dak taċ-ċittadin kif rikjest fl-Artikoli msemmija.

41. Kif ġia rilevat minn din il-Qorti fis-sentenza ta' **Alexander Xuereb et vs Vincent Kiomall et**, **deċiża fis-17 ta' Frar 2022** rigwardanti appartament ieħor fl-istess blokka in kwistjoni, "*Dwar din il-liġi kien hemm diversi pronunzjamenti, kemm minn Qrati lokali u anke dawk tal-ECHR. Fir-rigward ta' din il-liġi fil-**Każ ta' Ghigo -vs- Malta deċiża fis-26 ta' Settembru, 2006** intqal hekk:*

"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." (Ara ukoll is-Sentenza tal-**Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet Maria Ghigo -vs- Awtorita` tad-Djar deċiż 31 ta' Jannar 2019** u kif ukoll **is-Sentenza tal-QEDB fl-ismijiet Edwards -vs- Malta tal-24 ta' Jannar 2007**).*

*Din il-posizzjoni ġiet ukoll ribadita fis-**Sentenza fl-ismijiet Gevimida Limited -vs- Carmen Fenech et tal-Qorti Kostituzzjonali tad-29 ta' Novembru 2019** (ara fol 36 tergo). Din is-Sentenza tirrigwarda wieħed mis-sidien fl-istess Blokk ta' bini mertu ta' din il-Kawża. Għalhekk dak li ntqal f'dik is-Sentenza huwa in grosso modo applikabbli għal din il-Kawża. F'dik is-Sentenza intqal hekk:*

"Din il-Qorti tikkondividi l-hsieb tal-ewwel Qorti. Tissenjala li, ghalkemm l-ordni ta' rekwizizzjoni nnifisha ma kinitx vjolattiva tad-dritt fondamentali tas-socjeta` rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` meta nharget, u dan ghar-raguni li saret fl-interess generali ghall-provvista ta' akkomodazzjoni socjali, biz-zmien is-sid spicca sabiex igorr piz aktar u aktar kbir tali li intilef il-bilanc gust bejn l-interess tas-socjeta` in generali u d-dritt tar-rikorrenti

ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghha. Mehudin in konsiderazzjoni l-fatturi kollha, jigifieri mhux biss il-kera baxxa ferm li kienet qieghda tithallas lis-socjeta` rikorrenti, izda r-relazzjoni guridika mposta fuqha bil-ligi ta' sid u inkwilin, kera li mhiex ser tizdied wisq minn dik li kienet qieghda tithallas mill-intimata Fenech, l-incertezza dwar meta s-socjeta` rikorrenti ser tkun tista' tiehu pussess tal-fond in kwistjoni u nnuqqas ta' rimedji procedurali effettivi, din il-Qorti ssib li s-socjeta` rikorrenti sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali taghha kif sanciti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni." (ara wkoll Sentenzi fl-ismijiet **Eric Borg et -vs- Chairman tal-Awtoritá tad-Djar et, Qorti Ċivili Prim' Awla [Sede Kostituzzjonali] tas-6 ta' Novembru 2020** u dik **fl-ismijiet Ethel Baron et -vs- L-Avukat Ġenerali et, [Qorti Kostituzzjonali] tas-27 ta' Settembru 2019**).

42. Is-Soċjetá rikorrenti u l-ante kawża tagħha kellhom joqogħdu kontra r-rieda tagħhom għall-Ordni ta' rekwiżizzjoni tal-fond proprjetá tagħhom, b'kumpens miżeru ta' LM86 (€200.33c) fis-sena, suppost kalkolat skont l-artikolu 11 tal-Kap. 125, għalkemm jidher li ma ġiex iffissat mill-Bord li Jirregola l-Kera hekk kif kien jitlob tassattivament is-subinċiż 1 tal-artikolu sussegwenti tal-istess Kap. Dan l-ammont apparentament baqa' invarjat għal perjodu kollu li baqgħet fis-seħħ l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwistjoni, jiġifieri għal iktar minn erbgħa u tletin sena.

43. Huwa għalhekk evidenti, fid-dawl tal-konsiderazzjoni legali ormai stabbiliti, li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwistjoni kif maħruġa skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta, ikkontrollat l-użu tal-

proprjetá mingħajr kumpens xieraq u b'mod għal kollox sproporzjonat għall-iskop li għalih inħarġet tant li kważi ċaħdet għal kollox lis-sid mid-dritt li jirriprendi l-pussess tal-proprjetá fi żmien prevedibbli u definittiv bi vjolazzjoni tal-ewwel artikolu protokollari tal-Konvenzjoni.

44. Id-drittijiet fundamentali mħarsa fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huma riflessjoni ta' dawk mħarsa taħt l-ewwel Artikolu protokollari tal-Konvenzjoni. Ġie madankollu stabbilit li "*l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'huwiex applikabbli f'dawn il-proċeduri peress li l-operazzjoni tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta hija mħarsa mill-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni. Huwa minnu illi din il-liġi ġiet emendata diversi drabi minn meta ġiet promulgata, iżda l-atturi ma ndikaw l-ebda emenda li taqa' taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-istess sub-inċiż u li tat lok għall-ilment tagħhom. Għalhekk l-ilment tal-atturi jista' jiġi eżaminat biss ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea.*" (**Mary Azzopardi pro et noe vs Awtoritá tad-Djar et, Qorti tal-Appell, 31 ta' Awwissu 2021**).

45. Din il-Qorti għalhekk sejra tilqa' limitatament l-ewwel talba u t-tieni parti tat-tieni talba tas-soċjetá Rikorrenti fir-rigward tal-Ordni ta' rekwiżizzjoni numru 24331/69 billi tiddikjarha li kienet leżiva tad-drittijiet fundamentali tas-soċjetá Rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea matul il-perjodu fuq indikat jiġifieri mit-28 ta' Lulju 1992 sad-data ta' meta nħarġet l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni, jiġifieri 13 ta' Ottubru 2003.

46. Konsegwentement il-Qorti ser tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat u tal-Awtoritá Intimata u l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat Martin Micallef billi ma humiex ġustifikabbli.

47. Il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tikkonsidra t-talbiet rimedjali għal din il-leżjoni. Fin-nota preżentata minnha (a' fol 117) is-soċjetá Rikorrenti tissottometti li l-ammont ta' kumpens pekunjarju għandu jiġi kalkolat fuq dak ikkunsidrat mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fis-**sentenza Cauchi v. Malta applikazzjoni numru 14013/19 datata 25 ta' Marzu 2021**, paragrafi 101-109.

48. Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-Rikorrenti fis-somma ta' għoxrin elf ewro (€20,000).

49. Dan l-ammont għandu jitħallas mill-Awtoritá intimata u mill-Avukat tal-Istat solidalment bejniethom. Il-Qorti jidhrilha li dawn iż-żewġ konvenuti għadhom ikunu ikkundannati jagħmlu l-ħlas għaliex, kwantu għall-Awtorita', kienet hi li esegwiet il-liġi u kwantu għall-Avukat tal-Istat, dan irid iwieġeb għal-liġi ħażina magħmula mill-Parlament. Il-kundanna ser tkun waħda solidali sabiex tevita li s-Soċjeta' rikorrenti tiskariġġja billi jkollha toqgħod tiġri wara kull wieħed mill-intimati għall-ħlas. Din il-Qorti taħseb li minħabba r-rekwiżizzjoni mertu ta' dawn il-proċeduri s-Soċjeta' rikorrenti diġa' sofriet biżżejjed għalhekk ma għandhiex tkompli isoffri biex tiġbor il-kumpens li ser jingħata f'din is-Sentenza.

Decide

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tiċħad t-tieni eċċezzjoni preliminari tal-intimat Avukat tal-Istat;

Tilqa' l-ħames eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat;

Tilqa' s-seba' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u l-eċċezzjonijiet ta' l-Awtoritá Intimata kif mogħtija fl-aħħar żewġ paragrafi tar-risposta tagħha a' fol 12 u tiddikjara li, ġaladarba l-ordni ta' rekwiżizzjoni tneħħiet, l-Istat ma għandu ebda setgħa oħra fuq il-fond jew fuq l-okkupanti tiegħu.

Tilqa' limitatament l-ewwel talba u l-ewwel parti tat-tieni talba tas-Soċjeta` rikorrenti billi tiddikjara u tiddeċiedi li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 24331/69 kienet leżiva tad-drittijiet fundamentali tas-soċjetá Rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan tul il-perjodu fuq imsemmi;

Tiċħad it-tieni parti tat-tieni talba tas-Soċjetá rikorrenti u tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta qatt ma nċidew fuq id-drittijiet patrimonjali u kostituzzjonali tagħha u għalhekk ma jistgħux jikkostitwixxu vjolazzjoni tal-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha rimanenti tal-intimati;

Tilqa' limitatament it-tielet talba tas-Soċjetá rikorrenti u tillikwida l-kumpens u danni kif sofferti minnha fl-ammont ta' għoxrin elf ewro (€20,000).

Tilqa' r-raba talba tas-Soċjetá rikorrenti u tikkundanna lill-Awtorita` tad-Djar sabiex flimkien mal-Avukat tal-Istat jħallsu solidalment bejniethom l-istess kumpens u danni hekk likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv.

Tiċħad il-ħames talba tas-Soċjetá rikorrenti.

Bl-ispejjeż jitħallsu mill-intimati Awtoritá tad-Djar u l-Avukat tal-Istat bejniethom.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur