FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(Sede Kostituzzjonali)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 8 ta' Mejju 2023

Rikors Nru. 349/2021 GM

Dorotea sive Dorothy Darmanin (I.D. 972048M);
Francis Darmanin (I.D. 863649M);
Isabelle Darmanin Godano (I.D. 997150M); u
Mary Rose Vella Haber (I.D. 332152M)
vs
Avukat tal-Istat; u
Antonia Connie sive Tanya Farrugia (I.D. 424083M); u b'digriet tas-16 ta' Dicembru, 2021 ġiet kjamata in kawża l-Awtorita` tad-Djar.

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ta' ġuramentat ta' Dorotea sive Dorothy Darmanin et li permezz tiegħu wara li ppremettew illi :

Dikjarazzjoni dwar l-Oġġett u l-Fatti tal-Kawża

1. L-esponenti wirtu l-fond bin-numru disgħa (9), appartament numru tlieta (3), formanti parti l-blokka appartamenti magħrufa bl-isem St. Joseph Flat, Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar mingħand il-ġenituri tagħhom, id-defunti Lawrence Darmanin u Josephine Darmanin.

2. Missier l-esponenti Lawrence Darmanin, permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr. Carmelo Lia tal-20 ta' Settembru, 1960 (**Dok. FD 1**), kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Giorgio Borg tas-6 ta' Settembru, 1961 (**Dok. FD 2**) u kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Cachia tal-11 t'April, 1971 (**Dok. FD 3**), akkwista in enfitewsi perpetwa biċċiet ta' art kontigwi, li fuqhom bena għadd ta' proprjetajiet fosthom il-fond bin-numru disgħa (9), appartament numru tlieta (3), formanti parti l-blokka appartamenti magħrufa bl-isem St. Joseph Flat, Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar.

3. Minkejja l-fatt li omm l-esponenti ma dehritx fuq l-imsemmija kuntratti, il-fond in kwistjoni kien jappartjeni lill-kommunjoni tal-akkwisti u dan peress li l-ġenituri tal-esponenti kienu diġà miżżewġin.

4. Missier l-esponenti Lawrence Darmanin miet fid-29 ta' Marzu, 2003 u kif jirrizulta mill-*causa mortis* ippubblikata fl-atti tan-Nutar Dr Carmelo Lia fl-10 ta' Settembru, 2003 (**Dok. FD 4),** il-fond bin-numru disgħa (9), appartament numru tlieta (3), formanti parti l-blokka appartamenti magħrufa bl-isem St. Joseph Flat, Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar, intiret, in kwantu għan-nofs indiviż mill-esponenti aħwa Darmanin.

5. Omm l-esponenti, Josephine Darmanin mietet fit-13 ta' Lulju 2011 u kif jirriżulta mill-*causa mortis* ippubblikata fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Debono fit-30 t'Ottubru, 2017 (**Dok. FD 5)**, il-fond bin-numru disgħa (9), appartament numru tlieta (3), formanti parti l-blokka appartamenti magħrufa bl-isem St. Joseph Flat, Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar, intiret, in kwantu ghan-nom indiviż l-ieħor fi kwoti ugwali bejniethom, mill-esponenti, li b'hekk saru l-proprjetarji tal-fond kollu fi kwoti ugwali bejniethom.

6. *Il-fond in kwistjoni gie assenjat lill-intimata Antonia Connie sive Tanya Farrugia u lil żewġha Nicholas minn dak li kien id-Dipartiment tad-Djar, in segwitu għal ordni ta' rekwizizzjoni u dan għexieren ta' snin ilu. B'hekk ir-rikorrenti u l-antekawża minnhom ġew rinfaċċati b'din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni maħrug taħt il-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta b'mod inġust u b'mod abbużiv, liema Ordni ta' Rekwizizzjoni tikser id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom a tenur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenjoni Ewropea, u dan stante illi l-kera li imponewlhom li jirċievu ma kenitx il-kera tas-suq u lanqas proporzjonali għad-drittijiet tagħhom bħala sidien. Għalhekk effettivament ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tagħhom u għalhekk ġew assoġġettati wkoll għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit u ntilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-*

inkwilini u dawk tas-sid, minkejja li fis-suq liberu kien iġib kera ferm aktar għolja minn dak offrut lilhom. Sussegwentement il-fond ġie derikwizzjonat, b'dan pero' li l-intimata Farrugia baqgħet tokkupa l-fond b'titolu ta' kera u dan b'mod sforzat fuq ir-rikorrenti.

Raġuni għat-Talbiet f'dawn il-Proċeduri

7. Il-kera li l-intimata qed tħallas huwa fl-ammont ta' mitejn sitta u sittin Euro u ħamsa u sittin ċenteżmu (€266.65) fis-sena u dan filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li fond seta' f'xi żmien iġib fl-4 t' Awwissu 1914, liema dispożizzjonijet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

8. Bl-emendi tal-Att X tat-2009, il-kera tal-fond in kwistjoni tiġi awmentata kull tliet snin b'żidiet irriżorji ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, abbażi tal-Indici ta' Inflazzjoni, bl-awment li jmiss ikun fl-1 ta' Jannar 2022.

9. Qabel l-emendi tal-Att X tal-2009, kien japplika l-prinċipju ta' "kera xierqa" a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-Ordinanza li Trażżan il-Kera fuq id-Djar, Kap. 116 tal-Liġijiet ta' Malta, liema kera xierqa a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma setgħet qatt teċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69, ossia kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi ta' fond kieku kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914.

10. Dan ifisser illi l-esponenti u l-ġenituri tagħhom qabilhom ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jirċievu kera ġusta, tenut kont tal-fatt li bil-liġi, dak li kienu jirċievu kien kera kif stipulat fl-1914 u baqa' hekk sal-2010, bl-aġġustamenti rrizorji tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16.

11. Il-kera hija fissa fil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew, illum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f'suq ħieles.

12. B'hekk, din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tal-esponenti peress li ma tirrispettax il-prinċipju ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien esponenti u dak tal-inkwilina intimata.

13. Għalkemm l-Att X tal-2009 taffa xi ftit l-inġustizzji li l-liġijiet tal-kera viġenti qed joħolqu fil-konfront tas-sidien tal-proprjetà, l-istess Att bl-ebda mod ma għamel ġustizzja mal-esponenti u dan peress li bl-istess liġi, l-intimata Antonia Connie sive Tanya Farrugia ingħatat il-jedd li tibqa' tirrisjedi fil-fond u dan filwaqt li ulied l-istess esponenti qed ikollhom jissellfu mill-banek biex ikollhom post fejn jirrisjedu.

14. Konsegwentement, fl-istat li tinsab fiha l-liġi, l-esponenti m'għandhomx speranza reali li (i) qatt jiksbu il-pussess effettiv tal-fond; (ii) jew jipperċepixxu redditu reali tal-istess fond tul ħajjithom.

15. Inoltre, la l-esponenti u wisq anqas l-antekawża tagħhom ma qatt kienu taw il-kunsens ħieles tagħhom li l-fond jinkera kif fuq premess, tenut kont tal-liġi tar-rekwiżizzjoni.

16. B'dan il-mod, l-esponenti ġew u effettivament għadhom qed jiġu pprivati mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, mingħajr mhu qed jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond u dan stante li l-kera li qed jipperċepixxu bl-ebda mod ma tqarreb lejn il-valur lokatizzju reali tal-istess fond.

17. Tali privazzjoni tal-proprjetà tikkostitwixxi leżjoni tad-dritt fundamentali tal-esponenti kif sanċit bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

18. Inoltre l-esponenti anqas m'għandhom rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u dan peress li huma ma jistgħux jawmentaw il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq reali.

19. F'dan ir-rigward, qed issir referenza għall-kawża tal-Qorti Kostituzzjonali datata 27 ta' Marzu, 2020, fl-ismijiet *Joseph Grima, Georgina Grima, u Doreen Grima vs L-Avukat Ġenerali u Lawrence Aquilina u Iris Aquilina* fejn ġie ssenjalat is-segwenti:

> "*L-atturi ma jistgħux jeżerċitaw id-dritt ta' użu tal-fond għal dak li għandu x'jaqsam il-pussess fiżiku peress li d-dar hi okkupata mill-inkwilin u ma jistgħux jitterminaw il-kirja minn jeddhom. Għalhekk għalkemm huma sidien, b'liġi iddaħħlu f'relazzjoni ta' sid u inkwilin għall-perjodu indefinit. M'huwiex magħruf id-data meta l-atturi jkunu jistgħu jieħdu lura l-pussess fiżiku tad-dar. Saħansitra,* ***l-liġi lanqas tagħti lil sid il-kera rimedju effettiv sabiex jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu*** *fejn si tratta ta' inkwilin li ma jistħoqqlux il-protezzjoni tal-liġi,* ***jew tagħmilha ferm diffiċli lis-sid biex jieħu lura ħwejġu fejn ikollu bżonn id-dar għall-użu personali tiegħu jew ta' membri tal-familja tiegħu****. Dan iwassal għal sitwazzjoni* ***fejn il-liġi tal-kera m'hijiex toħloq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u u dawk tal-inkwilini****.*"

20. Tenut kont tas-suespost u minħabba r-restrizzjonijiet imposti bil-liġijiet viġenti, l-esponenti qegħdin isofru minn sproporzjon qawwi bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjonijiet tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż *ad exemplum* fis-sentenzi tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet: *Beyeler vs Italy,* u *Ališić and Others vs Bosnia and Herzegovina, Croatia, Serbia, Slovenia and the Former Yugoslav Republic of Macedonia*.

21. B'hekk, l-interferenza tal-istat fid-dritt tal-esponenti għall-godiment tal-proprjetà in kwistjoni ma tikkostitwixxix kontroll ta' użu tal-proprjetà ai termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, kif ġie ritenut fis-sentenzi tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet: *Mellacher and Others*

vs Austria; *Hutten-Czapska vs Poland*; *Anthony Aquilina vs Malta* u *Bittó and Others vs Slovakia*.

22. B'hekk l-esponenti jħossu li fir-rigward tagħhom inkisru u għadu effettivament qed jiġi miksura d-drittijiet tagħhom kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani, billi qed jiġu mċaħħda mill-godiment tal-proprjetà tagħhom, mingħajr ma jingħataw kumpens ġust u ekwu għal dan.

23. Għalhekk l-esponenti ma kellhomx triq oħra għajr li jintavolaw il-proċeduri odjerni sabiex jissalvagwardjaw id-drittijiet fundamentali tagħhom li ilhom jiġu leżi għal diversi snin.

24. L-esponenti jiddikjaraw li huma jafu personalment b'dawn il-fatti u għal dan il-għan qed jiġi anness affidavit tal-esponenti Francis Darmanin (**Dok. FD 5).**

Talbiet

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

i. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tal-esponenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, *kif ukoll minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta u d-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, b'mod partikolari kif emenda l-Artikolu 1531 C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta* u tal-liġijiet tal-kera viġenti qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni perpetwa lill-intimata Antonia Connie sive Tanya Farrugia tal-fond bin-numru disgħa (9), appartament numru tlieta (3), formanti parti l-blokka appartamenti magħrufa bl-isem St. Joseph Flat, Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar, bil-konsegwenza li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani u għar-raġunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proċeduri, l-esponenti għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li din l-Onor. Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni;

ii. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mill-esponenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, *kif ukoll minħhabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta u d-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, b'mod partikolari kif emenda l-Artikolu 1531 C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta* talli ma kkreatx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

iii. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea; u

iv. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens ta’ danni likwidati ai termini tal-liġi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

1. L-ewwel u qabel kollox, ir-rikorrenti jridu jiddeċiedu kif sejrin jistradaw l-kawża, u cioe' jekk hux skont il-proċediment b'rikors ġuramentat ai termini tal-artikoli 154 et sequitur tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta jew ai termini tar-Regolamenti numru 2 et sequitur tar-Regoli dwar il-Prattika u l-Proċedura tal-Qrati u l-Bon Ordni (L.S. 12.09) u l-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni;

2. Barra minn hekk, ir-rikorrenti jridu jġibu prova adegwata tat-titolu tagħhom fuq il-fond in mertu, u cioe' l-fond bin-numru 9, appartament bin-numru 3 formanti parti l-blokka appartamenti magħrufa bl-isem St. Joseph Flat, Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar;

3. Mingħajr preġudizzju għal dak hawn fuq premess, huwa xieraq ukoll li r-rikorrenti jġibu prova tal-ftehim tal-kirja li huma qegħdin jattakkaw b'din il-kawża. Illi hekk ukoll biex jissoktaw b'din il-kawża, ir-rikorrenti jeħtiġilhom juru li l-imħarrka Antonia Connie Farrugia tabilħaqq tgawdi minn kirja li tiġġedded skont il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Għallinqas mill-kitba tar-rikors konvenzjonali ma jirriżultax li saret kirja qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u għalhekk la jgħoddu d-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas japplika l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

4. Tenut kont ta' dak li ġie spjegat fil-premessa numru 6 tar-rikors promotur, ir-rikorrenti jeħtiġilhom ukoll jikkjarifikaw jekk l-ordni ta' rekwiżizzjoni msemmi minnhom għadux fis-seħħ. F'każ li dan għadu fis-seħħ, għandhom japplikaw għall-każ de quo d-diżpożizzjonijiet tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux d-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Barra minn hekk, jingħad li ż-żmien kollu li fih Antonia Connie Farrugia damet tokkupa l-fond bis-saħħa tal-ordni ta' rekwiżizzjoni mhuwiex meqjus bħala kirja skont l-artikolu 44(2) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Jiġi b'hekk, li f’każ li l-ordni ta' rekwizizzjoni għadu fis-seħħ, l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti dwar il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta huwa insostenibbli u ma jistax jirnexxi;

5. F'kaz li l-imsemmi ordni ta' rekwiżizzjoni ma baqax fis-seħħ u Antonia Connie Farrugia baqgħet tgħammar fil-fond b'titolu ta' kirja, dik il-kirja, jekk hija 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 1531Ċ 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-liġr, ma tistax tirnexxi;

6. Bla ħsara għall-premess jingħad li l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jintlaqat mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan għaliex il-Kapitoli 16 u 69 tat-Liġijiet ta' Malta bħala liġijiet li daħlu 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);"

F'kull każ, l-artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni jipprovdi wkoll li ebda ħaġa f' dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess proprjeta', li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

Jigi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

7. Sa fejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-Kapitoli 16 u 59 tal-Ligijiet ta' Malta mil-lenti tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokolari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetż' 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. Tali diskrezzjoni tal-legiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli - li żgur mhux il-każ;

Il-Kapitoli 16 u 59 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) iżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

8. Bid-dhul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma jistgħu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera.

Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Wara kollox, hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bhalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

9. Hekk ukoll, dejjem skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilina ma haqqhiex li jkollha protezzjoni mill-Istat;

10. Għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konkluzjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' u dwar id-diffikulta' tagħhom sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom mhumiex ġustifikati għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma, dan l-artikolu mhijiex mistħoqqha;

11. F'kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħu qatt jigu kkumpensati u/jew mħallsa xi danni għall-perjodi li fihom ma kellhom l-ebda jedd legali li jirċievu l-kera. Barra minn hekk, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem għaliex dan l-artikolu japptika biss għall-organi ġudizzjarji tat-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Kemm hu hekk, dan l-artikolu tat-Trattat ma jifformax parti mil-ligi Maltija għaliex mhuwiex inkluż fit-tifsira ta' 'Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, kif riprodotta fl-artikolu 2 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas ma ġie traspost fil-liġi domestika skont l-artikolu 3 (3) tal-Kap 304 tal-Liġijiet ta' Malta;

12. La m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, isegwi li t-tieni, it-tielet, u r-raba' talba tar-rikorrenti lanqas ma għandhom jintlaqgħu;

13. Fl-aħħarnett jekk permezz tal-ewwel talba tar-rikorrenti, senjatament fejn huma qegħdin jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tagħti r-rimedji kollha li hija jidhrilha li huma xierqa fiċ-ċirkostanzi, l-istess rikorrenti jridu jfissru li din l-Onorabbli Qorti għandha tordna l-iżgumbrament tal-intimata Farrugia mill-fond inkwistjoni, l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar talba bhal din. Konsegwentement, u jekk dan huwa l-każ, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll;

14. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Rat ir-Risposta tal-intimata Antonia Connie sive Tanya Farrugia li permezz tagħha eċċepiet illi :

1. It-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

2. L-ewwel u qabel kollox, ir-rikorrenti għandhom jissottomettu kwalsiasi prova adegwata li permezz tagħha tiġi stabbilita d-data ta' rekwiżizzjoni hekk kif stipulat fir-rikors promotur, u dan sabiex din l-Onorabbli Qorti tkun tista' tiddetermina liema Kapitoli tal-Ligijiet ta' Malta huma applikkabbli fil-każ odjern;

3. In oltre tali prova ta' rekwiżizzjoni, l-atturi jeħtieġu jikkjarifikaw jekk tali ordnita' rekwiżizzoni għadhiex fis-sehh. Fl-eventwalita' li dan għadu fis-seħħ, din l-kawza għandha tiġi determinata skont id-dispożizzjonijiet tal-Kap.125 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux tad-dispożizzjonijiet tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta hekk kif indikat fir-rikors promotur;

4. Mingħajr preġudizzju għal dak hawn fuq premess, huwa xieraq ukoll li r-rikorrenti jgibu prova adegwata tal-ftehim tar-kirja li qed jiġi attakkat permezz ta' dan ir-rikors promotur. Fir-rikors promotur ma hemm l-ebda referenza għad-data ta' meta saret il-kirja li qiegħda tigi kkontestata u għaldaqstant fl-eventwalita' li tali kirja ma saritx qabel l-1 ta' Ġunju 1995, sew id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif ukoll l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap.16 tar-Liġijiet ta' Malta ma humiex applikabbli;

5. L-esponenta dejjem mxiet skont id-dizpożizzjonijiet tal-tiġi, anzi addirittura hija l-inkwilina idonea ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxuta wkoll mir-rikorrenti, qatt ma kisret il-kundizzjonijiet tal-kiri jew il-ligi, u dejjem ħallset il-kera fil-ħin. Għaldaqstant, l-intimata ma għandha ssofri l-ebda konsegwenzi ta' dan u lanqas m'għandha tigi kkundannata responsabbli għad-danni. Konsegwentament, l-intimata lanqas ma għandha tinżamm responsabbli sabiex tħallas xi kumpens bħala danni jew saħansitra li jiżgumbrawha mill-fond inkwistjoni u konsegwentament titlef l-unika saqaf fuq rasha;

6. Għandu wkoll jingħad, illi l-esponenta għamlet diversi xogħlijiet u benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta fir-mori u s-smigħ tal-kawża, u dan għandu wkoll jittieħed in konsiderazzjoni meta din l-Onorabbri Qorti, tevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond;

7. L-esponenta tgawdi mill-protezzjoni tal-liġi u kif inhu ben saput, ma għamlet l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandha tinstab ħatja ta' ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnhom allegat, u lanqas konsegwentement ma għandha tbati ebda konsegwenzi, jew tiġi ddikjarata responsabbli għal xi danni, wisq anqas tiġi kkundannata tħallas kumpens;

8. L-esponenta qiegħda tgawdi d-drittijiet tagħha fuq il-proprjeta’ de quo b'titolu ta' lokazzoni kif permessi skont il-liġi u fl-ammont ta’ kera kif stabbilita taħt il-liġijiet tar-kera u għalhekk mhux qed tippregudika d-drittijiet tar-rikorrenti;

9. M'hemm l-ebda vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-Bniedem u ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta da parti tal-intimata, fis-sens li l-kera li titħallas minnha hija skont il-ligi viġenti u raġjonevolment adekwata fil-kuntest u propozjonata meta kkomparata mal-fond de quo;

10. Bla ħsara għall-premess jingħad li l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jiġi kopert mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan għaliex Kapitoli 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta bħala liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 jinsabu mħarsa permezz tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni li jipprovdi li l- "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 ligi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f’dan is-subartikolu) ...";

11. Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenta tirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta’ skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'mizuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-htiġijiet soċjali. Il-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-intimata tara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

12. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' proprjeta’ li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

13. F’ċirkostanzi bhal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoggi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u cioe’ li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' “Amato Gauci vs Malta, rrikonoxxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the state and its application may often cause significant reductions in

the amount of rent chargeable. "Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet 'Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et, tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "Huwa paċifiku li fejn tidhol il-materja ta' Akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizzju ta' fond fis-suq ħieles";

14. Għaldaqstant, jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizzju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġiżla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;

15. Jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu preġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-Artikoli tal-Kap. 125, tat-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tar-okkupanta. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita' tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;

16. Din hija l-unika residenza tal-eċċipjenti li hija mara ta' ċerta eta' u li għandu jkollha s-serħan tal-moħħ li mhux ser tiġi żgumbrata minn darha li ilha tokkupa għal dawn l-aħħar snin u f'dan ir-rigward irid jittieħed kont tal-fatt illi l-hardship li tista' ssofri l-intimata huwa ferm akbar minn dak li talvolta jistgħu jsofru r-rikorrenti;

17. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk permezz tat-talba tar-rikorrenti sabiex din l-Onorabbli Qorti tagħti r-rimedji kollha li hija jidrilha li huma xierqa fiċ-ċirkostanzi l-istess rikorrenti jridu jfissru li din l-Onorabbli Qorti tordna l-iżgumbrament tal-intimata Farrugia mill-fond de quo, għandu jingħad li tali talba hija inammissibbli minhabba l-fatt li l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) kemm-il darba ppronunzjat il-fatt illi hi ma hijiex is-sede idonea sabiex talba għal żgumbrament tiġi ventilata. Illi kif intqal fil-kawża Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et deċiża fis-27 ta' Ġunju 2017 (Rik 96/2014) u dik ta' Portelli vs Avukat Ġenerali, 45/2014 - deċiża fil-25 ta' Novembru 2016, li fiha l-Qorti Kostituzzjonali saħqet li din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinary jew lill-Bord li Jirregola l-Kera u li dan ma huwiex kompitu ta' qorti kostituzzjonali u lanqas ma huwa meritu ta' kawża kostituzzjonali. Illi kif intqal ukoll fil-kawża fl-ismijiet ta' George Parnis vs L-Avukat Ġenerali tar-Repubblika ta' Malta u Josephine sive Joyce Pace armla ta' Anthony Pace tas-7 ta' Mejju, 2021, il-ġurisprudenza nostrali dejjem halliet l-kwistjoni ta' żgumbrament fi ħdan it-tibunal appożitu, anke għaliex f'dawn il-proceduri l-intimat inkwilin li jiddaħħal fihom biss għal integrita' tal-ġudizzju m'għandux jiġi msawwat bl-

istess meta hu jkun biss aderixxa u approfitta mil-liġijiet tal-ġunata." Għalhekk bħala stat ta' fatt, it-talba għall-iżgumbrament mill-fond hija waħda ġuridikament inammissibli fil-proceduri odjerni;

18. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm l-ebda ċertezza illi li kieku l-fond de quo li kieku ma kienx suġġett għad-dispożizzonijiet ta' Kap. 125 u/jew ta' Kap. 69 tal- Liġijiet ta' Malta, tali fond kien ser ikun mikri fis-suq liberu għal dawn l-għexieren ta' snin mingħajr interruzzjoni. Konsegwentament din l-Onorabbli Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni dan il-fatt fl-eventwalita’ li jogħġobha tordna kumpens u tillikkwida d-danni ai termini tal-ligi hekk kif rikjest mir-rikorrenti fir-rikors promotur;

19. B'referenza għat-talbiet tar-rikorrenti relatati mat-talba ta' kumpens u danni ai termini tal-Artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, fil-fehma umli tal-esponenta tali talbiet għandhom jiġu miċħuda minn din l-Onorabbli Qorti għaliex dan l-Artikolu huwa applikkabbli biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin;

20. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, f’każ li din l-Onorabbli Qorti tilqa' it-talbiet attrici għall-kumpens u likwidazzjoni tad-danni, għandu jkun l-Istat li jerfa' r-responsabbilta’ tal-prezz finanzjarju ta' liġi li daħħal l-Istat stess u mhux l-intimata. Jekk it-talbiet attriċi jintlaqgħu, l-intimata Farrugia ser tgħaddi minn piż finazjarju enormi (hardship) liema piż ma għandhiex terfa’ hi izda tali piz għandu jiġi merfugħ mill-Istat b'miżuri soċjali adekwati;

21. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jigu trattati fil-mori tal-kawża;

Rat ir-Risposta tal-Avukat tal-Aworita tad-Djar li permezz tagħha eċċepixxa illi :

1. Fejn l-atturi qed jattakkaw l-operat ta’ liġi jew liġijiet, l-Awtorita’ esponenti ma tistax tahti għal tali legislazzjoni u l-leġittimu kontradittur huwa ħaddieħor. Għalhekk jekk din kienet kirja kontrollata u protetta bil-liġijiet l-antiki tal-kera, allura l-Awtorita` tad-Djar qatt ma tista’ tkun leġittimu kontradittur u għalhekk, għandha tinħeles mill-gudizzju mingħajr ma tbati l-ebda spejjez.

2. Ukoll, kemm-il darba l-atturi qed jattakkaw l-operat ta’ liġi jew liġijiet, l-Awtorita’ tad-Djar mhijiex il-leġittimu kontradittur;

3. Ma jista’ jkun hemm ebda leżjoni tal-Konvenzjoni qabel ma dina daħlet fis-seħħ fl-1987 għalhekk kull kumpens li jista’ jingħata jrid jiġi meqjus minn dik id-data.

4. Mma kien hemm xejn li huwa leżiv tad-drittijiet fundamentali fil-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni. Għalhekk it-talbiet kif impostati ma jistgħux ireġu u għandhom jiġi miċħuda;

5. Intant ukoll meta jitqies il-valur tal-fond, attenzjoni trid tingħata għad-denunzja jew għad-dikjarazzjoni causa mortis għax hemm indikat il-valur li taw is-sidien stess għall-post. Il-periti maħtura mill-Qorti iridu jitilqu minn dak il-valur f' dik is-sena u jaraw kemm setgħet apprezzat il-proprjeta` tul iz-zmien. Ma jistax ikun li sid għal skop ta' taxxa jindika valur mod u għal skop ta' kumpens jistenna valur mod iehor;

6. Jiġi rilevat li jekk sa issa kien hemm lezjoni kostituzzjonali minhabba l-kumpens li l-attur qiegħed jallega li kien baxx, minn issa 'l quddiem dan il-fattur ġie korrett bl-emendi li daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 bl-Att XXIV tal-2021. Fil-fatt issa bis-saħħa ta' dawn l-emendi, l-attur jista' jadixxi l-Bord tal-Kera u jitolbu li l-kera tiżdied sa 2% tal-valur tal-post fis-suq miftuh. Għalhekk it-talba għall-iżgumbrament ma tistax u, jew ma għandhiex tiġi milqugħha; ara f'dan is-sens l-Art 11 (5) tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta li jittratta kumpens fil-każ ta' okkupazzjoni bis-saħħa ta' ordnijiet ta' rekwizizzjoni. U la minn issa 'il quddiem il-kumpens ser ikun dak xieraq, u la l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni kienet waħda legali intiża għal skop ta' akkomodazzjoni soċjali, allura t-talba għall-iżgumbrament ma għandhiex tiġi milqugħha.

7. Drittijiet fundamentali u d-dritt ta' azzjoni għall-leżjoni ta' drittijet fundamentali ma jistgħux jiġu trasferiti la inter vivos u la causa mortis għaliex dawk huma drittijiet mogħtija personalment lil min ikun issubixxa l-leżjoni. Dawn id-drittijiet huma extra commercium u mhux trasferibbli. Kieku drittijiet fundamentali jistgħu jiġu trasferiti inter vivos jew causa mortis, peress li tali drittijiet m' humiex preskrivibbli allura jista' jagħti l-każ li l-Istat jiġi anke mfittex għal-leżjoni per eżempju ta' arresti illegali li graw 'il fuq minn mitt sena ilu;

8. La l-atturi wirtu l-fond fid-29 ta' Marzu 2003 allura ma hemm ebda leżjoni li setgħu sofrew qabel ma wirtu u dan hekk kif jingħad fis-sentenza deċiża quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-3 ta' Dicembru 2020 ***Doreen Grima et. vs Awtorita` tad-Djar et*** **(Rik nru. 167/2019 GM)**;

9. Fit-22 ta' Ġunju 2021 Il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) iddeċidiet hekk fil-kawza ***Erika Gollcher et vs L-Avukat tal-Istat et.*** **(Rik 116/2019 FDP)**:

"Dwar il-ħames eċċezzjoni, ġie eċċepit li r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens għal allegat ksur għal perjodi li setgħu sofrew l-antenati tagħhom.

Il-Qorti tosserva li r-rikorrenti akkwistaw l-imsemmi fond permezz ta' wirt mingħand ommhom defunta Gerogette Cauchi. Illi huwa leċitu, li l-Qorti tqis biss il-perjodu ta' żmien minn meta r-rikorrenti akkwistaw it-titolu fuq l-imsemmija proprjeta`.

Għaldaqstant, il-Qorti tilqa' din il-ħames eċċezzjoni tal-Awtorita` tad-Djar."

10. Jekk l-atturi ma kinux is-sidien meta seħħet l-allegata leżjoni kostituzzjonali allura huma ma għandhom ebda locus standi f'din il-kawża u għalhekk it-talbiet fir-

rikors ma jistgħux jiġi milqugħa. Referenza ssir għal dak li qalet il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza **Maria Gialanze` vs Carmen Mizzi et. (deciza 02/12/2021; Rik nru. 79/2020)**:

*"Biżżejjed jingħad għall-fini ta' din il-kawża li d-drittijiet umani huma kkunsidrati inerenti għall-persuna umana. Min-natura tagħhom huma marbutin mal-persuna tal-vittma. Huma drittijiet personali, u mhux drittijiet in rem. Anke fil-każ li dritt fundamentali jikkonsisti fil-vjolazzjoni tat-tgawdija tal-proprjeta`, u l-vittma tkun intitolata għal kumpens,* ***dak il-kumpens huwa marbut mal-persuna tal-vittma u mhux mal-proprjeta`****. Jekk il-proprjeta` tiġi ttrasferita lil terza persuna, kemm b'titlu gratuwitu kif ukoll b'titlu oneruż, id-dritt tal-kumpens ma jistax jiġi ttrasferit flimkien mal-proprjeta`."* l-istess għalhekk jista' jingħad għal-proprjetajiet li ġew akkwistati permezz ta' wirt;

11. Ma kien hemm xejn ħażin fil-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni u intant anke hawn ma ġewx eżawriti r-rimedji ordinarji għaliex ħadd ma pproċeda biex tiġi sindakata ġudizzjarjament id-diskrezzjoni amministrattiva li ittieħdet meta ħargu l-ordnijiet. Il-kostituzzjoni tagħti d-dritt lill-istat li jillimita d-drittijiet tal-proprjeta` basta jkun hemm proporzjonalita` bejn il-limitazzjoni fuq id-dritt u l-kumpens imħallas;

12. Jekk kien hemm Ordni ta' Derekwizizzjoni għall-proprjeta` tal-kawża in kwistjoni allura ma' jista' jkun hemm ebda leżjoni ta' dritt kostituzzjonali għall-anqas minn dakinhar 'il quddiem, peress li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni lanjat mill-attur ma kinitx għadha tezisti;

13. Dan il-punt ġie emfasizzat iktar bis-sentenza ta' ***Michael Farrugia vs Avukat tal-Istat et.*** **(Rik. 78/16; deciza 04 ta' Mejju 2021)**. Fil-fatt is-sentenza tgħid 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 Awwissu 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 referenza ssir ukoll għal dak li ingħad fis-sentenza mogħtija minn dina l-Onorabbli Qorti fil-kawża fl-ismijiet ***Charles et vs. Awtorità tad-Djar et*** (Rik. Nru 199/2021 LM, deċ. 12/01/2022) fejn ingħad bl-akjtar mod skjett li:

"Il-Qorti tikkonsidra li l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni nħarget fil-15 ta' Frar, 2000, filwaqt li kien biss malmewt ta' ommhom fis-17 ta' Jannar, 2011 u hekk kif sar l-att ta' dikjarazzjoni causa mortis fis-16 ta' Ġunju, 2011 fir-rigward tan-nofs indiviż li kien jispetta lilhom mill-wirt ab intestato tagħha, li r-rikorrenti setgħu jivvantaw xi drittijiet fuq il-fond u għalhekk ukoll ksur tad-dritt tat-tgawdija tiegħu. Qabel dik id-data kienet ommhom bħala proprjetarja tal-fond li setgħet tressaq ilment dwar ksur ta' drittijiet fundamentali quddiem din il-Qorti, iżda għażlet li dan ma tagħmlux u għalhekk ir-rikorrenti wliedha ma jistgħux illum wara l-mewt tagħha jippretendu li jistgħu jidħlu fiż-żarbun tagħha u jintavolaw proċeduri għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha. Anki bħala werrieta tagħha dan mhux possibbli għall-iskop ta' ħlas ta' danni għaliex ma jirriżultax li huma kellhom xi dritt assolut li jirtu l-introjtu mitluf mill-kirja tal-fond kieku dan inkera fuq is-suq miftuħ. Għaldaqstant il-Qorti ssib li din l-eċċezzjoni wkoll hija ġustifikata u tilqagħha".

Issa fil-każ odjern l-Ordni ta' Derekwizizzjoni ħarġet kif ser jiġi pruvat u għalhekk minn dakinhar 'il quddiem zgur li ma kien hemm ebda leżjoni ulterjuri.

14. Iz-zmien li l-atturi jew l-awturi tagħhom ħallew li jgħaddi biex bdew dawn il-proceduri juri li fil-verita` anke huma ma ħassewx li kien hemm leżjoni għax min iħoss lezjoni dwar drittijiet tal-bniedem soltu jaġixxi b' mod tempestiv. Għalhekk dan it-trapass ta' żmien għandu wkoll jimmilita kontra l-atturi kemm fis-sejbien o meno ta' leżjoni kif ukoll fil-komputazzjoni tal-kumpens li talvolta jaf ikun dovut lilhom. L-ordni ta' rekwiżizzjoni lanjat inħareġ għexieren ta' snin ilu.

15. F'każ li tirriżulta leżjoni tad-dritt fundamentali tal-propjeta`, li kienet u għadha qed isseħħ, allura l-Qorti għandha tiddeċiedi dwar il-leżjoni u tagħti kumpens għal-leżjoni sofferta sad-data tal-preżentata tal-kawża jew sal-1 ta' Ġunju 2021 (data li fiha daħlet fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021) jew liema minnhom tiġi l-ewwel, u tieqaf hemm. Ukoll ma hemm ebda leżjoni wara l-ħruġ tal-ordni ta' derekwiżizzjoni. Il-leżjoni żgur li issa ġiet indirizzata u ma tistax tkompli bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021. U f' kull każ ma tista' titqies ebda leżjoni qabel id-data ta' meta l-atturi wirtu l-fond.

16. Jekk il-fond ikun għadu okkupat bħala residenza a bażi ta' ordni ta' rekwiżizzjoni u jew a bażi ta' kirja li bdiet qabel l-1995 allura s-sid għandu rimedju ieħor li ingħata bl-att XXIV tal-2021 fejn hu, permezz ta' rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera jista' saħansitra jitlob żieda fil-kumpens jew fil-kera (skont il-każ) sa tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjeta`. Għalhekk kull leżjoni li seta' kien hemm bażata fuq it-tħaddim tal-Kap 158, Kap 69 u Kap 125 tal-liġijiet ta' Malta għal dak li jirrigwarda l-okkupazzjoni

mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem issa ġiet sanata bl-emendi li saru f'dawn il-liġijiet tramite l-Att XXIV tal-2021. Inoltre għandu jingħad li għall-kirjiet residenzjali ta' qabel l-1995 is-sidien jistgħu anke jitolbu żgumbrament fi żmien sentejn jekk l-inkwilini ikollhom mezzi kif indikat mil-liġi;

17. Fuq dawn l-aħħar punti referenza ssir għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali bl-ismijiet ***Georgina Grima et. vs Awtorita` tad-Djar et*** **(deciza 01/12/2021; rik nru. 216/19/1)** fejn l-istess Qorti kkummentat fuq l-okkupazzjoni tal-inkwilina vis-à-vis l-emendi li daħlu fis-seħħh b'permezz tal-Att XXIV ta' 2021:

"Fir-rigward imbagħad tad-dikjarazzjoni li qed tiġi mitluba relattiva għall-Ordni ta' Rekwiżizzjoni mertu ta' dawn il-proċeduri, il-Qorti tirrileva illi fis-sentenza appellata ma saret l-ebda determinazzjoni dwar il-validita` konvenzjonali jew kostituzzjonali tal-emendi tal-2021, għaliex tali determinazzjoni qatt ma ġiet mitluba minn xi ħadd mill-partijiet. Għalhekk il-Qorti tqis li l-ewwel Qorti ma kellhiex tiddikjara li Janice Schembri ma tistax tibqa' tibbenefika mill-protezzjoni tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwistjoni, ġaladarba din id-dikjarazzjoni ġġib fix-xejn l-emendi msemmija minkejja li dawn ma ġewx dikjarati invalidi mill-Qorti. Il-Qorti tosserva li skont l-Artikolu 11(5) tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat fl-2021 il-ħlas dovut għall-okkupazzjoni tal-fond jista' jiġi awmentat għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond liberu u frank fuq is-suq liberu. Dan ifisser li għalkemm fl-imgħoddi din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni kienet leżiva kif korrettement sabet l-ewwel Qorti, illum-il ġurnata bl-emendi introdotti fl-2021, għad irid jiġi aċċertat jekk din il-leżjoni għadhiex preżenti jew ġietx indirizzata b'mod effikaċi.

Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi milqugħ kif provdut fil-paragrafu preċedenti. Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' in parti l-appell tal-Awtorita` tad-Djar, tħassar l-ordni tal-ewwel Qorti li l-intimata Schembri m'għandhiex tibqa' tgawdi mill-protezzjoni tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni mertu ta' din il-kawża u tiddikjara li din is-sentenza hija bla ħsara għall-applikabilita` tal-emendi li ġew introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021.

18. Fis-sentenza mogħtija fit-2 ta' Diċembru 2021 bl-ismijiet ***Simon Mercieca vs Avukat Generali, illum Avukat tal-Istat; Awtorita` tad-Djar; Mary Mugliett***, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk ukoll:

"Tifdal il-kwistjoni jekk il-kerrejja Mugliett tistax tkompli tinqeda bid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"] kif issa emendata.

Ċertament l-emendi mdaħħla fil-Kap. 69 bl-Att XXIV ta-2021 ma jħassrux it-telf li ġarrab l-attur qabel daħlu fis-seħħ, u għalhekk dawk l-emendi ma jolqtux il-likwidazzjoni tad-danni. Min-naħa l-oħra l-ewwel qorti sabet li ddispożizzjonijiet tal-Kap. 69 li jiksru l-jeddijiet tal-attur kienu dawk fis-seħħ meta nfetħet il-kawża, u mhux dawk li daħlu fis-seħħ wara. Barra minn hekk, l-attur ma għandu ebda jedd miksub ta' żgumbrament tal-konvenuta Mugliett, billi l-ewwel qorti, għar-raġunijiet tajba mogħtija

fis-sentenza, ma ordnatx l-iżgumbrament. Għalhekk ma hemmx raġuni għala l-konvenuta Mugliett ma għandhiex tinqeda bil-Kap. 69 kif issa emendat.

Dik il-parti tas-sentenza li żżomm lill-konvenuta Mugliett milli tinqeda bilKap. 69 għandha għalhekk titħassar.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tipprovdi dwar l-appell billi tirriforma ssentenza appellata:

i. tħassarha fejn illikwidat kumpens ta' tmienja u għoxrin elf euro (€28,000) u, minflok, tillikwida d-danni pekunjarji u morali li ġarrab l-attur fis-somma ta' erbatax-il elf, tliet mija u tliet Euro (€14,303), u tikkundanna lill-Awtorità konvenuta tħallas lill-attur id-danni hekk likwidati;

ii. tħassarha fejn iddikjarat illi "tidderiġi lill-intimata Mary Mugliett sabiex ma tibqax tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta" billi s-sejbien illi l-Kap. 69 kien bi ksur tal-jeddijiet tal-attur jolqot id-dispożizzjonijiet ta' dik l-Ordinanza kif kienu qabel l-emendi magħmula bl-Att XXIV ta-2021, u għalhekk il-konvenuta Mugliett ma għandhiex tinżamm milli tinqeda b'dik l-Ordinanza kif issa fis-seħħ."

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

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

1. Permezz ta' rikors tar-rikorrenti Dorotea sive Dorothy Darmanin ET, l-istess talbu korrezzjoni fil-premessi u t-talbiet tar-rikors promotur, liema talba kienet milqugħa;

2. B'referenza għall-verbal ta' nhar l-1 ta' Marzu 2022, l-esponent ġie awtorizzat iressaq kwalunkwe risposta ulterjuri;

3. In linea premliminari, r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** biex jilmentaw dwar għemil magħmul taħt il-**Kap 69** u **125 tal-Liġijiet ta' Malta** ġialadarba dawn il-liġijiet kienu fis-seħħ qabel l-1962 u jinsabu mħarsa bl-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni;**

4. In linea preliminari 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-esponent

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. Dan tenut kont ukoll illi ż-żmien li l-intimata Farrugia damet tokkupa l-fond bis-saħħa tal-ordni tar-rekwiżizzjoni mhuwiex meqjus bħala kirja soġġetta għall-**artikolu 44(2)** tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;**

5. In linea preliminari wkoll sabiex ir-rikorrenti jissoktaw b'din il-kawża fil-konfront tal-esponent, jeħtieġ li juru li l-intimata Farrugia tabilħaqq tgawdi minn kirja li tiġġedded skont il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

6. **Fil-mertu, bla ħsara għall-premess** u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimata qed tokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponent iwieġeb li l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Il-Kap 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;

7. Għalhekk ma jistax jingħad li ġew miksura d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti kemm mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

8. Mingħajr preġudizzju għal dan, ormai ġie stabbilit fil-ġurisprudenza li Qrati ta` ġurisdizzjoni Kostituzzjonali ma għandhomx il-kompetenza li jordnaw l-iżgumbrament tal-inkwilin, u dan għaliex l-ordinament ġuridiku nostran ikkonferixxa tali kompetenza lil organi ġuridiċi oħra, kif ser jiġi trattar aħjar ukoll aktar 'il quddiem;

9. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri

Rat li b'verbal tat-12 ta' April 2022[1] ħatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jistabilixxi l-valur kummerċjali u dak lokatizju tal-fond *de quo* fis-suq ħieles mis-sena 1987 u kull ħames snin sussegwenti sal-preżentata tar-rikors.

[1] Fol.122.

Rat ir-relazzjoni tal-Perit tekniku ppreżentat fid-9 ta' Mejju 2022.[2]

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

Din il-kawża hija dwar il-fond numru 9, appartament numru 3, formanti parti l-blokka ta' appartamenti magħrufa bl-isem St Joseph Flat, Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar liema fond wirtuh ir-rikorrenti mingħand il-ġenituri tagħhom Lawrence u Josephine Darmanin. Missier l-esponenti miet fid-29 ta' Marzu 2003; ommhom fit-13 ta' Lulju 2011.
Fis-17 ta' Awwissu 1976 il-fond ġie rekwiżizzjont minn dak li kien id-Dipartiment tad-Djar[3]. Fl-24 ta' Ottubru 1986, il-fond ġie assenjat lill-intimata Antonia Connie sive Tanya u lil żewġha Nicholas Farrugia bil-kera ta' Lm80 fis-sena[4]. Inħarġet derekwiżizzjoni fis-17 ta' Lulju 2007.[5]

Illum il-ġurnata l-kera mħallsa hija ta' €266.65 fis-sena.

Leġittimazzjoni passiva:

Kemm l-Intimat Avukat tal-Istat kif ukoll l-Awtorita' tad-Djar isostnu li mhumiex leġittimi kontradditturi; għall-inqas mhux flimkien għall-istess żmien. Ir-rikorrenti

[2] Fol. 133.
[3] Dok. AX1 a fol. 150.
[4] Dok. AX4 a fol. 153.
[5] Dok. AX2 fol. 151.

qegħdin jilmentaw mill-effetti tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni li minħabba fiha huma u d-dante kawża tagħhom kienu kostretti jiċċaħdu mill-pussess effettiv tal-fond de quo għal snin twal u jaċċettaw kera ta' valur miżeru. In kwantu l-Awtorita` (jew il-predeċessur tagħha) hija l-organu tal-Gvern li ħareġ l-Ordni, hija bla dubju leġittimarja passiva idoneja. In kwantu kien hemm liġijiet li jrażżnu l-ammont tal-kera, l-Avukat tal-Istat huwa wkoll leġittimu kontradittur bħala rappreżentant tal-Istat li għadda l-liġi in kwistjoni.

Titlu:

Il-provi juru li r-rikorrenti tassew għandhom dritt ta' proprjeta` fuq il-fond mertu ta' din il-kawża.

It-tielet, parti mir-raba' eċċezzjoni u l-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, flimkien ma' parti mir-raba' eċċezzjoni tar-risposta ulterjuri tiegħu u r-raba' eċċezzjoni tal-intimata Farrugia – l-intimata Farrugia ma tgawdix minn kirja li tiġġedded skont il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta għaliex ma jirriżultax li saret kirja qabel l-1 ta' Ġunju, 1995:

Permezz ta' din l-eċċezzjoni, l-intimat Avukat tal-Istat jeċepixxi illi peress li derikwiżizzjoni saret fl-2007, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili ma japplikawx, u dan fid-dawl tal-artikolu 44(2) tal-Kapitolu 69. Għalhekk, almenu sad-data ta' meta ġie derekwiżizzjonat il-fond mertu ta' din il-kawża, ma kien hemm l-ebda kirja bejn is-sid tal-fond u l-intimat. Ir-relazzjoni ġuridika tal-intimat kienet mal-Awtorità tad-Djar u kienet regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta (Att dwar id-Djar) u mhux bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69.

Kif ġie deċiż dan l-aħħar mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Jeremy Cauchi v. Avukat tal-Istat**[6]:

> 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.
>
> 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' Derekwiżizzjoni. Għaldaqstant dan l-aggravju tal-atturi huwa fondat u qiegħed jiġi milqugħ."

Kif irriżulta mill-atti tal-kawża, l-inkwilin ilha tħallas kera lis-sidien sa mis-sena 1986 u s-sidien dejjem aċċettaw tali kera. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni ma tistax tiġi milqugħa.

Il-ħames, is-seba', it-tmien u d-disa' u l-għoxrin eċċezzjoni tal-intimata Farrugia: mhix il-leġittimi kontradittriċi iżda hija biss inkwilin skont il-liġi u m'għandhiex tbati spejjeż:

Huwa issa kkonsolidat fil-ġurisprudenza li l-inkwilini huma leġittimarji passivi validi fi proċeduri bħal dawn. Dan iżda ma jfissirx li għandhom ibatu spejjeż.

Perjodu qabel ir-rikorrenti saru sidien:

L-Awtorita` tad-Djar permezz tas-seba', it-tmien, id-disa' u l-għaxar eċċezzjoni tagħha eċċepiet illi l-kumpens għandu jibda' minn meta r-rikorrenti wirtu l-fond in kwistjoni, f'Marzu 2003. Ir-rikorrenti daħlu fiż-żarbun tad-*decuius* bħala eredi għaldaqstant jgħodd il-perjodu rilevanti li matulu l-ante-kawża tar-rikorrenti kienu

[6] 26.01.2022.

proprjetarji tal-fond de quo u dan skont is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali **Nutar Dottor Pierre Cassar v Avukat tal-Istat** tal-4 ta' Mejju 2022. Dan sa mhux qabel it-30 ta' April 1987 meta daħal fis-seħħ il-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta u sas-27 ta' Mejju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV.2021. Kif sejjer jiġi spjegat iktar 'l isfel, dan l-Att ġab bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

Dwar l-ilment tar-rikorrenti msejjes kontra l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni li damet mis-17 ta' Awwissu 1976 sas-17 ta' Lulju 2007 hija l-Awtoritá l-entita` responsabbli minn tali Ordni u għaldaqstant il-kumpens minnha mogħti huwa għall-perjodu bejn is-sena 1987 u sas-17 ta' Lulju 2007. Mat-18 ta' Lulju 2007 sas-sena 2021 huwa responsabbli l-Avukat tal-Istat.

Applikabilita` tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni:

Sewwa jeċċepixxu l-Avukat tal-Istat fis-sitt u fid-disa' eċċezzjoni tiegħu u fit-tielet eċċezzjoni tar-risposta ulterjuri tiegħu flimkien mal-intimata Farrugia fl-għaxar eċċezzjoni tagħha li

- L-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax f'għadd ta' ċirkostanzi msemmija fis-subartiklu (2) tiegħu, fosthom li l-ebda ħaġa f'dan l-Artiklu m'għandha tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta` li sseħħ fil-kuntest ta' kirja (Art.37(2)(f)).

-Il-Kap 69, Kap 16 u Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta huma protetti mill-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni li teżenta mill-effetti tal-Kostituzzjoni l-ħdim ta' kull liġi fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962.

Barra minn hekk, il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza riċentissima **Martinelli v Avukat Generali**[7] stabbiliet li "għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet m'għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 37(9)". Għalhekk l-Avukat tal-Istat sewwa qal illi l-Kap 69 kif emendat, ma jintlaqax bl-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni.

Kera xieraq u teħid lura tal-fond:

L-intimat Avukat tal-Istat permezz tat-tmien u d-disa' eċċezzjoi tiegħu u l-intimata Awtorita` tad-Djar permezz tal-ħmistax u s-sittax-il eċċezzjoni tagħha, issollevaw in-nuqqas ta' eżawriment tar-rimedji ordinarji u dan taħt il-liġi ordinarja (l-Art. 8 tal-Kap 125 u l-Art. 4A tal-Kap 69). A rigward tal-artikolu 8 tal-Kap 125 - L-Att dwar id-Djar, iċ-ċirkostanzi li l-liġi imsemmija tippermetti kontestazzjoni huma estremi tant li r-rekwizizzjonat irid juri li bir-rekwiżizzjoni ser ibati konsegwenzi ħorox u li l-fatt li hu jixtieq il-pussess tal-bini għall-użu tiegħu nnifsu jew; xi ħadd tal-familja tiegħu fiha innifsha ma titqiesx bħala tbatija ta' konsegwenza ħarxa. Fl-ahhar mill-ahhar, il-Qrati ordinarji mhumiex aditi bil-ġurisdizzjoni oriġinali materja ta' leżjoni ta' drittijiet l-aktar fondamentali. Dan jispetta lill-Qrati fil-kompetenza kostituzzjonali tagħhom. Din il-Qorti tifhem ukoll li ċ-ċittadin li qiegħed isofri ksur tad-drittijiet fondamentali tiegħu jew ta' theddida ta' ksur, mhuwiex tenut li jfittex rimedju quddiem il-Qrati ordinarji meta dan ikun ineffettiv.

[7] Lilian Martinelli v Avukat Generali 23.11.2020

Imbagħad a rigward tal-Art. 4A jiffakoltizza li l-kera ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni. Dawn l-Artikli ġew miżjudin permezz tal-Att XXVII tal-2018 u permezz tal-Att XXIV tal-2021. Tabilħaqq tajjeb jew ħażin dawn l-artikli jippruvaw joħolqu bilanċ bejn l-inkwilin u sid-il kera, u fil-każijiet hemm imsemmija jista' jwassal saħansitra għat-tmiem tal-kirja.
Ir-rata ta' kera fis-suq ħieles ta' bħalissa hija ġeneralment meqjusa bir-rata ta' 3.5% tal-valur kummerċjali tal-proprjeta`. L-Att XXIV.2021 jagħti d-dritt sa massimu ta' 2%. Tenut kont tal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu, li l-kera li s-sid huwa intitolat għalih huwa inqas minn dik kummerċjali minħabba l-kunsiderazzjoni soċjali tal-ħarsien tal-akkomodazzjoni residenzjali, din ir-rata hija waħda ġusta u għalhekk mid-data tal-promulgazzjoni ta' dan l-Att id-disposizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera *de quo agitur* m'għadhomx jiksru d-dritt fundamentali tat-tgawdija tal-proprjeta`. Qabel id-dħul fis-seħħ ta' dak l-Att iżda l-istorja kienet differenti u r-rikorrenti għandhom raġun fir-rigward ta' dak il-perjodu.

Din l-eċċezzjoni għalhekk għandha mis-sewwa biss wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:

Huwa minnu li l-Konvenzjoni tagħti marġini t'apprezzament wiesa lill-Istati Membri biex jilleġiżlaw sabiex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` skont l-interess ġenerali, iżda huwa daqstant ieħor stabbilit li dan l-eżerċizzju jrid isir b'mod

proporzjonali. L-isproporzjon f'dan il-każ huwa lampanti u dan jidher mir-rapport tal-perit tekniku.

Kif ingħad, il-lanjanza tar-rikorrenti hija illi ġie leż id-dritt tagħhom tal-proprjeta', kif protett mill-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea fuq ċitat. Ġie ritenut illi dan l-artikolu jikkomprendi tlett regoli distinti, kif ġew espressi fil-kawża **Sporrong and Loenroth v Sweden** (1982) deċiża mill-Qorti Ewropeja fl-1982. Din is-sentenza, fost affarijiet oħra tgħid illi:

> *"That article comprises three distinct rules. The first rule, which is of a general nature, announces the principle of peaceful enjoyment of property. It is set out in the first sentence of the first paragraph. The second rule covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; it appears in the second sentence of the same paragraph. The third rule recognises that States are entitled, amongst other things to control the use of property in accordance with the general interest, by enforcing such laws as they deem necessary for the purpose; it is contained in the second paragraph."*

Ma hemmx dubju li l-att innifsu ta' rekwiżizzjoni ta' proprjeta` u l-ordni tal-Istat biex is-sid jikri dik l-istess proprjeta' lill-persuna partikolari u b'ammont ta' kera speċifiku (fil-każ tagħna skont il-liġijiet tal-kera viġenti li huma ntenzjonati li jipproteġu lill-kerrej) hija limitazzjoni fuq dak id-dritt ta' proprjeta'. Għalhekk il-Qorti trid tara jekk dik id-deprivazzjoni allegata mir-rikorrenti, jew ċertament dik il-limitazzjoni tal-użu tal-proprjeta' hijiex permissibbli skont l-artikolu in kwistjoni: "*The Court must determine whether a fair balance was struck between the demands of the general interests of the comunity and the requirments of the protection of the individual human rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1".* (*Sporrong et v Sweden*, supra). Fl-istess sentenza l-Qorti qalet li hija trid tara jekk

ir-rikorrent ikunx ġie mġiegħel iġorr dik li ssejħet "*an individual and excessive burden*". L-awtriċi Monica Carss-Frisk tgħid illi oltre dan, "*an interference with property is also subject to the requirement of legal certainty or legality ... legal certainty requires the existence of and compliance with adequately accessible and sufficiently precise legal domestic provisions*."[8]

F'dan il-każ ma hemmx dubju li r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond in kwistjoni allura m'hemmx wisq diffikulta` biex wieħed jasal għall-konklużjoni li l-ewwel regola ndikata mis-sentenza ta' Sporrong hija sodisfatta.

Fir-rigward tat-tieni regola msemmija, l-istess sentenza qalet illi:

> "*In the absence of formal expropriation, that is to say a transfer of ownership the Court considers that it must look behind the appearances and investigate the realities of the situation complained of... Since the Convention is intended to gurantee rights that are 'practical and effecitve' it has to be ascertained whether the situation amounted to a de facto expropriation as was argued by the applicants".*

It-tielet regola tapplika meta "*an interference with property is intended or is part of a legislative scheme whose purpose is to control the use of property"*.[9] Dan jinkludi każi bħal dak li għandha quddiemha l-Qorti, u ċjoe` l-kontroll tal-kiri tal-proprjeta`. Fil-każ in eżami dan il-fatt ma jistax jiġi maqtugħ mill-ordni ta' rekwiżizzjoni *ut sic*). Fil-każ **Mellacher v Austria** (1989) ġie deċiż mill-Qorti Ewopeja illi l-kontroll simili jammonta għall-esproprjazzjoni *de facto*.

Għandu jingħad ukoll li l-istess Qorti ddeċidiet illi d-dritt sanċit permezz ta' dan l-artikolu mhux ristrett biss għall-relazzjoni ġuridika diretta bejn stat u ndividwu

---

[8] A Guide to the Implementation of Article 1 of Protocol 1 to the ECHR – p. 9.
[9] Carss-Frisk, supra, p. 24.

iżda wkoll meta l-istat idaħħal miżuri li jeffetwa l-istess dritt billi jittrasferixxi l-pussess jew jibbenefika b'xi mod, individwu jew individwi oħra jew b'xi mod jirregola l-proprjeta' in kwistjoni[10]. Fl-ewwel każ il-Qorti qalet in fatti illi "*a deprivation of property for no reason other than to confer a private benefit on a private property cannot be in the public interest*." Dan japplika għal din il-kawża.

Stabbilit dan il-Qorti trid tiddeċiedi jekk hemmx ġustifikazzjoni għall-azzjoni ta' teħid ta' pussess ta' proprjeta' biex tinkera skont il-liġijiet fis-seħħ dak iż-żmien.[11]

Il-Qorti Ewropea kellha okkażjoni tikkummenta f'każi li dwar Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, individwu jiġi pprivat mill-użu liberu tal-proprjeta` għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni.

Ghaldaqstant, il-Qorti ssib ksur t'Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Għalkemm l-Istat Malti ħa miżuri taħt il-liġijiet tal-kera msemmija huma legali u meħtieġa għall-interess pubbliku, b'danakollu jiksru l-prinċipju tal-proporzjonalita`.

Għalhekk dawn l-eċċezzjonijiet, lanqas jistgħu jintlaqgħu.

Żgumbrament:

M'hemmx talba speċifika għall-iżgumbrament tal-inkwilina.

[10] James v United Kingdom" – 1986 u Bramelid et v Sweden – 1979.
[11] A Guide to the Implementation of Article 1 of Protocol 1 to the ECHR - Monica Carss-Frisk – p. 31.

Artiklu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea:

Fit-tieni u r-raba' talba tagħha, ir-rikorrenti jitolbu rimedju skont l-Art. 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Dan l-Artiklu iżda jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati ta' Malta. Ma jifformax parti mil-liġi ta' Malta għaliex mhux inkluż fit-tifsira ta' Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali kif riprodotta fl-Art. 2 tal-Kap 319 u lanqas ġie traspost fil-liġi domestika skont Art. 3(3) tal-Kap 304.[12]

Likwidazzjoni ta' kumpens:

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €175,000. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1987 sa 2021 tela' minn €614 għal €6,125.

Fid-deċiżjoni 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[13] 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:

[12] ara Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella v Avukat Ġenerali 30.09.2016 Qorti Kostituzzjonali, Thomas Cauchi v Avukat Ġenerali 02.03.2018, Joseph Grima v L-Avukat Ġenerali 27.03.2020 u Anthony Debono v Avukat Ġenerali 08.10.2020.

[13] Fl-istess ismijiet deċiża fid-29.10.2020 PA – JZM.

> "12. Din il-Qorti kemm-il darba għamlitha ċara li l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza John Pace v. Avukat tal-Istat et tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."[14]

Billi l-Istat kiser id-drittijiet tar-rikorrenti kif imħarsa mill-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji. Il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju ta' €34,000 li għandu jinqasam bejn ir-rikorrenti fi kwoti ndaqs bejniethom. Dan l-ammont inħadem konformement mal-prinċipji suesposti kif ġej:

MIS-SENA	SAS-SENA	VALUR LOKATIZZJU	KERA MĦALLSA
1987	1991	(€614 x 5) **€3,070**	(€232.94 x 5) = **€1,164.70**
1992	1996	(€861 x 5) **€4,305**	(€232.94 x 5) = **€1,164.70**
1997	2001	(€1,208 x 5) **€6,040**	(€232.94 x 5) = **€1,164.70**
2002	2006	(€1,694 x 5) **€8,470**	(€232.94 x 5) = **€1,164.70**
2007	2011	(€2,375 x 5) **€11,875**	(€232.94 x 5) = **€1,164.70**
2012	2016	(€3,332 x 5) **€16,660**	2012 = **€232.94**
			2013-2015 (€247.98 x 3) = **€743.94**
			2016 = **€258.28**
2017	2020	(€4,673 x 4) **€18,692**	2017-2018 (€258.28 x 2) = **€516.56**
			2019-2020 (€266.55 x 2) = **€533.10**
2021		**€6,125**	**€266.55**

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

TOTAL	**€75,237**	**€8,374.87**

€75,237 - €8,374.87 = €66,862.13

€66,862.13– 35% = €43,460.38

€43,460.38– 20% = €34,768.31 = €34,000

Il-Qorti sejra takkorda wkoll €1,000 kumpens għal danni morali.

Decide:

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

(1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati safejn m'humiex kompatibbli ma' din is-sentenza.

(2) Tilqa' parti mill-ewwel talba billi tiddikjara illi fil-konfront tal-esponenti, l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini; l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta; il-Kap.125 tal-Liġijiet ta' Malta; l-Att X tal-2009, b'mod partikolari kif emendat bl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Antonia Connie sive Tanya Farrugia tal-fond bin-numru 9, appartament numru 3 formanti parti l-blokka appartamenti magħrufa bl-isem *St. Joseph Flat*, Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar, bil-konsegwenza li ġew miksura d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif imħarsa bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani u dan bejn is-sena 1987 u s-sena 2021.

(3) Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara illi l-intimati Avukat tal-Istat u l-Awtorita` tad-Djar huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mill-esponenti b'konsegwenza tal-operazzjoni tal-liġijiet fuq imsemmija. bejn is-sena 1987 u s-sena 2021.

(5) Tilqa' t-tielet u r-raba' talba – iżda mhux abbażi tal-Art. 41 tal-Konvenzjoni – billi tillikwida l-kumpens fis-somma ta' €34,000 bħala danni pekunjarji u s-somma ta' €1,000 bħala danni mhux pekunjarji li għandhom jinqasmu ugwalment bejn ir-rikorrenti u tikkundanna lill-Awtorita' tad-Djar tħallas żewġ terzi tal-ammont hekk likwidat u l-Avukat tal-Istat iħallas ir-rimanenti terz bl-imgħaxijiet legali ta' 8% fis-sena mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż in kwantu għal żewġ terzi minnhom a kariku tal-Awtorita' tad-Djar, u terz a kariku tal-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

ONOR IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA