QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn
Ħmistax (15) ta' Mejju 2023

Rikors Numru 291/2021 FDP

Fl-ismijiet

Lawrence Zammit (K.I 766744 M)

Vs.

Awtorità tad-Djar

Avukat tal-Istat

Carmel sive Charles Mallia (K.I. 1112347 M) u Carmen Mallia (K.I 422149 M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 4 ta' Mejju 2021, li permezz tiegħu r-rikorrent talab is-segwenti:

   i. *Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond 74, Triq l-Oratorju, Bormla li huwa akkwista per via di successione mill-eredità tal-mejta ommu ossia Giuseppa armla minn Nazareno Zammit, li mietet fl-20 ta' Jannar 1980 u skond t-testment tagħha tal-14 ta' Novembru 1970 fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Carbonaro hawn anness u mmarkat bħala "Dokument A", hija ħalliet lir-rikorrenti u ħutu ossia uliedha bħala l-uniċi eredi tagħha.*

ii. *Illi bid-denunzja tagħha l-fond in kwistjoni ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, u peress li għadda iktar minn għaxar snin dan m'għandux għalfejn jiġi ppreżentat.*

iii. *Illi b'kuntratt ta' diviżjoni tad-19 ta' Jannar 1983 fl-atti tan-nutar Dottor Antonio Carbonaro, hawn anness u mmarkat bħala "Dokument B", l-fond in kwistjoni ġie assenjat lir-rikorrenti Lawrence Zammit.*

iv. *Illi l-fond ġie rekwiżizzjonat fid-13 ta' Awwissu 1979 u jġib in-numru ta' rekwiżizzjoni 22082 kif jirriżulta mid-Dokument hawn anness u mmarkat bħala "Dokument C" u ġie debitament derekwiżizzjonat fl-21 ta' Diċembru 2007 skond "Dokument D" hawn anness.*

v. *Illi l-fond imsemmi kien ġie mogħti b'konċessjoni enfitewtika temporanja tal-25 ta' Ottubru 1963 fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Carbonaro, hawn anness u mmarkat bħala "Dokument E" għal 17-il sena dekorribbli mill-ġurnata li ċ-ċavetta ġiet assenjata, lil ċertu wieħed John Baldacchino, versu ċens annwu u temporanju ta' Lm22.00c, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem.*

vi. *Illi waqt id-dekorrenza tal-konċessjoni emfitewtika temporanja ossia qabel l-iskadenza tal-konċessjoni emfitewtika temporanja hawn fuq imsemmija l-Awtorita tad-Djar irrekwiżizzjonat kif jirriżulta mid-Dokument C u allokatu lil intimat Carmelo Mallia kif jirriżulta mil-ittra mill-Housing Secretary hawn anness u mmarkat bħala "Dokument F".*

vii. *Illi għalhekk mill-20 ta' Ottubru 1980, l-imsemmi Mallia kien jgħix fil-fond bil-kera ta' Lm 22 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, u reġa' għola għad-doppju u ċioe Lm 44, u reġa' għola ai termini tal-Att X tat-2009 ossia mil-1 ta' Jannar 2010 fejn il-kera dovuta saret €185 fis-sena u baqgħet togħla kull tlett snin sakemm illum għandha kera tat-€209.60, bl-aħħar żieda fl-1 ta' Jannar fit-2019, kif jirriżulta mill-irċevuti ta' ħlas tal-kera hawn annessi u mmarkati bħala 'Dokument G'.*

viii. *Illi bid-dħul fis-seħħ ta' l-Att XXIII ta' l-1979 u bl-ordni ta' rekwiżizzjoni msemmija, l-intimat Mallia, ġew mogħtija d-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas iżżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.*

ix. *Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġie spossessat mid-dritt ta' użu tal-proprjetà tiegħu wara li skada t-terminu enfitewtiku temporanju u għalhekk ġie assoġġettat wkoll għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u ntilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sid, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni emfitewtika temporanja.*

x. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat tant li kien ġie rekwiżizzjonat.*

xi. *Illi l-awmenti fil-kera li kien intitolat għalihom ir-rikorrenti skond il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma miżeri għall-aħħar meta paragunati mal-valur lokatizzju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali leġislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta id-drittijiet fundamentali tas-sid.*

xii. *Illi l-Att XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, ta' protezzjoni mhux mistħoqqa lill-inkwilini liema protezzjoni huma kkwalifikaw għaliha sempliċiment għax kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, iżda minkejja l-ftehim raġġunt bejn d-direttarja u l-enfitewta, liema ftehim kien wieħed ta' ċens temporanju.*

xiii. *Illi l-Att XXIII tal-1979 u l-ordni ta' rekwiżizzjoni in kwistjoni ivvjolaw d-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti biex b'hekk ir-rikorrenti sofra danni minħabba din il-leżjoni sa din it-tali ġurnata.*

xiv. *Illi r-rikorrenti sa llum għadhom qatt ma rċevew din il-kera ġusta fis-suq.*

xv. *Illi l-Att XXIII tal-1979 u l-ordni ta' rekwiżizzjoni fuq msemmija ipprivaw lir-rikorrenti, mill-proprjetà tiegħu minkejja li l-antekawża minnu u hu ħa ħsieb biex jassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess liġi illediet d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li huwa ma rċeviex kumpens adegwat għat-teħid ta' ħwejjġu, u dan kkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tiegħu bħala sid u dawk tal-inkwilini.*

xvi. *Illi r-rikorrenti ma kellux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għax huwa ma setax iżid l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq ta' llum, minħabba li dak li effettivament huwa seta' jircievi huwa dak kif limitat bil-Kap. 158, Kap 125 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

xvii. *Illi dan kollu diġà ġie determinat fil-kawżi 'Amato Gauci Vs Malta', deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; 'Lindheim and others Vs Norway' deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u 'Zammit and Attard Cassar vs Malta', kawża nru. 1046/12 deciża fit-30 ta' Lulju 2015.*

xviii. *Illi ġialadarba r-rikorrent sofra minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f' 'Beyeler vs Italy' (Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż inter alia f''Almeida Ferreira et vs Portugal' tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sid qua rikorrenti gew leżi bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

xix. *Illi r-reġolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurzata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide 'Hutten-Czapska vs Poland' nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, 'Bitto and Others vs Slovakia', nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u 'R&L, s.r.o. and Others' §108) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.*

xx. *Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrent għandu jirċievi sia danni pekunjarji u non-pekunjarji mingħand l-intimat Avukat tal-Istat kawża tal-leżjoni li huma sofrew minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sid.*

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, jogħġobha:-

(I) Tiddikjara u tiddeċiedi illi minhabba ċ-ċirkostanzi u fatti suesposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, kif wkoll minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 u tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament dawk introdotti bl-Att XXIII tal-1979, b'mod partikolari l-Artikolu 12(2) u 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u minħabba l-artikolu 12B tal-istess Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u d-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018, kif ukoll d-disposizzjonijiet tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta u l-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni 22082, u minħabba l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, teżisti leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u li l-effetti ta' tali Ordni ta' Rekwiżizzjoni għadhom sa llum jinċidu fuq id-drittijiet patrimonjali, kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti.

(II) Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni tal-fond 74, Triq L-Oratorju, Bormla, proprjeta' tar-rikorrenti, a favur tal-intimati Carmel sive Charles Mallia (K.I. 1112347 M) u Carmen Mallia (K.I 422149 M) tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk tordna lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju jitterminaw il-lokazzjoni relattiva u jikkanċellaw għall-effetti kollha tal-liġi ir-rekwiżizzjoni relattiva, oltre rimedji oħra li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa.

(III) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tar-rekwiżizzjoni u okkupazzjoni in kwistjoni li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien rikorrenti u dawk ta' l-inkwilini, stante illi l-kera pagabbli lir-rikorrenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.

(IV) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Liġi.

(V) Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimat minn issa in subizzjoni.

2. Rat illi fil-21 ta' Mejju 2021 l-**Awtorita' tad-Djar** irrispondiet għal dak mitlub billi qajjmet is-segwenti difiżi:

Illi t-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

Illi jekk l-atturi qegħdin jattakkaw liġijiet li ġew leġislati l-Awtorita' ma tistax taħti għal tali leġislazzjoni w il-leġittimu kontradittur huwa ħaddieħor. Għalhekk jekk din kienet kirja kontrollata u protetta bil-liġijiet l-antiki tal-kera, allura l-Awtorita' tad-Djar mhijiex il-leġittimu kontradittur.

Illi qabel xejn l-atturi jridu jipprovaw it-titolu tagħhom u jipprovaw ukoll li ma hemm ebda sidien oħra tal-fond mertu tal-kawża u f' każ li l-atturi akkwistaw il-fond b' titolu oneruż, u inter vivos, allura ma hemm ebda leżjoni kostituzzjonali; ma hemm ebda leżjoni kostituzzjonali jekk l-atturi wirtu il-fond għall-anqas sakemm l-istess fond ġie akkwistat minnhom b' wirt;

Illi drittijiet fundamentali w id-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 il-leżjoni. Dawn id-drittijiet huma extra commercium u mhux trasferibbli. Kieku drittijiet fundamentali jistgħu jiġu trasferiti inter vivos jew causa mortis, peress li tali drittijiet m' humiex preskrivibbli allura jista' jagħti l-każ li l-Istat jiġi anke imfittex għall-leżjoni per eżempju ta' arresti illegali li ġraw il-fuq minn mitt sena ilu;

Illi fil-każ li l-atturi akkwistaw b' titolu oneruż, u inter vivos, allura ma hemm ebda leżjoni kostituzzjonali; u fil-każ li wirtu il-fond ma hemm ebda leżjoni li setgħu sofrew qabel ma wirtu u dan hekk kif jingħad fis-sentenza deċiża quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-3 ta' Diċembru 2020 Doreen Grima et. vs Awtorita` tad-Djar et (Rik nru. 167/2019 GM);

Illi 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 ir-rikors huwa null;

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

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

Illi tant ma hemm ebda leżjoni u ebda piż żejjed li kien qed jinġarr mill-atturi li din l-azzjoni inbdiet biss ħafna snin wara li kienet ħarġet l-ordni ta' rekwiżizzjoni ċioe fit-13 ta' Awwissu 1979 – xejn inqas minn 42 sena wara l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni;

Illi la l-attur qiegħed jattakka Kapitlu 125 tal-Liġijiet ta' Malta allura t-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni bażata fuq Art 37 tal-Kostituzzjoni għandha tiġi miċħuda abbażi tar-raġunament tas-sentenza 81 & 82 Ltd. vs Awtorita` tad-Djar – deċiża 14 ta' Ġunju 2018 – Rik 14/2017:

> *"L-intimata ssostni wkoll li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta invokat mir-rikorrenti mhuwiex applikabbli għaliex ir-rekwiżizzjoni hija mħarsa bil-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta, li bħala liġi eżistenti qabel l-1962, tinsab protetta bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.*
>
> *Din il-Qorti hija tal-fehma li r-rikorrenti ma setgħux javvanzaw l-pretensjoni tagħhom a bażi tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Ir-Reqisition Order ħarġet skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 125 li ġie fis-seħħ qabel l-1962, għalhekk skont l-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni, l-art. 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jiġi applikat għall-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 Buttiġieg et vs Direttur tal-Artijiet et, PA 04/10/2016).*
>
> *Għalhekk din l-eċċezzjoni qed tiġi milqugħa."*

Illi l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni għall-fond in kwistjoni, ħarġet fil-21 ta' Diċembru 2007;

Illi wara l-ħruġ tal-Ordni ta' Derekwiżizzjoni għall-propjeta` tal-kawża in kwistjoni, ma' jista' jkun hemm ebda leżjoni ta' dritt kostituzzjonali peress li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni lanjat mill-attur ma kinitx għadha teżisti;

Illi dan il-punt ġie emfasizzat iktar bis-sentenza ta' Michael Farrugia vs Avukat tal-Istat et. (Rik. 78/16; deċiża 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 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 ż-żmien li l-atturi ħallew li jgħaddi biex bdew dawn il-proċeduri juri li fil-verita` anke huma ma ħassewx li kien hemm leżjoni għax min iħoss leżjoni dwar drittijiet tal-bniedem soltu jaġixxi b’ mod tempestiv. Għalhekk dan it-trapass ta’ żmien għandu wkoll jimmilita kontra l-atturi;

Illi l-atturi fit-tielet, fir-raba’ u fil-ħames talba jħalltu kumpens għall-leżjoni ta’ drittijiet fundamentali ma’ azzjoni ta’ danni. Imma dan mhux permess mill-liġi – l-atturi ma messhom qatt ħalltu waħda mal-oħra. Huma kien messhom għażlu triq waħda. Din il-Qorti ma għandhiex tagħti u takkorda danni. Fil-fatt anke fejn il-Qorti issib li jkun hemm sproporzjonalita’ bejn il-limitazzjonijiet tad-dritt u il-kumpens li jkun qed jitħallas, l-istess Qorti qatt ma tuża il-valur lokatizzju fis-suq miftuħ biex tillikwida l-kumpens xieraq biex jispurga il-leżjoni kostituzzjonali;

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

3. Rat illi fit-28 ta’ Mejju 2021, **l-Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. Illi preliminarjament, għal dak li għandu x’jaqsam mal-ordni ta’ rekwiżizzjoni, l-esponent m’għandux il-mansjoni li joħroġ ordnijiet ta’ rekwiżizzjoni u ma hemm ebda allegazzjoni imputabbli lilu f’dan ir-rigward. Skont l-artikolu 181B tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta’ Malta, l-Avukat tal-Istat mhuwiex il-leġittimu kontradittur f’dawn il-proċeduri u konsegwentement għandu jiġi lliberat mill-osservanza tal-ġudizzju għal dak li għandu x’jaqsam mal-ordni ta’ rekwiżizzjoni;

2. Illi qabel xejn, ir-rikorrent irid iġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjetà in kwistjoni. Apparti minn hekk, ir-rikorrent irid iġib prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta);

3. Illi magħdud mal-premess, jingħad ukoll illi r-rikorrent ma jistgħax jilmenta dwar perjodi qabel ma huwa kellu titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment;

4. Illi r-rikorrent ma jistgħax jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu mingħajr ma jittieħed in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalita` tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed jilmenta r-rikorrent irid jiġi eżaminat ukoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018. Illi dan jingħad ukoll għaliex ir-rikorrent ma jidhirx li utlizza r-rimedji ordinarji disponibbli lilu;

5. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess u għall-eċċezzjonijiet fil-mertu, in kwantu l-azzjoni rikorrenti hija bbażata fuq l-allegat ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni dwar il-Ħarsien tad-Drittiijiet Fundamentali tal-Bniedem, għal dak li għandu x'jaqsam mal-ordni ta' rekwiżizzjoni l-azzjoni odjerna hija inammissibbli ratione temporis fit-termini tal-artikolu 7 tal-Kap. 319 li jipprovdi li l-ebda allegat ksur tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentai mwettqa qabel it-30 ta' April 1987 ma għandu jagħti lok għat-teħid ta' azzjoni taħt l-artikolu 4 ta' dak l-Att u dan in vista tal-fatt li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 22082 mertu tar-rikors promotur tirrisali għat-13 t'Awwissu,1979;

6. Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrent bħala infondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet segwenti:

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

8. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Pero' ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa sid tal-propjetà, tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent ma tilifx għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qiegħed jattakka r-rikorrent, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, madankollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment

tar-rikorrent ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

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

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

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

12.Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ Connie Zammit et vs Malta (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie osservat illi "the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in James and others (Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in Mellacher and others Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement".

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

14.Illi stabbilit li l-artikoli 12 u 12A tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom għanijiet leġittimi u huma fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li

ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewżi jew sub-enfitewżi l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b' kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea, tali talba mhijiex mistħoqqa;

15.Illi inoltre, dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrent, l-ammont tal-kera li qiegħed jirċievi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti;

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

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

18.Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà b'mod dejjaq imma għandha tevalwa u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioé mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

19.Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni naturali hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' propozjonalitaà ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrent mhijiex mistħoqqa;

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

21.Illi aktar minn hekk, wara li ngħataw dawk id-deċiżjonijiet mill-Qorti Ewropea, il-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta billi

introduċa l-Artikolu 12B li permezz tiegħu proprjetarju ta' fond għandu il-possibilità li jitlob reviżjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-propjetà kif ukoll il-possibilità li jieħu lura l-pussess tal-propjetà tiegħu. Huwa għalhekk evidenti li r-rikorrent għandu rimedju disponibbli lilu u li għadu m'utilizzax, u m'għandiex tkun din l-Onorabbli Qorti li tiddeċiedi dwar l-iżgumbrament o meno tal-inkwilini;

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

23.Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, fid-dawl ta' dak suespost, jirriżulta li ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u din l-Onorabbli Qorti għandha b'hekk tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent.

4. Rat illi fit-2 ta' Ġunju 2021, l-intimati **Carmel u Carmen Mallia** irrispondew għal dak mitlub billi qajmu s-segwenti difiżi:

1. Illi qabel xejn ir-rikorrent għandu jġib prova tal-fidi taċ-ċens annwu u perpetwu tal-fond nru. 2, Triq Mons. Mikiel Barbara, Ħal Kirkop.

2. Illi bħala fatt l-kuntratt ta' ċens temporanju tal-20.06.1975, eżebit mar-rikors promotur bħala Dok. 'B', ma kienx l-ewwel wieħed bejn l-esponenti Joseph Gatt u l-awturi tar-rikorrent dwar il-fond nru. 2, Triq Mons. Mikiel Barbara, Ħal Kirkop, u dan peress li diġa' kien hemm ieħor qablu dwar l-istess fond bejn l-esponent u l-awturi tar-rikorrent, li kien jiskadi fl-14 ta' April 1976, u ċioe' kważi sena qabel id-dħul fis-seħħ tal-konċessjoni enfitewtika temporanja magħmula bil-kuntratt Dok. 'B'.

3. Illi oltre' dan, il-liġi dwar id-dekontroll - Ordinanza Nru. XIXA tal-1959, illum Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ġiet promulgata fl-10 ta' April 1959 u għalhekk qabel il-konċessjoni enfitewtika temporanja li bdiet fil-15 ta' April 1959.

4. Illi mill-fatti hawn fuq imsemmija jidher ċar illi ż-żewġ l-konċessjonijiet enfitewtiċi temporanji li saru mill-awturi tar-rikorrent a favur l-esponent la saru għax il-fond ma kienx iddekontrollat, u dan peress li jidher dan seta' jiġi ddekontrollat, u lanqas minħabba f'xi biża' ta' rekwiżizzjoni tant li filwaqt li l-ewwel konċessjoni enfitewtika saret wara d-dħul tal-Ordinanza Nru. XIXA tal-1959, il-kuntratt Dok. 'B' sar madwar għaxar (10) xhur qabel l-iskadenza tal-ewwel kuntratt ta' enfitewsi temporanja dwar il-fond nru. 2, Triq Mons. Mikiel Barbara, Ħal Kirkop.

5. Illi effettivament l-esponenti, li llum għandhom 'il fuq minn tmenin (80) sena, baqgħu jgħixu fil-fond nru. 2, Triq Mons. Mikiel Barbara, Ħal Kirkop,

għax minħabba fl-Att XXIII tal-1979 huma ġew mogħtija d-dritt jibqgħu jabitaw f'dan il-fond b'rata ta' kera kif jistabbilixxi l-istess Att.

6. Illi f'dan ir-rigward l-esponenti kellhom u għad għandhom aspettattiva leġittima u/jew possession li hi protetta u sanċita taħt l-artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li tifforma parti mill-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, u kif ukoll jeddijiet naxxenti minn u protetti taħt l-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, konsistenti fil-jedd għal-konverżjoni taċ-ċens minn wieħed temporanju għal kirja protetta.

7. Illi f'dan ir-rigward ukoll u in kwantu u safejn l-ilment tar-rikorrent huwa mibni fuq l-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan ma jistax jintlaqa' minħabba li skont l-artiklu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tiftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' propjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja.

8. Illi oltre' dan, bil-konversjoni tal-enfitewsi temporanja skaduta għall-kera skont il-Kap 159 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent, ma tilifx għal kollox il-jeddijiet tiegħu kollha fuq il-fond in kwistjoni. Tant hu hekk li l-istess Kap tal-Liġijiet ta' Malta isemmi lista sħiħa ta' ċirkostanzi meta sid ta' fond li fit-terminazzjoni ta' enfitewsi temporanja l-istess enfitewsi tkun ġiet kkonvertita f'kera jista' jiltob li l-kirja ma tibqax tiġġedded u b'hekk tiġi lura għandu.

9. Illi wkoll safejn l-ilment tar-rikorrent hu msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-propjeta' skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens hu magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew, f'dan il-każ, il-Kap 159 tal-Liġijiet ta' Malta, għandu: (1) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (2) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex iħeġġeġ u jħares id-dritt li persuna, speċjalment ta' eta' ta' 'il fuq minn tmenin (80) sena, kif inhu f'dan il-każ, ikollha saqaf fuq rasha; u (3) iżomm bilanċ ġust bejn l-interess tas-sid, l-inkwilin u l-poplu b'mod ġenerali.

10.Illi oltre' dan, bl-Att XXVII tal-2018, u preċizament permezz tal-artiklu 12B tal-Kap 159 tal-Liġijiet ta' Malta, il-leġislatur ta rimedju ġust u proporzjonali lis-sid f'każ bħal dak odjern u fil-fatt il-ġurisprudenza relevanti għal prinċipji in kwistjoni u li għaliha r-rikorrenti għamel referenza hi preċedenti għal-promulgazzjoni tal-Att XXVII tal-2018 li emenda l-Att XXIII tal-1979 u dan preċizament minħabba fil-ġurisprudenza sa dakinhar.

11.Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu il-konklużjoni hi li anke dan il-parti tal-ilment dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' m'huwiex mistħoqq għaliex m'hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

12.Illi oltre' dan, il-konċessjoni enfitewtika msemmija fid-Dok. 'B' saret qabel id-dħul fi-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 u mhux wara kif ġie allegat fir-rikors promotur.

13.Illi r-rikorrent qed jagħmel din l-azzjoni qabel biss ma ttenta jagħmel użu mir-rimedji mogħtija lilu fl-art. 12B tal-Kap 159 tal-Liġijiet ta' Malta bħala s-sid ta' fond li kien suġġett għal-konċessjoni enfitewtika temporanja u li bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, fit-terminazzjoni tagħha, ġiet ikkonvertita f'titolu ta' kera, u għalhekk l-azzjoni odjerna tar-rikorrent hi intempestiva għax ma saritx wara li ġew eżawriti r-rimedji kollha mogħtija mill-liġi lis-sid rikorrent.

14.Illi fi kwalsiasi każ l-esponenti m'humiex responsabbli għal-liġijiet li jsiru fil-pajjiż u għalhekk fl-ebda każ huma m'għandhomx ibatu la xi danni, kif del resto lanqas ir-rikorrent mhu qed jitlob mingħandhom, u lanqas ebda spejjeż b'konnessjoni ma' dawn il-proċeduri.

Provi:

5. Rat l-affidavit ta' **Lawrence Zammit** ippreżentat flimkien mar-rikors promotur fl-4 ta' Mejju 2021 (fol 6).

6. Rat id-dokumenti eżebiti mir-rikorrent, fosthom id-diviżjoni illi seħħet bejn l-aħwa Zammit ulied il-mejtin Nazzareno u Giuseppa nee' Caruana, datat 19 ta' Jannar 1983, li bih ir-rikorrent ġie assenjat il-fond meritu tal-kawża odjerna (fol 11).

7. Rat illi fl-14 ta' Ġunju 2021 ġiet appuntata l-Perit Elena Borg Costanzi bħala Perit Tekniku biex tistabilixxi l-valur lokatizzju tal-fond mis-sena 1987 'il quddiem fuq skali ta' ħames snin.

8. Rat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, il-**Perit Elena Borg Costanzi** ippreżentat fil-15 ta' Settembru 2021 u maħluf fit-18 ta' Ottubru 2021 (fol 61).

9. Rat illi fis-16 ta' Diċembru 2021 ir-rikorrent iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippreżenta.

10. Rat illi domandi in eskussjoni ma sarux u għalhekk fl-24 ta' Frar 2022 il-Qorti ddikjarat illi ma kienx hemm eskussjoniijiet x'isiru lill-Perit Tekniku.

11. Rat illi fil-11 ta' Mejju 2022, l-Awtorita' intimata ppreżentat l-affidavit ta' **Andrew Xuereb**, flimkien ma' dokumentazzjoni.

12. Rat li fil-11 ta' Mejju 2022, l-intimati Mallia ddikjaraw illi ser jistrieħu fuq id-difiża tagħhom u ma kellhomx provi x'iressqu.

13. Rat illi fil-11 ta' Mejju 2022, l-Avukat tal-Istat iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippreżenta.

14. Rat illi fil-11 ta' Mejju 2022 il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet rikorrenti.

15. Rat illi fil-21 ta' Lulju 2022, ġew ippreżentati s-sottomissjonijiet rikorrenti.

16. Rat illi fid-19 ta' Ottubru 2022, ġew ippreżentati s-sottomissjonijiet tal-Awtorita' tad-Djar.

17. Rat illi fit-8 ta' Novembru 2022, ġew ippreżentati s-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat.

18. Rat illi fl-10 ta' Novembru 2022, il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Fatti tal-każ

19. Jirriżulta li r-rikorrenti Lawrence Zammit wiret il-fond 74, Triq l-Oratorju Bormla, mingħand il-ġenituri tiegħu u permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni illi saret bejn l-aħwa fid-19 ta' Jannar 1983, tali fond ġie lilu assenjat u għalhekk sar sid assolut tiegħu.

20. Jirriżulta illi, preċedentement, il-fond kien mogħti b'titolu ta' konċessjoni emfitewtika ta' sbatax-il sena lill John Baldachcino, fil-25 ta' Ottubru 1963, liema konċessjoni kienet allura tiskadi fil-25 ta' Ottubru 1980.

21. Jirriżulta, madanakollu, illi fit-13 t' Awissu 1979, inħarġet Requisition Order Nru 22082 illi ġie ordnat li "*malli joħroġ min qed jokkupah*", l-aventi kawża tar-rikorrent ġew ordnati illi jroddu ċ-ċwievet lis-Segretarju tad-Djar ta' dak iż-żmien, li issa l-Awtorita' tad-Djar daħlet fiż-żarbun tiegħu. (fol 20 & 86)

22. Jirriżulta illi, fit-2 ta' Lulju 1980, il-fond hekk rekwiżizzjonat ingħata lill-intimati odjerni, Carmel u Carmen Mallia. (fol 87)

23. Jirriżulta illi fil-21 ta' Diċembru 2007, id-Dipartiment għall-Akkomodazzjoni Soċjali ħarġet Notifika ta' Derikwiżizzjoni. (fol 92)

24. Jirriżulta illi l-intimati Mallia għadhom qed jokkupaw il-fond sa llum il-ġurnata.

Ikkunsidrat

25. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrent qiegħed, permezz tal-azzjoni preżenti, jilmenta li:

    1) bl-operazzjoni tal-Artikolu 12 u partikolarment 12(2), 12 A u 12 B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat fiż-żminijiet;
    2) bl-operazzjoni tal-Kap 125 u l-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni 22082; kif ukoll
    3) bl-operazzjoni tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16.

    ġew lilu leżi d-drittijiet patrimonjali kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Eċċezzjonijiet Preliminari

26. Preliminarjament, l-intimati lkoll jeċċepixxu li r-rikorrenti għandu jġib prova tat-titolu.

27. Jirriżulta li, mid-dokumentazzjoni ġia fil-pussess ta' l-intimat QABEL ma ressqu l-eċċezzjonijiet tagħhom, kif jidher ċar illi r-rikorrenti kien wiret il-fond u kien sussegwentement ġie mgħoddi lilu fid-19 ta' Jannar 1983.

28. Jidher għalhekk illi tali eċċezzjonijiet ma għandhomx mill-ġust u għandhom jiġu respinti.

Meritu tal-każ

29. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, wara li l-kera tal-fond in kwistjoni baqgħet tiġġedded awtomatikament kull sena bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti, fejn l-inkwilini Carmel u Carmen Mallia komplew ikunu rikonoxxuti bħala inkwilini u komplew iħallsu l-kera matul is-snin.

30. Jirriżulta mill-banda l-oħra, illi l-intimati qajmu varji difiżi, u qabel xejn, il-Qorti tqis opportun illi ssir referenza għall-ftit każistika rilevanti.

31. Dwar id-difiża ta' l-intimati illi huma ma għandhom x'jaħtu xejn dwar il-leżjoni tar-rikorrenti, il-Qorti tagħmel referenza għall-kawża **Raymond u Geraldine Cassar Torreggiani vs A.G. et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Frar 2013, fejn intqal:

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

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

32. Għalhekk, ma hemm ebda dubju illi l-intimati ma għandhom x'jaħtu xejn tal-fatt illi l-leġislatur għażel illi jilleġiżla Liġi illi vvjolat id-drittijiet tar-rikorrenti, għalkemm huwa minnu mill-banda l-oħra, illi l-intimati gawdew minn tali ksur li seħħ a benefiċċju tagħhom u bi ħsara lir-rikorrent.

33. Dwar id-difiża mqajjma mill-Avukat tal-Istat li s-sid oriġinali tal-fond ma tneħħilux kull drittijiet li għandu fuq dik il-proprjeta` għaliex il-kontroll fl-użu tal-proprjeta` ma jwassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta`, dan anke tenut kont tal-emendi li saru reċentement, huwa relevanti l-każ **Cauchi vs Malta** (14013/2019) deċiż mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Umani fil-25 ta' Marzu 2021, fejn ingħad;

    "The latter, in particular the new Article 12 B(11) of the Ordinance, provided that it will not be lawful for the owner to proceed to request the eviction of

the occupier without first availing him or herself of the provisions of that Article. As a result, the applicant is obliged to undertake a new procedure before proceeding to evict the tenant. In this connection, the Court has previously expressed its reservations about the fact that the Constitutional court has previously expressed its reservations about the fact that the constitutional jurisdictions, whose role is to bring violations to an end and redress the violation found, abdicate the responsibility assigned to them by the Constitution of Malta and refer applications to yet another remedy despite having the power and authority to grant such redress."

34. Ma jista' jkun hemm assolutament ebda dubju illi, riżultat tal-leġislazzjoni eżistenti llum ir-rikorrenti huwa prattikament fl-impossibbilta' illi jieħu lura l-fond, jekk mhux għax l-intimati volontarjament jrodduh lura. Għalhekk, a differenza ta' dak asserit mill-Avukat tal-Istat, ma jistax jingħad li, ladarba ma kienx hemm teħid forzuż, b'hekk m'hemmx leżjoni għad-drittijiet fundamentali ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Il-Qorti, fiċ-ċirkostanzi, trid tqis u tevalwa r-riżultanzi fattwali kollha, u trid tieħu konjizzjoni tan-nuqqas tat-tgawdija tal-proprjeta`, u kif ukoll tal-kera irriżorja li s-sid kienet qed tipperċepixxi matul is-snin.

35. Fil-fatt, ir-rikorrent ma qabel xejn ma' dak eċċepit mill-Avukat tal-Istat u jikkontendi illi sofra leżjoni tad-dritt tagħha billi ġie spussessat mid-dritt ta' użu ta' proprjeta`, b'mod li ntilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilin u tas-sid, fejn beda jirċievi kera miżera.

36. Jirriżulta, di fatti, illi huwa rċieva l-kera annwali kif ġej:

1) Mit-2/10/1980 - Lm22 ekwivalenti għal €51.26
2) Mit-30/10/1990 - Lm44 ekivalenti għal €102.52
3) Mill-1/1/2010 - €185
4) Mill-1/1/2013 - €197.32 (presumibbilment peress illi mhux indikat)
5) Mill-1/1/2016 - €201.39 (presumibbilment peress illi mhux indikat)
6) Mill-1/1/2019 - €209.60 (kif minnhom indikat)

37. Ma jirriżultax illi r-rikorrent qatt nieda xi proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera illi hija ilum il-ġurnata res ġudikata.

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

"*Ebda propjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pusses tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pusses jew akkwist – (a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq; (b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti w imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-propjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u (c) Li tiżgura lil kull parti proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta*."

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

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

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

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

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

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

42. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma

tammontax għal aktar minn Ewro 215 fis-sena, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu.

43. Fil-każ suċitat ingħad:

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

44. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020 intqal is-segwenti:

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

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

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

46. Dwar il-piż żejjed illi r-rikorrent, bħala sid, qed iġorr riżultat tal-leġislazzjoni meritu tal-kawża odjerna, il-Qorti tqis relevanti dak li ngħad fil-każ **Cassar vs Malta**, fejn intqal li l-piż baqa' jinġarr mis-sidien, meta l-iskop tal-għan soċjali matul is-snin kien tnaqqas, kif ġie ritenut f' **Cassar vs Malta** (950570/13) deċiża fit-30 ta' Jannar 2018. Illi f'dan il-każ ingħad:

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

47. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-emendi legali matul is-snin, ħoloq sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, id-deprivazzjoni u nuqqas ta' tgawdija ta' proprjetà tar-rikorrenti twassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet tiegħu u din il-Qorti tqis illi hemm leżjoni tad-

drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għax ma ntlaħaqx il-bilanċ meħtieġ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin.

48. Il-Qorti tqis illi hemm leżjoni tad-dritt tar-rikorrenti kif sanċit kemm fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

49. Għaldaqstant, id-difiża sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

Kumpens

50. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti talab lill-Qorti sabiex tipprovdilu rimedju xieraq u opportun sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat, u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi illi għandu r-rikorrent talli nkisru d-drittijiet tiegħu.

51. Fil-fatt, il-Qorti ser tipprovdi għal danni, konsegwenza tal-fatt li nstab ksur tad-drittijiet tal-bniedem, a tenur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

52. Jirriżulta illi, fit-talba tar-rikorrenti, intalab ħlas ta' kumpens u danni, li l-Qorti tifhem li jfisser pretensjoni għad-danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal leżjoni sofferta mir-rikorrenti.

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

Danni pekunarji

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

> "*Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mil-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull każ għandu jiġi trattat hu deċiż fuq il-fattispecie tiegħu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropea ħasset li f'ċerti każijiet kellha tagħti kumpens f'ammont inferjuri għal dak li ngħata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma' jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija tagħhom b'mod li bilfors kumpens li jingħata ikun f'ammont viċin dak li tagħti il-Qorti Ewropea. Fil-każ odjern l-ewwel Qorti ħadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra ir-rikorrenti u dehrilha li l-kumpens xieraq li għandha tagħti f'dan il-każ ikun fl-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf ewro (EUR 25,000). Hija ikkunsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu l-proċeduri opportuni, l-valur tal-immobbli, iż-żmien tat-twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-propjeta' tagħhom mingħand ma ngħata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-eżistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma' dawn għandu jiġi senjalat il-fatt li qabel l-*

ispossessament tal-propjeta' tagħhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-bord kompetenti sabiex jiżviluppaw il-fond".

Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma' jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha isseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu il-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158."

55. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens din il-Qorti ser issegwi il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn f'dawn il-każijiet isegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbilit fis-sentenza tal-Qorti Ewropea Cauchi vs Malta deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fil-każ **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022:

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

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

57. Jirriżulta, mill-assjem tal-provi, li għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens illi għandu jingħata lir-rikorrent, bħala sid tal-fond mertu tal-kawża odjerna, għandu jsir minn meta dahhlet in vigore il-Konvenzjoni hawn Malta, ossija **1 ta' Mejju 1987**, u ghandha testendi ruhha sa daikinhar illi r-rikorrenti inghata d-dritt illi jikkontesta l-kirja a favur ta' l-intimati Mallia jzid il-kera permezz tal-Att XXIV tal-2021, ossija **1 ta' Ġunju 2021**.

58. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti u l-valuri minnha stabbiliti w indikati f'paragrafu 23 aktar 'il fuq kienu kif ġej:

- Il-valur lokatizzju għall-erbgha (4) snin bejn 1987 u 1990 kien ta' € 380 fis-sena, li jagħmel total ta' **€1,520;**
- Il-valur lokatizzju għall-sitt (6) snin bejn 1991 u 1996 kien ta' € 480 fis-sena, li jagħmel total ta' **€2,880;**
- Il-valur lokatizzju għall-sitt (6) snin bejn 1997 u 2002 kien ta' € 790 fis-sena, li jagħmel total ta' **€4,740;**
- Il-valur lokatizzju għall-sitt (6) snin bejn 2003 u 2008 kien ta' € 1,250 fis-sena, li jagħmel total ta' **€7,500;**
- Il-valur lokatizzju għall-sitt (6) snin bejn 2009 u 2014 kien ta' € 2,400 fis-sena, li jagħmel total ta' **€14,400;**
- Il-valur lokatizzju għat-sebgħa (7) snin bejn 2015 u 2021 kien ta' € 4,100 fis-sena, li jagħmel total ta' **€28,700;**

- Minn tali valuri għandu jitnaqqas is-somma ta' €190 għal nofs is-sena 1987 u is-somma ta' €2,050 għal nofs is-sena 2021, li flimkien jagħmlu total ta' **<u>€2,240.</u>**

59. Jirriżulta wkoll illi, minn dakinhar illi l-intimati bdew jokkupaw il-fond meritu tal-kawża odjerna ex lege, huma ħallsu s-segwenti f'kera:

- Bejn Ottubru 1980 sa Ottubru 1990, ossija għaxar snin, kera annwali ta' €51.26 li jagħmel total ta' **€512.60;**
- Bejn Ottubru 1990 u Jannar 2010, ossija għoxrin sena, kera annwali ta' €102.52 li jagħmel total ta' **€2,050.40;**
- Bejn Jannar 2010 u Jannar 2013, ossija tlett snin, (3), kera annwali ta' €185 li jagħmel total ta' **€555;**
- Bejn Jannar 2013 u Jannar 2016, ossija tlett snin, (3), kera presumibbli annwali ta' €197.32 li jagħmel total ta' **€591.96;**
- Bejn Jannar 2016 u Jannar 2019, ossija tlett snin, (3), kera presumibbli annwali ta' €201.39 li jagħmel total ta' **€604.17;**
- Bejn Jannar 2019 u Jannar 2021, ossija sentejn, kera annwali ta' €209.60 li jagħmel total ta' **€419.20;**

60. Magħduda l-valutazzjonijiet tal-perit tekniku minn:

a) Il-kumpens fl-interjieta tiegħu jammonta għal €57,500; (vide para 58)
b) Minn tali ammont, għandha ssir it-tnaqqis ta' tletin fil-mija (30% - li jammonta għal (€ 17,250), li jħalli bilanċ ta' €40,250;
c) Minn tali ammont, għandha ssir it-tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20% - li jammonta għal € 8,050), li jħalli bilanċ ta' € 32,200;
d) Minn tali ammont, għandu jsir tnaqqis tal-kera miġbura kif indikat fil-para 59, ossija €4,733.33;
e) Għalhekk mill-ammont ta' €32,200 jitnaqqas il-kera riċevuta ta' €4,733 li jħalli total komplessiv ta' €27,466.67.

61. Jirriżulta illi, applikat ir-regola fuq imsemmija, il-kumpens għandu jkun ta'**<u>sebgħa u għoxrin elf, erbgħa mija u sebgħa u sittin Euro (€27,467)</u>**.

62. Il-Qorti tosserva illi tali somma ċertament tinkorpora fiha l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku il-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti tingħata kumpens effettiv u mistħoqq.

Danni Non-pekunarji

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

64. Il-Qorti tqis, fil-każ odjern, illi jidher ċar illi l-ksur ilmentat mir-rikorrenti għandu jibda jiddekorri mis-sena 1987 'il quddiem, madanakollu din il-Qorti ma tistax ma tosservax illi l-kumpens fuq imsemmi ta' €500 fis-sena, jisboq bil-ferm kwalsiasi valur lokatizzju illi r-rikorrent seta jipperċepixxi sas-sena 1997, kif jidher ċar. Għalhekk, il-Qorti jidhrilha ġust u xieraq illi, sabiex tistabilixxi bilanċ bejn id-dritt tar-rikorrent għall-kumpens w il-buon sens fejn jidħol kalkolu ta' kumpens, il-kumpens ser jitqies mis-sena 1997 sas-sena 2021, ossija erbgħa u għoxrin sena.

65. Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan, tqis illi jkun ġust illi l-kumpens non-pekunjarju annwu ikun ta' €500 għal kull sena li r-rikorrent sofra ksur tad-drittijiet fundamentali bejn is-snin 1997 u is-sena 2021, li jagħmel total ta' <u>**tnax-il elf euro (€12,000)**</u>.

66. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi l-kumpens li r-rikorrent għandu jingħata għan-nuqqas fil-konfront tiegħu għandu jkun ekwivalenti għal <u>**sebgħa u għoxrin elf, erbgħa mija u sebgha u sittin Euro (€27,467)**</u> bħala danni pekunarji u **tnax-il elf euro (€12,000)** bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' <u>**disgħa u tletin elf, erbgħa mija u sebgħa u sittin Euro (€39,467)**</u>.

Rimedju ulterjuri

67. Din il-Qorti tosserva illi r-rikorrent talab li din il-Qorti tagħti r-rimedji kollha neċessarji, fosthom it-terminazzjoni tal-lokazzjoni.

68. Din il-Qorti tagħmilha ċara illi ma għandhiex tkun dina l-Qorti illi tordna l-iżgumbrament ta' l-intimati Mallia, peress illi, la darba huwa rimedju kontra l-privat, ir-rikorrent għandu javvalla ruħu mill-għodda mogħtija lilu biex jgħolli l-kirja u, f'każ li jiġi ppruvat li l-intimati Mallia ma għandhomx dritt jibqgħu fil-fond, jiġu żgumbrati minnu – iżda dana biss wara li l-istess Mallia jingħataw l-opportunita illi jiddefendu d-dritt tagħhom kif ipprovdut mil-liġi – liema dritt ikun qed jiġi lilhom leż kieku din il-Qorti tgħaddi biex tiżgumbrahom.

69. Għalhekk, din il-Qorti ma hijiex ser tipprovdi dwar żgumbrament ta' l-intimati Mallia.

70. Din il-Qorti, madanakollu, ser tipprovdi, li fl-eventwalita` li l-intimati Carmel Mallia u Carmen Mallia it-tnejn jmutu, sakemm "*wild naturali jew legali*" tagħhom kif imsejħa fil-Kodiċi Ċivili, indikati wkoll bħala "*membri tal-familja tal-kerrej*" fil-Kap 69 ikunu qed jgħixu magħhom, tali persuni m'għandhomx ikollhom id-dritt li jibqgħu jabitaw fil-fond bħala kerrejja kif stipulat fil-Kodiċi Ċivili.

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

72. Għalhekk, din il-Qorti qed tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimati Carmel u Carmen Mallia *qua* inkwilini, ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili, u dan ikun mingħajr preġudizzju għall-applikabilita` tal-emendi introdotti fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021.

Konklużjoni

Il-Qorti,

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

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tar-rikorrenti, u tal-Avukat tal-Istat u tal-intimata;

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

Tiċħad l-eċċezzjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat u tal-intimati għall-motivi spjegati.

Tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrent, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti li qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Carmel u Carmen Mallia u jirrenduha impossibli lir-rikorrent li jirriprendi l-pussess tal-fond 74, Triq l-Oratorju, Bormla, proprjetà tal-istess rikorrent qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà fuq imsemmija bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 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).

Tiddikjara illi l-intimati Awtorita' tad-Djar u l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli in solidum għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent kemm riżultat tar-rekwiżizzjoni maħruġa kif ukoll għal fatt illi l-liġijiet ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Liġi.

Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrent ai termini tal-liġi u ai termini tal-Liġi fl-ammont ta' **<u>sebgħa u għoxrin elf, erbgħa mija u sebgħa u sittin Euro (€27,467)</u>** bħala danni pekunarji u **tnax-il elf euro (€12,000)** bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' **<u>disgħa u tletin elf, erbgħa mija u sebgħa u sittin Euro (€39,467)</u>**.

Tikkundanna lill-intimati Awtorita' tad-Djar u Avukat tal-Istat in solidum bejniethom iħallsu s-somma ta' **disgħa u tletin elf, erbgħa mija u sebgħa u sittin Euro (€39,467)** bħala kumpens u danni hekk likwidati kif aħjar deskritt.

Tiddikjara li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimat Carmel u Carmen Mallia *qua* inkwilini, ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili jew fil-Kap 69.

Bl-ispejjeż kollha tar-rikorrent a kariku ta' l-intimati Awtorita' tad-Djar u l-Avukat tal-Istat in solidum bejniethom, filwaqt illi l-konjuġi Mallia għandhom ibagħtu biss l-ispejjeż tagħhom.

Imgħax mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur

Pecuniary Damages									
	From	Till	Rent (€)	Years	Months	TOTAL			
Period 1	1987	1990	380	3	6	1330			
Period 2	1991	1996	480	6		2880			
Period 3	1997	2002	790	6		4740			
Period 4	2003	2008	1250	6		7500			
Period 5	2009	2014	2400	6		14400			
Period 6	2015	2021	4100	6	6	26650			
Period 7			0	0		0			
Period 8			0	0		0			
		Total Years		33	12				
					TOTAL	57500			(a)
				Less 30%		17250			
			Balance				40250		(b)
				Less 20%			8050		
				PECUNIARY COMPENSATION				32200	(c)
Rent received									
	From	Till	Rent	Years	TOTAL				
Rent 1	1980	1990	51.26	10	512.6				
Rent 2	1990	2010	102.52	20	2050.4				
Rent 3	2010	2013	185	3	555				
Rent 4	2013	2016	197.32	3	591.96				
Rent 5	2016	2019	201.39	3	604.17				
Rent 6	2019	2021	209.6	2	419.2				
			TOTAL	41	4733.33				
						DEDUCT rent paid		(4733.33)	(d)
				BALANCE PECUNIARY COMPENSATION				27466.67	(e)
NON Pecuniary Damages									
	Sum €	Years	Total						
	500	24	12000						
				ADD NON PECUNIARY **COMPENSATION**				12000	
				TOTAL COMPENSATION DUE				**39466.67**	