QORTI CIVILI PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum l-Erbgha, 5 ta' Ottubru 2022

Numru 6

Rikors Nru. 241/2019

Gemma Brownrigg, Carmelo sive Charles Grima, Angelo Grima, Alessandra Spiteri, Angela sive Gillian Gauci Borda, Carmelina Borg, Agostina sive Ina Cini, Mary Anne sive Miriam Vella, Claude Grima, Anjelica Ellul, Simon Grima, Edward Grima Baldacchino, Vanessa Frazier, Gordon Grima Baldacchino u Victoria Grima

vs

L-Awtorita tad-Djar, Giulietta sive Juliette Bonello, Joseph Bonello, Karen Briffa u John Briffa

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tar-rikorrenti tal-10 ta' Dicembru 2019 li jghid hekk:

Illi r-rikorrenti kollha u flimkien huma proprjetarji tal-fond 95, Triq il-Merkanti, il-Belt Valletta, liema proprjeta giet ghandhom b'eredita. Din il-proprjeta giet originarjament akkwistata minn Angelo Grima, guvni, permezz ta' kuntratt pubbliku datat il-15 ta' Lulju 1943 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza. Sussegwentament, din il-proprjeta baqghet tintiret minn generazzjoni ghall-ohra u r-rikorrenti llum huma l-proprjetarji tal-fond 95, Triq il-Merkanti, il-Belt Valletta;

Illi l-predecessuri fit-titolu tar-rikorrenti kienu jikru dan il-fond kummecjalment bhala ufficini lid-Direttur tas-Servizzi Socjali u dan versu l-kirja ta' €475.19 (Lm204) fis-sena;

Illi nhar it-23 ta' Jannar 1975, il-fond surreferit gie rrekwizizzjonat mill-Gvern permezz ta' Requisition Order Numru 34093 u dan meta kienet ghadha in corso l-kirja favur id-Direttur tas-Servizzi Socjali. Din l-ordni ta' rekwizizzjoni ghadha fis-sehh sal-lum;

Illi nhar is-7 ta' Gunju 1976, il-predecessuri fit-titolu tar-rikorrenti kienu gew notifikati b'ittra ufficjali datata t-2 ta' Gunju 1976, fejn permezz taghha, is-Segretarju tad-Djar kien interpellahom sabiex jirrikonoxxu lil Henry Bonello bhala inkwilin tal-fond numru 95, Triq il-Merkanti Valletta b'kirja ta' €186.35 fis-sena (Lm80). Fl-istess ittra ufficjali gie rilevat li d-Direttur tas-Servizzi Socjali permezz ta' ittra ufficjali datata d-29 ta' Dicembru 1975, kien diga baghat jinforma lill-precedessuri fit-titolu tar-rikorrenti li ma kienx bihsiebu jissokta jibqa' fil-kera u konsegwentament ma riedx li jgedded il-lokazzjoni tal-fond wara l-15 ta' Frar 1976;

Illi l-precedessuri fit-titolu tar-rikorrenti kienu ghamlu l-kawzi appositi sabiex fost l-ohrajn ma jirrikonoxxux lill-inkwilin Henry Bonello. Permezz ta' sentenza fl-ismijiet Wisq Reverendu Monsinjur Professur Salvatore Grima Ph.D.S.TH.D vs Segretarju tad-Djar (Rikors Numru 17/1976) datata d-29 ta' Jannar 1990, il-Qorti tal-Appell kienet tat ragun lis-sidien li ma jirrikonoxxux lill-inkwilin, u ghalhekk qatt ma gie instawrat, lanqas forzatament, l-ebda kuntratt jew rikonoxximent bejn is-sidien u l-inkwilini. F'din is-sentenza, il-Qorti tal-Appell kienet ikkonfermat is-sentenza tal-ewwel istanza u dan billi laqghet it-talbiet attrici u ezentathom milli jirikonoxxu l-persuni li l-Awtorita intimata poggiet fil-fond surreferit u dan peress li rrikonoxximent bhal dak kien ser jikkawza konsegwenzi gravi;

Illi l-inkwilini tal-fond li favurhom harget l-ordni ta' rekwizzjoni, ippermettew lil terzi jistabillixxu r-residenza taghhom filwaqt li jabitaw b'mod permanenti fil-fond surreferit, u dan minkejja li qatt ma kellhom awtorizazzjoni la mir-rikorrenti u lanqas mill-Awtorita intimata. Aghar minn hekk jirrizulta wkoll li dawn it-terzi li qed jokkupaw il-fond bla titolu, ikkonvertaw partijiet sostanzjali tal-fond b'tali mod li qed jezercitaw xi forma ta' kummerc illegali sahansitra bla permess u licenzji. Dan qed jsir mhux biss b'mod mhux permessibli, izda ghad-detriment tal-fond u dan peress li s-sengha u l-kummerc li qed jigu ezercitati, qed joholqu hsara permanenti u irrevokabbli fuq il-fond;

Illi oltre minn hekk, l-istruttura tal-fond illum inbidlet b'tali mod li dak li qabel kien fond wiehed imdaqqas, illum il-fond inqasam f'units separati fi forma ta' flattijiet li ghandhom entratura separati u workshop industrijali. Din il-bidla fl-istruttura tal-fond ma kienet qatt awtorizzata mir-rikorrenti jew mill-predecessuri taghhom u ghalhekk l-alterazzjonijiet strutturali mar oltre d-drittijiet ta' pussess tal-inkwilini. Aghar minn hekk sabiex jitragga lura dan it-tibdil sostanzjali, ir-rikorrenti ser jkollhom jinkorru spejjez kbar, inutli u li setghu gew evitati;

Illi meta l-Awtorita tad-Djar giet infurmata mir-rikorrenti b'dan kollu, hija baqghet passiva u inadempjenti u ma hadetx il-passi mehtiega sabiex tissana s-sitwazzjoni;

Illi aghar minn hekk r-rikorrenti ilhom ma jithallsu l-kera tal-fond sa mis-sena 2011 mill-Awtorita tad-Djar;

Illi huwa principju kardinali tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, li t-tehid ta' proprjeta tal-privat ghall-iskop pubbliku, ghandu fl-ewwel lok jsir skont il-ligi u fit-tieni lok jrid jkun hemm proporzjonalita;

Illi fid-dawl ta' dan il-kontrol ta' uzu tal-proprjeta, l-Awtorita tad-Djar ma applikatx il-principju ta' proporzjonalita. Dan huwa nieqes ghal diversi ragunijiet fostom l-ammont baxx ta' kirja/kumpens li gie vvalutat jew li huma entitolati ghalih ir-rikorrenti, il-morozita fil-hlas ta' kera, bdil strutturali illegali tal-fond, it-telf ta' goodwill bhala ufficini kummercjali, in-nuqqas ta' relattivita mal-kiri kummercjali fil-Belt Valletta u li l-awturi tar-rikorrenti kellhom jirrikorru ghall-proceduri gudizzjarji sabiex ma jirrikonoxxux lill-inkwilini;

Illi minkejja li saru l-interpellazzjonijiet opportuni, gialadarba l-ordni ta' rekwizzjoni ghadha vigenti u qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti, is-sidien kellhom jirrikorru ghall-proceduri odjerni;

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet kollha premessi, wara illi jsiru d-dikjarazzjonijiet necessarji u jinghataw il-provvedimenti opportuni, jghidu l-intimati ghaliex ma ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti tilqa' t-talbiet tal-esponenti illi qieghdin hawn jitolbu illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tiddikjara li l-fatti hawn fuq imsemmija, inlduz ir-rekwizizzjoni u t-tehid tal-fond, jikkostitwixxu vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

2. Tannulla jew thassar l-ordni/jiet ta' rekwizizzjoni fuq il-fond jew alternattivament taghti kull provediment opportun biex il-fond ma jibqax fi stat ta' rekwizizzjoni;

3. Tiddikjara li l-intimati, jew min minnhom ma ghandhom l-ebda dritt li jokkupaw u jirrisjedu fil-fond premess;

4. Tikkundanna u tordna lill-intimati jew min minnhom biex jizgumbraw u jirrilaxxaw f'idejn ir-rikorrenti l-fond fuq indikat, liberu u vojt fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din l-Onorabbli Qorti;

5. Tillikwida d-danni pekunjarji kif ukoll taghti kumpens xieraq rizultat tal-okkupazzjoni tal-fond in dizamina u konsegwenza tal-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom kif fuq inghad;

6. Tordna lill-intimati jew min minnhom ihallsu d-danni u l-kumpens hekk likwidati favur ir-rikorrenti;

7. Taghti kull ordni u rimedju iehor xieraq jew opportun biex tigi spurgata l-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom hawn lamentata.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-ittra ufficjali tas-27 ta' Settembru 2019 u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-Awtorita tad-Djar li tghid hekk:

1. Illi it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

2. Illi ghandu jigi kjamat in kawza l-Avukat Generali peress li ukoll din il-kawza hi dwar ligijiet li gew utilizzati mill-Awtorita u ghalhekk hemm il-htiega li jigi kjamat in kawza l-ufficcju tal-Avukat Generali;

3. Illi qabel xejn ir-rikorrenti iridu jippruvaw li huma is-sidien u li huma is-sidien unici tal-proprjeta de quo; u cioe iridu jippruvaw li ma hemmx sidien ohra;

4. Illi lill-atturi ma inkisrulhom ebda dritt fundamentali la darba ma kienux proprjetarji tal-fond in kwistjoni meta sehh l-allegat aggravju. U irid jinghad li l-azzjoni dwar ksur ta' dritt fundamentali hi wahda personali u ma tistax tigi trasmessa lill-terzi - lanqas bi trasferiment kawza mortis;

5. Illi jekk l-atturi hassew li kienu qed jirtu fond difettuz ghax xi darba kien milqut b'ordni ta' rekwizizzjoni setghu dejjem irrinunzjaw ghall-eredita;

6. Illi id-drittijiet fundamentali mhumiex materji patrimonjali u reali imma personali ghal min isofrihom u mhumiex trasferibbli;

7. Illi parti kbira mill-kawza, mill-premessi u mit-talbiet huma konsonanti ma' kawza ghad-danni li allegatament saru mill-konvenuti fil-proprjeta. Ma tistax l-attrici tiftah kawza ta' danni taht libsa ta' kawza kostituzzjonali biex tevita l-istitut tal-preskrizzjoni jew konsiderazzjonijiet legali ohra;

8. Illi intant ma hemm ebda danni strutturali fil-fond de quo u jekk hemm danni dawn iridu jigu sopportati minn min wettaqhom. L-Awtorita esponenti ma wettqet ebda danni u la kienet negligenti u la wettqet ebda nuqqas li seta’ jikkawza danni ghalhekk it-talbiet f'dan is-sens fil-konfront taghha mhux gustifikati;

9. Illi ghalhekk safejn f'din il-kawza qed jintalbu danni il-Qorti ghandha tichad it-talbiet ghaliex l-atturi kellhom jadixxu l-Qrati ordinarji u din il-Qorti mhijiex kompetenti biex tiddeciedi dwar id-danni;

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

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

12. Illi t-trapass ta' tant zmien juri li hadd mill-awturi tal-atturi ma hass li bil-hrug tal-ordnijiet kienu qed jigu lezi xi drittijiet fundamentali - tali trapass taz-zmien minghajr azzjoni ghandu jimmilita kontra l-atturi kemm biex jigi stabbilit li kien hemm ksur kif ukoll jekk u biex jigi stabbilit kull kumpens li talvolta jista’ jkun dovut;

13. Illi hi l-ligi li l-hrug ta' ordnijiet ta' rekwizizzjoni ma jledux id-drittijiet fundamentali jekk dawn isiru ghal skopijiet socjali - ghalhekk ma hemm xejn fl-akkadut li jista' jitqies li huwa leziv tad-drittijiet proprjetarji tal-attrici;

14. Illi tant ma hemm ebda lezjoni u ebda piz zejjed li kien qed jingarr mill-atturi li din l-azzjoni inbdiet biss hafna snin wara li kienet harget l-ordni ta' rekwizizzjoni;

15. Illi tul il-premessi kollha hu evidenti li l-atturi qed jitolbu hlas ghal danni kemm li batew (mhux huma) imma l-awturi taghhom - issa l-Qorti Kostituzzjonali mhijiex is-sede apposita ghal tali materji. U l-ligi li tahtha jaqghu dawn il-lanjanzi mhijiex dik kostituzzjonali konnessa mad-drittijiet fundamentali imma hi l-ligi civili ordinarja dwar obbligazzjomjiet;

16. Illi ma hemm ebda raguni ghaliex il-persuni li qed jokkupaw il-fondi in kwistjoni ghandhom jigu zgumbrati. L-allokazzjoni tal-fondi kienet maghmula ghal skopijiet ta' akkomodazzjoni socjali ghax lezjoni ta' dritt fondamentali jekk misjub irid jigi raddrizzat mill-istat u mhux minn cittadin iehor.

Rat ir-risposta ta' Karen Briffa li tghid hekk:

1. Illi l-esponenti qeghda permezz tal-prezenti tipprezenta risposta ghat-talbiet tar-rikorrenti maghmula fir-rikors fl-ismijiet premessi intavolat fir-registru tal-Onorabbli Qorti fl-ghaxra ta' Dicembru tal-elfejn u dsatax (10.12.2019), sabiex tissalvagwardja l-interessi taghha fil-ligi bhala wahda mill-inkwilini tal-fond ossia 95, Triq il-Merkanti l-Belt Valletta u wkoll ta' zewg uliedha minuri; Illi di piu l-esponenti nghatat iktar zmien sabiex tipprepara r-risposta u difiza taghha skont digriet tat-tlieta u ghoxrin ta' Dicembru tal-elfejn u dsatax (23.12.2019) minn dina l-Onorabbli Qorti;

2. Illi t-talbiet atturi kollha li saru fil-konfront tal-intimata Karen Briffa ghandhom jigu respinti stante li huma ghal kollox infondati legalment u b'mod partikolari ghar-ragunijiet li ser jigu elenkati fil-paragrafi segwenti; Kull wiehed mill-paragrafi hawn esposti ghandu jinqara minghajr pregudizzju ghal-paragrafi l-ohra;

3. Illi minghajr pregudizzju r-rikorrenti ghandhom igibu prova tat-titolu li fuqu qed jibbazaw l-azzjoni odjerna u bla pregudizzju jekk u kemm-il darba dan jigi pruvat irid jigi pruvat li ma hemm ebda sidien ohra ghajr l-atturi. Huma jridu wkoll jipprovaw il-fatti kollha dikjarati fir-rikors promotur li huma assulutament bla bazi;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost jigi eccepit illi Karen Briffa ma hijiex il-legittima kontradittura tat-talbiet tar-rikorrenti in vista tal-fatt li kwalunkwe rimedju mitlub f''kawzi simili ta' natura Kostituzzjonali jista' biss jinghata mill-Istat u mhux minghand ic-cittadin privat u ghaliex certament ma jistax jigi dikjarat li l-esponenti b'xi mod qed tilledi d-drittijiet Kostituzzjonali u dawk imharsa mill-Konvenzjoni Ewropea tar-rikorrenti stante li hija ma kellha u ma ghandha ebda poter legislattiv u certament ma hemm l-ebda ness bejn il-ksur tad-drittijiet lamentat mir-rikrorrenti u l-agir tal-istess Karen Briffa. Ghalhekk l-istess Karen Briffa hawnhekk mharrka ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju;

5. Illi bla pregudizzju l-allegat indhil fid-dritt tal-atturi ghat-tgawdija tal-proprjeta taghhom huwa skont il-ligi (Kap. 125) u huwa wkoll legittimu ghax kien mahsub ghal skop socjali li tigi provduta akkomodazzjoni lil min bhall-attrici u l-familja taghha ma ghandhiex mezz iehor kif tikseb akkomodazzjoni xierqa ghall-bzonnijiet taghha u tal-familja taghha specjalment fid-dawl tal-fatt illi ghandha tfal minuri. Illi dak allegat fir-rigward tal-uzu tal-fond huwa totalment inveritier stante illi l-attrici tuzah biss biex tghix ma' uliedha minuri;

6. Illi bla pregudizzju jintqal illi l-hrug ta' Ordni ta' Rekwizizzjoni fiha innifisha mhijiex leziva ta' drittijiet fundamentali u hi permessa bhala ghodda ghall-istat sabiex ikun hemm tqassim ekwu tal-gid fil-pajjiz. Ghalhekk bl-Ordni ta' Rekwizizzjoni in kwistjoni ma kienx hemm lezjoni ta' drittijiet fundamentali kif pretiz mill-atturi;

7. Illi bla pregudizzju wkoll l-esponenti qeghda tokkupa l-fond in kwistjoni legittimament taht titolu valdu fil-ligi konvess minn Awtorita kompetenti u ai termini tal-ligijiet vigenti, u dana wara li ilha tghix hemm minn meta twieldet u qabilha kienu jghixu kemm il-genituri taghha u kemm in-nanniet, u kif ukoll l-familja nghatat dan il-post bis-sahha tal-ligi kif ser jigi muri fit-trattazzjoni tar-rikors odjern u ma twegibx ghall-ghemil jew nuqqasijiet tal-legislatur jew tal-ezekuttiv. Ghalhekk bla pregudizzju jekk l-Onorabbli Qorti tordna li jkun hemm xi tip ta' kumpens l-esponenti ma ghandha thallas xejn minn dan l-ammont stante illi huwa obbligu tal-lstat u mhux l-inkwilin li ma jkunx hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid. [Ara a fol 86 tas-sentenza tal-onorabbli Qorti Civili Prim Awla (Gurisdizzjoni Kostituzzjonali) Onor. Imhallef Joseph Zammit Mckeon moghtija l-Hamis 14 ta Dicembru 2017 Rikors Nru. 69/16JZM fl-ismijiet Madeleine Ellul, Victoria Portelli, Marguerite Borg u John Cuschieri kemm f'ismu proprju u kif ukoll bhala mandatarju specjali tal-assenti Marika Dimech kontra Awtorita tad-Djar, Avukat Generali u Alfred Francica li tghid: "L-intimat Francica ma ghandu jhallas xejn minn dan l-ammont ghaliex huwa l-obbligu tal-lstat (mhux tal-inkwilin) illi jassigura li ma jkunx hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid. Qatt ma kien l-obbligu tal-intimat Francica li jara li l-ligijiet tal-pajjiz ikunu jwasslu ghal kera gusta"];

8. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost ir-rimedji mitluba mir-rikorrenti ma humiex kompatibbli mal-azzjoni promossa mir-rikorrenti. Fl-azzjoni mressqa mir-rikkorrenti mkien ma hemm xi talba sabiex l-Artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta jigu dikjarati li ma humiex in konformita mal-Kostituzzjoni ta' Malta jew li jmorru kontra d-dispozizzjonijiet tal-Konvenzjoni Ewropea. Ghaldaqstant wiehed ma jistax fic-cirkostanzi jilmenta minn agir li skont hu leziv tad-drittijiet Kostituzzjonali tieghu u dawk imharrsa mill-Konvenzjoni Ewropea u fl-istess nifs jirrikonoxxi li l-istess agir li jilmenta mieghu huwa in linea ma dispozizzjoni statutorja tal-ligijiet tal-pajjiz u bl-ebda mod ma jattaka l-validita ta' dik id-dispozizzjoni statutorja;

9. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu fost affarijiet ohra mhux biss ir-rikorrenti ma sofrewx ksur tad-drittijiet taghhom mharsa taht l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Kovenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) izda l-istess dispozizzjonijiet tal-ligi ma humiex applikabbli ghac-cirkostanzi tal-kaz in ezami;

10. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponenti thallas il-kera ghal fond mertu tal-kawza li tenut kont tac-cirkostanzi kollha tal-kaz jikkostitwixxi fair rent anke fid-dawl tac-cirkostanzi li tinsab fihom l-esponenti, u ghalhekk in linea mal-gurisprudenza tal-Qrati nostrani ma jistghux jsostnu li qed jigu lezi xi drittijiet taghhom kif vantant minnhom fir-rikors promotur;

10. Illi bla pregudizzju t-talba ghall-izgumbrament tal-esponenti mill-fond de quo hija legalment inproponibbli u karenti minn kwalsiasi kawzali legali u di piu ma jezisti ebda nexus bejn il-kumpens mitlub u l-att ezekuttiv tal-izgumbrament. Kwindi ghandha tigi respinta kif sejjer jirrizulta ahjar waqt l-ismigh ta din il-procedura; Illi bla pregudizzju jintqal illi l-atturi qatt ma setghu jitolbu l-izgumbrament tal-esponenti mill-fond de quo skont kif ghamlu fir-raba' talba tar-rikors promotur ghaliex mhuwiex il-kaz illi sabiex jinghata rimedju effettiv ghandha tispicca bla post fejn tirrisjedi l-esponenti Karen Briffa u uliedha, u lanqas setghet din it-talba ssir quddiem dina l-Onorabbli Qorti imma semmai kellha ssir quddiem Qorti ohra [Ara a fol. 88 tas-sentenza tal-onorabbli Qorti Civili Prim Awla (Gurisdizzjoni Kostituzzjonali) Onor. Imhallef Joseph Zammit Mckeon moghtija l-Hamis 14 ta' Dicembru 2017 - Rikors Nru. 69/16JZM fl-ismijiet Madeleine Ellul, Victoria Portelli, Marguerite Borg u John Cuschieri kemm f'ismu proprju u kif ukoll bhala mandatarju specjali tal-assenti Marika Dimech kontra Awtorita tad-Djar, Avukat Generali u Alfred Francica li tghid: "Tenut kont tal-fatti u cirkostanzi ta' dan il-kaz, din il-Qorti ma sejra taghti ebda ordni dirett ta' zgumbrament tal-intimat Francica mill-fond de quo ghaliex tqis illi jekk taghmel hekk tkun qeghda twessa izzejjed is-setghat taghha, u dan billi tqis illi mill-mod kif svolgew il-provi dan tal-lum mhuwiex kaz fejn sabiex jinghata rimedju effettiv favur ir-rikorrenti r-rimedju ghandu jigi tradott f'ordni ta' zgumbrament tal-intimat Francica. Ikun gust u tajjeb jekk kwistjonijiet relatati zgumbrament ikunu trattati u decizi mill-qrati ta' kompetenza ordinarja.
Il-Qorti ssib konfort ghal-linja li qeghda tiehu billi taghmel referenza ghal decizjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali propju dwar din il-kwistjoni."];

11. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu privi minn kull fundament guridiku u fattwali kif ser jigi ppruvat fil-mori ta' dawn il-proceduri;

12. Illi bla pregudizzju ghal dak kollu suespost, fid-dawl ta' dak kollu spjegat hawn fuq l-esponenti ma ghandhiex tehel l-ebda hlas ta' danni jew l-ispejjez;

13. Illi l-esponenti Karen Briffa hija ammessa ghall-beneficcju legali skont digriet tal-Onorabbli Qorti tat-tlieta u ghoxrin ta' Dicembru tal-elfejn u dsatax (23.12.2019) kif jidher mid-dokument anness u qed tigi assistita mis-sottoskritti;

14. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-atturi li qeghdin minn issa jigu ngunti in subizzjoni.

Rat l-atti u n-noti ta' sottomissjonijiet prezentati;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Din hija sentenza wara kawza intavolata mill-atturi permezz ta' liema qed jilmentaw dwar l-Ordni ta' Rekwizizzjoni bin-numru 34093 li inharget fit-23 ta' Jannar 1975 u ghadha fis-sehh sal-llum il-gurnata. Din l-ordni ta' rekwizizzjoni inharget fir-rigward ta' fond li jinsab f'Merchants Street, Valletta, li qabel ma inharget l-Ordni kien mikri biex jintuza bhala ufficini mid-Direttur tas-Servizzi Socjali versu l-hlas ta' kera anwali ta' €475.19 fis-sena. Wara li inharget l-Ordni ta' Rekwizizzjoni il-fond kien gie allokat lil certu Henry Bonello b'kera annwali ta' €186.35, u s-sid tal-fond ta' dak iz-zmien, u cioe l-Monsinjur Professur Salvatore Grima kien intavola kawza sabiex jigi awtorizzat mill-Qorti ma jirrikonoxxix lill-inkwilin. Din it-talba kienet giet milqugha, u s-sentenza kienet giet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Jannar 1990. Sussegwentement il-fond kien gie allokat lil Juliette Bonello fl-10 ta' Ottubru 1997. L-atturi jsostnu li ir-rekwizizzjoni u t-tehid tal-fond proprjeta taghhom jikkostitwixxu lezjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom kif sanciti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Provi

Andrew Xuereb, rapprezentant tal-Awtorita tad-Djar, xehed li l-ordni ta' rekwizizzjoni bin-numru 34093 kien inhareg fit-23 ta' Jannar 1975 mis-Segretarju tad-Djar u nnotifikat lis-sid tal-proprjeta ta' dak iz-zmien, li kien il-Monsinjur Professur Salvatore Grima. Spjega li dan il-fond kien gie allokat lil Henry Bonnello fit-28 ta' Mejju 1975 u l-Mons. Professur Grima kien gie notifikat li Bonello kellu jhallas direttament lilu il-kera ta' Lm80 fis-sena u kien gie nnotifikat sabiex jirrikonoxxi lill-inkwilin. Spjega wkoll li sa Jannar 1975 dan il-fond kien jintuza bhala ufficini mid-Direttur tas-Servizzi Socjali. Qal illi id-Direttur tas-Servizzi Socjali kien innotifika lis-Segretarju tad-Djar li l-kera kienet imhallsa sad-29 ta' Dicembru 1976, izda permezz ta' sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-19 ta' Gunju 1991 kien gie ordnat li l-kera pagabbli kellha titla ghal Lm204 fis-sena. Xehed li d-Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali hallas is-somma ta' Lm1632 ghall-perjodu mis-16 ta' Frar 1976 sal-15 ta' Frar 1984 bhala kera tal-fond in kwistjoni, u kien hallas ukoll is-somma ta' €14,337.29 bhala kera tal-kwistjoni lill-Mons. Professur Grima u l-eredi tieghu ghall-perjodu bejn is-16 ta' Frar 1984 u s-27 ta' Novembru 2013. Kompla li fl-10 ta' Ottubru 1997 l-istess fond kien gie allokat lil

Julietta Bonello, filwaqt li fis-27 ta' Ottubru 1997 id-Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali kien hareg avviz notifikat lill-inkwilina Bonello li gie prezentat u mmarkat bhala Dok AX12.

Kontro-ezaminat mill-atturi kkonferma li l-kirja offerta lil Henry Bonello kienet wahda residenzjali. Ikkonferma wkoll li sa Jannar 1975 il-fond in kwistjoni kien jintuza bhala ufficini tad-Direttur tas-Sigurta Socjali. Mistoqsi dwar x'ghamlet l-Awtorita konvenuta wara li nnotifikat lis-sid permezz ta' ittra ufficjali dwar l-allokazzjoni tal-fond lil Bonello wiegeb li dan ma jirrizultax mill-file tal-Awtorita, u kkonferma li fil-file tal-Awtorita m'hemmx is-sentenza tad-29 ta' Jannar 1990. Dwar il-kera mhallsa minn Bonello xehed li inizjalment kien ihallas is-somma ta' Lm80 is-sena, imbaghad din kienet zdiedet ghal Lm204 fis-sena skont is-sentenza tal-Qorti tal-Appell. Xehed li jirrizultax li kien sar xi hlas iehor tal-kera wara l-2013. Xehed ukoll li fil-file hemm korrispondenza skambjata bejn l-Awtorita u l-avukat tal-atturi, u li minnha jirrizulta li l-Awtorita kienet talbet lill-avukat tal-atturi jekk tistax tghaddi l-pagament direttament lilu peress li kien hemm hafna werrieta, izda ma kinux ircievew risposta u ghalhekk ma hallsux kera. Mistoqsi ghalfejn allura il-kera ma thallsitx lis-sidien peress li l-Awtorita kienet taf min huma wiegeb "Imma l-pagament ta' €200 ha naqsmuh bejn tuzzana min-nies." Mistoqsi ghalfejn l-Awtorita qatt ma ddepozitat il-kera l-Qorti permezz ta' cedola wiegeb li dan ma jirrizultax mill-file. Xehed li ma jafx li kien hemm persuni ohra apparti Juliette Bonelli li kienu jghixu f'dan il-fond. Mistoqsi ghalfejn f'dan il-kaz ma harigx Ordni ta' Derekwizizzjoni wiegeb li dan huwa ghaliex m'hemmx ftehim bejn is-sidien u l-inkwilina biex jigi assigurat li l-inkwilina ma tispiccax barra fit-triq. Mistoqsi jekk hemmx xi haga fil-file tal-Awtorita li turi li l-Awtorita hadet xi passi biex tipprova tirriloka lil Bonello wiegeb li m'hemmx.

Malcolm Scerri, rapprezentant tal-Awtorita tad-Djar, xehed li qabel ma inharget l-Ordni ta' Rekwizizzjoni mertu ta' dawn il-proceduri il-fond in kwistjoni kien mikri lill-Gvern biex jintuza mid-Dipartiment tas-Sigurta Socjali u prezenta numru ta' dokumenti relattivi.

L-attur Claude Grima xehed huwa wiehed mis-sidien tal-fond in kwistjoni, u li akkwista sehem minn dan il-fond b'eredita. Xehed li l-atturi ilhom ma jithallsu kera sa

mill-2013 u dan minkejja li kemm -il darba interpellaw lil Awtorita konvenuta. Zied li barra minn hekk saru jafu b'diversi irregolaritajiet fir-rigward ta' din il-proprjeta, inkluz nuqqas ta' riparazzjoni u manutenzjoni ordinarja, holqien ta' numru ta' fondi residenzjali godda u li parti mill-bini qed jintuza ghall-skopijiet kummercjali u industrijali billi parti mill-fond qed jintuza bhala *nail bar* filwaqt li l-pjan terran qed jintuza ghal xoghol ta' mastrudaxxa. Qal li dan kollu kien ingab a konjizzjoni tal-Awtorita tad-Djar izda l-istess Awtorita qatt ma hadet azzjoni.

L-attrici Miriam Vella xehdet li hija qatt ma tiftakar il-fond in kwistjoni vojt, izda dejjem mikri. Xehdet li din id-dar li hija ta' tlett sulari huma jirreferu ghaliha bhala palazz izda meta mar jaghmel spezzjoni l-perit inkarigat minnhom sabu li l-fond jinsab fi stat tal-biki. Qalet illi l-atturi kienu marru ghand in-Chairperson tal-Awtorita appellata, li dan iz-zmien kienet Antoinette Vassallo, li kienet qaltilha biex isserrah rasha ghaliex hadd ma kien irregistrat fuq il-fond hlief Juliette Bonello. Qalet li kienu marru jaghmlu laqgha ohra meta saru jafu li l-fond kien qed jintuza bhala *nail salon,* din id-darba mas-Segretarju Parlamentari Galdes u kienu talbu sabiex jitnehha l-ordni ta' rekwizizzjoni, izda dan ma sarx. Spjegatli li qieghdin hafna werrieta u jixtiequ li din id-dar tkun vojta biex ikunu jistghu ibieghuha, u ziedet li l-kera mhijiex qed tithallas.

In kontro-ezami xehdet li hija wirtet l-uzufrutt tal-fond in kwistjoni cirka fis-sena 1990 meta miet il-Monsinjur Professur Grima, imbaghad wirtu wkoll it-titolu shih. Qalet li b'kollox qieghdin erbatax eredi li wirtu sehem minn dan il-fond.

Il-Perit Godwin Abela, mahtur mill-atturi irrelata li r-rata ta' kapitalizazzjoni tal-fond in kwistjoni hija ta' 7.5%, u li l-valur lokatizju annwali ta' *serviced offices* fl-akwati huwa ta' €350 ghal kull metru kwadru. Huwa rrelata li l-valur ta' din il-proprjeta fuq is-suq liberu huwa ta' €3,500,000 u li bbazat fuq rata ta' kapitalizazzjoni minima ta' 6% il-valur lokatizju annwali biex jintuza bhala ufficini llum il-gurnata ikun ta' €210,000 fis-sena.

Joseph Ribans, rapprezentant tal-Identity Malta xehed li Karen Briffa, Joseph Bonello u Juliette Bonello huma rregistrati bhala residenti fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri, filwaqt li John Briffa kien registrat bhala residenti fil-fond in kwistjoni sal-

2014. Dwar Antonello Ciantar xehed li huwa rregistra bhala residenti fil-fond in kwistjoni fl-2020.

Il-Perit Joe Grech, imqabbad mill-Awtorita konvenuta, irrelata li hemm xi fatturi li jimpingu fuq il-valur tal-proprjeta, u cioe li zewg partijiet promimenti mill-faccata fuq l-ewwel zewg sulari huma mehudin minn proprjetajiet ta' terzi, mentri ghal fond kummercjali wiehed jippreferi jkollha faccata aktar imponenti u esposta milli fond eccessiv, u wkoll li ma jinsabx fl-aktar parti kummercjalment vijabli ta' Triq Merkanti. Jghid li filfatt skont il-Pjan Lokali iz-zona li fiha jinsab il-fond hija indikata bhala zona residenzjali ghalkemm skont l-istess pjan dan l-uzu jista' jinbidel dment li jkun hemm evidenza sostazjali li tali zvilupp diga ghandu jew kellu uzu kummercjali. Skont il-Perit Grech il-valur fuq is-suq liberu ta' dan il-fond huwa ta' €2,600,000.

In kontro-ezami ikkonferma li jaf li aktar l-isfel mill-fond in kwistjoni hemm hotel u diversi pubs u hwienet. Mistoqsi jekk ghalih taghmilx differenza li jkun jaf li l-proprjetajiet li adjacenti ma' dik in kwisjtoni huma tal-atturi wiegeb fl-affermattiv.

Karen Briffa xehdet li fil-fond in kwistjoni kien jghixu l-familja kollha man-nanna. Innegat li kienet tuza dan il-fond ghal skopijiet kummercjali u spjegat li kienet ghamlet kors ta' *nail technician* u f'okkazjoni minnhom meta kien marru tal-Housing kienet qed tipprattika fuq ommha. Hija xehdet li irritornat ic-cwievet lura lill-Awtorita konvenuta u li l-fond huwa battal ghax hadd izjed mill-familja ma jghix fih. Mistoqsija dwar Ganni Briffa xehdet li missierha kien ilu li telaq mid-dar xi hames snin u l-ahhar li kienu joqghodu fih kienu hi u uliedha.

Ganni Briffa xehed li huwa kien mar joqghod fil-fond in kwistjoni meta zzewweg. Qal li huwa m'ghadux jirrisjedi f'dan il-fond u li kienu ilu li telaq xi seba' snin. Xehed li wara li telaq hu kienet baqghet bintu tghix fl-istess fond izda issa telqet mill-fond u c-cwievet qieghdin ghand l-Awtorita tad-Djar.

Il-Perit Tekniku appuntat mill-Qorti, Il-Perit Elena Borg Costanzi, irrelatat li l-valur tal-fond mertu ta' dawn il-proceduri fuq is-suq liberu kien ta' €3,300,000 fl-2019 u stmat il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni bejn l-1987 u l-2019 bis-segwenti mod:

Sena	Valur Lokatizju Annwali Uzu Residenzjali	Valur Lokatizju Annwali Uzu Kummercjali
1987 - 1992	€5,400	€9,200
1993 - 1998	€7,500	€13,500
1999 – 2004	€12,500	€18,500
2005 – 2010	€28,000	€32,500
2011 – 2016	€44,000	€65,000
2017 - 2019	€60,000	€115,000

Il-Perit Tekniku spjegat li waslet ghal dawn il-valuri b'referenza ghall-fond fi stat *unfurnished,* liberu u frank u fid-dawl tal-potenzjal tal-izvilupp ta' dan il-fond, id-daqs tieghu u l-istat li jisab fih, u dan wara li kkonsultat ma' dokumenti, studji u statistici relevanti ghal dan l-ezercizzju kif elenkati fil-paragafu numru 5 tar-relazzjoni taghha, bhal per ezempju il-Valuation Standards for Accredited Valuers mahruga mill-Kamra tal-Periti fl-2012 u l-indici tal-inflazzjoni skont informazzjoni mahruga mill-Bank Centrali ta' Malta.

Il-kjamata in kawza tal-Avukat tal-Istat

L-Awtorita tad-Djar eccepiet li ghandu jigi kjamat in kawza l-Avukat tal-Istat (gia l-Avukat Generali) ghaliex skont hi din il-kawza hija dwar ligijiet li gew utilizzati minnha u ghalhekk hemm il-htiega li jigi kjamat in kawza l-Avukat tal-Istat. Il-Qorti tosserva pero li l-atturi, permezz tal-avukat difensur taghhom, iddikjaraw li mhumiex qed jattakkaw il-ligi izda l-ordni ta' rekwizzjoniji mertu ta' dawn il-proceduri.

Ghalhekk il-mertu ta' din l-eccezzjoni huwa ezawrit u l-Qorti ser tastjeni milli tieghu konjizzjoni ulterjuri taghha.

Legittimu kontradittur

Il-konvenuta Karen Briffa eccepiet li hija mhijiex il-legittima kontradittrici f'dawn il-proceduri in vista tal-fatt li kwalunkwe rimedju mitlub f'kawza ta' natura Kostituzzjonali jista' jinghata biss mill-Istat u mhux minghand ic-cittadin privat.

Il-Qorti tqis illi huwa minnu illi l-inkwilini ma jirrispondux ghall-lezjonijiet ta' drittijiet fondamentali allegatament sofferti mill-atturi ghaliex il-protezzjoni u l-garanzija tad-drittijiet umani huwa obbligu li jinkombi fuq l-Istat biss skont il-ligi. Dan ma jfissirx pero illi l-inkwilini m'ghandhomx l-interess guridiku rikjest sabiex ikun parti minn din l-azzjoni. L-accertazzjoni dwar jekk konvenut ikunx legittimu kontradittur f'kawza issir fuq bazi *prima facie,* u s-sejbien illi l-konvenut ikun legittimu kontradittur huwa minghajr pregudizzju ghad-decizjoni fil-mertu.[1]

Il-Qorti tosserva li l-atturi m'humiex qed jitolbu biss il-hlas ta' kumpens bhala rimedju izda qed jitolbu wkoll l-annullament jew thassir tal-ordni ta' rekwizizzjoni, dikjarazzjoni li l-konvenuti m'ghandhom l-ebda dritt li jokkupaw u jirrisjedu fil-fond in kwistjoni u ordni ta' zgumbrament fi zmien qasir u perentorju kontra l-konvenuti. Huwa car li dawn it-talbiet jolqtu direttament lill-konvenuta Karen Briffa u ghaldaqstant hija ghandha jkollha l-opportunita li tiddefendi l-posizzjoni taghha kontra l-pretensjonijiet tal-atturi. Il-Qorti tirrileva li ghal finijiet ta' din l-eccezzjoni huwa rrelevanti jekk dawn it-talbiet jinstabux li huma misthoqqa fil-mertu. Dak li huwa relevanti safejn titratta l-konsiderazzjoni ta' din l-eccezzjoni huwa illi dawn it-talbiet jolqtu direttament l-interessi tal-konvenuta Briffa u ghaldaqstant hija ghandha titqies bhala legittima kontradittrici f'din l-azzjoni. Ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

L-eccezzjoni dwar it-titolu tal-atturi

L-Awtorita tad-Djar u l-konvenuta Karen Briffa eccepew preliminarjament li l-atturi ghandhom igibu prova sodisfacenti tat-titolu taghhom.

Mill-atti tal-kawza jirrizulta li l-atturi prezentaw kopja tar-ricerki taghhom u tal-predecessuri taghhom (Dok C). B'mod partikolari, giet prezentata kopja legali tal-kuntratt permezz ta' liema Angelo Grima akkwista l-fond mertu ta' dawn il-proceduri fil-15 ta' Lulju 1943 (Dok A), u rapport dwar il-provenjenza u t-titolu tal-istess proprjeta li gie mhejji min-Nutar Dottoressa Miriam Musumeci Macelli (Dok B). Dan ir-rapport jispjega kif l-atturi wasslu biex jakkwistaw it-titolu taghhom fuq il-proprjeta

[1] Ara per ezempju: **Frankie Refalo noe v. Jason Azzopardi et** (Appell, 5/10/2001)

in kwistjoni, u minnu jirrizulta li huma akkwistaw it-titolu taghhom fuq il-proprjeta in kwistjoni minn wirt tal-qraba taghhom bhala eredi tal-istess.

In vista tal-provi u l-ispjegazzjoni li saret dwar it-titolu tal-atturi, li ma gew bl-ebda mod kontradetti mill-konvenuti, il-Qorti tqis li l-atturi irnexxilhom iressqu provi sufficjenti ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri u ghaldaqstant din l-eccezzjoni tal-Awtorita tad-Djar u l-konvenuta Karen Briffa qed jigu michuda.

Ezawriment ta' rimedji ordinarji

L-Awtorita tad-Djar eccepiet li l-atturi naqsu milli jezawrixxu r-rimedji ordinarji disponibbli lilhom peress li hadd ma pproceda sabiex tigi ssindakata gudizzjarjament id-diskrezzjoni amministrattiva li ttiehdet meta hargu l-Ordnijiet ta' Rekwizizzjoni.

Il-Qorti tosserva li r-rimedji ordinarji disponibbli lis-sid tal-proprjeta ai termini tal-Kapitolu 125 tal-Ligijiet huwa dak provdut fl-artikolu 8(2) tal-istess Kapitolu. Skont dan l-artikolu, is-sid ghandu d-dritt li jressaq talba quddiem il-Qorti sabiex jigi awtorizzat ma jirrikonoxxix l-inkwilin li jkun gie allokat il-proprjeta tieghu. Mill-atti tal-kawza jirrizulta li dan ir-rimedju kien filfatt gie utilizzat mill-awtur tal-atturi, u cioe mill-Monsinjur Professur Salvatore Grima, li kien intavola l-proceduri necessarji quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili, b'citazzju numru 17/1976GC fl-ismijiet Wisq Reverendu Monsinjur Professur Salvatore Grima, PH.D., S.Th.D. vs Segretarju tad-Djar li giet deciza fil-31 ta' Marzu 1977. F'dik il-kawza kien instab li l-Monsinjur Professur Salvatore Grima kien ser isofri '*serious hardship*' kif prospettat fil-ligi bir-rikonoxximent tal-inkwilin Grima minhabba id-differenza sostanzjali bejn il-kera li kienet ser tkun qed tithallas mill-inkwilin u l-kera li huwa kien ikun intitolat ghaliha skont il-ligi tal-kera, partikolarment ikkonsidrat id-daqs tal-fond u l-fatt li kien jinsab f'Merchants Street, u ghalhekk huwa kien awtorizzat ma jirrikonixxix lill-inkwilin. Din is-sentenza kienet giet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Jannar 1990.

Ghalhekk fil-fehma tal-Qorti din l-eccezzjoni hija infondata peress li huwa car li l-awturi tal-atturi uzaw l-unika rimedju ordinarju li kien disponibbli ghalihom. Minkejja li l-awtur taghhom gie awtorizzat li ma jirrikonoxxix lill-inkwilin li gie allokat fil-proprjeta tieghu, dan ir-rimedju ma kienx bizzejjed ghall-awturi, u issa ghall-atturi, biex jiehdu

lura l-proprjeta taghhom. Il-Qorti tqis li ma jirrizultax li kien hemm xi rimedju iehor li setghu jirrikorru ghalih, peress li mhuwiex kontestat u m'hemmx dubju li l-Ordni ta' Rekwizizzjoni inhareg skont il-ligi vigenti dak iz-zmien, u ma kien hemm l-ebda kwistjoni ta' illegalita tal-azzjoni jew decizjoni mehuda mill-Awtorita tad-Djar. Ghalhekk l-uniku rimedju effettiv biex jizumbraw lill-inkwilini huwa billi jottjenu dikjarazzjoni minn dina l-Qorti li din is-sitwazzjoni tohloq ksur tal-jeddijiet fondamentali taghhom kif tutelati taht l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Ghaldaqstant din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Il-Qorti rat li l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li:

> "Ebda haga fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma ghandha tolqot il-hdim ta' xi ligi fis-sehh minnufih qabel it-3 ta'Marzu 1962 jew xi ligi maghmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis-sehh minnufih qabel dik id-data (jew xi ligi li minn zmien ghal zmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –
> (a) izzidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittiehed pussess taghha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistghu jigu miksuba;
> (b) izzidx mal-finijiet li ghalihom jew cirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittiehed pussess taghha jew tigi miksuba;
> (c) taghmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt ghal-kumpens jew l-ammont tieghu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà ;jew
> (d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bhal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."

Il-Qorti taghraf illi l-Kapitolu 125 tal-Ligijiet ta' Malta gie promulgat bosta snin qabel l-1962, u cioe fl-1949, u ghalhekk l-operazzjoni tieghu hija mharsa mill-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Huwa minnu illi din il-ligi giet emendata diversi drabi minn meta giet promulgata, izda l-atturi ma indikaw l-ebda emenda li taqa' taht xi wiehed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-istess sub-inciz u li tat lok ghall-ilment taghhom. [ara, per ezempju, **Josephine Mary sive Joyce Cachia et vs L-Avukat Generali et** (Kost 23/11/2020)].

Ghaldaqstant il-Qorti tqis li t-talba tal-atturi sa fejn imsejsa fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni hija improponibbli u ghaldaqstant ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri minnha.

L-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

L-Awtorita tad-Djar eccepiet ”...lill-atturi ma nkissrulhom ebda dritt fundamentali la darba ma kinux proprjetarji tal-fond in kwistjoni meta sehh l-allegat aggravju. U irid jinghad li l-azzjoni dwar ksur ta’ dritt fundamentali hi wahda personali u ma tistax tigi trasmessa lill-terzi -l-anqas bi trasferiment kawza mortis.” Eccepiet ukoll li ”jekk l-atturi hassew li kienu qed jirtu fond difettuz ghax xi darba kien milqut b’ordni ta’ rekwizizzjoni setghu dejjem irrinunzjat ghall-eredita.”

Il-Qorti tqis li dawn l-eccezzjoni huma infondati. L-ewwel nett, il-fatt li l-Ordni ta’ Rekwizizzjoni inharget qabel mal-atturi saru proprjetarji tal-fond in kwistjoni ma jfissirx awtomatikament li ma jistghux ikunu vittmi ta’ ksur ta’ drittijiet fondamentali kagun tal-istess Ordni. Mill-atti jirrizulta li l-Ordni ta’ Rekwizizzjoni in kwistjoni ghadha fis-sehh u l-fond tal-atturi ghadu suggett ghaliha sal-llum il-gurnata. Minhabba din l-Ordni ta’ Rekwizizzjoni l-atturi ghadhom sal-llum imcahhda mill-pusses tal-fond in kwistjoni u l-kera pagabbli hija dik iffissata mill-Awtorita tad-Djar. Ghalhekk, minkejja l-fatt li l-Ordni ta’ Rekwizizzjoni harget fis-snin sebghin, l-effetti taghha ghadhom ghaddejjin sal-llum il-gurnata u jolqtu l-interessi tal-atturi direttament, li jfisser li ghandhom il-”*victim status”* mehtieg biex il-Qorti tezamina l-ilment taghhom fil-mertu.

Dwar jekk l-atturi jistghux jilmentaw dwar ksur ta’ drittijiet fondamentali anke ghaz-zmien meta meta kinux ghadhom saru sidien taghha, il-Qorti tirrileva li skont il-gurisprudenza kostanti tal-Qorti Kostituzzjonali huwa possibli ghall-atturi f’dan il-kaz, bhala eredi tas-sidien tal-proprjeta, li jressqu l-ilment taghhom anke ghar-rigward ta’ dak iz-zmien meta kienu ghadu ma sarux is-sidien in vista tal-qafas legali Malti li jirregola s-successjoni, peress li l-eredi jidhlu fiz-zarbun legali tal-mejjet. F’dan ir-rigward il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali **Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat** deciza fl-4 ta’ Mejju 2022 fejn gie spjegat hekk:

> ” 12. Jirrizulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bhala eredi universali ta’ missierhom u ghaldaqstant huma dahlu fiz-zarbun legali ta’ missierhom u komplew il-personalita` guridika tieghu kemm f’dak li jirrigward l-obbligazzjonijiet tieghu u kif ukoll id-drittijiet tieghu. Huwa minnu li skont il-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea, lezjonijiet ta’ drittijiet fondamentali li huma ta’ natura intrinsikament personali ghall-mejjet ma jistghux jifformaw il-bazi ta’ lment ta’ ksur mill-eredi tieghu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirrizulta illi l-istess persuni

> huma vittmi indiretti tal-lezjoni allegata. Pero`, kif rikonoxxut fil-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kuncett ta' "vittma" fil-gurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wiehed awtonomu u indipendenti mill-kuncetti domestici li jirrigwardaw l-interess guridiku quddiem il-qrati domestici. Inoltre, skont il-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bhala vittmi meta jkollhom interess legittimu li jressqu l-azzjoni a bazi tal-fatt li l-lezjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-lezjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-lezjoni in kwistjoni. Ghalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz huwa legalment possibbli ghall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbazat fuq l-Artikolu 1 ta-l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' zmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom."

L-eccezzjoni imbaghad tal-Awtorita tad-Djar li l-atturi messhom ma accettawx l-eredita hija manifestament zbaljata. Huwa obbligu tal-Istat li jiggarantixxi t-tgawdija tad-drittijiet fondamentali sanciti mill-Konvenzjoni Ewropea. L-ebda persuna mhija mehtiega li tirrinunzja ghall-eredita spettanti lilha biex tahrab mill-effetti ta' xi ligi jew eghmil tal-Istat li jista' jwassal ghal lezjoni tad-drittijiet fondamentali taghha jekk taccetta l-eredita.

Ghaldaqstant ir-raba', hames, u sitt eccezzjoni tal-Awtorita tad-Djar qed jigi michuda.

L-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja jiggarantixxi lil individwu t-tgawdija hielsa tal-possedimenti tieghu. Dan l-artikolu jipprovdi illi

> "Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi ipprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali."

Izda d-dispozizzjonijiet ta' qabel ma ghandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta skont l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni;"

F'dan ir-rigward intqal fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** (Kost, 31/01/2014)

> "...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat,

gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta` u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust."

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi

"*rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1*". (ara **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u **Bittó and Others v. Slovakia**, no.30255/09, § 101, 28 January 2014).

Fuq l-element tal-interess generali intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** (PA, 11/05/2017)

"Illi huwa stabilit li biex indhil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta ghal dak l-indhil, u mhux semplici ipotesi ta' bzonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku ghandu jibqa' jsehh ghaz-zmien kollu tal-indhil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna."[2]

It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom diskrezzjoni wieghsa f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli.[3] Detto dan, din is-diskrezzjoni m'hijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[4]

Il-Qorti tosserva li m'hemm l-ebda kontestazzjoni minn naha tal-atturi li l-Ordni ta' Rekwizizzjoni in kwistjoni inhareg legalment, ai termini tal-ligi kif kienet vigenti dak iz-zmien. Lanqas ma jidher kontestat li l-ghan wara l-hrug ta' Ordni ta' Rekwizizzjoni huwa wiehed legittimu, ikkonsidrat li dan huwa intiz sabiex jassigura li kulhadd ikollu saqaf fuq rasu, irrispettivament mill-mezzi u l-posizzjoni finanzjarja jew socjali tieghu.

---

[2] Ara wkoll **Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet** (Kost, 10 Ottubru 2003).
[3] A. Grgić *et al., The Right to Property under the European Convention of Human Rights* (CoE, 2017), 14.
[4] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** (Kost, 31/01/2014).

Illi pero, m'huwiex bizzejjed illi interferenza fid-dritt fundamentali sancit permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni tkun wahda legittima u fl-interess generali. Tali interferenza trid tkun ukoll necessarja f'socjeta demokratika, fis-sens illi ghandu jkun hemm bilanc gust bejn l-interess generali u l-protezzjoni tad-dritt fundamentali sancit permezz ta' dawn l-artikoli.[5]

Fir-rigward tal-element tal-proprozjonalita, gie deciz illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanciti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ma tkunx tissarraf f'lezjoni tal-istess drittijiet, ghandu jirrizulta illi l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun zammet

> "[a] *fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1*."[6]

Fuq dan il-punt, gie deciz illi:

> "Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust.
>
> Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc gust, u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq..."[7]

Illi kif inghad fis-sentenza Ghigo vs Malta, l-Qorti ta' Strasbourg, kienet sabet illi s-sistema legali rigwardanti l-ordnijiet ta' rekwizizzjonijiet f'Malta holqot dak li dik il-Qorti ddeskriviet bhala "*a systematic situation*" kagun ta' liema "*an entire category of individuals have been and are still being deprived of their right to the peaceful enjoyment of property*."

---

[5] Ara per ezempju **Hutten-Czapuska v. Il-Polonja** (QEDB, 19/06/2006); **Christopher Hall v. Awtorita` tad-Djar et** (Kost. 29/11/2013).

[6] **Sporrong and Lönnroth v. Sweden** (QEDB, 12/12/1984). Ara wkoll, inter alia, **Brumarescu v. Romania** (QEDB, 28/10/1999); **Beyeler v. Italy** (QEDB, 05/01/2000); **Saliba v. Malta** (QEDB, 08/11/2005); **Edwards v. Malta** (QEDB, 24/10/2006); **Bistrovic v. Croatia** (QEDB, 31/05/2007); **Scerri v. Malta** (QEDB, 07/07/2020).

[7] **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (Kost. 07/12/2012).

Ghalkemm il-periti ex parte u l-Perit Tekniku taw stima differenti tal-valur tal-fond in kwistjoni fuq is-suq liberu u l-valur lokatizju tieghu, jirrizulta manifestament li hemm u minn dejjem kien hemm sproporzjon qawwi bejn il-valur lokatizju reali tal-fond u l-kera li l-atturi u l-awturi taghhom kienu qed jircievu minghand l-Awtorita konvenuta minhabba l-Ordni ta' Rekwizizzjoni. Filfatt, sa mil-31 ta' Marzu 1977 il-Qrati Civili kienu diga irrikonoxxew li l-kera pagabbli bis-sahha tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni kienet wisq baxxa ikkomparat mal-kera li l-awtur tal-atturi seta' jircievi u kien filfatt ghalhekk li huwa kien gie awtorizzat mill-Qorti li ma jirrikonoxxix lill-inkwilin li kien gie allokat il-fond in kwistjoni mill-Awtorita konvenuta. Il-Qorti tosserva li dak iz-zmien l-Awtorita konvenuta stess kienet irrikonoxxiet dan li l-ordni ta' rekwizizzjoni kien jikkawza "*serious hardship*", ikkonsidrat li l-Prim'Awla tal-Qorti irrilevat hekk "Illi l-intimat stess, fir-risposta tieghu qal li ma jichadx li jkun hemm "hardship" f'dan il-kaz jekk ir-rikors jigi respint, imma jargumenta biss li dak l-"hardship" ma jitnissilx mir-rikonoxximent izda mir-rekwizizzjoni;" (*fol.* 116). Il-Qorti tkompli tosserva li f'dik is-sentenza saret distinzjoni bejn il-*hardship* li tikkawza l-ordni ta' rekwizizzjoni u dik ikkawzata mir-rikonoxximent, fejn il-Qorti ikkonsidrat li r-rikonoxximent huwa aktar gravuz peress li jzomm lis-sid marbut f'relazzjoni lokatizja mal-inkwilin anke jekk l-Ordni ta' Rekwizizzjoni jitnehha. Il-Qorti tkompli tosserva pero li mix-xhieda ta' Andrew Xuereb jirrizulta li l-Ordni ta' Rekwizizzjoni ma tnehhitx f'dan il-kaz proprju ghaliex is-sidien irrifjutaw li jirrikonoxxu lill-inkwilin, b'mod ghalhekk li din id-distinzjoni li saret mill-Qorti ordinarji giet reza fix-xejn u ghalhekk il-hardship soffert mis-sidien huwa filfatt dak li l-Qorti ikkonsidrat aktar gravuz.

Huwa manifestament zbaljat l-argument tal-Awtorita konvenuta li l-atturi kien accettaw l-istat ta' fatt u kienu kuntenti bir-renditu lokatizju li beda jiggenera l-fond tant li kienu qed jircievu l-kera direttament mill-inkwilini. Dan l-argument huwa filfatt kompletament kontradett mill-provi. L-ewwel nett, l-allokazzjoni tal-fond lill-inkwilin kienet mill-ewwel giet kontestata mill-awtur tal-atturi kif ghadu kif gie spjegat. Inoltre jirrizulta li l-kera qatt ma thallset direttament mill-inkwilin lill-atturi jew l-awturi taghhom u kienet minflok tithallas lilhom mill-Awtorita tad-Djar. Aktar minn hekk, jirrizulta li l-atturi ilhom ma jithallsu kera mill-2013. Mix-xhieda ta' Andrew Xuereb, rapprezentant tal-Awtorita tad-Djar jirrizulta li l-Awtorita konvenuta kienet talbet li tibda tghaddi l-hlas lill-avukat tal-atturi biex ma jkollhix taqsam is-somma ta' €200

bejn tuzzana nies u meta ma rcevietx risposta dwar dan ma bdiet tghaddi l-ebda pagament, u dan peress li lanqas imqar ma ddepozitat il-kera dovuta taht l-awtorita tal-Qorti permezz ta' cedola ta' depozitu.

Fil-fehma ta' din il-Qorti il-fatt li ghal zmien twil is-sidien tal-fond kienu pprivati mit-tgawdija pacifika tal-fond ghal korrispettiv irrizorju, partikolarment meta kien diga hemm sentenza finali tal-Qorti li ddikjarat car u tond li s-sid tal-proprjeta kien ser isofri *serious hardship* minhabba l-kera tenwa stabbilita mill-Awtorita konvenuta, iffiser li l-atturi u l-awturi taghhom gew assoggettati ghal piz individwali sporpozjonat li jikser id-drittijiet konvenzjonali taghhom. Kif intqal fis-sentenza **Fleri Soler vs Malta**:

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

Ghaldaqstant il-Qorti tqis li l-ewwel talba attrici hija fondata safejn titratta l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Kumpens

Il-Qorti tibda billi taghmel referenza ghal dak deciz fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et vs Avukat Generali et** (PA, 27/062019) fis-sens li

> "…l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi."

Fir-rigward tal-kumpens li ghandu jigi llikwidat favur individwu li jkun sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu, gie deciz illi

> "*The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not*

> *occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley v. the United Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV).*"[8]

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropeja

> "…*the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75).*"[9]

Il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut lill-atturi ghandha tkun arginati fil-fatti li jirrizultaw mill-atti tal-kawza, b'mod partikolari ir-rapporti tal-esperti dwar il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni, li jaghtu stampa cara tad-dannu pekunarju sofferti mill-atturi. Il-Qorti rat li apparti r-relazzjoni tal-Perit Tekniku gew sottomessi wkoll zewg rapporti peritali ohra, wiehed minn naha tal-atturi u iehor minn naha tal-Awtorita konvenuta, redati minn periti ex parte mahtura minnhom. Il-Perit Tekniku tat spjegazzjoni cara, ragonevoli u accettabli tal-mod kif waslet ghal konkluzjonijiet taghha, u fil-fehma ta' din il-Qorti r-rapporti tal-periti ex parte ma jxejjnux il-konkluzjonijiet milhuqa mill-Perit Tekniku. Dan partikolarment ikkonsidrat li ghalkemm il-Perit ex parte mqabbad mill-Awtorita konvenuta ta stima tal-valur tal-proprjeta ibbazata fuq l-ezistenza ta' "difett" minhabba li l-parti l-kbira tal-faccata mhijiex proprjeta tal-atturi, mill-provi jirrizulta li filfatt l-atturi wirtu mhux biss il-fond in kwistjoni izda wkoll dawk adjacenti bin-numru 94 u 96 (*fol.* 30). Ghalhekk huma l-valuri stabbiliti fir-rapport tal-Perit Tekniku mahtura mill-Qorti li ser jittiehdu in konsiderazzjoni minn din il-Qorti sabiex tillikwida d-danni dovuti lill-atturi, u mhux dawk stabbiliti mill-periti ex parte.

L-Awtorita konvenuta issostni li l-valur lokatizju abbazi ta' liema ghandu jigi llikwidat il-kumpens dovut lill-atturi ghandhom ikunu dawk residenzjali. Il-perit ex parte imqabbad mill-Awtorita konvenuta filfatt irrelata li huwa difficli li issa jinhareg

[8] **Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020).
[9] **Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020).

permess kummercjali peress li l-fond jinsab f'zona immarkata bhala residenzjali fuq il-pjan lokali u permessi ghal fond kummercjali johrogu biss fejn ikun hemm evidenza sostazjali li tali zvilupp diga ghandu jew kellu uzu kummercjali. Din il-Qorti pero ma taqbilx ma' dan l-argument. Il-fond in kwistjoni kien jintuza ghall-skopijiet kummercjali meta gie rekwizizzjonat mill-Awtorita konvenuta, u kien b'att tal-Awtorita innifisha li dan il-fond gie ikkonvertit ghal wiehed residenzjali. Ta' dan m'ghandhomx ibatu l-atturi, peress li ma tirrizulta l-ebda raguni valida ghalfejn l-Awtorita ghazlet li talloka residenti f'fond li kien jintuza ghal skopijiet kummercjali, f'zona fejn m'hemmx dubbju li hemm domanda sew ghall-fondi biex jintuzaw bhala ufficini. Ghaldaqstant il-Qorti tqis li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni li abbazi tieghu issir il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut lill-atturi ghandu jkun dak ta' lokazzjoni kummercjali.

Mir-relazzjoni tal-Perit Tekniku jirrizulta li s-somma globali ta' kera percepibbli mill-atturi a bazi tal-valur lokatizju fuq is-suq liberu bejn l-1987 u l-2019 kienet tkun ta' €1,038.500. Mill-provi jirrizulta wkoll li l-atturi jew l-awturi taghhom thallsu s-somma totali ta' €13,053.26 ghall-uzu tal-proprjeta mertu ta' dawn il-proceduri mill-konvenuti, liema hlas ikopri z-zmien bejn l-1987 u l-2013. Jirrizulta li l-atturi jew l-awturi taghhom waqfu jithallsu kera b'effett mill-2013, u dan kif ikkonfermat minn Andrew Xuereb li xehed in rapprezentanza tal-Awtorita tad-Djar (*fol.* 96).

Illum il-gurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-kawza issegwi l-metodu ta' komputazzjoni stabbilit mill-Qorti Ewropea fis-sentenza **Cauchi vs Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza gie spjegat li sabiex jigi likwidat kumpens xieraq ghandu jsir tnaqqis ta' cirka 30% mis-somma li kienet tkun percepibbli mir-rikorrenti fuq is-suq liberu minhabba l-ghan legittimu tal-ligi impunjata, u tnaqqis iehor ta' 20% fuq is-somma rizultanti sabiex jittiehed kont tal-incertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxilhom izommu l-proprjeta mikrija tul iz-zmien relevanti kollu ghall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma rizultanti ghandha mbaghad titnaqqas il-kera percepita mir-rikorrenti, jew il-kera li kienet percepibbli skont il-ligi.

F'dan il-kaz jirrizulta li l-kera pagabbli lir-rikorrenti fuq is-suq liberu skont ir-relazzjoni teknika mill-1987 sal-2019 kienet tkun fl-ammont ta' cirka €1,038,500. Minn dan l-ammont ghandu imbaghad isir tnaqqis ta' 30% kif spejgat, li jwassal ghall-ammont ta'

cirka €726,950, u mbaghad tnaqqis ta' 20% li jwassal ghall-ammont ta' cirka €581,560. Minn dan l-ammont ghandha mbaghad titnaqqas il-kera mhallsa mill-inkwilini matul dan il-perjodu, li jirrizulta li kienet fl-ammont ta' cirka €13,053. Ghalhekk il-kumpens pekunarju pagabbli lir-rikorrenti huwa fl-ammont ta' hames mija u tmienja u sittin elf, hames mija u seba' ewro. (€568,507).

Oltre l-kumpens pekunarju, l-atturi huma dovuti wkoll kumpens non-pekunarju. Il-Qorti tqis li f'dan il-kaz ma jistax jinghad li kien hemm passivita minn naha tal-atturi jew l-awturi taghhom. Jirrizulta anzi li hekk kif l-awtur tal-atturi gie notifikat bl-allokazzjoni tal-inkwilin huwa kien immedjatament ha dawk il-passi disponibbli lilu skont il-ligi sabiex jigi awtorizzat li ma jirrikonoxxix lill-inwkilin, u kien inghata ragun kemm mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili u kemm mill-Qorti tal-Appell li jekk jigi mgieghel jirrikonoxxi lill-inkwilin kien ser isofri '*serious hardship*' u ghaldaqstant gie awtorizzat ma jirrikonixxix lill-inkwilin. Ma jirrizultax li seta' jsir aktar minn hekk. Ikkonsidrat (i) il-fatt li sa mill-1990 kien diga hemm sentenza *res judicata* dwar il-pregudizzju li kien ser jigi soffert minhabba dan l-agir tal-Awtorita konvenuta (ii) kemm damet ghaddejja l-lezjoni u (iii) meta saru sidien ta' din il-proprjeta id-diversi atturi fil-kawza, il-Qorti tqis li l-kumpens pekunarju pagabbli lill-atturi ghandu jkun fis-somma globali ta' tmint elef u hames mitt ewro (€8,500).

Ghaldaqstant, il-kumpens totali dovut lill-atturi huwa fis-somma hames mija u sebgha u sebghin elf u seba' ewro (€577,007).

Rigward is-seba' eccezzjoni tal-konvenuta Karen Briffa, il-Qorti tqis illi huwa evidenti li l-kumpens likwidat f'din is-sentenza m'ghandux jithallas, lanqas in parte, mill-konvenuti. L-okkupazzjoni taghhom tal-fond in kwistjoni kienet dejjem ai termini tal-ligi, u m'ghandhomx ikunu huma li jaghmlu tajjeb ghall-ksur ta' drittijiet fondamentali sofferti mill-atturi, galadarba huwa l-Istat li ghandu l-obbligu li jiggarantixxi u jipprotegi dawn id-drittijiet. Ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi milqugha.

Dwar it-tielet u r-raba' talba tal-atturi li titratta d-dritt tal-konvenuti li jkomplu jokkupaw il-fond in kwistjoni u ordni ta' zgumbrament, il-Qorti tosserva li l-konvenuta Karen Briffa, debitament assistita mill-avukat difensur taghha iddikjarat li hadd mill-

konvenuti m'ghadu jghix fil-fond in kwistjoni fil-verbal tal-udjenza tat-2 ta' Marzu 2022. Fl-istess verbal Briffa ddikjarat li kienet hi l-ahhar li kienet toqghod f'dan il-fond flimkien ma' uliedha, u li hija kienet irritornat ic-cwievet tal-fond lill-Awtorita tad-Djar u l-fond jinsab battal. Dan huwa filfatt ikkonfermat mid-dokument prezentat minnha stess (*fol.* 260) li juri li c-cwievet tal-fond in kwistjoni gew irritornati lill-Awtorita konvenuta fit-2 ta' Dicembru 2021. Ghalhekk il-Qorti ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet u r-raba' talbiet attrici peress li jirrizulta li l-mertu huwa sorvolat.

Dwar it-tieni talba tal-atturi biex l-ordni ta' rekwizizzjoni mertu ta' dawn il-proceduri jigi annullat jew imhassar, il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tat-28 ta' April 2017 fl-ismijiet **Joseph Falzon et vs l-Avukat Generali et** fejn intqal hekk:

> "Ladarba,l-ordni tar-rekwizzjoni bil-konsegwenzjali offerta mill-iStat lir-rikorrenti ta` kera tenwa hija vjolattiva tad-drittijiet konvenzjonali tar-rikorrenti, allura r-rimedju ewlieni ghandu jkun dak li tigi dikjarata ineffettiva u mhassra l-ordni biex b`hekk jista' jkun hemm restitutio in integrum li jpoggi lir-rikorrenti fis-sitwazzjoni li kienu fiha l-awturi fid-dritt taghhom qabel il-lezjoni konvenzjonali riskontrata."

Il-Qorti tosserva li f'dan il-kaz jirrizulta mhux biss li l-konvenuti telqu mill-fond in kwistjoni minn jeddhom fl-2021 izda wkoll li l-Awtorita konvenuta kienet sahanistra ilha mis-27 ta' Ottubru 1997 li kienet ordnat lil Julietta Bonello sabiex tohrog mill-fond in kwistjoni u tikkunsinna c-cwievet tal-istess post lill-Awtorita tad-Djar. Minn naha taghha l-Awtorita ma tat l-ebda spjegazzjoni ghalfejn il-fond mertu ta' dawn il-proceduri ghadu rekwizizzjonat sal-llum il-gurnata, jekk aktar minn ghoxrin sena ilu kienet diga talbet lura l-fond minghand l-inkwilin li kienet allokata fih. Ghaldaqstant il-Qorti tqis li f'dan il-kaz certament hemm lok li jithassar l-ordni ta' rekwizizzjoni kif mitlub mill-atturi.

Ikkonsidrat li l-konvenuti inkwilini zgumbraw mill-fond minn jeddhom fil-mori tal-kawza, u in vista tat-thassir tal-ordni ta' rekwizizzjoni u l-ordni ghall-hlas ta' kumpens pekunarju u non-pekunarji, il-Qorti tqis li l-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali sofferta mill-atturi giet effettivament spurgata u ghalhekk m'hemmx il-htiega ta' xi ordni jew rimedju ulterjuri kif mitlub fis-seba' talba attrici. Ghaldaqstant il-Qorti ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' din it-talba.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti, filwaqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet, raba' u seba' talba attrici u wkoll tal-ewwel talba attrici safejn ibbazata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u filwaqt li tilqa' s-seba' eccezzjoni tal-konvenuta Karen Briffa, tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti u konsegwentement:

Tilqa' in parte l-ewwel talba attrici u tiddikjara li r-rekwizizzjoni u t-tehid tal-fond mertu ta' dawn il-proceduri jikkostitwixxi lezjoni tad-drittijiet fondamentali tal-atturi kif protetti permezz tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

Tilqa' t-tieni talba u thassar l-Ordni ta' Rekwizizzjoni bin-numru 34093;

Tilqa' l-hames u sitt talbiet attrici, tillikwida l-kumpens dovut lill-atturi fis-somma globali ta' somma hames mija u sebgha u sebghin elf u seba' ewro (€577,007) rapprezentanti in kwantu ghal hames mija u tmienja u sittin elf, hames mija u seba' ewro. (€568,507) bhala danni pekunarji u in kwantu ghal tmint elef u hames mitt ewro (€8,500) bhala danni non-pekunarji, u tordna lill-Awtorita tad-Djar thallas is-somma hekk likwidata lill-atturi.

Spejjez jithallsu kollha mill-Awtorita tad-Djar.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur