QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 20 ta' Jannar 2025

Numru 9

Rikors numru 164/2020/1 TA

1) Sean Bradshaw, 2) Richard sive Rick Bradshaw, 3) Maureen Crossey, 4) Caroline Falzon, 5) Marian Legault, 6) Anna Abela, 7) Philip John Bradshaw, 8) Philip John Bugeja, 9) Julian Bugeja, 10) Dr Mary Ann Mason, 11) Alberta sive Berta Camilleri, 12) Alfred Falzon Sant Manduca, 13) Vivien Cassar Desain, 14) Rachel Cassar Desain, 15) Jason Peter sive Jason Cassar Desain, 16) Mark Cassar Desain, 17) Christine Delia, 18) Carmelo sive Lino Delia, 19) Nathalie Savill, 20) Michael Cassar Desain, 21) David Von Brockdorff, 22) Nicholas Von Brockdorff, 23) Vanessa Asciak, 24) Michele Walsh, 25) Andrew Said, 26) Stephen Said, 27) Michaela Salomone, 28) Nicholas Salomone, 29) Matthew Salomone,u 30) Mercury plc (C 27497)

v.

L-Avukat tal-Istat u b'digriet tat-8 ta' Frar 2021 ġiet kjamata fil-kawża l-Awtoritá tad-Djar

1. Din is-sentenza titratta appell tar-rikorrenti u appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat minn tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tat-18 ta' Jannar, 2024 ["is-sentenza appellata], illi:

i. filwaqt li sabet li għall-perjodu bejn it-23 ta' Awwissu 1955 sad-9 ta' April 2003, jiġifieri l-perjodu li damet fis-seħħ l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 10695 relattiva għall-binja numru 24, Strada Merkanti, Valletta, inkisru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti sidien mħarsa bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["il-Konvenzjoni"], u għalhekk ikkundannat lill-Awtorità tad-Djar u lill-Avukat tal-Istat sabiex, solidalment bejniethom, iħallsu lir-rikorrenti kumpens fis-somma ta' mitejn u sittin elf ewro (€260,000) bl-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv;

ii. ċaħdet it-talba tar-rirkorrenti dwar allegat ksur ta' drittijiet fondamentali tagħhom marbuta mal-kirja l-itess fond, kif protetta bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"] u l-Att X tal-2009, wara l-ħruġ tal-Ordni ta' Derekwiżizzjoni, jiġifieri wara d-9 ta' April 2003.

2. Il-kwistjonijiet meritu tal-appelli huma dwar il-perjodu ta' ksur, il-kalkolu tal-kumpens u l-ispejjeż.

Preliminari

3. Il-<u>fatti</u> li wasslu għall-kawża tal-lum ġew imfissra hekk mill-Ewwel Qorti:

"1. Din il-kawża tirrigwarda l-blokk ta' appartamenti bin-numru 24, Strada Merkanti, il-Belt Valletta.

2. Din il-proprjetá ġiet akkwistata mir-rikorrenti per via di successione bil-mod kif dettaljat fid-dokument ta' provenjenza redatt min Dr. Roberta Bisazza u preżentat in atti (a' fol 21).

3. Din il-proprjetá intlaqtet min Ordni ta' rekwiżizzjoni numru 10695 li nħarġet mis-Segretarju tad-Djar fi-23 t'Awwissu 1955 ai termini tal-Kap. 125. Din il-proprjetá ġiet de-rekwiżizzjonata fid-9 ta' April 2003 (ara Dok AX1 a' fol 139). Dan wara li l-amministratur tal-assi tar-rikorrenti, il-Perit Godwin Abela, kien ilu minn Frar 2001 jikkorrispondi mad-Dipartiment tal-Akkommodazzjoni Soċjali sabiex l-istess propjetá tiġi hekk derekwiżizzjonata (ara affidavit tal-Perit Abela a' fol 19 para 12 u dokumenti E, F u G hemm annessi).

4. Matul iż-żmien li fih kienet fil-pussess effettiv u legali tal-Gvern, kif rappreżentat mis-Segretarju tad-Djar, in forza ta' din l-Ordni, din il-proprjetá ġiet, sa Ġunju 1972, okkupata mid-Dipartiment tal-Informazzjoni (ara Dok AX2 a' fol 140). Skont dikjarazzjoni tas-Segretarju tad-Djar annessa bħala Dok AX3, għal din l-okkupazzjoni tħallset lis-sid Dr. G. Randon kera ta' LM 430 fis-sena, ekwivalenti għal €1001.63, sal-31 ta' Marzu tas-sena 1973 (ara fol 141). Ir-rappreżentant tal-Awtoritá Intimata Andrew Xuereb jissottometti fl-affidavit tiegħu a' fol 137 li din il-kera ġiet aċċettata minn Dr. G Randon (ara para 4). Fl-atti iżda ma hemm xejn li b'xi mod jindika li din il-kera ġiet effettivament imħallsa, iktar u iktar aċċettata. Dan speċjalment fid-dawl ta' dak premess mir-rikorrenti li "mir-records illi għandhom l-esponenti, mill-1955 sa 1974, il-Gvern qatt ma ħallas kera jew kumpens għall-okkupazzjoni tal-proprjetá bħala d-Dipartiment tal-Informazzjoni" (ara premessa numru 5).

5. Skont il-Perit Godwin Abela, wara li vvaka l-fond id-Dipartiment tal-Informazzjoni għadda ċ-ċwievet lid-Dipartiment tal-Akkommodazzjoni Soċjali "mingħajr il-kunsens tas-sidien li eventwlament fetħu kawża kontra l-Gvern ta' Malta, liema kawża ġiet deċiża kontrihom" (ara affidavit fol 18 para 8). Madanakollu u minkejja din is-sottomissjoni, ma ġiet preżentata ebda Sentenza ta' din il-kawża fl-atti ta' dawn il-proċeduri.

6. Il-proprjetá ġiet konvertita f'sitt appartamenti u maħżen. Dawn ġew sussegwentement mikrija lil terzi (ara Dok AX 4 a' fol 142). Fl-14 ta'

Ottubru 2002, id-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali ħareġ pagament li jirrappreżenta l-kirja ta' din il-proprjetá fl-ammont ta' LM4,255.36, ekwivalenti għal €9912.32, għal perjodu ta' bejn is-sena 1974 sas-sena 2003, jiġifieri sakemm ħarġet id-derekwiżizzjoni. Dan il-pagament ħareġ f'isem Lino Delia li huwa wieħed mir-rikorrenti f'dawn il-proċeduri (ara affidavit ta' Andrew Xuereb, rappreżentant tal-Awtoritá Intimata a' fol 137 para 6 u Dok AX 5 a' fol 143).

7. Jirriżulta li l-Gvern għadda dan il-pagament wara li l-amministratur tal-assi tar-rikorrenti, il-Perit Godwin Abela, informa lid-Dipartiment għall-Akkomodazzjoni Soċjali min kienu s-sidien. Dan minħabba li, bħala raġuni għala l-kera ma tħallsitx, l-istess Dipartiment qal li ma kienx jaf min huma s-sidien (ara premessa numru 6 u affidavit Perit Godwin Abela a' fol 19 para 10 u 11 flimkien mad-dokumenti hemm annessi a' fol 27 u 28).

8. Jirriżulta wkoll li l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni ħarġet wara li uħud mill-inkwilini ffirmaw dikjarazzjoni li ma "[n]sib[u]x oġġezzjoni li dan il-fond jiġi de-rekwiżizzjonat u mogħti lura lis-sidien bil-patt u l-kundizzjoni li d-drittijiet tiegħi bħala inkwilin ma jinbidlux." (ara Dok I a' fol 36 sa 40). Il-bqija tal-inkwilini ffirmaw dikjarazzjoni li "f'każ ta' de-rekwiżizzjoni tal-fondi li nokkupa, mhux se nitlob akkomodazzjoni alternattiva mingħand id-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali." (ara Dok I a' fol 41 sa 46).

9. Skont dak sottomess mil-Perit Godwin Abela fl-affidavit tiegħu, l-Ordni ta' Derekwiżżizzjoni ħarġet ukoll wara li l-istess "sidien iffirmaw dikjarazzjoni li kienu qiegħdin jaċċettaw u jgħarrfu l-inkwilini li kienu qed jokkupaw il-fond f'dak iż-żmien" (ara fol 19 para 13). Din id-dikjarazzjoni iżda ma tirriżultax fl-atti.

10. Ir-Rikorrenti ddeċidew jiksbu l-pussess vakanti tal-proprjetá billi jidħlu fi ftehim ma l-istess okkupanti. Permezz ta' dan il-ftehim, datat 15 ta' Frar 2018, jiġifieri kważi 15-il sena wara l-ħruġ ta' l-Ordni ta' derekwiżizzjoni, l-okkupanti li kien għad baqa' aċċettaw illi joħorġu mill-proprjetá in kwistjoni wara li s-sidien Rikorrenti offrew li jagħtuhom "is-somma ta' mitejn elf Ewro (€200,000) jew post ieħor b'titolu ta' proprjeta tal-valur (inkluż spejjes tal-kuntratt u taxxa tal-boll) ta' mhux iżjed minn mitejn elf Ewro (€200,000)" (ara ftehim a' fol 47). Ma hemm iżda ebda prova fl-atti li turi l-ħlas effettiv ta' dan il-pagament.

11. Jidher li l-inkwilini baqgħu jirrisjedu fil-proprjetá ta' l-inqas sad-19 ta' Awwissu 2020, jiġifieri id-data li fiha ġiet istitwita din l-azzjoni. Dan peress li r-rikorrenti sidien ippremettew "Illi mill-2004 sal-ġurnata tal-lum l-ammont totali li rċevew l-esponenti mingħand l-inkwilini bħala kera huwa ta' għaxart elef, erba' mija, erbgħa u tmenin Ewro u wieħed u għoxrin ċenteżmu (€10,484.21)."

12. Ftit iktar minn sena wara, preċiżament fl-10 ta' Settembru 2019, ir-rikorrenti ffirmaw konvenju permezz ta' liema l-proprjetá in kwistjoni ġiet imwiegħda li tinbiegħ għal prezz ta' erba' miljun Ewro €4,000,000 (ara

konvenju a' fol 127). Fin-nota tagħhom a' fol 169, ir-rikorrenti jissottomettu li dan il-konvenju "ma ġiex eżegwit minħaba fatturi estranji"."

4. Fid-19 ta' Awwissu 2020 ir-rikorrenti fetħu din il-kawża fejn ilmentaw illi l-protezzjoni li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 125 u 69 taw lill-Gvern u lill-inkwilini l-oħra varji tikkostitwixxi ndħil sproporzjonat fil-godiment tal-proprjetà tagħhom, u dan bi ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

5. Talbu għalhekk lill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) sabiex:

"(a) Tiddikjara u tiddeciedi li l-fatti fuq esposti jikkostitwixxu ksur tad-drittjiet fundamentali tal-esponenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 Ligijiet ta' Malta) u kif sanciti wkoll fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

(b) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni pekunarji u non-pekunarji sofferti mill-esponenti b'konsegwenza tal-lezjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom kawza tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma giex kkreat bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

(c) Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunarji u non-pekunarji kif sofferti mill-esponenti u tikkundanna l-intimat ihallas lill-esponenti d-danni hekk illikwidati bl-imghax.

Bl-ispejjez."

6. Permezz ta' risposta preżentata fit-18 ta' Settembru 2020[1] l-Avukat tal-Istat *inter alia* wieġeb illi r-rikorrenti jridu jġibu prova sodisfaċenti kemm dwar it-titolu tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u kif ukoll dwar il-fatti

[1] Fol. 10 et seq.

dikjarati. Fil-mertu, ċaħad l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti fil-fatt u fid-dritt u fisser għalfejn għandhom jiġu miċħuda.

7. L-Awtorità tad-Djar, li fuq talba tar-rikorrenti ġiet kjamata in kawża b'digriet mogħti fl-udjenza tat-8 ta' Frar 2021, ukoll wieġbet[2] illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda.

8. B'sentenza mogħtija fit-18 ta' Jannar 2024 l-Ewwel Qorti ddeċidiet billi:

> *"**Tilqa' s-sitt u s-seba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat kif ukoll l-eċċezzjoni numru għaxra tal-Awtorita tad-Djar** u tiddikjara li, ġaladarba l-ordni ta' rekwiżizzjoni tneħħiet, l-Istat ma għandu ebda setgħa oħra fuq il-fond jew fuq l-okkupanti tiegħu;*
>
> ***Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-rikorrenti** billi tiddikjara u tiddeċiedi li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 10695 kienet leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan tul il-perjodu fuq imsemmi;*
>
> ***Tiċħad il-bqija tal-ewwel talba tar-Rikorrenti** u tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta qatt ma nċidew fuq id-drittijiet patrimonjali u kostituzzjonali tagħha u għalhekk ma jistgħux jikkostitwixxu vjolazzjoni tal-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*
>
> ***Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha rimanenti tal-Intimati**;*
>
> ***Tilqa' limitatament it-tieni talba tar-Rikorrenti** u tillikwida l-kumpens u danni kif sofferti minnhom fl-ammont ta' mitejn u sittin elf ewro (€260,000) u tikkundanna lill-Awtorita` tad-Djar sabiex flimkien mal-Avukat tal-Istat jħallsu solidalment bejniethom l-istess kumpens u danni hekk likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv.*
>
> *Bl-ispejjeż jitħallsu mill-intimati Awtoritá tad-Djar u l-Avukat tal-Istat bejniethom."*

[2] Fol. 76 et seq.

9. Safejn rilevanti għal dan l-appell, il-Qorti tal-ewwel grad ibbażat id-deċiżjoni tagħha fuq s-segwenti konsiderazzjonijiet:

*“**28.** In kwantu għall-ewwel eċċezzjoni tal-Intimat Avukat tal-Istat rigwardanti l-prova tal-ordnijiet ta’ rekwiżizzjoni, din ġiet sodisfatta mill-Awtoritá Intimata stess bil-preżentata tad-dokumenti mehmuża mal-affidavit tar-rappreżentant tagħha a’ fol 137.*

***29.** In propositu tal-istess eċċezzjoni fejn din qed teżiġi għal prova “tal-kirjiet li huma [ir-Rikorrenti] qegħdin jilmentaw dwarhom f’din il-kawża” jingħad li din tista titqies pruvata permezz tal-istatements of Income and Expenditure preżentati mir-Rikorrenti (a’ fol 51 sa 73).*

***30.** Il-Qorti għalhekk sejra tiċħad l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni preliminari tal-Intimati Avukat tal-Istat u l-Awtoritá tad-Djar.*

…

***34.** Permezz tat-tielet eċċezzjoni, l-Avukat tal-Istat jissolleva l-inammissibilitá ratione temporis fit-termini tal-artikolu 7 tal-Kap. 319 sa fejn l-ilment huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.*

35. Il-Qorti mill-ewwel tqis tali eċċezzjoni bħala insostenibbli. Kif inhu ormai stabbilit fil-ġurisprudenza tagħna u, aktar minn hekk, espressament promulgat fil-Kap. 125 li hija l-istess liġi li ħolqot u tirregola l-Ordni ta’ Rekwiżizzjoni, l-effetti ta’ tali Ordni ma humiex ta’ natura istantanja iżda ta’ natura kontinwa li jipperduraw oltre d-data li fiha ħarġet u tibqa’ fis-seħħ sakemm effettivament titneħħa permezz ta’ Ordni ta’ Derekwiżizzjoni.

36. Kif espliċitament jiddisponi s-subinċiż 4 tal-artikolu 3 tal-Kap imsemmi, “Ordni ta’ rekwiżizzjoni li jsir u jiġi notifikat skont id-disposizzjonijiet ta’ dan l-artikolu għandu jopera u jkollu effett sħiħ kontra kulħadd <u>u jibqa’ hekk operattiv u effettiv sakemm il-bini jiġi derekwiżizzjonat</u>.”

37. Fuq l-istess stregwa l-ġurisprudenza konsistentement sostniet

*“illi t-tfixkil fit-tgawdija tal-possediment tar-rikorrenti huwa stat ta’ fatt kontinwu u li ghadu jippersisti sal-lum. Ma jistax jinghad illi r-rikorrenti ghandhom it-tgawdija pacifika tal-fond in kwistjoni u dan peress illi r-rikorrenti llum jinsabu fi ftehim ma’ terz inkwilin konsegwenza u naxxenti mill-ordni ta’ rekwizizzjoni mahruga mill-Gvern u bl-allokazzjoni tal-fond de quo mill-intimat lill-intervenut fil-kawza, u allura ir-relazzjoni li hemm bejn l-intervenut fil-kawza u r-rikorrenti li zviluppat sallum hija effett tal-istess ordni ta’ rekwizizzjoni. <u>Dan l-istat ta’ fatt baqa’ jippersisti sakemm l-ordni tar-rekwizizzjoni tibqa’ fis-sehh</u> u hekk ghadha il-posizzjoni sallum u ghalhekk certament l-effett tal-istess ordni hija ta’ natura kontinwa (“**Nazzareno Galea et vs Giuseppe Briffa et**” (A.C. – 16 ta’ April 2004). Il-kaz kien ikun differenti f’kaz li att amministrattiv kien jittratta*

*esproprjazzjoni li giet iffinalizzata (Ara f'dan is-sens, "**Louis Manduca vs Il-Prim Ministru et**" (Q.K. - 13 ta' Jannar 1999). F'dan is-sens ukoll, irid jinghad illi l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali qieset esproprjazzjoni illi qatt ma giet iffinalizzata fis-sens illi qatt ma sar l-att ta' akkwist bhala ammontanti ghall-ksur kontinwu tal-possediment pacifiku ("**Pawlu Cachia vs Avukat Generali et**" (Q.K. – 28 ta' Dicembru 2001); "**Andrew Briffa vs Kummissarju tal-Art et**" – P.A. (RCP) – 27 ta' Novembru 2008. F'dan is-sens huwa ta' rilevanza, l-kaz ta' "**Loizidou vs. Turkey**" (ECHR - 15318/89 - 18 ta' Dicembru 1996) fejn il-Qorti Ewropeja qalet illi:-*

"The Court has endorsed the notion of a continuing violation of the Convention and its effects as to temporal limitation of the competence of the Convention organs. Accordingly the present case concerns alleged violations of a continuing nature if the applicant, for the purposes of Art. 1 of Protocol No. 1 and Art. 8 of the Convention can still be regarded as the legal owner of the land".

*Illi f'dan s-sens huma is-sentenzi fl-ismijiet "**Agrotexim Hallas vs Greece**" (19 ta' Frar 1992 u 10 ta' Marzu 1994) u "**Papamichaloupoulis et vs Greece**" (24 ta' Gunju 1993).*
*Illi mhux hekk biss izda iktar relevanti ghall-kaz in ezami huwa dak li gie ritenut fuq dan il-punt fil-kawza fl-ismijiet "**Domenic Mintoff et vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali et**" (P.A. (GV) – 28 ta' Marzu 2008) fejn inghad li fejn allegazzjoni li l-kera wara li tkun saret rekwizizzjoni ma tkunx tirrifletti l-valur fis-suq u b'hekk ir-rikorrenti qed igorr piz sproporzjonat bhala effett ta' tali tehid f'dan il-kaz l-artikolu 7 ma japplikax billi l-effetti tar-rekwizizzjoni jipperduraw oltre d-data li fiha harget ir-rekwizizzjoni. Dan proprju jikkombacja mal-kaz odjern, u dan iktar u iktar meta f'din il-kawza ma jidher qatt li tali ordni ta' rekwizizzjoni ghall-fond de quo qatt giet irtirata, u jidher li ghalhekk li ghadha sallum vigenti; dan apparti li l-istess rikors odjern jilmenta dwar in-nuqqas ta' kumpens gust li gie moghti lir-rikorrenti u lill avendi causa tieghu konsegwenti ghall-istess ordni ta' rekwizizzjoni. B'hekk din il-Qorti ma tikkondividiex it-tezi tal-intimat li r-rikorrenti m'ghandhomx azzjoni taht Kap. 319 ghal din ir-raguni u ghalhekk tichad din l-ewwel eccezzjoni tal-intimat ibbazata fuq l-eccezzjoni rationae temporis b'dan li din l-eccezzjoni qed tigi michuda."*

*(sottolinear ta' din il-Qorti) (**Philip Grech et vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et**, 26 ta' Novembru 2009).*

38. *Fil-każ in eżami l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni nħarġet fit-23 ta' Awwissu 1955 u baqgħet tippersisti sakemm ġiet mitmuma bl-Ordni ta' derekwiżizzjoni li nħarġet fid-9 ta' April 2003. Għaldaqstant l-Ordni in kwistjoni baqgħet effettiva għal perjodu li jmur oltre l-cut-off date stabbilita fl-artikolu 7 tal-Kap. 319, ossia t-30 ta' April 1987. Isegwi li l-Ordni ta' rekwiżizzjoni lamentat mir-rikorrenti m'għandhiex tiġi eskluża mill-iskrutinju tal-Qorti taħt l-istess Kap. 319. Anzi għandha deċiżament issib applikazzjoni fil-Konvenzjoni. Din l-eċċezzjoni għaldaqstant qed tiġi miċħuda.*

39. *Permezz tas-sitt u s-seba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat kif ukoll bl-eċċezzjoni numru għaxra tal-Awtorita, l-intimati jissollevaw li, <u>sa fejn l-ilment għandu x'jaqsam dwar il-kontinwitá tal-okkupazzjoni tal-fondi in mertu</u>, l-azzjoni kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti ma tistax tirnexxi. Dan għaliex, ladarba t-tneħħija tar-rekwiżizzjoni seħħet fis-sena*

2003, l-inkwilini baqgħu jgħammru fl-appartamenti b'titolu ta' kirja li saret wara l-1 ta' Ġunju 1995 u għalhekk ma tistax titqies li hija waħda li tinsab regolata bl-artikoli 3 sa 15 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u/jew bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

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

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

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

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

*"Tali ostakolu tnehha bil-fatt tad-de-rekwizizzjoni tal-fond, u d-drittijiet tas-sid saru liberament ezercibbli (George Zahra v. Carmelo Chircop et", Appell Civili, 8 ta' Frar 1960). U billi r-rapport li jinholoq bejn id-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali (fil-passat maghruf bhala s-Segretarju tad-Djar) u l-persuna akkomodata ma huwiex rapport ta' lokazzjoni vera u proprja izda rapport sui generis regolat mill-Housing Act u d-dizposizzjonijiet amministrattivi applikabbli (****Maggur Charles Vella v. Henry Brincat****, Appell Civili, 23 ta' Mejju 1969;* ***Paolo Casha v. Giuseppi Meli****, Appell, Sede Inferjuri, 6 ta' Marzu 1974), l-attrici setghet tipprocedi kontra l-okkupanta, kif fil-fatt ghamlet bl-azzjoni ghall izgumbrament fil-konfront tal-konvenuta…" (Ara wkoll App.****S. Nazzareno Galea vs Giuseppe Briffa****, deciz 14 April 2004; Rik. Nru. 122/19TA 29 App.S.* ***Arthur Vella vs Kevin Briffa****, deciz 25 Mejju 2001; App.Inf.* ***Paul Abela vs Sheehan Jane****, deciz 24 Marzu 2005).*

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

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

...

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

40. *Għaldaqstant u kif ġustament irriteniet il-Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-kawża* ***l-Avukat Dottor Umberto Borg Cardona vs L-Avukat tal-Istat et*** *datata 18 ta' Novembru 2020, "Ir-relazzjoni guridika ta' Farrugia [f'dan il-kaz ta' Caruana] kienet mal-Awtorita tad-Djar u kienet regolata bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 125 tal-Ligijiet ta' Malta (Att Dwar id-Djar) u mhux bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69. Dan ifisser ukoll illi kif sewwa eccepixxa l-Avukat tal-Istat, l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili ma Rik. Nru. 122/19TA 31 jghoddx ghall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni mill-konvenuta Farrugia [f'dan il-każ Caruana], peress illi ma jirrizultax illi kien hemm kirja favur Farrugia qabel l-1 ta' Gunju 1995."*

41. *Minn dan isegwi li l-ilment tar-rikorrenti li l-effetti tal-Ordni għadhom sa llum jinċidu fuq id-drittijiet patrimonjali u kostituzzjonali tagħhom ma jistax jikkostitwixxi vjolazzjoni tal-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Il-Qorti għalhekk sejra tiċħad din il-parti tat-talba tar-rikorrenti u tilqa' l-imsemmija eċċezzjoni 5f tal-intimati Avukat tal-Istat u Awtoritá tad-Djar."*

(ara wkoll s-sentenza mogħtija min din il-Qorti ***Alexander Xuereb et vs Vincent Kiomall et****, deċiża fis-17 ta' Frar 2022);*

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

*"****16.*** *Il-Qorti tqis illi dan l-aggravju għandu mis-sewwa. Mill-provi jirriżulta illi l-inkwilini kienu jħallsu l-kera ffissata mill-Awtorita` tad-Djar direttament lis-sidien tal-fond in kwistjoni sa mis-sena 1976. Jirriżulta li dak iż-żmien is-sidien kienu jaċċettaw il-kera u għalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti dan ħoloq relazzjoni ta' kera*

bejn l-inkwilina u s-sidien. Fil-fatt, l-Artikolu 8 tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li sullokazzjoni magħmula taħt dik il-liġi mhijiex sullokazzjoni għal finijiet tal-Artikolu 9 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ħaġa li ma kien ikun hemm l-ebda ħtieġa li tingħad li kieku l-Kapitolu 69 ma kienx japplika għall-kirja li ssir ta' fond rekwizizzjonat taht l-Att Dwar id-Djar (Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta). Għalhekk, hekk kif is-sidien bdew jaċċettaw il-ħlas tal-kera direttament mingħand l-inkwilin huma effettivament irrikonoxxew lill-inkwilin u nħolqot bejniethom relazzjoni ta' kera. Peress li dan kien qabel is-sena 1995, din ir-relazzjoni hija regolata mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta huwa applikabbli biss bħala l-leġislazzjoni li tirregola r-relazzjoni tal-partijiet mal-Awtorita` tad-Djar, iżda r-relazzjoni ta' bejn is-sid u l-inkwilin hija relazzjoni ta' lokazzjoni regolata mil-liġijiet ta' kera.

17. *Rigward ir-referenza li saret għall-Artikolu 44(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti tirrileva illi dan is-sub-artikolu jeskludi biss l-applikazzjoni tal-Artikolu 44 u mhux tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta fl-intier tiegħu.*

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

43. *Bir-rispett dovut lil dik il-Qorti, dan l-argument, priv minn kull sostenn ġurisprudenzjali, huwa wieħed legalment fallaċi. Din ir-'relazzjoni ta' kera' <u>jew sullokazzjoni</u>, għax tassew id-dokumenti provduti mill-awtoritá intimata ma jagħtu l-ebda indikazzjoni fuq ix-xorta ta' tali relazzjoni, ġiet sfurzata fuq is-sidien bil-Kap. 125, preċiżament bl-artikolu 8. Dan l-artikolu kien "jordna lir-rekwiżizzjonat li jirrikonoxxi bħala kerrejja lill-persuni li jkunu hekk ipprovduti jew bħala sullokaturi tal-bini, skont il-każ.", liema lokazzjoni jew sullokazzjoni kellu "jitqies li jkun sar bejn ir-rekwiżizzjonat tal-fond u l-persuna li tkun tinsab fih kuntratt ta' lokazzjoni jew sullokazzjoni tal-bini taħt il-kondizzjonijiet soliti stabbiliti mill-Bord li Jirregola l-Kera mwaqqaf bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u għal żmien tliet xhur" (ara sub-artikolu 1 u sub-artikolu 6).*

44. *Ma jistgħax jingħad dak postulat mill-Qorti tal-Appell li dan ir-rikonoxximent sfurzat ta' kiri li, a tenur tal-artikolu 2 tal-Kap. 69, <u>tfisser ukoll sullokazzjoni</u>, għandha tiġi regolata bil-Kap. 69. Tali argument iwassal għal konklużjoni żbaljata li relazzjonijiet ta' kera forzati bil-liġijiet speċjali kollha, jiġifieri mhux biss bil-Kap. 125 iżda wkoll ad eżempju l-Kap. 158, għandhom jiġu regolati bil-Kap. 69.*

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

għanijiet ta' din l-Ordinanza", "*ma jgħoddux għat-tqegħid ta' nies mill-Gvern f'fondi rekwiżizzjonati*".

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

47. *Kif ġia ikkunsidrat din il-Qorti fis-sentenza **Alexander Xuereb et vs Vincent Kiomall et, deċiża fis-17 ta' Frar 2022***

"ir-relazzjoni maħluqa taħt il-Kap 125 hija saħansitra pożittivament eskluża milli qatt tista' tikkwalfika bħal kirja ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta f'kaz ta' rekwizizzjoni. Iżda din il-Qorti ma tistax għalhekk tqis li kif titneħħa r-rekwizzjoni tinħoloq kirja fis-sens kif trid id-definizzjoni ta' kirja fis-sens kif irid l-artikolu 44 tal-Kap 69 għaliex li kieku kien hekk il-liġi mill-ewwel kienet tqis ir-rekwiżizzjoni bħala kirja imposta fuq is-sid mill-ewwel. Dan qiegħed jingħad minkejja dak li jiddisponi l-artikolu 9 [recte 8] (6) tal-Kap 125. Għalhekk, fid-dawl anke li r-rekwiżizzjoni fiha nnifisha hija relazzjoni sui generis, din il-Qorti ma tistax tara li dak li jinħoloq bejn is-sid u l-okkupant wara li toħrog ordni ta' derekwizizzjoni takkwista l-libsa legali daqs li kieku kien hemm kirja mill-jum li l-fond ma baqax fil-pussess tas-sid b'effett tar-rekwizizzjoni.

20. *Fil-każ li għandha quddiemha din il-Qorti, fuq ammissjoni tar-rikorrent stess, b'effett mill-2003 irrikonnoxew lill-omm l-intimat Ursola Kiovall bħala inkwilina (ara ukoll riċevuta tal-kera a' fol 63). Dan ifisser li kien hemm żewġ fażijiet fejn is-sitwazzjoni possibilment ġiet regolata minn żewġ reġimi differenti u mhux minn wieħed, kif bħal donnha qed jippretendu ir-rikorrenti. Bejn 1992 sal-2002 minn Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta u b'effett minn 2003 sal-ġurnata tal-preżentata tar-rikors odjern minn Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

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

48. *Il-konklużjoni tal-Qorti tal-Appell, sorretta minn kunsiderazzjoni mhux magħrufa, li l-Artikolu 44(2) "jeskludi biss l-applikazzjoni tal-Artikolu 44", ma toħroġx/tirriżultax fl-Artikolu 44. Is-sub-inċiż 1 ta' dan l-artikolu ma jippreskrivix li huwa applikabbli "Għall-għanijiet ta' dan l-artikolu" iżda li huwa applikabbli "Għall-għanjiet ta' din l-Ordinanza" jiġifieri tal-Kap. 69.*

Il-konklużjoni hija għalhekk waħda u ċara, ossia li kirja taħt il-Kap. 69 ma tgħoddx għat-tqegħid ta' nies mill-Gvern f'fondi rekwiżizzjonati.

49. *Għaldaqstant, ladarba l-proprjetá in kwistjoni ġiet derekwiżizzjonata, ir-rikorrenti ma kien baqalhom l-ebda impediment legali biex, hekk kif għamlu sidien oħra f'ċirkostanzi simili, jaġixxu fil-konfront tal-inkwilini. Dan billi jitolbu l-iżgumbrament tal-intimati mill-proprjetá u b'hekk twaqqafhom milli jkomplu jinċidu, issa illegalment, fuq id-drittijiet patrimonjali u kostituzzjonali tagħhom (ara fost oħrajn* ***Joseph Vella sive Vella-Baldacchino et vs John Falzon et, Qorti Ċivili Prim' Awla, 16 ta' Lulju 2019 u Janich Baldacchino vs Mary Grace Ellul, Qorti Ċivili Prim' Awla, 28 ta' Ottubru 2021*** *u l-osservazzjonijiet legali minnhom magħmula).*

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

51. *Ladarba ma tissussisti ebda vjolazzjoni fil-perjodu sussegwenti għat-tneħħija tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, ir-rikorrenti m'għandhom ebda jedd għat-talba rimedjali tagħhom għal-kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji relattivament għal dan il-perjodu. Il-Qorti sejra konsegwentement tiċħad dik il-parti tat-talba tar-Rikorrenti sa fejn tirrigwarda l-perjodu sussegwenti għat-tneħħija tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni.*

52. *Il-Qorti tqis madanakollu li r-Rikorrenti jibqgħalhom jedd sabiex jiġu ġustament ikkompensati għat-tul taż-żmien kollu, preċiżament ftit inqas minn 48 sena, li ġew żvestiti mill-proprjetá tagħhom bl-ordni ta' rekwiżizzjoni numru 10695 u għal liema jidher li irċevew biss is-somma ta' Lm4,255.36 (€9,912.32c) li tkopri biss il-perjodu bejn is-snin 1974 u 2003.*

53. *Dan b'applikazzjoni tal-konsiderazzjonijiet legali konsistentement dikjarati mill-Qorti Ewropea u bl-istess mod il-Qrati tagħna, ossia li ordni ta' rekwiżizzjoni tilledi d-drittijiet tar-rikorrenti mħarsa taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. Dan għaliex il-kera li għaliha kienu intotalati r-rikorrenti kienet miżerjament baxxa u għalhekk tilledi l-prinċipju ta' proporzjonalitá bejn id-dritt tal-Istat u dak taċ-ċittadin kif rikjest fl-Artikoli msemmija.*

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

*"In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty-two years, as well as to the above-mentioned restrictions of the landlord's rights, the court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr. G. and his family. It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property. "70. There has been accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No. 1." (Ara ukoll is-Sentenza tal-****Qorti Kostituzzjonali Q.Kost. fl-ismijiet Maria Ghigo -vs- Awtorita` tad-Djar deċiż 31 ta' Jannar 2019*** *u kif ukoll* ***is-Sentenza fl-ismijiet Edwards -vs- Malta tal-24 ta' Jannar 2007****).*

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

"Din il-Qorti tikkondividi l-hsieb tal-Ewwel Qorti. Tissenjala li, ghalkemm l-ordni ta' rekwizizzjoni nnifisha ma kinitx vjolattiva tad-dritt fondamentali tas-socjeta` rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` meta nharget, u dan ghar-raguni li saret fl-interess generali ghall-provvista ta' akkomodazzjoni socjali, biz-zmien is-sid spicca sabiex igorr piz aktar u aktar kbir tali li intilef il-bilanc gust bejn l-interess tas-socjeta` in generali u d-dritt tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghha. Mehudin in konsiderazzjoni l-fatturi kollha, jigifieri mhux biss il-kera baxxa ferm li kienet qieghda tithallas lis-socjeta` rikorrenti, izda r-relazzjoni guridika mposta fuqha bil-ligi ta' sid u inkwilin, kera li mhiex ser tizdied wisq minn dik li kienet qieghda tithallas mill-intimata Fenech, l-incertezza dwar meta s-socjeta` rikorrenti ser tkun tista' tiehu pussess tal-fond in kwistjoni u nnuqqas ta' rimedji procedurali effettivi, din il-Qorti ssib li s-socjeta` rikorrenti sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali taghha kif sanciti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni." (ara wkoll ***Eric Borg et vs Chairman tal-Awtoritá tad-Djar et****,* ***Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali), 6 ta' Novembru 2020 u Ethel Baron et vs L-Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Settembru 2019****).*

55. *Ir-rikorrenti u l-ante kawża tagħhom kellhom joqogħodu kontra r-rieda tagħhom għall-Ordni ta' rekwiżizzjoni tal-fond proprjetá tagħhom b'kumpens miżeru, suppost kalkolat skont l-artikolu 11 tal-Kap. 125, għalkemm jidher li ma ġiex iffissat mill-Bord li Jirregola l-Kera hekk kif kien jitlob tassattivament is-subinċiż 1 tal-artikolu sussegwenti tal-istess Kap.*

56. *Huwa għalhekk evidenti, fid-dawl tal-konsiderazzjoni legali ormai stabbiliti, li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwistjoni kif maħruġa skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta, ikkontrollat l-użu tal-proprjetá mingħajr kumpens xieraq u b'mod għal kollox sproporzjonat għall-iskop li għalih inħarġet tant li kważi ċaħdet għal kollox lis-sidien mid-dritt li jirriprendu l-pussess tal-proprjetá fi żmien prevedibbli u definittiv bi vjolazzjoni tal-ewwel artikolu protokollari tal-Konvenzjoni.*

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

58. *Din il-Qorti għalhekk sejra tilqa' l-ewwel talba tar-Rikorrenti safejn tolqot l-Ordni ta' rekwiżizzjoni numru 10695 billi tiddikjaraha li kienet leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Konsegwentament il-Qorti sejra tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat u tal-Awtoritá Intimata billi ma humiex ġustifikabbli.*

59. *Il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tikkonsidra t-talbiet rimedjali għal din il-leżjoni. Kif sewwa ssottomettew ir-Rikorrenti fin-nota preżentata minnhom (a' fol 173 para 18) il-Qorti tqis li l-kumpens pekunjarju għandu jiġi kalkolat fuq dak ikkunsidrat mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fis-sentenza **Cauchi v. Malta** applikazzjoni numru 14013/19 datata 25 ta' Marzu 2021, paragrafi 101-109, iżda limitatament għal perjodu li damet fis-seħħ l-ordni ta' rekwiżizzjoni, jiġifieri <u>mis-sena 1955 sas-sena 2003</u>.*

60. *Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD f'dik is-sentenza qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles. F'dan ir-rigward il-QEBD nnotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan*

leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta fis-sena 1979 (meta l-liġi daħlet fis-seħħ bl-Att XXIII) battiet matul il-kors tat-tlett deċenji li segwew min dik is-sena. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizzi jitnaqqsu b'madwar 30% abbazi ta' dak l-għan leġittimu. Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis.

61. *Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kienetx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta' riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabli li jitqies li t-telf attwali kien inqas min dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.*

62. *Magħdud dan, il-QEBD qieset li l-kera li l-applikant ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-rigward, il-QEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jeddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem.*

63. *Il-QEBD kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mil-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk mħallas lilu. Fl-aħħar nett, il-QEBD tenniet li, in virtù ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ma dan l-ammont għandu jiżdied ħlas ta' 5% imgħax darba waħda biss. Dan sabiex jagħmel tajjeb għat-telf tal-valur tal-kumpens matul iż-żmien minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi nazzjonali bħal livelli ta' inflazzjoni u rati ta' interess.*

64. *Il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-Rikorrenti fis-somma ta' mitejn u ħamsin elf ewro (€250,000) u għaxart elef ewro (€10,000) danni non pekunjarji.*

65. *Dan l-ammont għandu jitħallas mill-Awtoritá intimata u mill-Avukat tal-Istat solidalment bejniethom. Il-Qorti jidhrilha li dawn iż-żewġ Intimati għandhom ikunu ikkundannati jagħmlu l-ħlas għaliex, kwantu għall-Awtorita', kienet hi li esegwiet il-liġi u kwantu għall-Avukat tal-Istat, dan irid iwieġeb għal-liġi ħażina magħmula mill-Parlament. Il-kundanna ser tkun waħda solidali sabiex tevita li r-Rikorrenti jiskariġġjaw billi jkollhom joqgħodu jiġru wara kull wieħed mill-intimati għall-ħlas. Din il-Qorti taħseb li minħabba r-rekwiżizzjoni mertu ta' dawn il-proċeduri r-Rikorrenti diġa' sofrew biżżejjed u għalhekk ma għandhomx ikomplu jsoffru biex jiġbru l-kumpens li ser jingħataw f'din is-Sentenza."*

L-Appell u l-Appell Inċidentali

10. B'rikors tal-appell ippreżentat fis-7 ta' Frar 2024 ir-rikorrenti jilmentaw li s-sentenza tal-Ewwel Qorti kienet żbaljata minn żewġ aspetti, ossija:

i. fejn waqfet il-kumpens sas-sena 2003, u

ii. fejn ma kkalkolatx kumpens fuq il-valur fis-suq tal-bini.

11. Talbu għalhekk lil din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata billi:

> *"tikkonferma s-sentenza fejn laqgħet l-ewwel talba, fejn ċaħdet l-eċċezzjoni tal-intimati u fejn laqgħet it-tieni talba tar-rikorrenti, iżda tirrevokaha fejn laqgħet is-sitt u s-seba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u l-eċċezzjoni numru 10 tal-Awtorità tad-Djar, tirrevokaha wkoll fejn ma laqgħetx in parte l-ewwel talba u t-tieni talba, u b' hekk tiddikjara li l-esponenti sofrew vjolazzjoni tad-dritt tagħhom sanċit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll anke wara l-ordni ta' derekwiżizzjoni, u b' hekk tillikwida kumpens favur ir-rikorrenti fl-ammont ta' €2,089,402.94."*

12. Permezz ta' risposta ppreżentata fid-19 ta' Frar 2024 l-Avukat tal-Istat wieġeb illi l-appell tar-rikorrenti huwa nfondat u ma jimmeritax akkoljiment. Ippreżenta wkoll l-appell inċidentali tiegħu fejn jilmenta illi s-sentenza tal-Ewwel Qorti hi żbaljata għaliex:

i. ġie kkalkolat kumpens mis-sena 1955 sas-sena 1987;

ii. il-kumpens pekunarju u non-pekunarju akkordat lir-rikorrenti hu esagerat; u

iii. f'kull każ ir-rikorrenti kellhom jiġu kkundannati jħallsu l-ispejjeż tal-perizja għas-snin 1981 sa 1987 billi saret inutilment.

13. Talab għalhekk lil din il-Qorti tvarja dik il-parti tas-sentenza appellata:

> *"illi tirrigwarda l-likwidazzjoni tal-kumpens mis-snin 1955 sas-sena 1986 u dana billi tnaqqas sostanzjalment l-ammont ta' kumpens ordnat mill-Ewwel Onorabbli Qorti, tnaqqas id-danni non-pekunarji hekk kif deskritt fit-tieni aggravju, talloka l-ispejjeż tal-ewwel istanza anki fuq l-appellati Sean Bradshaw et u tikkonferma l-bqija tas-sentenza, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati nċidentalment."*

14. Permezz ta' risposta ppreżentata fis-26 ta' Frar 2024, l-Awtorità tad-Djar wieġbet illi hija żżom ferm mal-eċċezzjonijiet tagħha u li l-appell tal-atturi għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontra tagħhom.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

15. Qabel ma jiġu kkunsidrati l-ilmenti rispettivi tal-partijiet, qiegħed jitqies illi l-<u>fatti</u> riżultanti mill-provi prodotti huma sostanzjalment dawn:

i. Il-fond in kwistjoni ġie rekwiżizzjonat fit-23 ta' Awwissu 1955 u minn dik id-data sal-1972 serva bħala Dipartiment tal-Informazzjoni (DOI) b'kera ta' Lm430 (c. €1,000) fis-sena[3];

ii. Wara li d-DOI ivvaka l-fond għadda ċ-ċwievet lid-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali;

iii. Skont ir-rikorrenti dan sar mingħajr il-kunsens tas-sidien li eventwalment fetħu kawża kontra l-Gvern iżda dik il-kawża ġiet deċiża kontrihom[4]. Madanakollu, ma ppreżentaw sentenza jew numru tal-kawża;

iv. Fil-31 ta' Diċembru 1973 id-Dipartiment tax-Xogħlijiet informa lill-Housing Secretary ta' dak iż-żmien[5] li l-fond in kwistjoni kien ġie konvertit f'*ground floor store*, li seta' jinkera separatament, u sitt (6) *flatlets for slum evictees* u l-istima tat-'*temporary rents and the number of persons of each flatlet are as follows:-*

> *"Flat 1 – Lm 8 – number of persons 2*
> *Flat 2 – Lm 10 – number of persons 3 or 4*
> *Flat 3 – Lm 10 – number of persons 3 or 4*
> *Flat 4 – Lm 15 – number of persons 5 or 6*
> *Flat 5 – Lm 10 – number of persons 2 or 3*
> *Flat 6 – Lm 15 – number of persons 5 or 6"*

v. Il-Perit Godwin Abelan xehed[6] li fi Frar tal-2001 beda jikkorrispondi mad-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali sabiex il-fond

---

[3] Fol. 137
[4] Fol. 18
[5] Fol. 142
[6] Fol. 19

jiġi derekwiżizzjonat[7]. B'ittra datata 8 ta' Ottubru 2001, id-Dipartiment wieġeb is-segwenti:

> *"I thank you for your letter of the 26th September 2001.*
>
> *The above mentioned case has been investigated and you are kindly asked to note the following:*
>
>> *(i) In 1978 the Department had issued a judicial letter to the owners for recognition of the tenants residing in Flats 1, 4, 5 and 7. The owners deserted their application before the Courts and therefore recognition for the lease of these flats has taken place. (See Section 8, Housing Act Cap 125). In future tenants shall be asked to pay rent directly to owners.*
>>
>> *(ii) It resulted that Flat 3 has been illegally occupied after the demise of Maria Hili. In this case the Department is to regain possession of premises from the illegal user.*
>
> *The Department shall pay the owners rent compensation amounting to Lm4,000.60 for the period the flats have been rented. In order to be able to pay this compensation, please supply us with a power of attorney from the owners so that cheque can be addressed to you. Kindly note that a written statement from the owners authorising you to receive funds from the Department would be adequate."*[8];

vi. B'ittra datata 10 ta' Ottubru 2001[9], il-Perit Abela wieġeb li kien ser jagħti l-informazzjoni mitluba u kif ukoll tenna t-talba tas-sidien sabiex il-fond jiġi derekwiżizzjonat;

vii. B'ittra datata 23 ta' Ottubru 2001 id-Dipartiment informa iżda lill-Perit Abela illi:

> *"Kindly note that the Department is taking action with regards to illegal occupancy but does not have the intention of de-requisitioning the premises. As you are aware, the social problems, including housing, of many Valletta residents are considerable and therefore the Department is not in a position to return premises to owners but would re-allocate if and when keys are returned to Department"*[10];

[7] Fol. 31
[8] Fol. 34
[9] Fol. 32
[10] Fol. 35

viii. Fl-14 ta' Ottubru 2002 id-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali ħareġ pagament ta' Lm4,255.36 rappreżentanti arretrati kera tal-fond bejn l-1974 sal-2003 lir-rikorrent Lino Delia[11], kif mitlub mis-sidien[12]. Ir-rikorrenti jgħidu li l-kera akkumulat għal 29 sena għaliex id-Dipartiment konċernat allega li ma kienx jaf min huma s-sidien[13];

ix. B'ittra datata 24 ta' Jannar 2003 il-Perit Abela nforma lid-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali b'dan li ġej:

> *"I refer to our meeting of the 23 January 2003 and to the various correspondences with the Department of Social Housing since February 2001 and on behalf of the owners of subject property I reiterate the owners request for the de-requisitioning of this property.*
>
> *I hereby propose that the owners are willing to submit in writing their commitment to honour and respect the security of tenure and rights of the present tenants of the building together with a written consent form the tenants agreeing to the de-requisitioning of the property."*

x. Fid-29 ta' Jannar 2003 l-okkupanti tal-appartamenti varji elenkati hawn taħt iddikjaraw li m'għandhom ebda oġġezzjoni li l-fond jiġi de-rekwiżizzjonat, bil-patt u bil-kundizzjoni li d-drittijiet tagħhom bħala nkwilini ma jinbidlux, u / jew li f'każ ta' de-rekwiżizzjoni ma kienu se jitolbu l-ebda akkomodazzjoni alternattiva mingħand id-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali:

Flat 1 – Gawdenz Borg[14]

Flat 2 – Carmen Vassallo[15]

[11] Fol. 143
[12] Fol. 30
[13] Fol. 19
[14] Fol. 41
[15] Fol. 36, 42

Flat 3 – Gawdenz Borg[16]

Flat 4 – Guido Vassallo[17]

Flat 5 – Josephine Mizzi[18]

Flat 6 – Guido Vassallo[19]

Flat 7 – Guido Vassallo[20]

xi. Sussegwentement, fid-9 ta' April 2003 id-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali ħareġ ordni ta' Derekwiżizzjoni fuq il-fond in kwistjoni[21];

xii. Skont il-Perit Abela[22]:

- Flat 1, okkupat minn Gawdenz Borg, u kif ukoll il-kuritur tal-entrata prinċipali u l-bitħa nterna, kienu jintużaw abbużivament bħala maħżen tal-merkanzija għall-bejjiegħa ta' fuq il-Monti;

- Flat 2, 3 u 4, ma kien jgħix ħadd fihom;

- Flat 5, 6, 7 kienu jgħixu fihom il-familja Vassallo li eventwalment ivvakat il-post wara li fil-15 ta' Frar 2018 intlaħaq s-segwenti ftehim magħhom:

> *"Aħna hawn taħt iffirmati Carmen Vassallo .... Guido Vassallo ... Josephine Vassallo ... (Flat 4 & 7) u Guido Vassallo (Flat 6) qegħdin minn issa stess nirrinunzjaw għal kull dritt ta' tiġdid ta' lokazzjoni fuq id-dar numru ... 24, Triq il-Merkanti, Valletta u naċċettaw illi noħorġu mill-fond bi ħwejjiġna fi żmien tliet xhur minn meta ningħataw is-somma ta' ... €200,000 jew post ieħor b' titolu ta' proprjetà tal-valur ... ta' mhux iżjed minn ... €200,000 skont kif*

[16] Fol. 41
[17] Fol. 38, 43
[18] Fol. 40, 44
[19] Fol. 39, 45
[20] Fol.l 37, 46
[21] Fol. 139
[22] Fol. 47

> *jagħżlu s-sidien, wara konsultazzjoni magġna jew b' approvazzjoni tagħna u li jkollna l-possibilta li intiffxu proprjeta aħna ukoll bl-istess valur miftiehem hawn fuq.*
>
> *Din ir-rinunzja hija valida għal żmien sena mil-lum u jekk sa żmien sena mill-lum ma jsirx il-ħlas jew ma ningħatawx il-proprjetà, l-istess rinunzja tiġi kunsiderata li qatt ma saret u l-inkwilini jerġgħu jiġu re-integrati fid-drittijiet lokatizji kollha tagħhom."*[23]

xiii. Il-Perit Abela xehed[24] li fil-frattemp iċ-ċwievet tal-appartamenti l-oħra ngħataw wieħed wieħed lura lis-sidien u wara li l-fond ġie kompletament ivvakat dawn tal-aħħar skoprew illi l-inkwilini kienu abbużivament ħallew lil ċerti ħwienet u stabbilimenti fil-qrib tal-fond jinstallaw kumpressuri tal-*airconditioning* u oġġetti oħra fuq il-bejt tal-fond u għalhekk kellhom jitħabtu biex tali apparat jitneħħa;

xiv. F'rapport magħmul fis-sena 2021[25] il-Perit Godwin Abela għamel stima li l-fond fil-kundizzjoni attwali tiegħu jiswa <u>€4,000,000</u> u qal li jista' jinkera għal <u>€240,000 fis-sena</u>. Il-Perit Abela ta stima tal-valur lokatizju tal-fond għas-snin 1955 sal-2020[26]:

Sena	Valur fis-Suq	Yield	Valur Lokatiżju Annwali
1955	€52,000	4.00%	€2,080
1960	€70,000	4.00%	€2,800
1965	€95,000	4.00%	€3,800
1970	€125,000	4.00%	€5,000
1975	€165,000	4.50%	€7,425
1980	€220,000	4.50%	€9,900
1985	€300,000	5.00%	€15,000
1990	€410,000	5.00%	€20,500
1995	€560,000	5.00%	€28,000
2000	€785,000	5.50%	€43,175
2005	€1,100,000	5.50%	€60,500
2010	€1,630,000	5.50%	€89,650
2015	€2,450,000	6.00%	€147,000
2020	€4,000,000	6.00%	€240,000

---
[23] Fol. 47
[24] Fol. 19
[25] Fol. 48
[26] Fol. 50

xv. Min-naħa l-oħra l-Perit Abela ppreżenta rendikont[27] ta' dħul bejn is-snin 2005 u 2017 li juri li l-kera perċepita kienet is-segwenti:

	24/1	24/2	24/3	24/4	24/5	24/6	24/7
2005	Lm35 / **€81.53**	Lm26.25 / **€61.15** (għal perjodu ta' sena u sitt xhur)	Lm15 / €34.94	Lm26.25 / **€61.15** (għal perjodu ta' sena u sitt xhur)	Lm11.50 / €26.79	Lm32.25 / **€75.12** (għal perjodu ta' sena u sitt xhur)	Lm42 / **€97.83** (għal perjodu ta' sena u sitt xhur)
2006	Lm35 / **€81.53**	Lm17.50 / **€40.76**	Lm15 / **€34.94**	Lm17.50 / **€40.76**	Lm11.50 / €26.79 u fil-5/09 ġew r**itornati ċ-ċwievet**	Lm21.50 / **€50.08**	Lm28 / **€65.22**
2007	Lm35 / **€81.53**	Lm17.50 / **€40.76**	Lm15 / **€34.94**	Lm17.50 / **€40.76**	**-**	Lm21.50 / **€50.08**	Lm28 / **€65.22**
2008	**€81.53**	**€40.76**	**€34.94**	**€40.76**	**-**	**€50.08**	**€65.22**
2009	**€81.53**	**€13.75** (4 xhur)	**€34.94**	**€13.75** (4 xhur)	**-**	**€17.50** (4 xhur)	**€22.50** (4 xhur)
2010	**€93.75**	**€185**	**€185**	**€185**	**-**	**€185**	**€185**
2011	**€107.81**	**€185**	**€185**	**€185**	**-**	**€185**	**€185**
2012	**€123.98**	**€185**	**€185**	**€185**	**-**	**€185**	**€185**
2013	**€142.58**	**€197.95**	**€197.95**	**€197.95**	**-**	**€197.95**	**€197.95**
2014	**€163.96**	**€197.95**	**€197.39**	**€197.95**	**-**	**€197.95**	**€197.95**
2015	**€163.96**	**€197.95**	**€197.39**	**€197.95**	**-**	**€197.95**	**€197.95**
2016	**-**	**€207.85**	**-**	**€207.85**	**-**	**€207.85**	**€207.85**
2017	**-**	**€415.70** (għal perjodu ta' sentejn sal-31 ta' Diċembru 2018)	**-**	**€415.70** (għal perjodu ta' sentejn sal-31 ta' Diċembru 2018)	**-**	**€415.70** (għal perjodu ta' sentejn sal-31 ta' Diċembru 2018)	**€415.70** (għal perjodu ta' sentejn sal-31 ta' Diċembru 2018)

xvi. Min-naħa l-oħra, il-Perit tekniku maħtur mill-Qorti, il-Perit Joe Grech, irrelata li l-kirja annwali tal-fond bejn is-snin 1980 u 2020 kellu jkun is-segwenti:

[27] Fol. 51 et seq

Sena	**Valur fis-Suq**	**Yield**	**Valur Lokatiżju Annwali**
1980	€85,000	4.00%	€3,400
1985	€185,000	4.50%	€8,325
1990	€320,000	5.00%	€16,000
1995	€550,000	5.50%	€30,250
2000	€900,000	5.50%	€49,500
2005	€1,250,000	5.50%	€68,750
2010	€1,600,000	6.00%	€96,000
2015	€2,100,000	6.00%	€126,000
2020	€2,700,000[28]	6.00%	€162,000

xvii. Fir-relazzjoni tiegħu l-Perti Grech spjega li ma setax imur lura aktar mis-sena 1980 għaliex sab diffikultà biex jiġbor informazzjoni fuq il-valur tal-proprjetà bejn l-1995 sal-1980[29]. In kontroeżami kkonferma illi fl-istima eskluda l-potenzjal tal-post[30]. Madanakollu, fl-istess ħin qal ukoll li l-perċentwal lokatizju minnu applikat huwa wieħed kummerċjali għaliex fl-opinjoni tiegħu l-fond għandu valur kummerċjali bħala uffiċini u mhux residenzjali[31]. Dan minkejja li l-istess perit ma jidhirx li vverifika jekk bħalissa l-fond igawdix permessi biex issir attività kummerċjali. Qal li ħadem b'rata kummerċjali għaliex '*rajt il-potenzjal tas-site x' jippermetti*'[32];

xviii. Fl-10 ta' Settembru 2019 ir-rikorrenti sidien u kumpannija terza, li hija sussidjarja tar-rikorrenti Mercury plc, iffirmaw konvenju għall-bejgħ tal-fond in kwistjoni għas-somma ta' erba' miljun ewro (€4,000,000)[33]. Ix-xerrejja tal-fond hi SGP Projects Limited, li kif jingħad fil-konvenju hi sussidjarja tal-konvenuta Mercury plc.

---

[28] Valur ikkonfermat mill-ġdid b'nota spjegattiva ppreżentata fl-24 ta' Mejju 2023 a fol. 146 et seq.
[29] Fol. 91
[30] Fol. 118 et seq.
[31] Fol. 123 *overleaf*, 124 *overleaf*
[32] Fol. 124
[33] Fol. 126

<u>Il-Perjodu ta' Ksur u ta' Kumpens</u>

Dies a quo

16. L-Avukat tal-Istat jilmenta li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta kkalkolat kumpens mis-snin 1955 sas-sena 1986 '*stante li d-dritt għal petizzjoni individwali ġiet ratifikat fis-sena 1987. Per konsegwenza l-ammont mogħti bħala danni pekunarju għandu jiġi mnaqqas.'*

17. Ir-rikorrenti jikkontendu iżda l-Artikolu 7 tal-Kap. 319 ma jipprekludix milli rimedju jingħata għal vjolazzjoni li bdiet qabel it-2 ta' April 1987. Jgħidu li dan l-Artikolu jipprovdi biss li ma jkun hemm l-ebda dritt ta' azzjoni għal vjolazzjoni li tkun seħħet qabel dik id-data. Skonthom, dan iżda ma jfissirx li jekk il-vjolazzjoni tkun bdiet qabel dik id-data u kompliet wara, kwalunkwe rimedju jrid jiġi kkalkolat mill-1987 'il quddiem. Jikkontendu li jekk persuna jkollha dritt ta' azzjoni, għaliex ksur li beda qabel l-imsemmija data kompla wara ukoll, il-kumpens għandu jirrifletti l-ksur għall-perjodu kollu. Jgħidu mbagħad li f'każ li l-Qorti taqbel mal-interpretazzjoni tal-Avukat tal-Istat, qabel tipproċedi bis-sentenza tagħha, għandha tikkonsidra jekk l-Artikolu 7 tal-Kap. 319 huwiex minnu nnifsu f'kunflitt mal-Konvenzjoni billi Malta qatt ma għamlet riżerva fis-sens imniżżel fl-Artikolu 7 tal-Kap. 319. Jgħidu li tant hu hekk li l-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem [QEDB] kemm-il darba għamlitha ċara illi l-

obbligu tal-Istat Malti li jikkonforma mal-Konvenzjoni imur lura sat-23 ta' Jannar 1967, ossija d-data meta l-istat Malti rratifika l-konvenzjoni (Bezzina Wettinger v. Malta; Bradshaw and Others v. Malta; Gauci and Others v. Malta).

18. Minkejja li r-rikorrenti allegaw ksur tad-drittijiet tagħhom kemm taħt il-Kostituzzjoni u kif ukoll taħt il-Konvenzjoni, l-Ewwel Qorti sabet biss ksur tad-drittijiet tagħhom kif sanċiti fl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. Dak il-kap tas-sentenza hu ġudikat ġialadarba ma sarx appell minnu.

19. L-Artikolu 7 tal-Kap. 318 jipprovdi hekk:

> *"Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba'Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5 (inklużi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4."*

20. Din il-Qorti diġà qalet li:

> *"14. Kuntrarjament għall-ġurisdizzjoni tal-QEDB li hi bażata fuq il-Konvenzjoni, dik tal-Ewwel Qorti u ta' din il-Qorti tirriżulta mill-Artikolu 4 tal-Kap. 319. Japplika għalhekk f'dan il-każ l-Artikolu 7 tal-istess liġi li kif sewwa qal l-Avukat tal-Istat, jipprovdi li ksur qabel l-1 ta' April 1987 ma jagħtix lok għall-jedd ta' azzjoni taħt l-Artikolu 4.*
>
> *15. Għaldaqstant, il-perjodu rilevanti huwa għalhekk dak bejn it-30 ta' April tal-1987 …"*[34]

[34] *Mary Fatima Vassallo et v. Maria Dolores Darmanin et*, deċiża minn din il-Qorti fis-17 ta' Ġunju, 2024

21. Ma ntqal xejn mir-rikorrenti li jista' jikkonvinċi mod ieħor. Fiċ-ċirkostanzi, tilqa' l-ewwel aggravju tal-Avukat tal-Istat, u l-perjodu ta' ksur rilevanti għal din il-proċedura u l-kumpens relattiv għandu jiġi kkalkolat mit-30 ta' April 1987.

Dies ad quem

22. Naslu issa għal meta ntemmet il-leżjoni, li hu l-meritu tal-ewwel aggravju tar-rikorrenti. Isostnu li l-Ewwel Qorti kienet fattwalment żbaljata meta ddeċidiet illi '*ladarba l-proprjetà in kwistjoni ġiet derekwiżizzjonata, ir-rikorrenti ma kien baqgħalhom l-ebda impediment legali biex, hekk kif għamlu sidien oħra f'ċirkostanzi simili, jaġixxu fil-konfront tal-inkwilini. Dan billi jitolbu l-iżgumbrament tal-intimati mill-proprjetà u b'hekk twaqqafhom milli jkomplu jinċidu, issa illegalment, fuq id-drittijiet patrimonjali u kostituzzjonali tagħhom."* Jgħidu li s-sentenzi li straħet fuqhom l-Ewwel Qorti biex waslet għal tali konklużjoni t-tnejn ġew revokati fl-appell fuq dan il-punt partikolari u li l-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta jirregola biss ir-relazzjoni bejn il-Gvern u s-sid u mhux bejn is-sid u l-inkwilin. Jikkontendu li din tal-aħħar hija neċessarjament regolata bil-Kap. 69 u li l-Artikolu 44 tal-istess liġi mhuwiex ta' ostakolu għal hekk. Jikkonkludu illi:

> *"12. … mhuwiex minnu li l-esponenti kienu ħielsa jiżgumbraw lill-inkwilini wara l-ordni ta' derekwiżizzjoni maħruġa fl-2003 u dan mhux biss minħabba l-fatt illi s-sidien ġew sfurzati jirrikonoxxu lill-inkwilini sa mill-1978, iżda ukoll minħabba l-fatt li fit-talba tagħhom għal derekwizizzjoni, kienu wegħdu lill-Awtorità tad-Djar illi d-drittijiet tal-inkwilini kienu ser*

jibqgħu impreġudikati u kien biss wara dikjarazzjonijiet f' dan is-sens li l-Awtorità fil-fatt ħarġet l-ordni ta' derekwiżizzjoni.

13. Illi għalhekk, il-vjolazzjoni li sabet l-Ewwel Qorti kompliet sa mal-proprjetà ġiet lura għand l-esponenti vakanti fl-2018 – u dan biss wara li ħallsu mitejn elf Ewro (€200,000) lil familja Vassallo biex jiżgumbraw! (Ara ***Dok J*** *mehmuż mal-affidavit tal-Perit Godwin Abela)*

14. Għalhekk l-esponenti jissottomettu li din l-Onorabbli Qorti għandha tirrevoka dik il-parti tas-sentenza fejn l-Ewwel Qorti sabet illi ma kienx hemm vjolazzjoni baqgħet tissussisti sal-2018 u għalhekk tillikwida ammont ta' kumpens ġust rappreżentanti l-perjodu sħiħ tal-vjolazzjoni u ċioe 1955-2018."

23. Diġà ġie deċiż illi l-perjodu rilevanti jibda mit-30 ta' April 1987. Kwantu għall-fatt jekk il-leżjoni ntemmitx fid-9 ta' April, 2003 mal-ħruġ tal-Ordni ta' Derekwiżizzjoni jew fl-2018 meta l-fond ġie vakat kompletament mill-inkwilini kollha, issir referenza għas-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet Jeremy Cauchi et vs Avukat Ġenerali et deċiża fil-15 ta' Lulju 2021 fejn ingħad hekk fuq l-istess punt hawn in kwistjoni:

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

17. Rigward ir-referenza li saret għall-Artikolu 44(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti tirrileva illi dan is-sub-artikolu jeskludi biss l-

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

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

24. Rilevanti ukoll il-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet <u>Alexander Xuereb et vs Vincent Kiomall et</u> deċiża minn din il-Qorti fit-12 ta' Lulju, 2023:

"8. Tgħid sew l-Ewwel Qorti illi jekk seħħx ksur tad-dritt tal-atturi wara d-derekwiżizzjoni jiddependi fuq jekk il-kirja fis-seħħ wara d-derekwiżizzjoni kinitx waħda protetta mil-liġi jew le; fi kliem ieħor jekk saritx qabel jew wara Ġunju tal-1995.

9. Rajna illi l-awturi tal-atturi kienu fetħu kawża taħt l-art. 8(2) tal-Att dwar id-Djar. Id-dispożizzjonijiet relevanti tal-liġi jgħidu hekk:

> *»8. (1) Meta xi persuni jkunu ġew ipprovduti fejn igħammru f'bini miżmum permezz ta' rekwiżizzjoni, id-Direttur jista' f'kull żmien, b'ittra uffiċjali, jordna lir-rekwiżizzjonat li jirrikonoxxi bħala kerrejja lill-persuni li jkunu hekk ipprovduti jew bħala sullokaturi tal-bini, skont il-każ.*
>
> *»(2) Fi żmien tletin jum minn meta jiġi nnotifikat b'ittra uffiċjali taħt l-aħħar subartikolu qabel dan, ir-rekwiżizzjonat, b'rikors quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili b'kontestazzjoni tad-Direttur, jista' jitlob għall-awtorizzazzjoni sabiex ma joqgħodx għal dik it-talba.«*

10. Il-kawża taħt l-art. 8(2) issir wara notifika tal-ittra ġudizzjarja maħruġa taħt l-art. 8(1). Fil-fatt il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza tat-30 ta' Ġunju 1980 tgħid espressament illi b'dik il-kawża l-atturi "talbu l-awtorizzazzjoni biex ma joqogħdux għat-talba 2 tal-intimat nomine [dak iż-żmien is-Segretarju tad-Djar] kif interpellat[i] bl-ittra uffiċjali tad-9 ta' Lulju 1971". Ladarba t-talba tal-atturi ġiet miċħuda, mela nħolqot kirja direttament bejn is-sidien u Kiomall bis-saħħa tal-liġi, u mhux bil-kunsens tas-sidien kif tgħid l-Ewwel Qorti.

11. Il-kiri għalhekk inħoloq fl-1980 u jintlaqat bil-protezzjoni li tagħti l-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar ["Kap. 69"], li jfisser illi l-atturi baqgħu jġarrbu ksur tad-drittijiet tagħhom ukoll wara l-2003.

12. L-aggravju għandu għalhekk jintlaqa'."

25. Sentenzi oħra fejn saru konsiderazzjonijiet simili kienu dawk fl-ismijiet Lawrence Quintano et v. L-Avukat tal-Istat et deċiża fit-13 ta' Mejju, 2024 u Jason Borg et v. Avukat tal-Istat et deċiża fid-9 ta' Ottubru 2023. F'din tal-aħħar ġie mtenni illi:

> *"il-fatt waħdu li l-fond kien jintlaqat bid-disposizzjonijiet relevanti tal-Att dwar id-Djar ["Kap. 125"] ma jfissirx bilfors illi ma jintlaqatx ukoll bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. L-art. 44(2) tal-Kap. 69, meta jgħid illi "d-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu ma jgħoddux għat-tqegħid ta' nies mill-Gvern f'fondi rekwiżizzjonati" ifisser illi r-relazzjoni bejn il-gvern u l-persuna akkommodata ma titqiesx kirja; ma jfissirx iżda illi, meta s-sid jagħraf il-persuna akkommodata fil-fond rekwiżizzjonat u jirċievi min-għandha l-kera – bħal ma ġara fil-każ tallum – ir-relazzjoni bejn is-sid u l-persuna akkommodata ma titqiesx kirja, u, bħala kirja ta' fond urban, ma tintlaqatx bil-Kap. 69."*

26. Hu għalhekk ċar li l-Artikolu 44(2) tal-Kap. 69 ma jfissirx li dak l-Att ma setax japplika għar-relazzjoni bejn l-inkwilin u s-sid ta' fond rekwiżizzjonat. Ovvjament ikollu jirriżulta li effettivament kien hemm relazzjoni ta' inkwilinat protetta bil-Kap. 69 u li l-kera mħallsa mill-inkwilini rispettivi, meta mqabbla mal-valur lokatizju tal-appartamenti minnhom okkupati fis-suq ħieles, kienet sproporzjonata.

27. B'ittra datata 8 ta' Ottubru 2021 mibgħuta mid-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali, u allura ftit snin qabel ma ġie derekwiżizzjonat il-bini, jirriżulta li[35]:-

[35] Fol. 34

i. l-inkwilini residenti fl-appartamenti numri 1, 4, 5 u 7 kienu meqjusa rikonoxxuti mis-sidien wara ittra legali ppreżentata mid-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali *a tenur* tal-artikolu 8 tal-Kap. 125 u r-rikors sussegwenti li sar mis-sidien waqa' deżert[36]. B'hekk, filwaqt li d-Dipartiment kien ser iħallas lis-sidien l-arretrati tal-kera, informahom li fil-futur il-kera kienet se titħallas lilhom direttament mill-inkwilini;

ii. l-appartament numru 3 kien illegalment okkupat wara l-mewt tal-inkwilina (ċertu Maria Hili) u d-Dipartiment qal li kien bi ħsiebu jieħdu lura biex jallokah mill-ġdid[37].

28. Mid-dokumenti li l-Perit Abela ippreżenta mal-affidavit tiegħu,[38] jirriżulta li mis-sena 2005 'l quddiem il-kera tħallset direttament lis-sidien u l-istess baqgħet titħallas kif ġej:

- Appartament numru 1 minn Gawdenz Borg sal-4 ta' Lulju 2015;

- Appartament numru 2 minn Carmen Vassallo sal-31 ta' Diċembru 2018;

- Appartament numru 3 minn Gawdenz Borg sal-10 ta' Ġunju 2015;

- Appartament numru 4 minn Guido Vassallo Snr. sal-31 ta' Diċembru 2018;

[36] Fol. 34
[37] Fol. 35
[38] Rendikont li sar mill-avukat Dr P. Caruana Galizia.

- Appartament numru 5 minn Guza Mizzi sal-5 ta' Settembru 2006 u wara l-mewt tagħha ċ-ċwievet ġew ritornati lill-amministratur[39];

- Appartament numru 6 minn Guido Vassallo Jnr. sal-31 ta' Diċembru 2018;

- Appartament numru 7 minn Guido Vassallo Snr. sal-31 ta' Diċembru 2018.

29. Fl-affidavit il-Perit Abela spjega li f'Ottubru 2002 kienu tħallsu l-arretrati tal-kera wara li għarraf lid-Dipartiment min kienu s-sidien tal-bini. Fil-fatt jirriżulta li tħallset is-somma ta' Lm4,255 għall-kera b'effett mis-sena 1974.[40] Spjega wkoll li eventwalment l-uniku familja li baqgħet tokkupa appartamenti fil-binja, kienet il-familja Vassallo. Huma baqgħu jħallsu l-kera fir-rigward tal-appartamenti 2, 5, 6 u 7. Imbagħad fil-15 ta' Frar 2018 iffirmaw ftehim mas-sidien li ser joħorġu mill-bini fi żmien tliet xhur minn meta jirċievu s-somma ta' €200,000. Mir-rendikont iffirmat mill-avukat Caruana Galizia jirriżulta li l-aħħar li tħallset kera kien fl-2018. Mill-istess dokument jirriżulta meta l-aħħar tħallset kera fir-rigward tal-appartamenti 1 u 3. Lill-Qorti dan jagħtiha x'tifhem li l-kera ma baqgħetx titħallas għaliex il-kirja protetta kienet ġiet terminata bi qbil bejn sidien il-kera u l-inkwilini.

---

[39] Fol. 53
[40] Fol. 27

30. Għalhekk:-

i. Meta l-fond ġie de-rekwiżizzjonat fid-9 ta' April 2003, ingħata lura lis-sidien fl-istat li kien dak iż-żmien, ċjoè/ bl-inkwilini fih;

ii. L-awtorità ħarġet id-derekwizizzjoni wara li l-inkwilini taw il-kunsens tagħhom soġġett għall-kundizzjoni li ma jinbidlux id-drittijiet tagħhom bħala inkwilini;

iii. Kien fl-2018 li s-sidien ħadu lura l-pussess tal-binja kollha. Però qabel kienu ħadu lura l-pussess ta' partijiet mill-binja, ċjoè l-appartament numru 5 lejn l-aħħar tal-2006 u l-appartamenti 1 u 3 lejn nofs l-2015.

31. Permezz tat-tieni aggravju ir-rikorrenti jilmentaw illi l-Qorti tal-ewwel grad ma straħitx fuq il-valur fis-suq tal-proprjetà fil-kalkolu tal-kumpens għaliex:

> *"il-valur fis-suq" huwa proprju dak illi xerrej kien iħallas għall-proprjetà li kieku l-proprjetà nbiegħet liberalment. L-esponenti ppurvaw dan il-valur permezz tal-konvenju ppreżentat u allura l-Ewwel Qorti messha ħadet in konsiderazzjoni l-kalkoli magħmula mill-Perit Godwin Abela u mhux dawk tal-Perit Joe Grech – liema kalkoli ma kienux jirriflettu l-valur fis-suq."*[41]

32. Fil-perizja tal-Perit Abela intqal *inter alia* illi:

> *"The valuation was based on the application of the comparative method, considering the values of similar properties in Valletta as well*

[41] Fol. 262

as the costs of repairs and restoration works to convert it for use as a commercial institution."[42]

33. F'kawżi ta' din ix-xorta is-sidien iridu jiġu kkumpensati għat-telf passat minħabba l-isproporzjon fil-kera. Għal din ir-raġuni, il-potenzjal preżenti mhuwiex fattur ta' riljev. Rilevanti iżda l-istat tal-fond u l-użu li kien qiegħed isir minnu fis-snin rilevanti. Meta tqis li l-bini kien qiegħed prinċipalment jintuża għal skop residenzjali, il-kumpens dovut lis-sidien hu limitat għall-isproporzjon fil-kera meta paragunata ma' kirjiet għal skop residenzjali fis-suq ħieles u mhux bażat fuq kirjiet kummerċjali.

34. Kemm il-perit ex parte, ossija l-Perit Godwin Abela, u kif ukoll il-perit tekniku, il-Perit Joseph Grech, ħadu in konsiderazzjoni x'użu kummerċjali jista' jsir mill-fond, fosthom li s-sulari ta' fuq jintużaw bħala uffiċini. Għalhekk, it-tnejn li huma qiesu fatturi li ma kinux rilevanti għall-finijiet ta' likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju.

35. Kuntrarjament għal dak allegat mir-rikorrenti appellanti, mis-sentenza appellata mkien ma jirriżulta fuq liema min dawk iż-żewġ perizji straħet l-Ewwel Qorti biex waslet għall-kumpens minnha likwidat. F'kull każ, meta tipparaguna l-istimi li saru mill-Perit Abela u mill-perit tekniku, jirriżulta li l-valur lokatizju għall-perjodu 1995 sa 2014 li ta l-perit tekniku hu ikbar mill-istima tal-perit Godwin Abela. Min-naħa l-oħra l-istima li ta l-

[42] Fol. 49

perit Abela għall-perjodu 1987 sa 1994, u 2015 sa 2018 huma iktar minn dawk li ta l-perit tekniku. Finalment però meta tgħodd il-valur lokatizju li ta kull wieħed mill-imsemmija periti għas-snin 1987 sa 2003, it-total tal-istimi huma ferm viċini ta' xulxin, ossija €422,818.75 fil-każ tal-perit Abela u €414,325.00 fil-każ tal-Perit Grech. Għalhekk m'hemm l-ebda differenza sinifikanti jekk għall-imsemmi perjodu l-kalkoli jsiru fuq l-istima tal-perit tekniku jew tal-Perit Godwin Abela.

36. Għaldaqstant, tiċħad it-tieni aggravju tar-rikorrenti.

Likwidazzjoni tal-Kumpens.

37. Issa l-Qorti ser tgħaddi għal-likwidazzjoni tal-kumpens dwar l-aggravji tal-Avukat tal-Istat u tar-rikorrenti.

38. Nibdew mill-aggravju tal-Avukat tal-Istat li jirreferi għall-kumpens għall-perjodu 1955 sal-1986. Kumpens li r-rikorrenti mhumiex intitolati għalih għar-raġuni li ngħatat iktar qabel.

39. Fis-sentenza appellata l-Ewwel Qorti spjegat li llikwidat il-kumpens pekunjarju wara li applikat il-kriterji ta' Cauchi[43] għall-perjodu li damet fis-seħħ l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, ċjoe' mill-1955 sas-sena 2003.

[43] Cauchi v. Malta (Applikazzjoni Nru 14013/19), Q.E.D.B. 25 ta' Marzu 2021

Madankollu, ma inkluditx il-konteġġi biex waslet għa-somma ta' €250,000 bħala kumpens pekunjarju.

40. Dwar din il-parti tal-pretensjoni tar-rikorrenti u a bażi tad-deċiżjoni li tat l-Ewwel Qorti, il-perjodu rilevanti hu bejn it-30 ta' April 1987 u d-9 ta' April 2003, ċjoe' d-data meta tneħħiet ir-rekwiżizzjoni.

41. In kwantu għall-istima tal-perit tekniku, issir referenza għall-elenku tal-fatti li sar aktar 'il fuq minn fejn jirriżulta li l-valuri stmati għall-perjodu bejn l-1987 u 2003 huma stmati fuq qligħ ta' bejn 4.5% u 5.5%, ossija rata għall-kirja kummerċjali. Skont dawk il-valuri, bejn it-30 ta' April tal-1987 u 9 ta' April 2003, il-kera fis-suq ħieles tal-fond oġġett ta' dawn il-proċeduri tammonta għal:

			€
Għas-sena1987	€8,325 / 12 x 8	=	5,550
Mill-1988 sal-1989	€8,325 x 2	=	16,650
Mill-1990 sal-1994	€16,000 x 5	=	80,000
Mill-1995 sal-1999	€30,250 x 5	=	151,250
Mill-2000 sal-2002	€49,500 x 3	=	148,500
Mill-2003	€49,500 / 12 x 3	=	12,375
Total			**€414,325.00**

42. Somma li hi ftit anqas mit-total tal-valur lokatizju bażat fuq l-istimi tal-perit Godwin Abela għall-istess perjodu (€422,818.75).

43. Il-kriterji ta' Cauchi[44] jippermettu tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi. Dan iħalli bilanċ ta' madwar mitejn u disgħin elf ewro (€290,000). Tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) bil-kriterju ta' Cauchi[45] jħalli bilanċ ta' madwar mitejn u tnejn u tletin elf ewro (€232,000).

44. Fil-każ ta' Cauchi, il-QEDB żiedet tgħid li minn dan irid jitnaqqas ukoll il-kera li tħallset / kienet pagabbli mill-inkwilini skont il-liġi[46]. F'dan il-każ allura figura ta' ħamest elef, ħames mija u ħamsin ewro (€5,550)[47] li twassal għall-bilanċ ta' mitejn u sitta u għoxrin elf,x erba' mija u ħamsin ewro (€226,450).

45. Peress li l-valur lokatizju ġie stabbilit a bażi ta' kirja kummerċjali u mhux residenza, fejn allura l-qligħ kien ikun iktar, il-Qorti ser tnaqqas 50% oħra minn dak l-ammont. Għalhekk jibqa' bilanċ ta' €113,225 kumpens pekunjarju għall-imsemmi perjodu.

[44] Cauchi v. Malta (rik. 14013/19), Q.E.D.B. 25 ta' Marzu 2021
[45] *"104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%"*
[46] *"105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation"*
[47] Ikkalkolata pro-rata a bażi ta' Dok Ax 5 a fol. 143

46. Jifdal kumpens pekunjarju dovut għall-kumplament tal-perjodu sal-aħħar 2018. Abbażi tar-rapport imħejji mill-perit Joe Grech, il-qligħ fis-suq miftuħ hu ta' madwar €1,114,390. Meta jsir it-tnaqqis skont il-kriterji tas-sentenza Cauchi vs Malta tal-QEDB, jibqa' bilanċ ta' madwar €624,000 li minnhom trid terġa' tonqos is-somma ta' €11,350 kera li suppost irċevew is-sidien. Jibqa' bilanċ ta' €612,650. Madankollu, il-Qorti ser tnaqqas 50% oħra minn dik iċ-ċifra għaliex kif diġa' spjegat l-istimi tal-perit Grech huma bażati fuq kirjiet kummerċjali, meta fil-każ tagħna l-kirjiet kienu ta' residenzi. B'hekk jibqa' dovut bilanċ ta' tlett mija u sitt elef u tlett mija u ħamsa u għoxrin ewro (€306,325) għall-perjodu in kwistjoni.

47. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu kumpens skont l-istima tal-perit Godwin Abela li a bażi tal-istess kriterji ta' kalkolu tagħti bilanċ ta' madwar mitejn u disgħa u disgħin elf u tliet mitt ewro (€299,300).

48. Għall-finijiet ta' konsistenza l-Qorti ser tillikwida l-kumpens pekunjarju għat-tieni perjodu li jasal sas-sena 2018 a bażi tal-perizja tal-perit Grech.

49. B'hekk it-total tal-kumpens pekunjarju hu fl-ammont ta' erba' mija u dsatax-il elf, ħames mija u ħamsin ewro (€419,550). Minn dak l-ammont il-Qorti qiegħda minn jeddha tnaqqas is-somma ta' €50,000 li

tirrappreżenta spejjeż li sidien il-kera kien kien ikollhom x'aktarx jagħmlu fil-binja biex jirrenduha abitabbli b'mod sodisfaċenti għall-bżonnijiet u ħtiġijiet tal-lum. Dan meħud ukoll in konsiderazzjoni li l-bini hu antik u mill-atti jirriżulta li għandu bżonn dawra biex ikun jista' jitpoġġa fis-suq u jħalli introjtu bir-rati tas-suq miftuħ għal dak li jikkonċerna residenzi.

50. Għaldaqstant, il-kumpens pekunjarju li għandu jitħallas lir-rikorrenti hu fl-ammont ta' tliet mija u disgħa u sittin elf, ħames mija u ħamsin ewro (€369,550), u dan ikopri l-perjodu mill-1 ta' Mejju 1987 sas-sena 2018.

<u>Il-kumpens non-pekunjarju.</u>

51. Permezz tat-tieni aggravju tiegħu l-Avukat tal-Istat jilmenta wkoll dwar il-kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' €10,000 li ffissat l-Ewwel Qorti. Jargumenta li l-ammont ta' €10,000 għall-perjodu ta' sittax-il sena huwa esaġerat.

52. Hu fatt li b'din is-sentenza l-kumpens pekunjarju għall-perjodu 1955 sa 30 ta' April, 1987 tnaqqas. Min-naħa l-oħra r-rikorrenti ngħataw raġun fir-rigward tal-kumplament tal-perjodu sas-sena 2018. Għalhekk il-Qorti mhijiex ser tnaqqas mill-kumpens non-pekunjarju li ffissat l-Ewwel Qorti.

53. Għaldaqstant, tiċħad l-aggravju tal-Avukat tal-Istat dwar il-kumpens non-pekunjarju.

L-ispejjeż tal-perizja.

54. Permezz tat-tielet aggravju l-Avukat tal-Istat jilmenta illi l-ispejjeż legali tal-kawża kellhom jiġu akkollati wkoll fuq ir-rikorrenti talli talbu perizja inutilment għas-snin 1981 sa 1987.

55. Apparti l-fatt li ma jirriżultax li l-Avukat tal-Istat kien oġġezzjona meta saret it-talba, il-perjodu hu insinifikanti meta tqisu mal-valur lokatizju għall-perjodu rilevanti.

56. Għaldaqstant, tiċħad l-aggravju.

Deċiżjoni

Għal dawn il-motivi tiddeċiedi l-appell tar-rikorrenti u l-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat billi tilqa' l-istess biss sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq, u tvarja s-sentenza appellata b'dan il-mod:

i. Tiddikjara li minkejja li fl-2003 tneħħiet l-ordni ta' rekwiżizzjoni, l-Istat xorta baqa' responsabbli minħabba li l-kirjiet

baqgħu jorbtu lir-rikorrenti. Għalhekk id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69) kienu jinċidu fuq id-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Għaldaqstant, tiċħad is-sitt u s-seba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, u l-għaxar eċċezzjoni tal-Awtorita' tad-Djar.

ii. Tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti in kwantu dawn jirreferu għall-perjodu mis-sena 1955 sal-aħħar ta' April, 1987, filwaqt li tilqa' t-talbiet in kwantu jirreferu għall-perjodu wkoll minn wara t-tneħħija tal-ordni ta' rekwiżizzjoni sal-aħħar tas-sena 2018 kif spjegat hawn fuq.

iii. Tħassar dik il-parti tas-sentenza appellata li llikwidat kumpens pekunjarju fl-ammont ta' mitejn u ħamsin elf ewro (€250,000) u minflok tillikwida l-kumpens pekunjarju fl-ammont tliet mija u disgħa u sittin elf, ħames mija u ħamsin ewro (€369,550), somma li l-Avukat tal-Istat u l-Awtorita tad-Djar għandhom solidalment iħallsu lir-rikorrenti.

Tiċħad il-kumplament tal-aggravji tal-appell u appell inċidentali li ma ntlaqgħux u tikkonferma l-kumplament tas-sentenza appellata.

L-ispejjeż relatati mal-appell tar-rikorrenti jinqasmu nofs bin-nofs bejn ir-rikorrenti u l-Avukat tal-Istat. L-ispejjeż tal-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat jinqasmu in kwantu għal wieħed minn tlieta ($^{1}/_{3}$) a karigu tar-rikorrenti u ($^{2}/_{3}$) tnejn minn tlieta a karigu tal-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
jb