Qorti Civili, Prim'Awla
(Sede Kostituzzjonali)

Imhallef Anthony Ellul

Rikors numru:- 54/2009AE

Walter Delia [I.D.718524M], Mary Anne Delia [I.D.500427M], Robert Delia [I.D.467871M] u Wintrade Ltd., u Yvonne Delia [I.D.801733M], Phyllis Muscat [I.D.468332M], Yvonne Delia armla [I.D.621129M], u uliedha Perit Joseph Delia [I.D.565154M], Maria Helena sive Mariella Grech [I.D.556956M], u b'digriet tad-9 ta' Jannar, 2014 l-atti ta' Walter Delia gew trasfuzi f'isem martu Mary Anne Delia, filwaqt li Peter Delia bhala legatarju

Vs

Chairman Awtorita' tad-Djar

Permezz ta' rikors prezentat fis-7 ta' Ottubru 2009, l-atturi ppremettew u talbu:-

Illi r-rikorrenti kollha u flimkien huma proprjetarji tal-fond 9 (li jinkorpora wkoll 9A u 9B) Triq Merkanti Valletta, liema proprjeta' giet ghandhom b'ereditajiet, u dan ghal rigward tal-flats 3, 4 u 2 fl-istess korp. L-awturi taghhom kellhom il-proprjeta' minn qabel il-Gwerra, u wara li waqa' l-bini, regghu bnew mill-gdid u mill-herba ghamlu fond kummercjali u cioe' hanut fil-pjan terren, u bnew fuqu diversi ufficini u ambjenti tas-sanita' f'kull sular halli dawn l-ufficini jkollhom is-servizzi igenici. Il-hanut fil-pjan terren inbiegh lil terzi;

Illi ghalhekk il-proprjeta' in kwestjoni, f'parti centrali tal-Belt Valletta kantuniera boghod minn Kastilja u facilment accessibbli ghan-nies li jidhlu l-Belt, kienet originarjament fond kummercjali, li naturalment kienet taghti redditu konsiderevoli lis-sidien, b'possibilitajiet ta' zieda skond diversi fatturi, fosthom ta' inkwilini godda u kundizzjonijiet fil-kirjiet li kienu jippermettu awment gradat, meta l-istess kien ikun stipulat u miftiehem;

Illi l-gvern deherlu li jirrekwizizzjona l-isetss korp ta' bini, skond Requisition Order 15041 u dan bis-sahha tal-ligi tal-Housing, u ghadhom hekk sal-lum rekwizizzjonati;

Illi l-esponenti kienu rcevew l-ittra ufficjali halli jirrikonoxxu l-inkwilini fil-fondi in kwestjoni. Huma ghamlu l-kawza apposite u l-Qorti kienetiddecidiet li r-rikorrenti kellhom ragun li ma jirrikonoxxux lill-inkwilini, u ghalhekk qatt ma gie instawrat, lanqas forzatament, l-ebda kuntratt bejn is-sidien u l-inkwilini. Is-sentenza hija dik tal-Qorti tal-Appell tat-13 ta' Mejju, 1992, Rik Nru 2/78 fl-ismijiet Perit Arkitett Edwin Delia et v Segretarju tad-Djar, fejn il-Qorti tal-Appell, wara li rrevokat is-sentenza appellata, laqghet it-talba tar-rikorrenti u ezentathom

milli jirrikonoxxu l-persuni li l-intimat pogga fil-fondi msemmija billi rikonoxximent bhal dak igibilhom konsegwenzi gravi;

Illi l-gvern qabad u biddel l-istruttura li kien hemm qabel u dan biex holoq flats minn ambjenti li qabel kienu jinkrew bhala ufficini kummercjali;

Dan l-agir jammonta mhux ghal kontroll tal-uzu tal-proprjeta', imma ghal de facto esproprijazzjoni, u dan minghajr lanqas ma gew segwiti l-proceduri adegwati ghall-istess skop;

Illi s-sidien bl-ebda mod ma ghandhom relazzjoni guridika mal-istess inkwilini, ghaliex di fronte ghall-istess inkwilini s-sid huwa l-gvern, u ghalhekk ma jistax jigi terminat, lanqas bi ftehim mar-rikorrenti, biex xi appartament minnhom jew il-fond kollu jirritorna ghand ir-rikorrenti;

Fuq kollox gie snaturat il-bini ghaliex dak li qabel kien jista' jinkera fond kummercjali, issa saru appartamenti ghall-abitazzjoni;

Illi huwa principju kardinali tal-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem li biex ikun hemm esproprijazzjoni ghal skop pubbliku, fl-ewwel lok din trid tkun skond il-ligi u fit-tieni lok li jrid ikun hemm proporzjonalita';

Issa jekk jigi objettat li dan hu kontroll ta' uzu tal-proprjeta', xorta wahda japplika l-principju tal-proporzjonalita'. Dan hu nieqes ghal diversi ragunijiet fosthom il-kumpens li qed jiehdu r-rikorrenti, jew li huma ntitolati ghalih, in-natura kwazi permanent ital-istess ta' fatt, it-telf tal-goodwill bhala ufficini kummercjali, in-nuqqas ta' relattivita' mal-kiri kummercjali fil-Belt Valletta, u diversi fatturi ohra li malajr wiehed jintebah bihom;

Illi bl-azzjoni tieghu l-gvern meta ghamel l-alterazzjonijiet strutturali fl-istess bini u ghamel bih li dehrlu, fil-fatt kien qed jesercita' drittijiet mhux ta' pussess imma ta' proprjeta', u dan skond ir-regola tal-ligi;

Illi ricentement l-Awtorita' intimata nehhiet ir-requisition order, imma b'daqshekk ma ssanatx is-sitwazzjoni. Fl-ewwel lok, halliet nies residenti fil-fondi, u forsi wkoll il-piz anke moralment inkonvenjenti li jridu jsiru kawzi kontra nies halli jinhargu minn fejn kellhom l-illuzjoni li kellhom dritt joqghodu, u fit-tieni lok, biex l-istess appartamenti jistghu jigu mqieghda fl-istat li kienu jridu jsiru spejjez kbar, u specjalment gewwa l-Belt fejn l-ispejjez huma naturalment akbar;

Il-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea tabbundana ad nauseam b'dikjarazzjonijiet u dicta li hija ma tistax toqghod ghall-apparenzi, imma trid tara aktar fil-fond u x'inhi r-realta', qabel jinghad li saret xi haga skond il-ligi. Illi l-vjolazzjoni lamentata giet prattikament kunsidrata fil-kaz Fleri Soler et v Malta. Il-kaz japplika ghal kaz in ezami, mutatis mutandis;

A skans ta' ekwivoci u biex jigi stabbilit x'inhu l-ilment presenti, u biex hadd 'il quddiem ma jista' jghid li xi kwestjoni ma tqajjimx l-esponenti qed jaghmlu riferenza ghal dawn il-brani mehuda mill-istess sentenza Fleri Soler, u ghal punti sollevati fiha fil-konsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea, li l-esponenti jaghmlu taghhom bhala ilmenti fil-kaz presenti;

omissis

Ta' min jghid li l-Housing qed ihallas circa Lm1000 fis-sena (Euros 2329) ghall-erba' sulari ghal dan il-bini fi Strada Merkanti l-Belt, waqt li ghal post izghar li ghadu kemm ha minhabba s-sentenza ta' Fleri Solter biex ikun jista' jpoggi dipartimenti tal-gvern flok il-post li rritorna wara dik is-sentenza, qed ihallas Lm25000 fis-sena (Euros 58234), skond informazzjoni li ghandhom ir-rikorrenti u l-avukat sottoskritt.

omissis

Ghaldaqstant ir-rikorrenti talbu lill-qorti sabiex:

(a) tiddikjara li l-fatti hawn fuq imsemmija jistabilixxu li kontra l-esponenti hemm vjolazzjoni kontinwata tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem fl-artiklu 1 tieghu; (b) taghti rimedju effettiv, inkluz dwar ir-responsabbilta' tal-Awtorita' li taghti l-fondi battala minn residenti (c) tillikwida d-danni pekunjarji u taghti kumpens xieraq ghall-vjolazzjoni hawn lamentata, u tordna l-hlas tal-istess.

Permezz ta' twegiba prezentata fid-19 ta' Ottubru 2009, l-intimat wiegeb:-

1. Illi l-esponent qieghed jipprezenta din ir-risposta quddiem din l-Onorabbli Qorti minkejja z-zmien qasir li kellu ghad-dispozizzjoni tieghu; ghaldaqstant bir-rispett qieghed jirriserva li jwiegeb b'mod aktar ezawrjenti fil-futur;

2. Illi preliminarjament ir-rikorrenti kellhom rimedji ordinarji ghad-dispozizzjoni taghhom illi huma ghazlu li ma jezawrixxux, konsistenti f'azzjoni quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili ghall-espulsjoni ta' l-ex-inkwilini u ghal-likwidazzjoni u hlas ta' kwalunkwe danni jidhrilhom illi jispettaw lilhom;

Illi f'dan ir-rigward ghandu jinghad illi huwa irrilevanti illi l-inkwilini ghandhom relazzjoni mal-Gvern u allura ma jistghux jitnehhew mill-fondi li jokkupaw. Dan kien ikun il-kaz kieku ghadhom igawdu l-protezzjoni ta' l-ordni ta' rekwizizzjoni. Galadarba l-ordni ta' rekwizizzjoni tnehhiet, m'hemm xejn x'jista' lir-rikorrenti milli jipprocedu kontra l-inkwilini b'dan il-mod ghas-soddisfazzjon tad-drittijiet taghhom, u mbaghad se mai l-inkwilini jistghu iduru fuq l-esponent jekk min-naha taghhom jidhrilhom li ghandhom drittijiet fil-ligi li ghandhom jivvantaw;

3. Illi inoltre it-tehid ta' proprjeta' in kwistjoni ma jammontax ghal esproprjazzjoni de facto izda ghal kontroll ta' uzu, u li dan sar skond il-ligi u, in vista' ta' l-iskop socjali li animah, u li mhux ikkontestat, sar b'mod li jirrispetta l-principju ta' proporzjonalita'. Illi fil-fatt is-sidien baqghu bil-jeddijiet kollha ta' sid tal-proprjeta' inkluz id-dritt li jittrasferixxu tali proprjeta'.

Illi l-proporzjonalita' f'dan il-kaz ma tistax titkejjel billi wiehed iqabbel din is-sitwazzjoni ma' dik ta' fond b'uzu kummercjali jew fond li jinsab ghall-bejgh fis-suq b'mod liberu. L-Att dwar id-Djar, li kien jirregola l-hrug ta' l-ordnijiet ta' rekwizizzjoni, huwa ligi ta' ordni pubblika u ghandu bhala bazi l-htiega li socjeta' demokratika tipprovdi ghall-bzonnijiet ta' min huwa indigent. Fil-kaz prezenti il-kumpens huwa dak li solitament jinghata f'kazijiet ta' rekwizizzjoni ta' proprjeta' u xejn anqas; is-sitwazzjoni tal-fond in kwistjoni ma kienetx permanenti xejn – tant hu hekk li setghet tigi mnehhija bla diffikulta' l-ordni ta' rekwizizzjoni li kienet l-akbar piz fuq il-fond; huwa rikonoxxut li s-sid ta' fond uzat ghal skopijiet socjali m'ghandux jippretendi l-istess kirja daqs kemm kieku jircievi kieku l-fond kien uzat kummercjalment; u ma hemm ebda garanzija, anki apparti l-fatt li l-fond kien qed jigi utilizzat ghal skopijiet socjali, li l-istess fond kien se jkun utli u mfittex bhala fond kummercjali.

Il-qorti rat l-atti u semghet lid-difensuri jittrattaw.

1. Il-kaz jitratta dwar l-appartamenti numru 2, 3 u 4 [1] fi blokk appartamenti gewwa Triq Merkanti, Valletta bin-numru 9[2]. Jirrizulta li

[1] L-appartament numru 4 inbiegh fil-mori tal-kawza lil Raca Limited, permezz ta' kuntratt tas-7 ta' Ottubru 2013 (fol. 210) u pubblikat min-nutar Dr Sam Abela.

fit-22 ta' April 1963 is-Segretarju tad-Djar kien hareg ordni ta' rekwizizzjoni numru 15041 fir-rigward tal-fond numru 9, Triq Merkanti, Valletta. Originarjament il-proprjeta kienet mikrija lill-Gvern ghall-uzu bhala ufficini. Stat ta' fatt li baqa' sakemm matul is-sena 1975 il-Gvern alloka l-appartamenti lill-privat sabiex jintuzaw ghal skop ta' abitazzjoni [3]. Da parti taghhom fl-1978 is-sidien kienu pproponew proceduri gudizzjarji *ai termini* tal-Artikolu 8 ta' l-Att dwar id-Djar (Kap. 125) sabiex ma jirrikonoxxux lil dawk li gew allokati c-cwievet bhala inkwilini biex ighammru fl-appartamenti. Il-Qorti tal-Appell b'sentenza tat-13 ta' Mejju 1992[4] irrevokat is-sentenza tal-ewwel qorti u fil-parti dispozittiva qalet:-

"[....] tezentahom milli jirrikonoxxu l-persuni li l-intimat pogga fil-fond imsemmija billi rikonoxximent bhal dak igibilhom konsegwenzi serji".

Il-qorti kkunsidrat li mill-provi kien irrizulta li l-fondi kienu gew rekwizizzjonati ftit wara li regghu nbnew fl-1958 u kienu jintuzaw bhala ufficini tal-Gvern (Ministeru tal-Kummerc u Industrija, Ministeru ghall-Izvilupp Industrijali u Turizmu u mill-Malta Government Tourist Board) li kienu gew rikonoxxuti mill-awturi tar-rikorrenti. Il-Qorti tal-Appell ikkonkludiet li 'l fatt li minn fondi kummercjali kienu gew konvertiti biex jintuzaw bhala abitazzjoni, kien fih innifsu jgib:

*"[....] **konsegwenzi gravi negattivi ghas-sid tal-fondi**, u ghalhekk tiggustifika r-rifjut tieghu li jirrikonoxxi l-inkwilin li jigi allokat il-fond biex jghix fih; u dan naturalment, f'dawk il-kazi, fejn dan isir mill-intimat, wara li jkun irrekwizizzjona fond li normalment ma jkunx wiehed li jkun destinat bhala residenza u ghall-abitazzjoni".*

Jirrizulta li l-fondi baqghu hekk rekwizizzjonati sakemm harget notifika ta' derekwizizzjoni datata **21 ta' Mejju 2009**. Madankollu jidher li s'issa l-appartamenti ghadhom okkupati mill-privat u ma jirrizultax li s-sidien pproponew proceduri gudizzjarji ghall-izgumbrament tal-okkupanti. Il-qorti fehemet ukoll li matul is-snin ir-rikorrenti kienu qeghdin jircievu kumpens minghand l-intimat[5].

2. **<u>Rimedji ordinarji</u>**[6].

2.1 Hu fatt li mal-hrug tan-notifika ta' derekwizizzjoni ma kien hemm xejn x'izomm lis-sidien milli jibdew proceduri gudizzjarji

---

[2] Fil-blokk kien hemm appartament numru 1, li skond Mario Magro (impjegat fit-Taqsima Legali tal-Awtorita tad-Djar) inbiegh (fol. 208). Ir-rikorrent Dr Walter Delia xehed li dan l-appartament m'huwiex parti minn dawn il-proceduri (fol. 28).
[3] Ara affidavit ta' Mario Magro (fol. 208).
[4] **Perit Arkitett Edwin Delia et vs Segretarju tad-Djar** (2/78).
[5] F'dan ir-rigward ir-rikorrent Dr Delia xehed: *"Is-sidien qatt ma rcevew kera minghand il-persuni li lilhom gew allokati l-appartamenti u thallsu biss kumpens minghand id-Dipartiment tad-Djar".* Fir-rikors promotur gie ddikjarat li l-Awtorita tad-Djar qed thallas *"...cirka Lm1000 fis-sena (Euros 2329) ghall-erba' sulari ghal dan il-bini fi Strada Merkanti l-Belt.....".*
[6] Paragrafu numru 2 tat-twegiba (fol. 17).

kontra l-okkupanti sabiex jiehdu lura l-pussess tal-appartamenti. Madankollu l-ilment tar-rikorrenti imur oltre, u cjoe' li:-

2.1.1 Il-Gvern ghamel esproprijazzjoni *de facto* meta qabad u biddel l-istruttura li kien hemm qabel sabiex holoq appartamenti minn ambjenti li qabel kienu jinkrew bhala ufficini kummercjali;

2.1.2 Ukoll jekk jinghad li d-decizjoni tal-Gvern tikkwalifika bhla kontroll ta' uzu, japplika l-principju ta' proporzjonalita' li hu nieqes minhabba l-kumpens li huma ntitolati ghalih ir-rikorrenti, in-natura kwazi permanenti tal-istat ta' fatt, telf ta' *goodwill* bhala ufficini kummercjali u fatturi ohra.

2.1.3 Il-Gvern ezercita drittijiet ta' proprjeta u mhux ta' pussess.

2.2 L-ilmenti tar-rikorrenti jistghu jigu ndirizzati biss f'proceduri ta' din ix-xorta u ghalhekk il-qorti ma taqbilx mad-difiza tal-intimat li r-rikorrenti naqsu milli jezawrixxi r-rimedji ordinarji qabel ipproponew din il-kawza. F'dan il-kuntest hu rilevanti dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Maria Magro vs Direttur ta' l-Akkomodazzjoni Socjali et** tat-28 ta' Mejju 1997: *"Din il-Qorti ghalhekk ma tikkondividix il-konkluzjoni li waslet ghaliha l-Ewwel Qorti illi r-rikorrenti kellha xi rimedju xieraq u adegwat taht il-Kap. 125 biex tirrivendika d-drittijiet taghha inkluzi dawk kostituzzjonali. Ma kienx bizzejjed illi tkun, tirrizulta kif hemm, procedura f'dak l-Att biex tigi impunjata f'certi cirkostanzi ordni ta' rekwizizzjoni.* ***Dan ghaliex tali procedura trid tkun adattata u adottabbli biex tassorbi u tassisti b'success il-motivazzjoni u l-kawzalijiet li fuqhom dan ir-rikors kostituzzjonali hu msejjes. Altrimenti r-rimedju la jista' jigi kkunsidrat li hu xieraq u wisq anqas adegwat****"*.

3. **<u>Meritu</u>**.

3.1 Waqt is-seduta tad-19 ta' Ottubru 2009 id-difensuri tal-intimat talbu li r-rikorrenti jaghtu prova tat-titolu[7]. Fost ir-rikorrenti hemm uhud minnhom li kienu parti fil-kawzi Il-perit **Edwin Delia et vs Assistent Segretarju Principali tal-Ministeru tat-Turizmu tal-Gvern ta' Malta** (1203/79) deciza fit-8 ta' Frar 1990 (fol. 34) u **Perit Arkitett Edwin Delia et vs Segretarju tad-Djar illum maghruf bhala Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali** (2/78) deciza mill-Qorti tal-Appell fit-

---

[7] B'riferenza ghall-ilmenti li jsiru that l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ir-rikorrent m'hemmx ghalfejn jaghti prova li hu sid. Dan il-provvediment jiggarantixxi t-tgawdija pacifika ta' *possessions* li hi iktar wiesgha mill-proprjeta (ara paragrafu 55 tas-sentenza Fleri Soler et vs Malta tas-26 ta' Dicembru 2006).

13 ta' Mejju 1992 (fol. 39). L-immobbli oggett tal-kawza kienu l-istess oggett tal-imsemmija proceduri.

F'affidavit tar-rikorrent it-tabib Dr Walter Delia hemm spjegat kif il-fond sar proprjeta taghhom (fol. 28). Jirrizulta li l-fond kien originarjament proprjeta ta' Carmelo Delia li miet fl-4 ta' Marzu 1961 u fl-1 ta' Novembru 1972 sar kuntratt ta' divizjoni bejn ulied Carmelo Dellia (fol. 46). Dawn kienu Erminia Tabone, Joseph, Carmelo u Alfred ahwa Delia. B'kollox Carmelo Delia kellu hamest itfal u fid-data tal-pubblikazzjoni wahda minnhom kienet mejta (Paolina Busuttil). Jirrizulta li l-appartamenti numru 2 u 3 gew assenjati lil Joseph Delia filwaqt li n-numru 4 lil Carmelo Delia.

Wara l-mewt ta' Joseph Delia, l-appartamenti numru 2 u 3 inqasmu bejn is-sitt uliedu, Mary Anne Carmelo, Yvonne, Phyllis, Dr Walter, u perit Edwin ahwa Delia[8] li kollha kienu parti fil-kawzi deciza mill-Qorti tal-Appell. Fir-rigward tal-appartament numru 4 jirrizulta li dan ghadda ghand il-kumpannija rikorrenti b'testment li ghamel Carmelo Delia fis-26 ta' April 1994 fl-atti tan-nutar Henri Vassallo (fol. 77).

Ix-xhud ipprezenta id-dokumenti relattivi (fol. 46-96), u l-qorti hi sodisfatta li taw prova tat-titolu. Dan apparti li waqt il-gbir tal-provi l-intimat ma jirrizultax li kkontesta l-provi li ressqu r-rikorrenti.

3.2 Skond Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem:

> *"Every natural or legal person is entitled to the peaceful enjoyment of his possessions. No one shall be deprived of his possessions except in the public interest and subject to the conditions provided for by law and by the general principles of international law.*
>
> *The preceding provisions shall not, however, in any way impair the right of a state to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in accordance with the general interest or to secure the payment of taxes or other contributions or penalties".*

3.3 Dan m'huwiex kaz ta' *esproprijazzjoni de facto*. Minkejja li kien hemm ordni ta' rekwizizzjoni l-appartamenti kienu u baqghu proprjeta tar-rikorrenti. Tant hu hekk li fil-mori tal-proceduri s-socjeta rikorrenti bieghet l-appartament numru 4 (ara sentenzi tal-Qorti Ewropea fil-kaz **Fleri Soler et vs Malta** u **Ghigo vs Malta**, tas-26 ta' Settembru 2006 u wkoll sentenza tal-Qorti

[8] Ara kuntratt ta' divizjoni tas-7 ta' Lulju 1982 pubblikat min-nutar Dr Paul Pullicino.

Kostituzzjonali **Gerald Montanaro Gauci et vs Direttur Akkomodazzjoni Socjali**, 25 ta' Novembru 2011).

3.4 M'huwiex kontestat li l-ordni ta' rekwizizzjoni inharget skond il-provvedmenti tal-Att dwar id-Djar (Kap. 125).

3.5 Wara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-13 ta' Mejju 1992 ma jirrizultax li d-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali ha passi sabiex inehhi r-rekwizizzjoni. Is-sentenza kienet taghmilha cara li s-sidien ghandhom jedd ma jirrikonoxxux lit-terzi bhala inkwilini peress li dan kien ser ifisser li jkun hemm bdil fid-destinazzjoni tal-proprjeta, cjoe' minn kummercjali ghal fond ta' abitazzjoni. Fatt li kien jintitola lis-sidien sabiex ma jirrikonxxux lill-okkupanti bhala inkwilini. Fond fil-pussess tal-Gvern bis-sahha tal-Att dwar id-Djar (Kap. 125) seta' jintuza mis-Segretarju [9] ghal dak l-interess pubbliku kif jidhirlu xierqa (Artikolu 3)[10]. Fil-fehma tal-qorti l-effett tas-sentenza tat-13 ta' Mejju 1992 kienet li l-awtoritajiet sabu ruhhom f'posizzjoni li n-nies li lilhom allokaw il-fond ma kienux ser jigu rikonoxxuti mis-sidien jekk il-fond jintuza ghar-residenza. F'dan ir-rigward qatt ma kienet ser tinholoq relazzjoni ta' lokazzjoni bejn is-sid u t-terz. Jidher li l-Gvern fehem din il-posizzjoni tant li wara s-sentenza ntbaghatet ittra mill-Ufficcju tal-Prim'Ministru lid-difensur tar-rikorrenti fejn jinghad li:-

"This Office has been informed that the persons who had been accomodated in the premises by the Housing Authority now need to be relocated. As one can imagine this move is bound to be met with strong resistance since, from the tenant's point of view, they are occupying the premises in a perfectly legal manner. Although you might rightly argue that your clients should not suffer for official errors the fact remains that human beings cannot be shifted around easily.

Having stated the above, this Office has been assured that both the Attorney General and the Department of Social Housing are doing their utmost to comply with the decision of the Court as soon as possible and that all the arrears due to your clients will eventually be settled" (fol. 99).

Madankollu mill-provi jidher li l-Gvern baqa' passiv, tant li l-fond baqa' rekwizizzjonat u jintuza ghal abitazzjoni. Kien biss fis-sena 2009 li tnehhiet l-ordni ta' rekwizizzjoni u t-terzi thallew fil-proprjeta.

---

[9] *"Segretarju tfisser l-ufficjal mahtur mill-Prim'Ministru b'avviz fil-Gazzetta tal-Gvern biex ikun is-Segretarju tad-Djar ghall-fini ta' dan l-Att".*

[10] Bl-Att XXXVII tal-1989 ordni ta' rekwizizzjoni setghet tinhareg *"__**biss**__ bil-għan biex jipprovdi lin-nies lok fejn wieħed jista' jgħammar jew biex jiżgura t-tqassim xieraq ta' dawk il-postijiet fejn wieħed jista' jgħammar"*.

3.6 Fis-sentenza tal-kaz **Fleri Soler et vs Malta**, inghad:-

> *"Any interference with the enjoyment of a right or freedom recognised by the Convention must pursue a legitimate aim. The principle of a "fair balance" inherent in Article 1 of Protocol No. 1 itself presupposes the existence of a general interest of the community (see Broniowski, cited above, § 148).*
>
> *64. Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment as to the existence of a problem of public concern warranting measures in the sphere of the exercise of the right of property. Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a margin of appreciation"*.

Ir-rekwizizzjoni tal-proprjeta lil terzi sabiex jaghmlu uzu minnha ghall-akkomodazzjoni jikkwalifika bhala ghan legittimu.

3.7 Min-naha l-ohra jrid ukoll jigi determinat jekk l-awtoritajiet zammewx bilanc xieraq bejn l-interess generali tal-komunita' u d-dritt tar-rikorrenti li jkollhom it-tgawdija pacifika ta' hwejjighom. Wara li l-qorti rat l-atti hi tal-fehma li l-indhil tal-Istat wassal sabiex ir-rikorrenti kellhom isofru piz eccessiv. Fil-kaz in ezami:-

3.7.1 – L-ordni ta' rekwizzjoni harget f'Awissu 1975 u baqghet hemm sakemm tnehhiet fil-21 ta' Mejju 2009, li jfissru xejn inqas minn 34 sena. Minkejja s-sentenza tal-Qorti tal-Appell li rrikonoxxiet li s-sidien kellhom dritt li ma jirrikonnoxxux lit-terzi bhala inkwilini, ir-rikorrenti ma setghux jipprocedu kontra r-rikorrenti sabiex jigu zgumbrati in kwantu *"ordni ta' rekwizizzjoni ggib bhala konsegwenza taghha restrizzjoni tal-libera disponibilita` tal-proprjeta` privata. Dan hu hekk il-kaz ghaliex "ir-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 huwiex aktar f' idejh, izda f'idejn l-amministrazzjoni li rrekwizizzjonat il-fond, u allura s-sid, pro tempore, ma ghandux l-ezercizzju jew l-amministrazzjoni libera tal-jeddijiet dwar l-okkupazzjoni tal-fond ..." – "**George Zahra –vs- Carmelo Chircop et**", Appell Civili, 8 ta' Frar 1960"* (**Joseph John Edwards proprio et nomine vs Direttur ta' l-Akkomodazzjoni Socjali** deciza minn din il-qorti fit-3 ta' Ottubru 2003[11])[12];

---

[11] Imhallef P. Sciberras.

3.7.2 – L-awturi tar-rikorrenti u whud minnhom kellhom jirrikorru ghall-proceduri gudizzjarji sabiex ma jirrikonoxxux lill-okkupanti bhala inkwilini. Proceduri li damu erbatax-il sena;

3.7.3 – Il-Qorti tal-Appell ikkonfermat li l-fond li kellu kirja kummercjali spicca gie konvertit mill-awtoritajiet ghall-uzu ta' abitazzjoni. Il-qorti kkonfermat li dan fih innifsu kien ta' pregudizzju ghas-sidien u jintitola lis-sidien li ma jirrikonoxxux bhala inkwilini lil dawk in-nies li jkunu nghataw ic-cwievet biex imorru jghammru fil-fond;

3.7.4 – Il-Gvern kien konsapevoli li qatt ma setghet tinholoq relazzjoni ta' kirja bejn is-sid u l-okkupant gialadarba bis-sentenza tal-Qorti tal-Appell gie deciz li s-sid kellu jedd jirrifjuta jirrikonoxxi lit-terz bhala inkwilin ghaliex il-bidla fid-destinazzjoni tal-fond gabet *"konsegwenzi gravi negattivi ghas-sid tal-fondi"* (fol. 44). Meta fl-1989 l-ligi giet emendata fis-sens li fond rekwizizzjonat seta jintuza biss biex persuna tghammar fih[13] u wara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell, iktar u iktar kien hemm il-htiega li l-awtoritajiet ikunu pro-attivi u jiehdu l-passi sabiex it-terzi jinhargu mill-proprjeta. Pero' baqghu ma ghamlu xejn;

3.7.5 L-Awtorita intimata kienet matul is-sena 2008 interpellat lit-tabib Dr Walter Delia sabiex jaghmel tiswijiet fis-saqaf tat-tarag komuni tal-blokk. F'ittra datata 22 ta' Lulju 2008 jinghad: *"I am directed to draw your attention to the fact that although the premises are requisitioned you are still the owners and thus liable at law for any extraordinary repairs which may be required from time to time to render the structure safe to its occupants"* (fol. 103). Dan minkejja li kienu ilhom snin twal li tilfu l-kontroll ta' hwejjighom;

3.7.6 Ghalkemm l-ordni ta' rekwizizzjoni tnehhiet, jirrizulta li l-fond ghadu okkupat minn terzi. Dan ser ifisser li jekk ir-rikorrenti jridu jiehdu lura l-pussess fiziku tal-fond, ser ikollhom jaslu f'arrangament mat-terzi jew jibdew proceduri ta' zgumbrament. Dan minkejja li r-rikorrenti qatt ma kellhom relazzjoni kuntrattwali mat-terzi. Fil-fehma tal-qorti m'huwiex sew li l-awtoritajiet haslu jdejhom u wara dawk is-snin kollha hallew il-problema f'hogor is-sidien;

---

[12] *"L-effett tar-rekwizizzjoni hu, "inter alia", li s-sid jigi dispossessat mill-fond, b'mod illi, minn mindu ssir u sakemm tibqa' ssehh ir-rekwizizzjoni, il-pussess tal-fond u d-disponibbilita' ta'dak il-pussess ma hux aktar f'idejn is-sid, izda f'idejn l-awtorita' rekwizizzjonanti.* ***Ghaldaqstant, jekk is-sid jagixxi kontra min tkun jokkupa l-fond biex jizgumbrah minnu, ma hux spedjenti li jigu decizi l-kwistjonijiet sollevati u tendenti biex jistabblixxu jekk il-konvenut ghandux jigi zgumbrat mill-fond jew ghandux jigi rikonoxxut bhala inkwilin. Minflok, ikun spedjenti li l-Qorti tordna s-sospensjoni tal-gudizzju sakemm il-fond ma jibqax kolpit mir-rekwizizzjoni****"* (**Assunta Cassar vs Dr Carmelo Zammit nomine** deciza mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Mejju 1959, Volum XLIII.i.238).

[13] Qabel il-ligi kienet taghti lill-awtoritajiet is-setgha li johorgu ordni ta' rekwizizzjoni "*…. Fl-interess pubbliku jew biex jipprovdi lin-nies lok fejn wiehed jista' jghammar jew biex jizgura t-tqassim xieraq ta' postijiet fejn wiehed jista' jghammar…..*" (Artikolu 3(1)).

3.7.7 Il-kumpens baxx li kien qieghed jithallas lir-rikorrenti. Skond ma ddikjaraw ir-rikorrenti kienu qeghdin jircievu hlas ta' Lm1,000 fis-sena ghall-erba' sulari. Dikjarazzjoni li ma gietx kontestata mill-intimat. Dan ifisser Lm250 ghal kull appartament, ammont li jidher li qatt ma gie rivedut. Kumpens li l-qorti tiddeskrivih bhala **mizeru** meta tikkunsidra il-kobor tal-proprjeta, li jinsab fil-qalba tal-Belt u t-trapass ta' tant snin mill-hrug tal-ordni ta' rekwizizzjoni. Dan apparti li fis-sena 1995 il-kirjiet gew liberalizzati (ara Att XXXI tal-1995). Minhabba li l-ordni ta' rekwizizzjoni nzamm fis-sehh ir-rikorrenti ma setghux igawdu minn dan l-istat ta' fatt. Hu veru li s-sidien kienu qeghdin jaccettaw hlas minghand il-Gvern, pero' b'daqshekk ma jfissirx li kienu qeghdin jaqblu mal-agir tal-Gvern jew li rrinunzjaw ghad-drittijiet taghhom;

Mehud in konsiderazzjoni dan kollu l-konkluzjoni tal-qorti hi li fil-kaz in ezami gie mpost fuq is-sidien piz sproporzjonat u eccessiv. Huma kellhom ghal snin twal igorru l-piz li l-proprjeta taghhom tkun okkupata minn terzi li l-qorti rrikonoxxiet li ma kellhom l-ebda dmir li jirrikonoxxuhom bhala inkwilini u li s'issa jidher li ghadhom qeghdin jokkupaw il-proprjeta[14].

3.8 Ghal dak li hu **rimedju**, il-qorti kienet innominat lill-perit Godwin Abela sabiex jaghmel stima tal-kirja kummercjali ta' kull appartament. Il-ligi thalli fid-deskrizzjoni tal-qorti r-rimedju li taghti fejn jinstab li sehh ksur tad-drittijiet fundamentali. M'hemm xejn fil-ligi li jipprojbixxi lill-qorti milli tillikwida somma ghad-danni pekunjarji li jkun sofra persuna b'rizultat ta' lezjoni ta' dritt fundamentali. Fil-fehma tal-qorti m'ghandux ikun li l-vittma wara s-sentenza jkollu joqghod jaghmel kawza ohra sabiex jithallas id-danni pekunjarji. Fil-fehma tal-qorti f'dan il-kuntest hu rilevanti wkoll dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **Lawrence Grech et vs Tabib Principali tal-Gvern (Sahha Pubblika) et** tad-29 ta' Mejju 2015:-

"Apparti l-kunsiderazzjonijiet l-oħra li ġia saru fis-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet George Spiteri v. Policy Manager tal-Malta Shipyards et, tenut kont tal-konkluzjonijiet raġġunti fis-sentenza msemmija ta' Brincat and Others v. Malta din il-Qorti hi tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi kif issa żviluppaw ma hux aktar desiderabbli li l-qrati kostituzzjonali jirrifjutaw li jeżerċitaw is-setgħat tagħhom kif previst fl-Artikoli 46(2) tal-Kostituzzjoni u 4(2) tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta minkejja r-rimedji li indubbjament kellhom għad-dispożizzjoni tagħhom ir-rikorrenti appellanti".

---

[14] F'ittra li l-Awtorita tad-Djar baghatet lill-perit tekniku Godwin Abela, datata 26 ta' April 2012, jissemmew certu Alfred u Mary Lilian Zammit fir-rigward tal-appartament numru 2, Carmelo u Mary O'Brien fir-rigward tal-appartament numru 3, u Francis u Bernardette Borg fir-rigward tal-appartament numru 4.

Il-perit tekniku pprezenta r-rapport (fol 143) fejn qal li:

i. Il-valur tal-appartamenti (1-4) b'pussess vakanti, hu ta' €798,000. L-appartament numru 2 stima ta' €198,000 filwaqt li l-apparament numru 3 u 4 stima ta' €195,000 kull wiehed.
ii. Il-valur tal-appartamenti okkupati hu ta' €444,622. Ghalkemm fir-rapport inghatat stima tal-valur ta' kull fond pero' b'kirja, m'hemmx prova li tezisti kirja favur it-terzi.
iii. L-istima tal-ispejjez biex il-proprjeta titpogga f'kundizzjoni kif mistenni llum hi ta' €85,729.60.

Fir-rigward tal-ispiza li l-perit tekniku qal li hemm bzonn li ssir, mir-rapport il-qorti fehemet li din hi iktar mehtiega minhabba li ghadda z-zmien. Hekk per ezempju hemm bzonn li tinbidel is-sistema tal-elettriku u ilma.

F'rapport addizzjonali (fol. 200) il-perit tekniku ta stima €19,837.20[15] bhala valur lokatizju ta' kull appartament.
Irrizulta wkoll li b'kuntratt tas-7 ta' Ottubru 2013 l-appartament numru 4 inbiegh lis-socjeta Raca Limited (fol. 210) u fil-kuntratt jinghad li l-akkwirenti kienet ikkonkludiet ftehim mal-okkupanti u vvakaw il-fond (fol. 212).

Da parti tieghu l-intimat ipprezenta stima *ex parte* tal-perit Alistair Avallone, li ddikjara li l-appartament numru 2 ghandu valur ta' €125,000 u valur lokatizju ta' €12,500 fis-sena (fol. 255); l-appartament numru 3 ghandu valur ta' €120,000 u valur lokatizju ta' €12,000 kull sena (fol. 265) u l-appartament numru 4 valur ta' €115,000 u valur lokatizju ta' €11,500 (fol. 274). Zied li fl-appartament numru 4 hemm bzonn li jsir xoghol b'valur ta' €30,000.

L-intimat semma li mill-file tad-Dipartiment kien irrizulta li l-perit Godwin Abela kien gie nkarigat mir-rikorrenti sabiex jaghmel stima tal-proprjeta ghal finijiet ta' dikjarazzjoni ta' *causa mortis*. F'dan ir-rigward ix-xhud Mario Magro pprezenta ittra tal-perit Abela (fol. 217-220) fejn talab li jinghata access fir-rigward tal-appartament numru 4, li rrizulta li nbiegh fil-mori tal-proceduri. Madankollu l-appartamenti numru 2-3 ma ssemmewx. Mill-atti ma jirrizultax jekk effettivament il-perit Godwin Abela kienx wettaq l-inkarigu li nghata fir-rigward tal-appartament numru 4. Inoltre, il-qorti hi tal-fehma li kieku ried l-intimat kellu kull opportunita' li joggezzjona ghan-nomina tal-perit Abela peress li d-dokumenti kienu fil-file tal-intimata.

[15] Rapport prezentat fis-16.6.2014.

Ir-rimedju li jista' jinghata lir-rikorrenti ghandu jitqies mid-19 ta' Awissu 1987, data meta dahal fis-sehh l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319). Dan peress li r-rikorrenti bbazaw l-ilment fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan ma japplikax ghal Wintrade Limited li akkwistat il-proprjeta tal-appartament numru 4 b'legat minghand Carmelo Delia li miet fit-3 ta' Novembru 2000, u ghalhekk m'hijiex werriet tad-decujus. Mela l-jedd taghha jibda minn dak iz-zmien sakemm inharget l-ordni ta' derekwizizzjoni.

Ir-rapporti tal-periti ma fihomx stima tal-valur lokatizju tal-appartamenti ghal kull sena mill-1987. Inoltre r-rikorrenti ma tawx hjiel tal-hlas li jippretendu. Li hu zgur hu li l-istat ta' fatt wassal sabiex is-sidien ma setghux igawdu minn qliegh ikbar. Ovvjament il-qorti trid tqies ukoll li wara l-hrug ta' notifika ta' derekwizizzjoni r-rikorrenti naqsu milli jipproponu proceduri gudizzjarji kontra l-okkupanti sabiex jizgumbrawhom. Ir-rikorrenti ma taw l-ebda raguni li tista' tiggustifika dan in-nuqqas. L-ordni ta' rekwizizzjoni tnehhiet fl-istess sena li pprezentaw il-kawza li dwarha titratta din is-sentenza.

Ghal dak li jirrigwarda kumpens, il-Qorti Ewropera fil-kaz **Fleri Soler et vs Malta** osservat:-

"18. The Court is of the view that the applicants should be awarded just satisfaction based on ***a reasonable amount of rent which would have provided them with more than a minimal profit*** *(see paragraph 15 above). In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market over the years. It further considered the* ***legitimate purpose of the restriction suffered****, namely the allocation of the applicants' property to Government departments which performed duties in the interests of the community as a whole. Nonetheless, it kept in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness".*

Wara li l-qorti kkunsidrat fost'affarijiet ohra:-

i. Ir-rapporti tal-perit tekniku u l-perit Avallone.
ii. Il-kumpens mizeru li kienu qeghdin jircievu r-rikorrenti minghand l-awtorita' sakemm fis-sena 2009 tnehhiet l-ordni ta' rekwizizzjoni.
iii. 'Il fatt li l-awtorita ma rrilaxxatx il-pussess vakanti lis-sidien izda llimitat ruhha biex tnehhi l-ordni ta' rekwizizzjoni u li r-rikorrenti baqghu ma hadux passi biex jinghataw lura l-pussess tal-fond minghand it-terzi;
iv. 'Il fatt li r-rikorrenti Delia ghad iridu jiehdu lura l-pussess fiziku tal-appartament numru 2 u 3 li probabilment ser ifisser ukoll spejjez;

v. L-emendi ntrodotti fl-1995 fil-ligi tal-kera;

tillikwida s-somma ta' mija u hamsin elf ewro (€150,000) bhala s-somma dovuta lir-rikorrenti sidien tal-appartamenti 2 u 3 u cjoe' hamsa u sebghin elf ewro (€75,000) ghal kull appartament, u tletin elf ewro (€30,000) lis-socjeta rikorrenti fir-rigward tal-appartament numru 4.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi billi:-

1. **Tichad l-eccezzjoni li r-rikorrenti ma ezawrewx ir-rimedji ordinarji.**

2. **Tiddikjara li ghar-ragunijiet fuq moghtija gie lez id-dritt fundamentali tar-rikorrenti garantit bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.**

3. **Bhala rimedju tikkundanna lill-intimata sabiex thallas lir-rikorrenti s-somma ta' mija u tmenin elf ewro (€180,000) biex jinqasmu kif inghad hawn fuq.**

Spejjez a karigu tal-intimat.

Anthony Ellul.