QORTI KOSTITUZZJONALI

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Hamis 18 ta' Frar 2016

Numru 12

Rikors numru 54/09 AE

Walter Delia, Mary Anne Delia, Robert Delia u Wintrade Ltd., u Yvonne Delia, Phyllis Muscat, Yvonne Delia armla, u uliedha Perit Joseph Delia, Maria Helena sive Mariella Grech, 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

v.

Chairman Awtorita` tad-Djar

Il-Qorti:

<u>Preliminari</u>

1. Dawn huma żewġ appelli mis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili Qorti (Sede Kostituzzjonali) fl-14 ta' Settembru 2015:

(1) wieħed ad istanza tac-Chairman tal-Awtorita` tad-Djar li permezz tiegħu qed titlob lil din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata jew alternattivament tirriformaha billi tneħħi għal kollox jew tnaqqas sostanzjalment il-kumpens ta' €180,000 li l-ewwel Qorti ordnat li kellu jitħallas lill-appellati; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra r-rikorrenti appellati;

(2) u l-ieħor ad istanza ta' Wintrade Ltd li permezz tiegħu qed titlob lil din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata billi tibdilha fejn tatha kumpens anqas u ittella' l-istess sal-ammont deċiż favur ir-rikorrenti oriġinali l-oħra, u tikkonfermaha fil-kumplament; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut appellat.

> "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 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:-

---

[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.

[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).

"***"[….] 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. "**Rimedji ordinarji[6]**.

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

---

[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).

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-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).

---

[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).

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

"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 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

[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* ".

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.

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];

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*

---

[11] Imhallef P. Sciberras.

[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)).

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;

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*

[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.

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"."

"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-intimat sabiex hallas lir-rikorrenti s-somma ta’ mija u tmenin elf ewro (€180,000) biex jinqasmu kif inghad hawn fuq.

“**Spejjez a karigu tal-intimat.**”

2. Għal intendiment aħjar ta’ dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

<u>Rikors tal-appell tal-“Awtorita` tad-Djar” (01.10.2015)</u>

3. L-intimata ħasset ruħha aggravata bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u għalhekk interponiet dan l-appell minnha.

4. L-aggravji tagħha huma kif ġej:

<u>L-ewwel aggravju</u>:

Ma kienx hemm leżjoni tal-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll:

5. L-appellanti sostni li ma kien hemm l-ebda leżjoni tal-ewwel

Artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-bniedem. Tgħid li l-provi jindikaw li l-atturi kienu qed jingħataw kumpens u tilmenta li l-ewwel Qorti donnha ma tatx qies biżżejjed għall-fatt li l-ammont li kien qed jitħallas meta inħarġet l-ordni ta' rekwiżizzjoni kien komfaċenti jew ftit anqas minn dak li kien qed jitħallas fis-suq għal proprjetajiet simili f'dawk iż-żminijiet.

<u>It-tieni aggravju:</u>

Ic-Chairman tal-Awtorita` tad-Djar ġiet imħarrka ħażin

6. L-Awtorita` tad-Djar targumenta li c-Chairman tirrappreżenta lill-istess Awtorita` tad-Djar u għalhekk kellha tiġi indikata bħal tali. Tgħid li hija ma kellha l-ebda setgħa fuq ir-rekwiżizzjoni tul iż-żminijiet imsemmija fir-rikors.

<u>It-tielet aggravju:</u>

Il-quantum tal-kumpens

7. L-appellanti tilmenta li l-kumpens huwa eċċessiv.

8. Hija tgħid li huwa manifest li l-ewwel Qorti straħet primarjament fuq l-istimi tal-perit tekniku li indubjament għamel l-istima tiegħu skont il-valur fuq is-suq miftuħ. Targumenta illi ladarba l-miżura ta' rekwiżizzjoni

kienet ittieħdet fl-interess soċjali, fil-kalkolazzjoni tal-kumpens xieraq minħabba l-interferenza l-Qorti m'għandhiex tmur għall-valur lokatizju fuq is-suq liberu.

9. Issostni wkoll li l-kumpens f'kawża ta' natura kostituzzjonali mhux ekwivalenti għal danni ċivili li huma rekuperabbli quddiem il-qrati ordinarji.

10. Taċċenna għall-fatt li l-appellati naqsu milli juru li tilfu xi kirjiet jew li sofrew xi (ż)vantaggi ekonomiċi konkreti.

11. In oltre, targumenta li r-rikorrenti appellati ħallew jgħaddu tnejn u għoxrin sena minn mindu ġiet trasposta l-Konvenzjoni Ewropea fl-ordinament ġuridiku tagħna fl-1987 u għalhekk dan ukoll għandu jwassal għal tnaqqis fl-ammont ta' kumpens. Iżżid tgħid ukoll li l-fatt innifsu li damu daqshekk biex jipproċedu huwa indikazzjoni li ma tantx kienu inkwetati bis-sitwazzjoni u ma kinux qed isofru xi preġudizzju daqshekk kbir.

12. Tilmenta wkoll li l-ewwel Qorti ma tatx qies biżżejjed għall-fatt li r-rikorrenti għadhom sallum ma bdewx proċeduri li jistgħu jieħdu kontra l-okkupanti sabiex jittentaw li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetajiet in kwistjoni. Tikkummenta li dan juri li l-urġenza tagħhom kienet pjuttost

skarsa.

13. Tilmenta wkoll għall-fatt li l-ewwel Qorti ma tatx qies biżżejjed għall-fatt li l-flat numru 4 inbiegħ bi prezz raġonevoli (€120,000) fil-mori tal-kawża.

Ir-raba' aggravju:

L-ammont mogħti lil Wintrade Ltd

14. Tilmenta wkoll li l-ammont mogħti lil Wintrade (€30,000) mhux ġustifikat. Tispjega li Wintrade akkwistat il-fond b'legat meta miet is-sid fit-3 ta' Novembru 2000. Targumenta li f'dak il-waqt kemm id-*decuius* u kif ukoll il-legatarju Wintrade kienu jafu li l-post kien okkupat u li kien hemm ordni ta' rekwiżizzjoni fuqu u kienu jafu kemm kienu qegħdin jirċievu s-sidien għax-xkiel li kellhom fuq il-proprjeta`. Għalhekk issostni li l-ebda ammont ma hu dovut lil Wintrade Ltd.

Il-ħames aggravju:

L-ispejjeż

15. Tagħmel riferenza għall-Artikolu 223(1) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta u tgħid li kemm-il darba din il-Qorti issib l-aggravji preċedenti

ġustifikati, jinħass opportun li fuq is-saħħa ta' dan l-artikolu l-ispejjeż legali u ġudizzjarji marbuta ma' din it-tilwima għandhom jiġu sopportati mill-parti telliefa: ir-rikorrenti appellati.

<u>Rikors tal-appell ta' Wintrade Ltd (05.10.2015):</u>

16. Is-soċjeta` Wintrade Ltd ħassitha aggravata bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u għalhekk interponiet dan l-appell minnha.

17. Tilmenta li l-ewwel Qorti tatha ammont ferm inqas minn dak mogħti lir-rikorrenti l-oħra fuq l-istess leżjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-drittijiet tal-bniedem. Tħossha aggravata bil-fatt li meta l-ewwel Qorti ġiet biex tikkalkula l-kumpens bħala rimedju ikkonsidrat illi l-jedd tagħha jibda' minn meta akkwistat l-appartament Numru 4 b'legat mingħand Carmelo Delia li miet fit-3 ta' Novembru 2000 sakemm inħarġet l-ordni ta' rekwiżizzjoni.

18. Hija tispjega li hija kumpanija magħmula mill-istess membri tal-familja u twaqqfet ħalli proprjeta` li tiġi indiviżament għand il-membri tkun amministrata fl-interess ta' kulħadd. Hija tirreferi għall-Artikolu 731(1) u 732(1) tal-Kodici Ċivili u targumenta li hija kompliet b'dak il-piż li ġie impost fuq il-fond u għalhekk hemm kontinwazzjoni minn qabel il-mument tal-mewt għal wara. Targumenta li jekk għal dak il-piż hemm

kumpens, ma jistax jingħad li d-dritt tal-kumpens ma jgħaddix.

<u>Risposta tac-Chairman tal-Awtorita` tad-Djar għall-appell ta' Wintrade Ltd (09.10.2015):</u>

19. L-intimata tirreferi għall-appell tagħha u taċċenna għall-fatt li fir-raba' aggravju tagħha spjegat għaliex Wintrade Ltd fil-fehma tagħna ma kellha tieħu l-ebda ammont.

20. Tgħid li Wintrade Ltd kienet taf li qed tieħu post li hu soġġett għal rekwiżizzjoni u bħala tali ma kellhiex raġuni ta' lanjanza. Fir-rigward tal-artikoli ċitati mis-socjeta` Wintrade - 731(1) u 731(2) – issostni li dawn m'għandhom xejn x'jaqsmu mat-talbiet magħmula f'dan ir-rikors kostituzzjonali għaliex Wintrade Ltd ma setgħet qatt kellha d-drittijiet fundamentali tagħha dwar il-proprjeta` leżi qabel ma saret sid ta' dik il-proprjeta`. Tgħid li leżjoni ta' dritt kostituzzjoni ma jista' qatt jitqies bħala aċċessorju għall-oġġett imħolli b'legat. In oltre tgħid li l-legatarju ma jkomplix il-persuna tad-decuius bħall-eredi u għalhekk Wintrade Ltd qatt ma setgħet tidħol fiż-żarbun ta' Walter Delia.

<u>Risposta tal-r-rikorrenti appellati għar-rikors tal-appell tal-"Awtorita` tad-Djar" (12.10.2015):</u>

21. Ir-rikorrenti appellati jissottomettu li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma (ħlief fir-rigward tal-kumpens dovut lil Wintrade Ltd u li f'dan ir-rigward ġie intavolat rikors tal-appell).

22. Huma jsostnu li l-aggravji tal-Awtorita` għandhom jiġu respinti għas-segwenti raġunijiet.

23. Fir-rigward tal-allegazzjoni li ma kienx hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea jaċċennaw għall-fatt li jaċċennaw għall-fatt li l-fondi (li kienu kummerċjali) kienu ġew rekwiżizzjonati u wara xi żmien jintużaw mill-Gvern (wara li ġew trasformati f'residenzi) kienu ingħataw għall-abitazzjoni. Jgħidu li l-qrati ma tawx is-sidien l-obbligu li jirrikonoxxu lill-inkwilini u għalhekk il-gvern messu kien jaf li ma kienx perfettament legali: li kien qed iżomm f'okkupazzjoni nies li ma setgħux jitkeċċew imma li ma kinux inkwilini. Ikomplu jgħidu li għalkemm tneħħiet l-ordni in-nies baqgħu jokkupaw il-post. Jilmentaw li għalhekk saret inġustizzja doppja.

24. Dwar kontra min ġiet istitwita l-kawża odjerna jgħidu li fid-dipartimenti tal-Gvern u fl-Awtoritajiet hemm is-suċċessjonijiet u l-Istat ma jistax jaħrab mir-responsabilita` tiegħu billi jagħmel chairman ġdid.

25. Dwar il-kumpens allegatament eċċessiv josservaw li l-ewwel Qorti ikkonsidrat biss iż-żmien minn meta l-Kap 319 daħlet bħala parti mil-liġi ta' Malta.

26. Fir-rigward tal-kumment li huma damu ma ressqu l-ilment tagħhom jargumentaw li kien il-Gvern li ma tax widen kmieni biex jara li dawk in-nies li kien qiegħed fil-fondi, ipoġġihom banda oħra għax qatt ma kien se jkollhom titolu mingħand is-sidien. Jilmentaw ukoll li l-fond kummerċjali ta' uffiċċji kien ġie mibdul f'residenzi u jgħidu li meta l-fondi jiġu f'idejhom iridu jagħmlu diversi xogħlijiet biex jerġgħu jirripristinawhom għal dak li kienu qabel.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:

27. Din il-kawża tirrigwarda l-appartamenti numru 2, 3, u 4[16], proprjeta` tar-rikorrenti, li jinsabu fil-fond 9, Triq Merkanti, Valletta, liema proprjeta` kienet ġiet għandhom b'wirt.

Fatti li taw lok għall-vertenza odjerna:

1958 Wara l-ħerba tal-gwerra, l-fond 9, Triq Merkanti, Valletta, inbena mill-ġdid mill-awturi tar-rikorrenti bħala fond kummerċjali li jinkludi ħanut fil-pjan terran u uffiċini.

[16] Fil-mori tal-kawża (fis-7 ta' Ottubru 2013) Wintrade Ltd biegħet l-appartament numru 4 lil Raca Ltd għas-somma ta' 120,000

22.04.1963 Is-segretarju tad-Djar ħareġ ordni ta' rekwiżizzjoni fir-rigward tal-fond 9, Triq Merkanti, Valletta. L-appartamenti kienu jintużaw bħala uffiċini governattivi u kienu rikonoxxuti mill-awturi tar-rikorrenti.

1975 Wara li l-proprjeta` għaddiet taħt l-amministrazzjoni tad-Dipartiment tal-Housing, ħarġet rekwiżizzjoni oħra u l-Gvern alloka l-appartmenti lil persuni privati sabiex jintużaw għal skop ta' abitazzjoni.

(Skont ma ġie ddikjarat fir-rikors promutur, is-sidien qatt ma irċevew kera mingħand dawn il-persuni u jitħallsu biss kumpens mingħand id-Dipartiment tad-Djar fl-ammont ta' Lm1000 fis-sena għall-erba' sulari.)

1978 Is-sidien ipproponew proċeduri ġudizzjarji ai termini tal-Artikolu 8 tal-Att dwar id-Djar (Kap 125) sabiex ma jirrikonoxxux lil dawk il-persuni li kienu ġew allokati ċ-ċwievet bħala inkwilini biex jgħammru fl-appartamenti.

13.05.1992 Il-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet "**Perit Arkitett Edwin Delia et v. Segretarju tad-Djar**" Nru 2/78, ikkunsidrat li l-

fatt li minn fondi kummerċjali kienu ġew konvertiti biex jintużaw bħala abitazzjoni iġib konsegwenzi gravi negattivi għas-sidien tal-fondi u għalhekk eżentathom milli jirrikonoxxu l-"inkwilini".

21.05.2009 Ħarġet notifika ta' derekwiżizzjoni pero` l-appartamenti baqgħu okkupati mill-privat.

Il-kawża odjerna:

28. Ir-rikorrenti fis-7 ta' Ottubru 2009 fetħu l-proċeduri odjerni fejn talbu:

(1) li jiġi dikjarat li kontra tagħhom hemm vjolazzjoni kontinwata tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropa dwar id-Drittijiet tal-Bniedem fl-Artikolu 1 tiegħu;

(2) li jingħataw rimedju effettiv, inkluż dwar ir-responsabilita` tal-Awtorita` li tagħti l-fondi battala minn residenti, u

(3) li jiġu likwidati danni pekunjarji u jingħataw kumpens xieraq għall-vjolazzjoni lamentata.

Id-deċiżjoni tal-ewwel Qorti:

29. L-ewwel Qorti ikkonkludiet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti garantit bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea effettivament ġie leż u bħala rimedju ikkundannat lill-intimata tħallashom is-somma ta' €180,000.

L-aggravji

1). *Il-leżjoni o meno tal-ewwel Artikolu tal-ewwel Protokoll*

30. Ic-Chairman tal-Awtorita` tad-Djar issostni li ma kien hemm l-ebda leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Hija taċċenna għall-fatt li r-rikorrenti kienu qegħdin jingħataw kumpens u tilmenta li l-ewwel Qorti ma tatx qies biżżejjed għall-fatt li l-ammont li kien qed jitħallas meta inħarġet l-Ordni ta' rekwiżizzjoni kienet kompaċenti.

31. F'**Edwards v. Malta**[17] intqal hekk fir-rigward tar-regoli applikabbli għall-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319):

> *"As the Court has stated on a number of occasions, Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of*

[17] ECHR deċiża 24.10.2006 (Final 24.01.2007)

> *property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, judgment of 21 February 1986, Series A no. 98, pp. 29-30, § 37, EDWARDS v. MALTA JUDGMENT 13 Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 98, ECHR 2000-I, and Saliba v. Malta, no. 4251/02, § 31, 8 November 2005)."* (enfasi miżjuda)

32. Fis-sentenza **Fleri Soler et v. Malta**[18], ġie spjegat li kwalsiasi interferenza fit-tgawdija ta' dritt jew liberta kif rikonoxxut mill-Konvenzjoni, irid ikollu għan leġittimu.

33. Minkejja li l-effett tar-rekwiżizzjoni huwa li s-sid jiġi spussessat mit-tgawdija fiżika tal-proprjeta` tiegħu għal tul iż-żmien tar-rekwiżizzjoni u konsegwenzjalment huwa ma jkollux il-liberta` li jamministraha jew jiddisponi minnha kif irid, huwa ikkonsidrat li r-rekwiżizzjoni tal-proprjeta` għall-akkomodazzjoni tikkwalifika bħala li għandha għan leġittimu. Pero` imbagħad wieħed irid jinvestiga jekk fil-każ partikolari ikunx inżamm dak il-bilanċ ġust bejn l-interessi tas-sid tal-proprjeta` u l-interess ġenerali tal-komunita.

34. Fil-każ tal-proprjeta` in kwistjoni, iċ-ċirkostanzi kienu verament partikolari. Għall-ħabta tal-1975, minn proprjeta` rekwiżizzjonata li

[18] ECHR deċiża 17.07.2008 (Final 17.10.2007)

kellha kirja kummerċjali hija ġiet konvertita f'proprjeta` għall-użu tal-abitazzjoni, li kif ikkonfermat il-Qorti tal-Appell fl-1992, dan kien ta' preġudizzju gravi għas-sidien u għaldaqstant kienu intitolati li jirrifjutaw li jirrikonoxxu lill-inkwilini. Minkejja din id-deċiżjoni, l-Awtorita` tad-Djar baqgħet ma għamlet xejn għal sbatax(17)-il sena sħaħ. Saħansitra fl-2008 interpellat lir-rikorrent Walter Delia fir-rigward ta' tiswijiet li kien hemm bżonn isiru fis-saqaf tat-tromba tat-taraġ peress li kien fi stat perikoluż. Wara li fakkritu li l-kera tal-proprjeta` rekwiżizzjonata kienet qegħda titħallas direttament mingħandha, wissietu li l-ispejjeż fir-rigward tar-riparazzjonijiet straordinarji huma a kariġu tas-sidien. Fil-fatt ir-rikorrenti wieġbu biex jgħidu li tali proposta fiċ-ċirkostanzi kienet "*outrageous and totally unacceptable*".

35. Finalment ir-rekwiżizzjoni tneħħiet fl-2009 iżda d-derekwiżizzjoni fil-fatt ma solvietx il-problema għaliex il-proprjeta` ġiet f'idejn is-sidien bl-okkupanti fiha u għalhekk ġew rinfaċċjati b'problema aktar delikata. Issir riferenza għall-ittra tal-10 ta' Diċembru 1993 fejn is-Segretarju Permanenti mill-Uffiċċju tal-Prim Ministru kien wieġeb hekk in segwitu għal ittra mibgħuta mingħand id-difensur tas-sidien tal-proprjeta`.

> "*As you are aware, this matter, far from being a simple bureaucratic problem, has a very pronounced human dimension. This office has been informed that the persons who had been accommodated in the premises by the Housing Secretary now need to be relocated. As one can imagine, this move is bound to be met with strong resistance since, from the tenants' 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."*

36. Ġie allura li kif iddeskriviet is-sitwazzjoni tant tajjeb l-ewwel Qorti "*…l-awtoritajiet ħaslu idejhom u wara dawk is-snin kollha ħallew il-problema f'ħoġor is-sidien.*" Sta issa għar-rikorrenti li jiffaċċjaw lill-okkupanti u jaraw kif ser iċaqalquhom barra mill-proprjeta` tagħhom.

37. Skont ma iddikjaraw ir-rikorrenti fir-rikors promutur tagħhom, (liema dikjarazzjoni ma ġietx kontestata) ir-rikorrenti kienu jirċievu Lm1000 fis-sena mingħand l-Awtorita`. L-Awtorita` fl-appell tagħha targumenta li fiż-żmien li ħarġet l-ordni l-ammont kien jikkorrispondi jew ftit inqas minn dak tas-suq u tilmenta li l-ewwel Qorti ma tatx il-kunsiderazzjoni dovuta tagħha għal dan il-fatt.

38. Iżda l-ewwel Qorti ma ibbażatx id-deċiżjoni tagħha li kien hemm ksur ta' dritt fundamentali tar-rikorrenti sempliċiment fuq il-fatt li l-ħlas li kienu qed jirċievu s-sidien kien baxx ħafna għall-proprjeta` in kwistjoni. Hija qieset, fost oħrajn, il-fatt li kien hemm bidla fid-destinazzjoni tal-appartamenti minn kummerċjali għal residenzjali (liema bidla, fi kliem il-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni tagħha tal-1992, ġabet "*konsegwenzi gravi negattivi għas-sid"*) u wkoll il-fatt li minkejja li inħarġet ordni ta' derekwiżizzjoni il-proprjeta` baqgħet okkupata minn terzi. Għalhekk is-sidien baqgħu spussessati mill-proprjeta` tagħhom u issa sta għalihom li

jaraw kif se jagħmlu biex jerġgħu jakkwistaw il-pussess.

39. Din il-Qorti, wara li eżaminat iċ-ċirkostanzi tal-każ tikkondividi pjenament il-konklużjoni tal-ewwel Qorti illi l-indħil tal-Istat wassal biex ir-rikorrenti kellhom isofru piż sproporzjonat u eċċessiv b'mod li d-drittijiet tagħhom taħt l-Artikolu 1 Protokoll 1 ġew leżi.

2). *Il-mod kif ġiet imħarrka c-Chairman tal-Awtorita` tad-Djar*

40. Iċ-Chairman tal-Awtorita` tad-Djar tilmenta li hija (iċ-chairman attwali) tirrappreżenta lill-Awtorita` tad-Djar u li hija qatt ma kellha setgħa fuq ir-rekwiżizzjoni tul iż-żminijiet imsemmija fir-rikors. Issostni li kellha tiġi mħarrka in rappreżentanza u għan-nom tal-istess Awtorita`. Din il-Qorti fl-ewwel lok tosserva li dan l-"ilment" ma tqajjimx fir-risposta u għalhekk huwa stramb li qed jissemma bħala aggravju. Fir-rigward ta' dan l-aggravju jingħad li huwa ovvju li ċ-Chairman tħarrek in rappreżentanta tal-Awtorita` u għalhekk huwa irrilevanti min kien ic-Chairman in kariga fil-passat. Jingħad ukoll li l-Awtorita` ħadet fuqha l-funzjonijiet tas-Segretarju tad-Djar u għalhekk kien hemm suċċessjoni tul iż-żminijiet anke minn dipartiment għall-ieħor.

3). *Il-kwantum tal-kumpens*:

41. L-intimata appellanti tilmenta li l-kumpens ta' €180,000 allokat mill-ewwel Qorti lir-rikorrenti huwa wieħed eċċessiv u tagħti r-raġunijiet tagħha f'dan ir-rigward.

42. Tibda' biex tgħid li l-perit tekniku maħtur mill-Qorti għamel l-istima skont il-valur tas-suq miftuħ u issostni li illum huwa stabbilit fil-ġurisprudenza anke Ewropea illi fil-każijiet li jittrattaw miżuri leġittimi fil-qasam tal-akkommodazzjoni soċjali maħsuba biex tiġi imkattra l-ġustizzja soċjo-ekonomika, bħala ma huma ordnijiet ta' rekwiżizzjoni, il-kumpens li għandu jiġi mogħti lis-sidien minħabba dik l-interferenza għandu jkun anqas mill-kumpens sħiħ li seta kien dovut kieku wieħed kellu jistrieħ fuq l-indikaturi tas-suq liberu.

43. Taċċenna wkoll għall-fatt li l-flat numru 4 inbiegħ għal press raġonevoli (€120,000) fil-mori tal-kawża u targumenta li l-prezz li bih inbiegħ juri kemm tassew kienu esaġerati l-valuri mogħtija mill-perit maħtur mill-Qorti.

44. F'**Ghigo v. Malta**[19], każ li kien jirrigwarda ordni ta' rekwiżizzjoni, il-Qorti Ewropea fil-fatt qieset l-istimi provduti fir-rigward tal-valur lokatizju tal-proprjeta` fuq is-suq u l-għan leġittimu tar-restrizzjoni u spjegat li l-għanijiet ta' interess pubbliku jistgħu jagħtu lok għalo kumpens inqas mill-valur tas-suq.

[19] ECHR deċiża 17.07.2008 (Final 17.10.2008)

45. L-intimata tiċċita minn **Louis Apap Bologna v. Calcidon Ciantar et**[20] is-segwenti:

> "*Il-fatt biss li f'dan il-każ instab li kien hemm biss nuqqas ta' fair balance billi l-appellant kien qed jingħata kera baxxa, ma jiġix radrizzat billi l-appellant jingħata l-kera kollha li kien idaħħal kieku l-post ma kienx rekwiżizzjonat. F'każijiet bħal dawn fejn jittieħdu miżuri leġittimi fil-qasam ta' akkomodazzjoni soċjali, il-kumpens jista' jkun anqas mill-kumpens sħiħ kieku wieħed kellu joqgħod biss fuq is-suq liberu*."

46. Il-perit tekniku fir-rapport tiegħu[21] qal li l-valur tal-appartamenti fis-suq liberu (2013) huma dawn:

L-appartament numru 2 – vakanti –€198,000 – okkupat €129,936.98

L-appartament numru 3 – vakanti €195,000 – okkupat €182,366.00

L-appartament numru 4 – vakanti €195,000 – okkupat € 69,207.11

47. L-istess perit għamel rapport ieħor[22] fejn qal li l-valuri lokatizji annwali ta' kull appartament huma ta' €19,837.

48. Il-Perit Alistair Avallone il-perit *ex parte* imqabbad mill-Awtorita` għamel l-istimi tiegħu fir-rigward tal-appartamenti fis-suq liberu fis-sena 2014:

[20] Q. Kostituzzjonali, 24.02.2013
[21] Fol 143 et seq
[22] Fol 200 et seq

L-appartament numru 2 – valur €125,000 – lokatizju €12,500 fis-sena[23]

L-appartament numru 3 – valur €120,000 – lokatizju €12,000 fis-sena[24]

L-appartament numru 4 – valur €115,000 – lokatizju €11,500 fis-sena[25].

Fir-rigward ta' dan l-appartament (4) qal li hemm bżonn li jsir xogħol b'valur ta €30,000

49. Jirriżulta għalhekk li kuntrarjament għal dak li tgħid l-intimata appellanti, il-kumpens li illikwidat l-ewwel Qorti (total ta' €180,000 għat-tlett appartamenti) ma jirriżultax eċċessiv anke meta komparat mal-valuri lokatizji mogħtija mill-perit *ex parte.* Wieħed għandu jqis in-numru ta' snin li r-rikorrenti ilhom isofru l-preġudizzju u wkoll il-fatt li dan l-ammont likwidat mill-ewwel Qorti jirrappreżenta mhux biss rimedju għall-fatt li l-kumpens li kienu jirċievu r-rikorrenti kien baxx ħafna fiċ-ċirkostanzi, imma wkoll (fost oħrajn) għall-fatt li l-awtorita` baqgħet ma irrilaxxatx il-pussess vakanti, bir-riżultat li issa jridu jidħlu fi spejjeż biex jieħdu lura l-proprjeta` tagħhom.

50. L-intimata taċċenna wkoll għall-fatt li l-kumpens f'kawża ta' natura kostituzzjonali mhux ekwivalenti għal danni ċivili li huma rekuperabbli quddiem il-qrati ordinarji[26] iżda fl-istess ħin tgħid li r-rikorrenti ma wrewx li tilfu xi kirjiet jew sofrew (ż)vantaġġi ekonomiċi.

---

[23] Ara fol 255
[24] Ara fol 265
[25] Ara fol 274
[26] Tagħmel riferenza f' dan ir-rigward għal **Philip Grech pen vs Dir Akkommodazzjoni Soċjali** (QK 17.12.2010, u **Victor Gatt et vs Avukat Ġenerali et** (QK 05.07.2011)

51. F'**Ghigo v. Malta**, il-Qorti Ewropea spjegat illi l-iskop li jingħata rimedju taħt dan l-artikolu hu sabiex ir-rikorrenti jitpoġġa kemm jista' jkun fil-pożizzjoni li kien ikun fih li kieku l-ksur ma kienx sar.

> *"The Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley v. the United Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV)."*

52. Għalkemm hemm distinzjoni bejn il-kunċett tal-kumpens għall-ksur ta' dritt fundamentali protett mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni, u l-kunċett ta' danni ċivili, għandu jingħad li l-estensjoni tad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna taffettwa l-estenzjoni tal-ksur tad-dritt fundamentali tagħha wkoll u għalhekk dawn ma jistgħux ma jittieħdux in kunsiderazzjoni. Kif spjegat l-ewwel Qorti m'hemm xejn fil-liġi li jipprojbixxi lill-Qorti milli tillikwida somma għad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna b'riżultat ta' leżjoni ta' dritt fundamentali.

53. L-ewwel Qorti akkordat il-kumpens bħala rimedju għall-ksur tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti minħabba l-piż sproporzjonat u eċċessiv li kellhom isofru. Ħadet in konsiderazzjoni fatturi ta' natura pekunjarja bħall-valur tal-appartamenti, il-kumpens "miżeru" li kienu jirċievu r-rikorrenti tul is-snin mingħand l-Awtorita`, u l-ispejjeż li se jkollhom jidħlu fihom sabiex jiżgumbraw l-okkupanti tal-appartamenti 2 u 3, sabiex tapprezza u tifhem l-estenzjoni tal-ksur tad-dritt fundamentali li sofrew ir-

rikorrenti minħabba r-rekwiżizzjoni u l-fatt li d-derekwiżizzjoni irriżultat ineffettiva. Il-kumpens likwidat għalhekk jirrappreżenta r-riparazzjoni għall-ksur tad-dritt fundamentali li ġarrbu r-rikorrenti, bl-għan li jitqegħdu kemm jista' jkun fl-istat li kienu jkunu, li kieku tali ksur ma seħħx.

54. L-intimata issostni li l-fatt li r-rikorrent damu biex ipproċedew quddiem il-qrati għandu jwassal għal tnaqqis fl-ammont ta' kumpens u li d-dewmien taggħhom sakemm ipproċedew huwa sinjal li ma kinux qed isofru preġudizzju daqshekk kbir. Tirreferi wkoll għall-fatt li l-ewwel Qorti ma qisitx "biżżejjed" il-fatt li r-rikorrenti għadhom sallum ma bdewx il-proċeduri li jistgħu jieħdu kontra l-okkupanti sabiex jiżgumbrawhom mill-pussess taż-żewġ proprjetajiet[27].

55. Din il-Qorti tosserva li effettivament is-sidien tal-proprjeta` in kwistjoni kienu ipproċedew quddiem il-qrati qabel ma saret din il-kawża. Tlett (3) snin wara li l-proprjeta` (oriġinarjament kummerċjali) ġiet konvertita f'proprjeta` residenzjali u mogħtija lil persuni privati għal skop ta' abitazzjoni, is-sidien fetħu kawża sabiex jiġu eżentati milli jirrikonoxxuhom – kawża li damet għaddejja erbatax (14)-il sena sakemm inqatgħet deċiżivament favur tagħhom fl-1992. Għalhekk f'dan ir-rigward ma jistax jingħad li kienu passivi. Minkejja d-deċiżjoni favur tagħhom fl-1992 is-sidien ma setgħux jipproċedu ċivilment sabiex jitolbu l-iżgumbrament ladarba r-rekwiżizzjoni kienet għadha fis-seħħ u

[27] Kif ingħad, il-proprjeta` l-oħra inbiegħet fil-mori tal-kawża.

baqgħet fis-seħħ sal-2009. Meta ħarġet in-notifika ta' derekwiżizzjoni fl-2009 u l-proprjeta` baqgħet okkupata mill-privat, ir-rikorrenti (fl-istess sena) għażlu li jintavolaw il-proċeduri odjerni fejn talbu rimedju għall-vjolazzjoni kontinwata tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. F'dak il-mument il-preġudizzju eċċessiv li diġa` kien ilhom isofru żdied konsiderevolament; il-leżjoni li kien ilhom isofru tad-dritt fundamentali tagħhom ħadet dimenzjoni oħra. Ikkonsidrat dan kollu din il-Qorti ma hix tal-fehma li l-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti għandu jkun inqas għar-raġuni li l-azzjoni odjerna ma ġietx intavolata qabel.

56. Fir-rigward tal-fatt li wara li l-proprjeta` ġiet derekwiżizzjonata s-sidien baqgħu ma ipproponewx proċeduri għal żgumbrament, dan huwa minnu iżda fil-fehma ta' din il-Qorti l-ewwel Qorti ħadet qies biżżejjed dan il-fatt meta ġiet biex tillikwida l-kumpens.

4). *L-ammont mogħti lil Wintrade Ltd*

57. L-intimata appellanti issostni li l-ammont mogħti lil Wintrade (€30,000) mhux ġustifikat. Tispjega li Wintrade akkwistat il-fond b'legat meta miet is-sid fit-3 ta' Novembru 2000. Targumenta li f'dak il-waqt kemm id-*decuius* u kif ukoll il-legatarju Wintrade kienu jafu li l-post kien okkupat u li kien hemm ordni ta' rekwiżizzjoni fuqu u kienu jafu kemm kienu qegħdin jirċievu s-sidien għax-xkiel li kellhom fuq il-proprjeta`.

Għalhekk issostni li l-ebda ammont ma hu dovut lil Wintrade Ltd.

58. Din il-Qorti ser tikkonsidra dan ir-raba' aggravju tal-intimata flimkien mal-appell tal-istess Wintrade Ltd fejn sostniet invece li kellha tieħu aktar kumpens mit-€30,000 li ġew likwidati favuriha.

59. Din il-Qorti ma tifhimx il-loġika tal-intimata appellanti meta tirritjeni li għaliex id-decuius u l-legatarja Wintrade kienu jafu li l-post kien okkupat u li kien hemm ordni ta' rekwiżizzjoni fuqu u kienu jafu kemm kienu qegħdin jirċievu s-sidien għax-xkiel li kellhom fuq il-proprjeta` allura l-ebda ammont ma hu dovut lil Wintrade Ltd. Fil-mument tal-mewt ta' Carmelo Delia, Wintrade Ltd saret il-proprjetarja tal-appartament numru 4 u minn dak in-nhar il-ksur tad-dritt fundamentali li kien qiegħed isofri Carmelo Delia minħabba li l-appartament li suppost huwa kummerċjali kien ġie konvertit f'post residenzjali okkupat minn persuni li mhux intitolat jirrikonoxxi, beda jiġi sofrut mill-istess Wintrade Ltd bħala l-proprjetarja l-ġdida.

60. Għalhekk dan l-aggravju huwa infondat.

61. Fir-rigward tal-ilment tas-soċjeta` Wintrade fir-rikors tal-appell tagħha, u cioe` li l-kumpens kellu jiġi ikkalkulat anke fir-rigward taż-żmien ta' meta kien ħaj Carmelo Delia, u mhux minn meta hija

(Wintrade) saret proprjetarja tal-appartament, din il-Qorti assolutament ma tarax li dan huwa fondat. Is-soċjeta` Wintrade tibbaża l-argument tagħha fuq l-Artikoli 731(1) u 732(1) tal-Kap 16 li jipprovdu hekk:

> "*731. (1) Il-ħaġa mħollija legat titqies li ġiet imħollija, u għandha tiġi kkunsinnata, bl-aċċessorji meħtieġa tagħha, u fil-kondizzjoni li tkun tinsab dak in-nhar tal-mewt tat-testatur.*
>
> "*732. (1) Jekk qabel it-testment, jew wara, il-ħaġa mħollija legat tkun ġiet imgħobbija b'użufrutt, b'renta, jew b'piż ieħor perpetwu jew temporanju, il-legatarju jeħodha bil-piż li jkun hemm fuqha.*"

62. Din il-Qorti ma tarax kif dawn l-artikoli jistgħu jkunu ta' konfort għal Wintrade Ltd fil-pretensjoni tagħha. Wintrade Ltd ma sofriet ebda leżjoni tal-Art 1 tal-Ewwel Protokoll qabel ma hi saret propjetarja tal-fondi in kwistjoni u bħala legatarju ma daħlitx fiż-żarbun tad-*decuius* bħal ma jagħmel l-eredi.

63. Għalhekk l-appell tas-soċjeta` Wintrade Ltd huwa infondat u ser jiġi miċħud.

64. Ladarba din il-Qorti ma sabitx li l-aggravji preċedenti tal-intimata appellanti huma ġustifikati il-ħames u l-aħħar aggravju tal-intimata jrid neċessarjament jiġi respint.

Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiċħad l-appell interpost mill-Awtorità intimata kif ukoll tiċħad l-appell interpost mis-soċjetà Wintrade Ltd. u

tikkonferma s-sentenza appellata *in toto*.

L-ispejjeż tal-prim istanza għandhom jitħallsu mill-intimata u l-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu ¾ mill-intimata u ¼ mis-soċjeta` Wintrade Ltd.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
mb