QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 12 ta' Lulju, 2023.

Numru 64

Rikors numru 156/2020/1 TA

Alexander Xuereb, Nathalie Fenech, Neville Xuereb, Nadya Vella, Sylvana Spiteri u Nicky Tanti

v.

Vincent Kiomall, Avukat tal-Istat, Awtorità tad-Djar

1. Dan huwa appell tal-atturi u appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat minn sentenza mogħtija fis-17 ta' Frar 2022 mill-Prim'Awla tal-Qorti fil-kompetenza kostituzzjonali li, wara li ħelset lill-konvenut Vincent Kiomall mill-ħarsien tal-ġudizzju, iddikjarat illi l-ħruġ u ż-żamma fis-seħħ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni kien bi ksur tal-jeddijiet fundamentali tal-atturi mħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"] u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["l-Ewwel Protokoll"], u ikkundannat lill-konvenuti Avukat tal-Istat u Awtorità tad-Djar iħallsu tnejn

u tletin elf, erba' mija u erbgħin euro (€32,440) flimkien mal-imgħaxijiet relativi bħala kumpens. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. L-atturi huma sidien ta' appartament fil-Gżira li kisbu b'*datio in solutum* fit-28 ta' Lulju 1992. Fl-14 ta' Marzu 1969 dan l-appartament kien ġie rekwiżizzjonat mid-Dipartiment tal-Akkommodazzjoni Soċjali – pre-deċessur tal-Awtorità tad-Djar – u allokat lill-konvenut Kiomall b'titolu ta' kera. Is-sidien, awturi tal-atturi, kienu msejħa b'ittra ġudizzjarja tad-9 ta' Lulju 1971 sabiex jagħarfu lil Kiomall bħala kerrej, u b'rikors fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet Roger Strickland *et v.* Salvino Bugeja taħt l-art. 8 tal-Att dwar id-Djar ["Kap. 125"] fittxew illi jingħataw awtorizzazzjoni biex ma jagħmlux dak li riedet l-ittra, iżda r-rikors tagħhom ġie miċħud b'sentenza tat-30 ta' Ġunju 1980. Is-sidien għalhekk kellhom jagħarfu lill-konvenut Kiomall bħala kerrej. L-ordni ta' rekwiżizzjoni tħassar fl-14 ta' Mejju 2003. Meta nfetħet il-kawża l-konvenut Kiomall kien għadu joqgħod fil-fond b'kera ta' mitejn u sebgħa u erbgħin euro u sitta u disgħin ċenteżmu (€247.96) fis-sena, għalkemm radd il-fond lill-atturi qabel inqatgħet il-kawża.

3. Billi dehrilhom illi dan huwa bi ksur tal-jeddijiet tagħhom imħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, l-atturi fetħu din il-kawża u talbu illi l-qorti:

> »1. tiddikjara li … ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tal-mittenti għall-proprjetà tagħhom kif protetti kemm mill-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kif ukoll mill-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta rispettivament, u konsegwentement
>
> »2. tiddikjara … bħala nulli jew inapplikabbli fil-każ in eżami l-effetti kollha tal-ordni ta' rekwiżizzjoni, li tiddikjara r-rilaxx tal-fond surreferit u tordna l-iżgumbrament tal-intimat Komall u/jew tillikwida u tordna l-ħlas tal-kumpens jew *just satisfaction* dovut mill-intimati jew min minnhom

lir-rikorrenti bħala konsegwenza tal-fatti kollha surreferit dan bl-riżerva għal-likwidazzjoni fl-istadju opportun tad-danni sofferti minnhom bħala konsegwenza tal-fatti kollha surreferit jekk ikun il-każ u tagħti kull ordni u rimedju ieħor xieraq jew opportun biex tiġi spurgata l-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom hawn lamentata.

»Bl-ispejjeż …«

4. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»Kwantu għall-intimat Kiomall qiegħed jiġi illiberat mill-osservanza tal-ġudizzju.

»Tilqa' l-ewwel talba rikorrenti fis-sens li bejn il-perjodu tat-28 ta' Lulju 1992, meta saru sidien, u l-14 ta' Mejju 2003 meta kienet għadha fis-seħħ l-ordni ta' rekwiżizzjoni ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għall-proprjetà tagħhom protetti mill-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll u kif ukoll tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta rispettivament.

»Tilqa' t-tieni talba u dan bl-istess mod sa fejn tirrigwarda l-ordni ta' rekwiżizzjoni tul il-perjodu msemmi hawn fuq u tilliwida … fl-ammont ta' tnejn u tletin elf erba' mija u erbgħin euro (€32,440) u tikkundanna lill-intimati Awtorità u Avukat intimat sabiex solidalment bejniethom iħallsu lir-rikorrenti l-ammont hawn likwidat, bl-imgħaxijiet legali mill-preżenti sal-pagament effettiv.

»Kwantu għat-talba għall-iżgumbrament tal-intimat, din il-qorti mhux ser tieħu konjizzjoni tagħha fid-dawl li fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimat Kiomall ħareġ mill-fond minn jeddu.

»Spejjeż tal-kawża għall-intimati Awtorità tad-Djar u Avukat tal-Istat.«

5. Ir-raġunijiet li wasslu lill-ewwel qorti għal din id-deċiżjoni ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»Ir-rikorrenti qegħdin jargumentaw u jsostnu li bl-ordni ta' rekwiżizzjoni fuq imsemmija huma ġew kostretti li jġorru piż sproporzjonat b'konsegwenza ta' ordni li sfurzat fuqhom kirja kontra l-kunsens tagħhom, anke jekk tali rekwiżizzjoni nħarġet skont il-liġi. Dan prinċipalment jirrigwarda l-ammont baxx ta' kera u *di più* ġew imċaħħda mil-libertà li jiddisponu mill-imsemmi fond kif jixtiequ huma *qua* sidien.

»Għalhekk ir-rikorrenti qed isostnu li sofrew leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom kif imħares mill-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll u tal-artikolu 37 tal-Konvenzjoni u Kostituzzjoni rispettivament.

»It-12 ta' Frar 1949 kienet id-data li fiha daħal fis-seħħ l-Att dwar id-Djar (Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta). Jiġifieri din il-liġi daħlet fis-seħħ ftit tas-snin wara t-Tieni Gwerra Dinjija meta l-ħerba li ħalliet warajha fil-qasam tad-djar kienet għadha evidenti u jekk mhux ukoll viżibbli. … … … Il-qorti qed tippuntwalizza dan il-punt storiku u soċjali għaliex liġi bħal din kienet meħtieġa fl-interess pubbliku fil-mument li saret. … … …

»Skont din il-qorti, il-mankanza f'din il-liġi kienet li ma kellhiex xi tip ta' *sunset clause* u kif ukoll klawsola ta' reviżjoni ċara, biex b'hekk is-sidien setgħu jitqiegħdu fil-posizzjoni li jkunu jafu prevedibbilment meta ser tiġi lura għandhom il-proprjetà jew li tal-inqas ikollhom moħħhom mistrieħ li l-proprjetà tagħhom [*sc.* mhix (?)] ser tkun kolpita aktar minn ordni ta' rekwiżizzjoni anke jekk mhux dekontrollata. Din il-liġi l-anqas ma kienet tipprovdi għal xi xorta ta' moniteraġġ dwar l-istat finanzjaru ta' min jitqiegħed fl-okkupazzjoni kemm sabiex tkun awmentata b'mod raġjonevoli l-kera u anke biex ikun eżaminat l-istat patrimonjali tal-okkupant tul il-kors ta' żmien *ai fini* ta' *means testing.*

»Aktar minn hekk din ix-xorta ta' okkupazzjoni ngħatat protezzjoni aħjar minn dik ta' inkwilin taħt Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ser ikun spjegat aktar 'l isfel. Għalhekk kienet ħaġa tajba li fl-1995 din ix-xorta ta' ordni ġiet abolita bis-saħħa ta' artikolu 21 tal-Kap 152 tal-Liġijiet ta' Malta, għaliex din il-liġi, ħamsin sena minn meta ntemmet it-Tieni Gwerra Dinjija, kienet tassew għamlet żmienha u l-iskop soċjali tagħha ntlaħaq.

»… … …

»Huwa minnu li b'ittra tat-12 ta' Mejju 2003 indirizzata lill-avukat presubbilment ta' omm l-intimat, Ursola Kiomall, tneħħiet l-ordni ta' rekwiżizzjoni. F'din l-ittra, John Sciberras, id-Direttur tad-Djar, qal hekk:

> »"Since she is the legal tenant her legal status to tenency will not be effected, and she has the full protection afforded by the rent laws. Should she encounter any problems with the landlord regarding rent, she can refer the matter to the Rent Regulation Board.".

Dak li kiteb John Sciberras irid jinqara fid-dawl ta' dak li jipprovdi f'artikolu 9(6) tal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta is-segwenti:

> »"Meta tinħoloq lokazzjoni jew sullokazzjoni bis-saħħa ta' dan l-artikolu, f'dan il-każ, kemm-il darba ma jsirx ftehim kuntrarju permess mil-liġi, jitqies li jkun sar bejn ir-rekwiżizzjonat tal-fond u l-persuna li tkun tinsab fih kuntratt ta' lokazzjoni jew sullokazzjoni tal-bini taħt il-kondizzjonijiet soliti stabbiliti mill-Bord li Jirregola l-Kera mwaqqaf bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u għal żmien tliet xhur, li jibda minn dak in-nhar tar-rikonoxximent definitiv, u jkollu jitħallas kera li jkun daqs l-ammont perjodiku mħallas jew li għandu jitħallas mid-Direttur bħala kumpens għall-okkupazzjoni tal-bini, bit-tliet xhur bil-quddiem."

»… … …

»F'dan il-kuntest issir referenza għall-artikolu 44 tal-Kap. 69 jiddisponi hekk:

> »"(1) Għall-għanijiet ta' din l-Ordinanza l-kelma 'kirja' titqies li tħaddan –
>
> »"a) kull konċessjoni ta' enfitewsi għal anqas minn sittax-il sena; u
>
> »"b) minkejja kull patt kuntrarju, kull ftehim li b'riħtu xi ħadd ġie milqugħ bi ħlas ta' kull tant żmien f'xi fond li ma jkunx lukanda jew alloġġ bil-liċenzja għalhekk mingħand il-Pulizija; u

»“ċ) kull ftehim ieħor li bih xi jedd reali jew personali fuq xi fond, liema jedd iħaddan dak tal-okkupazzjoni ta’ dak il-fond, jingħata taħt xi titlu oneruż jew komutattiv għal xi żmien, sew jekk dak iż-żmien huwa stabbilt b’xi jum għalih jew jekk ikun jista’ jiġi stabbilit b’referenza għal xi ġrajja futura li tkun żgura jew li ma tkunx żgura.”

»“(2) Id-disposizzjonijiet ta’ dan l-artikolu ma jgħoddux għat-tqegħid ta’ nies mill-Gvern f’fondi rekwizizzjonati.”

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

»Fil-każ li għandha quddiemha din il-qorti, fuq ammissjoni tar-rikorrent stess, b’effett mill-2003 irrikonnoxew lil omm l-intimat Ursola Kiovall bħala inkwilina. Dan ifisser li kien hemm żewġ fażijiet fejn is-sitwazzjoni possibilment ġiet regolata minn żewġ reġimi differenti u mhux minn wieħed, kif bħal donnhom qed jippretendu r-rikorrenti. Bejn 1992 sal-2002 minn Kap. 125 tal-Liġijiet ta’ Malta u b’effett minn 2003 sal-ġurnata tal-preżentata tar-rikors odjern minn Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta.

»Kieku riedu r-rikorrenti, b’effett mill-2003, setgħu ma jirrikonoxxu xejn lill-awtriċi tal-intimat u jipproċedu kontra tiegħu abbażi ta’ dak spjegat aktar ’il fuq. Però dan … jekk minkejja dan ir-rikonoxximent inħolqotx kirja protetta daqs li kieku kienet saret qabel l-1 ta’ Ġunju 1995. Dan ifisser li meta … jingħad “Tali rikonoxximent ġie sfurzat” fuqhom, ma humiex jesprimu il-posizzjoni preċiża tal-liġi …, għalkemm din il-qorti tifhem ukoll li f’dik l-epoka jista’ jagħti l-każ li l-impressjoni ġenerali prevalenti ta’ din il-liġi kienet li ma setgħux jagħmlu mod ieħor. Għalhekk din il-qorti ser tqis il-pretensjonijiet tar-rikorrenti mill-aspett legali taż-żewġ Kapitoli tal-liġijiet imsemmija.

»Kap. 125 tal-Liġijiet ta’ Malta

»… … …

»… … … huwa minnu li l-ordni ta’ rekwiżizzjoni mertu ta’ din il-kawża illeda d-drittijiet tar-rikorrenti kif imħarsa minn artikolu numru 1 tal-Ewwel Protokoll u artikolu 37 tal-Konvenzjoni u l-Kostituzzjonali rispettivament. Għar-raġunijiet li ser ikunu spjegati aktar ’l isfel dan qiegħed jingħad għall-perjodu bejn l-1992, minn meta l-proprjetà ġiet f’idjen ir-rikorrenti, sal-2003, meta ħarġet l-ordni ta’ derekwiżizzjoni.

»Il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta

»Kif diġà ġie rilevat aktar ’il fuq, … ir-rikorrenti għażlu li jirrikonoxxu lill-intimat bħala inkwilin. Dan ifisser li hekk kif il-fond jiġi derekwiżizzjonat, dan il-kiri jikkonverti ruħu – presumibilment b’analoġija mal-art. 1574

tal-Kodiċi Ċivili – f'kiri bejn is-sid u l-okkupant u jkun protett taħt il-Kap. 69 (ara Qorti tal-Appell deċiża riċentament fid-9 ta' Lulju 2020 fl-ismijiet Gloria Beacom *et v.* Alfred Camenzuli).

»Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti jsostnu li "*per di più* tenut kont li f'dan il-każ ukoll tali ordni tneħħiet biss wara li l-esponenti ġiet reża mingħajr ebda għażla jekk mhux li tirrikonoxxi lill-persuni imposti fuqha bħala inkwilini tagħha". Il-qorti eżaminat sewwa l-atti tal-kawża u minn imkien ma jirriżulta li sabiex inħarġet l-ordni ta' derekiwiżizzjoni r-rikorrenti ntalbu qabel jirrikonoxxu lill-intimat bħala inkwilin. L-ordni ta' de-rekwiżizzjoni ma tgħid xejn minn dan kollu. L-unika darba li dan il-fatt issemma' ma kienx lir-rikorrenti iżda lill-intimat b'ittra tat-12 ta' Mejju 2003 mibgħutha minn John Sciberras fuq diġà msemmija. Apparti dan ma jirriżultax li ntbaghtet xi ittra ufficjali kif irid l-artikolu 8(1) tal-Kap 125 biex b'hekk ikun skatta l-effetti tal-artikolu 9 tal-istess liġi. Biex tassew setgħu jgħidu li l-kirja ġiet imposta fuqhom kellha tinħareġ ittra uffiċjali *ai termini* tal-artikolu 8(1) tal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta. Ħlief għall-ordnijiet ta' derekwiżizzjoni tal-14 ta' Mejju 2003 ma hemmx fl-atti. Għalhekk ma hux strettament minnu li huma kienu kostretti jirrikonoxxu lill-okkupant bħala kerrej.

»Salv għal dak li ser ikun osservat aktar 'l isfel, ma hux daqstant ċar jekk dan ir-rikonoxximent sarx qabel jew wara l-ordni ta' derekwiż-izzjoni, F'dan il-kuntest għalhekk irid ikun kkunsidrat jekk il-fatt li d-derekwiżizzjoni saret fl-2003 u nħolqot kirja, ifissirx li din għandha titqies daqs li kieku saret qabel l-1 ta' Ġunju 1995 .

»Fit-tielet eċċezzjoni tiegħu l-avukat intimat jargumenta li, jekk ir-riko-noxximent tal-intimat bħala inkwilin sar wara l-1 ta' Ġunju 1995, id-data li biha ġie liberalizzat is-suq tal-kera, dan ifisser li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma hux applikabbli għax *si tratta* ta' kirja mhux protetta. Jirriżulta li ġiet esebita riċevuta waħda mill-intimat. Preżubbilment maħruġa mir-rikorrenti lill-intimat, datata 14 ta' Jannar 2003, fl-ammont ta' Lm45 ekwivalenti għal €209.7[1] għall-perjodu bejn l-1 ta' Jannar 2003 sat-30 ta' Ġunju 2003. Il-qorti ma tistax ma tinnotax li din ġiet rilaxxjata mir-rikorrenti qabel l-ordni ta' derekwiżizzjoni li kienet fl-14 ta' Mejju 2003.

»Il-qorti temmen li l-Avukat tal-Istat ma għandux raġun fuq dan il-punt iżda mhux għall-istess raġuni li jsemmi. Dan ifisser li l-effetti tal-kirja maħluqa fl-2003 għandhom effetti retroattivi. Biex ikun hemm effett retroattiv fuq drittijiet ta' sustanza, sakemm ma tkunx xi punt prettament proċedurali, il-leġislatur irid jipprovdi appositament għal dan l-effett retroattiv. Jiġifieri hemm retroattività biss bis-saħħa ta' disposizzjoni ċara tal-liġi.

»Permezz ta' disposizzjoni transitorja artikolu 21 tal-Kap. 21 [*recte*, 125] jipprovdi hekk:

> »"B'seħħ mill-1 ta' Marzu, 1995, id-Direttur għall tal-Akkomodazz-joni Soċjali ma jista' jirrekwiżizzjona ebda fond tad-Direttur [*sic*] bis-saħħa tal-artikolu 3:
>
> »"Iżda d-disposizzjonijiet ta' dan l-Att u tal-artikolu 10 tal-Att tal-1989 li Jemenda l-Att dwar id-Djar għandhom jibqgħu jgħoddu

[1] Fil-fatt ir-riċevuta hija għal tmienja u erbgħin lira u ħamsin ċenteżmu (Lm48.50), li jiġu daqs mija u tnax-il euro u sebgħa u disgħin ċenteżmu (€112.97)

> għal kull bini li jkun fil-pussess tad-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali fit-28 ta' Frar, 1995."

»Dan ifisser li kirja maħluqa abbażi tal-artikolu 9 tal-Kap. 125 għalhekk għandha titqies daqs li kieku inħolqot qabel l-1 ta' Ġunju 1995 jekk il-fond ikun ġie fil-pussess tad-direttur qabel it-28 ta' Frar 1995. L-ordni ta' rekwiżizzjoni mertu tal-kawża ħarġet fl-14 ta' Marzu 1969. Dan ifisser li kieku ma kienx għal dak li ser jingħad, kienet tkun kirja protetta.

»Iżda kif diġà ġie osservat, is-sidien irrikonoxxew lill-intimat Kiomall mhux b'konsegwenza tal-ittra uffiċjali rikjesta minn artikolu 8(1) tal-Kap 125, iżda minn jeddhom; l-unika riċevuta tal-kera esebita tirrisali għal perjodu meta kienet għadha ma ħarġitx l-ordni ta' rekwiżizzjoni [derekwiżizzjoni (?)]. Konsegwentement ifisser li l-kirja li għandha quddiemha din il-qorti ma hiex waħda protetta iżda waħda ġdida peress li saret wara l-1 ta' Ġunju 1995. Dan ifisser ukoll li b'effett mill-14 ta' Mejju 2003 'l quddiem ma kien hemm xejn li qed iżomm lir-rikorrenti milli jitolbu lura l-fond inkwistjoni.

»Għalhekk il-qorti tikkonkludi li ser issib ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti kif mitluba għall-perjodu bejn it-28 ta' Lulju 1992, meta saru sidien, u l-14 ta' Mejju 2003, meta ħarġet l-ordni ta' derekwiżizzjoni.

»Kumpens

»Kwantu għall-fissazzjoni ta' kumpens din il-qorti mill-ewwel tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet <u>Victor Gatt *et v.* Avukat Ġenerali *et*</u> tal-5 ta' Lulju 2011. F'din is-sentenza l-qorti tgħallem li m'għandux jintuża kalkolu matematiku preċiż sabiex jiġi stabbilit il-valur lokatizzju. *Di più*, skont kif ġie mfisser minn din il-qorti fis-sentenzi tagħha, ir-rimedju li jingħata hu kumpens għall-ksur u mhux danni ċivili għal opportunità mitlufa. Illum hu stabbilit fil-ġurisprudenza li, minħabba l-miżuri leġittimi li jkunu ttieħdu fil-qasam ta' akkomodazzjoni soċjali, il-kumpens jista' ma jkunx wieħed sħiħ, biss [ħlief (?)] fejn hemm "*manifest unlawfulness in the deprivation or dispossession*". Il-kawża odjerna mhijiex waħda għal danni ċivili iżda għal dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem u għar-rimedju leġittimu li jidhrilha ġust u xieraq fiċ-ċirkostanzi biex jiġi assigurat l-waqfien tal-leżjoni u r-*restitutio in integrum* safejn huwa possibbli. Hu ben stabbilit fil-ġurisprudenza ta' dawn il-qrati li rimedju kostituzzjonali ma jfissirx neċessarjament ir-rimbors tal-valur sħiħ fuq is-suq lis-sid.

»Però fil-każ li għandha quddiemha din il-qorti ma jkunx ġust jekk jiġi ffissat kumpens materjali biss. Għandu jkun hemm ukoll kumpens morali. Dan qiegħed jigħad fid-dawl ta' żewġ konsiderazzjonijiet … u *cioè*, li l-Kap. 125 huwa anqas faverevoli minn kull liġi oħra. L-eżerċizzju tat-tgwadija tal-proprjetà (*ius fruendi*) jittieħed lis-sid b'għama, mingħajr ma jkun ta l-kunsens tiegħu, mingħajr ma jkun ikkonsultat u, *di più*, kienet liġi kiefra li lanqas meta membri tal-familja li ġenwinament ikunu tassew fil-bżonn ma setgħu ikunu raġuni tajba biex il-fond ma jkunx rekwiżizzjonat. Din il-liġi … lill-qraba teskludihom aprijoristikament differentement mill-Kap. 69 u 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalkemm din il-liġi kienet ġustifikabbli għall-perjodu ta' żmien kif diġà aċċennat, maż-żmien saret liġi drakonjana.

»Likwidazzjoni ta' kumpens materjali u morali

»Fid-dawl ta' dak li intqal aktar 'il fuq, wara li l-qorti fliet ir-rapport tal-perit imqabbad minnha tasal għall-konklużjoni segwenti. Qed tillikwida l-ammont ta' kumpens materjali u morali fis-somma ta' tnejn u tletin elf u erba' mitt euro (€32,400). Dawn ġew kalkolati l-ammont ta' €2,400 għas-snin 1992-1993, €7,000 għas-snin bejn l-1994-1998, €17,000 għas-snin 1999-2003 u €4,000 danni morali.

»Kwantu għal kull kumpens bejn 2003 u d-data tal-preżentata ta' din il-kawża dawn jibqgħu impreġudikati, dejjem jekk huwa l-każ li jista' jintalab kumpens għal dan il-perjodu. Il-qorti ma hija tnaqqas ebda ammont imħallas bħala kera mill-intimat. Fl-ewwel lok għaliex ma għandhiex il-prova li dan sar ħlief għal riċevuta waħda. Fit-tieni lok, anke li kieku, din il-qorti tħoss li jkun ġust li wara dan iż-żmien kollu ma jkun [hemm] ebda tnaqqis f'dan is-sens, minħabba telf ta' frottijiet ċivili ta' renta li setgħu rrejalizzaw ir-rikorrenti.

»Kwantu għall-eċċezzjoni tal-intimat Kiomall li ma hux il-leġittimu kontradittur, il-fatt li llum ma għadux jokkupa l-fond *de quo*, *stante* li fil-mori ta' dawn il-proċeduri ħareġ mill-fond, ser ikun qiegħed jiġi illiberat mill-osservanza tal-ġudizzju.«

6. L-atturi appellaw b'rikors tal-25 ta' Frar 2022. Dan l-appell ma jolqotx lill-konvenut Kiomall billi l-atturi b'noti tat-18, 19 u 25 ta' Lulju 2022 ċedew il-kawża sa fejn tolqot lilu. Għall-appell tal-atturi l-Awtorità tad-Djar wieġbet fl-14 ta' Marzu 2022, u fil-15 ta' Marzu 2022 wieġeb ukoll, b'appell inċidentali, l-Avukat tal-Istat. L-appell ewlieni jolqot dik il-parti tas-sentenza li ma sabitx ksur wara l-14 ta' Mejju 2003, u l-*quantum* tad-danni; l-appell inċidentali jolqot il-kundanna tal-Avukat tal-Istat flimkien mal-Awtorità tad-Djar u wkoll il-*quantum* tad-danni.

7. Nibdew bl-appell ewlieni. Għalkemm l-appellanti jibdew b'aggravju dwar il-*quantum* tad-danni, loġikament l-aggravju dwar jekk seħħx ksur wara l-2003 jiġi qabel, billi fuq hekk jiddependi għandux jiġi likwidat ukoll kumpens għal dak iż-żmien. Dan l-aggravju ġie mfisser hekk:

»Dwar il-leżjoni wara l-2003

»Lanqas ma kienet ġustifikata l-ewwel qorti li tagħżel li tillimita l-perijodu ta' likwidazzjoni ta' danni sas-sena 2003 meta ħarġet id-derekwiżizzjoni u dana għaliex huwa ċar li, permezz tal-azzjoni odjerna, l-intimati qegħdin jintalbu sabiex iwieġbu għad-danni kollu

kawżat lill-esponenti anke fir-rigward taż-żmien ta' wara meta, bħala effett tar-rekwiżizzjoni u d-derekwiżizzjoni l-esponenti ġew allura kostretti li jibqgħu jirrikonoxxu lill-intimat Kiomall anke għaż-żmien wara d-derekwiżizzjoni b'titolu ta' kera u dana għaliex id-derekwiżizzjoni ma kenitx tinħareġ kieku tali rikonoxximent ma' seħħx. Fil-fatt … l-inkwilin Kiomall kien ġie kjarament dirett sabiex jibda' jħallas il-kera direttament lis-sid mal-allokazzjoni tal-fond lilu fl-10 ta' Mejju 1971 u kien proprju bis-saħħa ta' tali ftehim li l-esponenti ġew furzati sabiex jidħlu f'relazzjoni furzata ta' sid-inkwilin ma' persuna barranija mhux magħrufa minnhom bl-effetti kollha magħrufin. Għall-ħruġ tad-derekwiżizzjoni l-esponenti kellhom jiddikjaraw li l-kera kienet qed titħallas regolarment u ma kienx hemm kwistjonijiet mas-sid. Għal dan kollu huwa ċar li l-intimati kienu u jibqgħu iwieġbu u ma jistgħux sempliċement jiġu meħlusa mill-effetti gravement leżivi għad-drittijiet fundamentali tal-esponenti għaliex ħarġu d-derekwiżizzjoni. Hawnhekk jidher li l-ewwel qorti reġgħet inċeppat fl-istess żball ravviżat minn dina l-qorti permezz tas-sentenza tagħha fl-ismijiet <u>Mary Azzopardi *et v.* Awtorità tad-Djar *et*</u> (deċiża minn dina l-qorti fil-31 t'Awwissu 2021) u fejn fost oħrajn ġie deċiż is-segwenti:

> »"Fil-fehma ta' din il-qorti ma kienx meħtieġ għall-atturi li jimpunjaw il-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta innifsu. Kien b'effett tal-ordni ta' rekwiżizzjoni illi l-atturl tpoġġew fis-sitwazzjoni illi skont huma hija leżiva tad-drittijiet fondamentali tagħhom. Għalhekk l-ewwel qorti setgħat legalment teżamina u tiddetermina l-ilment tal-atturi, u dan minkejja illi l-ilment m'huwiex ibbażat ukoll fuq il-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta. Minn dan isegwi illi dan l-aggravju tal-atturi għandu mis-sewwa u qed jiġi milqugħ. (…) Matul din il-lokazzjoni sfurzata l-atturi ġew imċaħħda minn kumpens xieraq għall-interferenza minnhom sofferta, ikkonsidrat illi l-kera globali perċepibbli skont il-liġi matul it-tnejn u għoxrin sena mertu ta' dawn il-proċeduri kienet tammonta għal ċirka 5% tal-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni fuq is-suq liberu. Minn dan isegwi illi l-ilment tal-atturi a bażi tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa fondat."

»F'dak il-każ, dina l-qorti ġustament illikwidat il-kumpens sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż allura għaż-żmien kollu riżultanti mill-lokazzjoni furzata fuq is-sidien. Fil-każ odjern huwa allura ġust li l-leżjoni tiġi ddikjarata li baqgħet isseħħ anke wara l-2003 u cioè sas-sena illi fiha l-inkwilin Kiomall ivvaka l-fond odjern volontarjament ossija l-2021.«

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

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

»**8.** (1) Meta xi persuni jkunu ġew ipprovduti fejn igħammru f'bini miżmum permezz ta' rekwiżizzjoni, id-Direttur jista' f'kull żmien, b'ittra uffiċjali, jordna lir-rekwiżizzjonat li jirrikonoxxi bħala kerrejja lill-persuni li jkunu hekk ipprovduti jew bħala sullokaturi tal-bini, skont il-każ.

»(2) Fi żmien tletin jum minn meta jiġi nnotifikat b'ittra uffiċjali taħt l-aħħar subartikolu qabel dan, ir-rekwiżizzjonat, b'rikors quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili b'kontestazzjoni tad-Direttur, jista' jitlob għall-awtorizzazzjoni sabiex ma joqgħodx għal dik it-talba.«

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

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

12. L-aggravju għandu għalhekk jintlaqa'.

13. Ngħaddu mela għall-kwistjoni dwar il-*quantum*, li hija l-meritu kemm tal-appell ewlieni tal-atturi – li jippretendu aktar – u kemm tal-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat, li jgħid illi l-kumpens għandu jkun anqas.

14. Hija llum ġurisprudenza konsolidata illi f'każijiet bħal dak tal-lum il-kumpens jinħadem fuq il-linji gwida stabiliti fil-każ ta' Cauchi *v.* Malta[3]. Id-

---

2 L-art. 8(1) tal-Kap. 125 isemmi ordni, mhux talba.

3 Q.E.D.B. 25 ta' Marzu 2021, rik. 14013/19

dies a quo huwa l-t-28 ta' Lulju 1992, meta l-atturi kisbu l-proprjetà, u t-28 ta' Mejju 2021, meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021. Madankollu, meta tqis illi fl-1992 l-atturi kisbu l-fond li dwaru saret il-kawża, flimkien ma' sitt appartamenti oħra u sub-dirett dominju perpetwu ta' tmienja u sebgħin lira ta' Malta (Lm78) fuq żewġ appartamenti oħra b'titolu ta' *datio in solutum*, għal valur ta' erbatax-il elf, tliet mija u għoxrin lira ta' Malta (Lm14,320) – daqs tlieta u tletin elf, tliet mija u sitta u ħamsin euro u tlieta u sittin ċenteżmu (€33,356.63) – ma jistax jingħad, għallinqas għall-ewwel ftit snin wara l-1992, illi l-atturi ma kinux qegħdin jirċievu, għalkemm b'kera kontrollat, *return* aktar milli xieraq fuq l-investiment tagħhom. Għalhekk il-qorti sejra tqis illi d-*dies a quo* huwa tliet snin wara d-data tal-akkwist, *i.e.* it-28 ta' Lulju 1995.

15. Il-kumpens patrimonjali, maħdum fuq il-valuri mogħtija mill-perit ġudizzjarju fil-mudell numru 2 tar-relazzjoni tagħha (illi l-qorti tqishom aktar realistiċi minn dawk tal-mudell numru 1), għalhekk jinħadem kif muri fl-Iskeda A li hija mehmuża ma' din is-sentenza sabiex titqies parti minnha, u jiġi madwar tnejn u ħamsin elf u ħames mitt euro(≈ €52,500).

16. Ma' dan għandu jiżdied il-kumpens għal danni morali kif likwidat mill-ewwel qorti fl-ammont ta' erbat elef euro (€4,000) li l-qorti tqisu bħala xieraq fiċ-ċirkostanzi. B'kollox għalhekk sitta u ħamsin elf u ħames mitt euro(≈ €56,500).

17. Ngħaddu issa għall-aggravju l-ieħor tal-Avukat tal-Istat dwar il-kundanna tiegħu biex iħallas id-danni *in solidum* mal-Awtorità tad-Djar. L-aggravju ġie mfisser hekk:

»Fil-każ odjern hija l-awtorità li bħala awtorità hija unikament responsabbli għall-ħruġ ta' ordnijiet ta' rekwiżizzjoni. L-esponent Avukat tal-Istat jisħaq li peress li m'għandux mansjoni li joħrop ordnijiet ta' rekwiżizzjoni, ma kellux ikun kundannat jagħmel tajjeb għall-kumpens hekk kif likwidat. Dan aktar u aktar f'kuntest fejn l-ewwel qorti ddeċidiet li wara l-2003 (wara l-ħruġ tal-Ordni ta' Derekwiżizzjoni) ma kien hemm l-ebda lokazzjoni sfurzata.

»Dan ġie kkonfermat fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali Michael D'Amato *noe v.* Awtorità tad-Djar *et* numru 104/2014 deċiża fit-28 t'April 2017, f'L-Avukat Dottor Umberto Borg Cardona *v.* L-Avukat tal-Istat *et* mogħtija fit-18 ta' Novembru 2020, u f'Maria Gialanzè *v.* Anthony Aquilina *et* numru 76/2020 deċiża fl-20 ta' Ottubru, 2021.

»Importanti li ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet *Gevimida Limited v.* Carmen Fenech *et*[4] fejn il-Qorti Kostituzzjonali qalet is-segwenti:

> »"Konvenut f'din il-kawża la huwa l-Awtorità tad-Djar u lanqas l-Avukat Ġenerali; il-konvenut huwa l-Gvern ta' Malta u, jekk għandu jingħata rimedju mill-Gvern ta' Malta, kull ma hu meħtieġ hu illi l-gvern ikun rappreżentat fil-kawża. Il-kwistjoni għalhekk ma hijiex jekk għandux ikun imharrek l-Avukat Ġenerali jew l-Awtorità tad-Djar, iżda min għandu jidher f'isem il-Gvern ta' Malta. Dwar dan, il-ligi, fl-art. 181B tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, hija ċara: f'isem il-Gvern ta' Malta jidher il-"kap tad-dipartiment tal-gvern li jkun inkarigat fil-materja in kwistjonI''; jidher l-Avukat Ġenerali f'isem il-Gvern ta' Malta biss "f'dawk l-atti u l-azzjonijiet ġudizzjarji li minħabba n-natura tat-talba ma jkunux jistgħu jiġu diretti kontra xi wieħed jew aktar mill-kapijiet tad-dipartimenti l-oħra tal-gvern.
>
> »"Għalhekk, ladarba f'dan Il-każ jehtieg li tidher l-Awtorità għannom tal-gvern, id-deċiżjoni tal-ewwel qorti li l-intimat Avukat Ġenerali mhuwiex il-leġittimu kuntradittur hija korretta u skont il-liġi".

»Għalhekk anke fid-dawl ta' dak li jrid l-artikolu 1818 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, dawn Il-proċedurI huma biżżejjed integri bil-preżenza tal-Awtorità tad-Djar waħedha, b'dana li l-Avukat tal-Istat kellu jitqies bħala mhux leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri, u b'hekk ma kellux ikun ikkundannat ukoll sabiex jagħmel tajjeb għall-kumpens likwidat.«

18. L-argument tal-Avukat tal-Istat kien forsi jkollu xi meritu likieku ma ntlaqax l-aggravju tal-atturi dwar ksur ukoll wara l-ħruġ tal-ordni ta' derekwiżizzjoni, għalkemm, ukoll waqt illi r-rekwiżizzjoni kienet fis-seħħ, huwa l-Avukat tal-Istat li jwieġeb għal-liġi li ma tippermettix illi s-sid jirċievi kera xieraq tal-fond rekwiżizzjonat. F'kull każ, iżda, wara l-2003 meta l-fond ma baqax rekwiżizzjonat ċertament huwa l-Avukat tal-Istat li għandu jwieġeb.

[4] »Deċiża fid-29 ta' Novembru 2019«

19. Dan l-aggravju huwa għalhek miċħud.

20. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tirriforma s-sentenza appellata billi tħassarha fejn illikwidat danni patrimonjali u morali fis-somma ta' tnejn u tletin elf, erba' mija u erbgħin euro (€32,440)[5] u, minflok, tillikwida d-danni fis-somma ta' sitta u ħamsin elf u ħames mitt euro(€56,500) b'kollox.

21. Tikkonferma s-sentenza fil-bqija.

22. L-ispejjeż tal-appell ewlieni jħallsuhom l-Avukat tal-Istat u l-Awtorità tad-Djar flimkien; l-ispejjeż tal-appell inċidentali jħallashom l-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm

[5] Is-somma ta' €32,440 imsemmija fil-parti dispositiva ma taqbilx ma dak li jingħad fil-motivazzjoni tas-sentenza. F'para. 36 tas-sentenza appellata jingħad illi l-qorti "tillikwida l-ammont ta' kumpens materjali u morali fis-somma ta' €32,400. Dawn ġew kalkolati l-ammont ta' €2,400 għas-snin 1992-1993, €7,000 għas-snin bejn l-1994-1998, €17,000 għas-snin 1999-2003 u €4,000 danni morali". It-total aritmetiku la jiġi €32,440 u lanqas €32,400 iżda €30,400.

Sena	kera xieraq	kera li daħħlu jew setgħu daħħlu l-atturi		Indiċi tal-inflazzjoni
	€	€		
1995	585.00	103.32	*	
1996	1,404.00	247.96		
1997	1,404.00	247.96		
1998	1,404.00	247.96		
1999	2,695.00	247.96		
2000	2,695.00	247.96		
2001	2,695.00	247.96		
2002	2,695.00	247.96		
2003	2,695.00	247.96		
2004	3,594.00	247.96		
2005	3,594.00	247.96		
2006	3,594.00	247.96		
2007	3,594.00	247.96		
2008	3,594.00	247.96		
2009	4,133.00	247.96		
2010	4,133.00	247.96		770.07
2011	4,133.00	247.96		
2012	4,133.00	247.96		
2013	4,133.00	264.47		821.34
2014	5,031.00	264.47		
2015	5,031.00	264.47		
2016	5,031.00	269.93		838.29
2017	5,031.00	269.93		
2018	5,031.00	269.93		
2019	8,413.00	281.34		873.73
2020	8,413.00	281.34		
2021	4,907.58	164.12	**	
	103,795.58	6,648.63		

- 30% =	72,656.91
- 20% =	58,125.53
naqqas	6,648.63
Jifdal	51,476.90

* ħames xhur

** seba' xhur