MALTA

QORTI KOSTITUZZJONALI

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF

NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-18 ta' Lulju, 2014

Appell Civili Numru. 14/2009/1

Edward Zammit Maempel u Cynthia Zammit Maempel

v.

L-Awtorita` tad-Djar, Jesmond u Carmen konjugi Abela u b'digriet tat-23 ta' Frar 2010 l-Avukat Generali gie awtorizzat jintervjeni fil-kawza *in statu et terminis*

Il-Qorti:

Preliminari

1. Dawn huma zewg appelli maghmula wiehed mill-Avukat Generali u l-iehor mill-Awtorita` tad-Djar [l-Awtorita` intimata] minn sentenza moghtija fis-26 ta' Marzu 2013 mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-gurisdizzjoni kostituzzjonali taghha li permezz taghha dik il-Qorti: iddikjarat li l-ordni ta' rekwizizzjoni numru RO 53704 mahruga mill-Awtorita` intimata fuq il-fond 85, fi Pjazza San Frangisk, Sqaq numru 3, f'Hal Qormi, bl-arja tieghu, hija leziva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kontemplati fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u li ghalhekk iddikjarat nulla l-istess ordni; ikkundannat kemm lill-istess Awtorita` kif ukoll lill-intimati konjugi Abela sabiex jirrilaxxjaw f'idejn ir-rikorrenti l-imsemmi fond liberu u vojt; illikwidat il-kumpens dovut lir-rikorrenti rizultat tal-lezjoni fuq indikata fl-ammont ta' €50,000 li ghandu jithallas mill-Awtorita` intimata, filwaqt li ordnat lill-intimati Abela jigu zgumbrati mill-imsemmi fond fi zmien xahar mid-data tas-sentenza; bl-ispejjez kontra l-Awtorita` intimata u l-intimati Abela.

2. Minn din id-decizjoni appellaw l-Awtorita` intimata u l-intervenut l-Avukat Generali. Fir-rikors tal-appell taghhom kemm l-Avukat Generali kif ukoll l-Awtorita` intimata qed jitolbu t-thassir tas-sentenza appellata, u *in subsidium* ir-riforma taghha fis-sens li jitnaqqas drastikament l-ammont tal-kumpens fissat mill-ewwel Qorti, kif ukoll ir-revoka tal-ordni ta' zgumbrament fil-konfront tal-intimati Abela, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrenti. Min-naha

taghhom ir-rikorrenti, ghar-ragunijiet minnhom esposti fir-rispsta taghhom, qed jitolbu li l-appell jigi michud u s-sentenza appellata tigi konfermata.

Il-Fatti

3. Il-fatti relevanti ghal dan l-appell huma dawn.

4. Fit-18 ta' Novembru 1986 missier ir-rikorrenti, u l-awtur fid-dritt taghhom, ikkonceda b'titolu ta' subenfitewsi ghal zmien 21 sena l-fond fuq indikat lil Salvatore u Dorothy, konjugi Ebejer. Din il-koncessjoni kellha tiskadi f'Novembru tas-sena 2007.

5. Fis-26 ta' Marzu 1997 l-konjugi Ebejer ittrasferew is-sub-utile dominju temporaneju ghaz-zmien li fadal lill-intimati Abela.

6. Fil-frattemp fil-31 ta' Dicembru 1992 kienet inharget fuq il-post l-ordni ta' rekwizizzjoni numru RO 53704. Din l-ordni ghadha vigenti sallum u ma tnehhietx bl-iskop li jigu protetti l-intimati Abela[1].

7. Wara t-trasferiment li sar fis-26 ta Marzu 1997, omm ir-rikorrenti kompliet tircievi c-cens izda minghand il-konjugi Abela. Dan jirrizulta mill-kopji tar-ricevuti ezebiti mill-intimat Jesmond Abela minn fejn jirrizulta li c-cens kien

[1] Xhieda Carmen Azzopardi – fol.131

jithallas kull sitt xhur, darba f'Mejju u darba f'Novembru.[2] Ir-ricevuti ezebitl jestendu ghall-perjodu bejn Novembru 1997 sa Mejju 2006.

8. Omm ir-rikorrenti mietet fl-14 ta' Ottubru 2007[3].

9. Fit-18 ta' Novembru 2007 ghalqet il-koncessjoni sub-enfitewtika koncessa minn missier ir-rikorrenti lill-konjugi Ebejer. L-intimati Abela jghidu li gheluq din il-koncessjoni huma baqghu jokkupaw il-post b'titolu ta' kera bis-sahha ta' dak li jghid l-Artikolu 12A tal-Kap. 158.

10. Mill-atti jirrizulta li l-ahhar korrispettiv ta' cens ricevut minn omm ir-rikorrenti kien fid-29 ta' Mejju 2006 ghal perjodu li jaghlaq fit-18 ta' Novembru 2006.[4]

11. Wara l-mewt ta' ommhom ir-rikorrenti rrifjutaw li jircievu minghand l-intimati Abela l-kera kif awmentata fit-termini tal-artikolu precitat, ammontanti ghal €279.52.

12. Ghalhekk l-istess intimati iddepozitaw fil-Qorti flus rapprezentanti l-kera li ghalqet fit-18 ta' Mejju 2010.[5]

---

[2] Fols.151 - 159
[3] Affidavit Cynthi Zammit Maempel – fol.57
[4] Fol.159
[5] Fol.161

13. Fl-10 ta' Gunju 2008[6] ir-rikorrenti akkwistaw id-dirett dominju temporaneju ghaz-zmien li kien fadal mic-cens originali, kif ukoll il-proprjeta` assoluta tal-istess proprjeta` wara l-iskadenza tal-istess zmien.

14. Il-Perit Mario Cassar mahtur mill-Qorti sabiex jirrelata dwar l-istat tal-fond, il-valur tieghu u l-valur lokatizju tieghu, ikkonstata li l-prezz tal-fond u l-valur lokatizju annwali tieghu, fis-suq hieles, huma ta' €139,800 u €4,893, rispettivament. Dwar l-istat tal-fond l-istess perit osserva hekk

> "Il-fond jinsab fi stat ta' abandun totali, kif jindikaw ir-ritratti… Il-proprjeta` kienet traskurata ghal hafna snin, minghajr manutenzjoni ordinarja."[7]

15. Fix-xhieda in eskussjoni jghid li l-proprjeta`

> "…ghandha bzonn manutenzjoni kbira, ghaliex fl-istat li hi, mhix abitabbli…. min jixtriha ghandu bzonn jaghmel hamsa u ghoxrin elf liri maltin [fi spejjez]…"[8]

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

16. L-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha wara li ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

> "………………………………. Omissis ……………………………….
>
> "Illi ghalhekk rezakont tal-fatti esposti juru is-segwenti:
>
> 1. "Illi kien hemm kuntratt bejn missier ir-rikorrenti u l-konjugi Ebejer fejn tal-ahhar inghataw ic-cens temporanju ghall-perjodu fuq indikat tal-fond *de quo*;
>
> 2. "Illi tul l-istess perjodu l-intimati Abela nghataw is-subcens rimanenti mill-koppja Ebejer;

[6] Fol.71
[7] Foll.111-112
[8] Fol.122

3. “Illi fil-frattemp il-fond gie rekwizizzjonat fl-1992;

4. “Illi l-intimati Abela jibqghu jsostnu li ma jirrilaxxawx l-imsemmi fond, qalbu, skont il-ligi, ic-cens f’kera, u meta din giet rifjutata mir-rikorrenti, iddepozitaw l-ammonti dovuti l-qorti;

5. “Illi fil-frattemp ukoll, *nonostante* li muniti bl-informazzjoni li l-intimati mhux jabitaw fil-fond rekwizizzjonat, u effettivament abbandunaw l-istess fond ghall-elementi, l-Awtorita` ntimata xorta halliet ir-rekwizizzjoni hajja u addirittura qed tippartecipa b’robustezza fl-azzjoni odjerna;

“Ikkunsidrat:

“Illi ghandu jkun pacifiku li l-Awtorita` *de quo* hi tenuta tagixxi fl-interess pubbliku u ghalhekk esklussivament ghall-gid komuni li fil-fattispeci in dizamina jfisser li hi tista’ biss tezercita l-fakolta` taghha li tirrekwizizzjona proprjeta` mill-proprjetarji legittimi taghha unikament f’kaz li dan il-pass jittiehed ghall-gid komuni – senjatament, meta fil-kaz in dizamina, dan isir biex il-fond hekk rekwizizzjonat jitqieghed ghad-dispozizzjoni ta’ familja digenti – haga li bl-ebda mod ma giet hawn pruvata;

“Illi mid-dokumentazzjoni esebita, jirrizulta assodat li r-rikorrenti huma l-proprjetarji legittima tal-fond *de quo*, fond li ghadda ghandhom mill-genituri taghhom li kienu jircievu wkoll ic-cens mic-censwalisti *de quo*;

“Illi *in oltre* anke korrispondenza tal-istess Awtorita` tirrikonoxxi lill-istess rikorrenti bhala proprjetarji legittimi tal-istess;

“Ikkunsidrat:

“Illi *nonostante* li jirrizulta li l-intimati Abela, ghalkemm qed jinsistu fuq id-drittijiet li jatihom l-ordni ta’ rekwizizzjoni *in dizamina*, u dan, konguntivament mal-artikolu 12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta’ Malta, xorta wahda jibqa’ jippekka fil-legittimita` ghaliex m’humiex jitulizzaw l-istess fond kif tenuti, anzi minflok hallewh jiddeterjora bl-aktar mod ingustifikat;

“Illi l-iskop ghall-ezistenza tal-istitut tar-rekwizizzjoni mhux li jipprotegi fond biex jigi abbandunat u rez inabitabbli bil-hsarat u hmieg riskontrat kif jirrizulta fir-rapport peritali pprezentat in atti – stat li *del resto* hi responsabbli ghalih l-istess Awtorita` li bis-sahha tar-rekwizizzjoni ssir hi responsabbli ghall-inkolumita` strutturali tal-fond minnha rekwizizzjonat, (ara **Cassar vs Zammit: qorti tal-Appell, datata 29 ta’ Mejju, 1959**);

“Ikkunsidrat:

“Illi l-ordni ta’ rekwizizzjoni in dizamina ghalhekk, ghalkemm setghet tigi meqjusa applikabbli meta harget fl-1992, zgur li ma tirrizultax li hi gustifikabbli ghall-fatti kif fuq esposti meta jirrizulta assodat li l-fond *de quo* gie abbandunat mill-intimati Abela u rez fi stat ta’ manutenzjoni dizastruza;

“Ikkunsidrat:

“Illi *di piu`*, hu *ormai* ukoll pacifiku, anke fl-isfond tal-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali li f’ordni ta’ rekwizizzjoni ma jinzammx bilanc bejn l-interessi tas-sid u l-interess pubbliku u allura d-dritt fundamentali ghat-tgawdija tal-proprjeta` mis-sid jigi lez;

“Illi kif irriteniet l-istess qorti fi **Fleri Soler et vs Malta, tas-26 ta’ Settembru, 2006**, l-Awtorita` naqset tilhaq dak il-bilanc necessarju bejn dawn l-interessi kontrapposti u kkonkludiet ghalhekk li kien hemm ksur tal-artikolu 1 tal-Protokol numru 1 tal-Konvenzjoni *de quo* ghaliex:

> “ … there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the state … a “fair balance” ”;

“Illi kif ukoll hemm ritenut f’**Ghigo vs Malta tas-26 ta’ Settembru, 2006**:

> “ … a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation …”;

“Illi wkoll fid-dawl ta’ dan, ghandu jinghad li fil-kaz odjern ir-rekwizizzjoni in dizamina lanqas biss tilhaq dan ir-rekwizit tas-“ … *supplying housing accommodation* …” stante li l-istess intimati Abela protetti bl-imsemmi rekwizizzjoni addirittura abbandunaw l-istess fond u hallewh jiddeterjora;

“Illi tenut kont tas-suespost, din il-qorti ma tifhimx kif ma rrevokatx din il-protezzjoni socjali li qed takkorda lill-istess intimati li bl-abbandun taghhom fuq riferit, qed jigbdu maghhom lill-Awtorita` ntimata biex flimkien jipperpetraw ingustizzja immana fil-konfront tar-rikorrenti li din il-qorti bl-ebda mod ma tista’ tikkondona;

“Illi *di piu`*, *oltre* li l-proprjeta` tar-rikorrenti qed tiddeterjora b’pass mghaggel li eventwalment trid tigi ripristinata fi stat abitabbli bid-dispendju ta’ fondi ngenti kif indikat mill-perit tekniku li facilment setghu jigu evitati kieku l-Awtorita` ntimata verament zammet idejha fuq il-polz tas-sitwazzjoni – haga li tidher li m’ghamlitx;

“Ikkunsidrat:

“Illi *di piu`*, id-diskrepanza riskontrata bejn il-kera offruta mill-intimati a bazi tal-artikolu 12 tal-Kap 158, u l-valur lokatizju attwali stabbilit mill-perit tekniku nominat, hu ghal kollox nieqes mill-proporzjonalita` rikjesta mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea *in dizamina*;

“Illi l-*onus* tal-Awtorita` hu li tespleta l-inkarigu taghha skont il-ligi fl-interess pubbliku u mhux li akkost ta’ kollox tiddefendi pozizzjoni indifensibbli stante l-agir tal-intimati Abela fir-rigward kif fuq indikat;

“Ghaldaqstant, in vista tal-premess din il-qorti tqis li d-dritt fundamentali ghat-tgawdija tal-proprjeta` tar-rikorrenti Edward u Cynthia Zammit Maempel, gew

intakkati u konsegwentement, filwaqt li tirrespingi r-risposti tal-intimati Awtorita` tad-Djar u ta' Jesmond u Carmen konjugi Abela:

1. "Tiddikjara li bl-ordni ta' rekwizizzjoni li ggib in-numru RO 53704 rigwardanti l-fond numru 85, fi Pjazza San Frangisk, Sqaq Numru 3, Hal-Qormi, bl-arja b'kollox qed jigu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti Edward u Cynthia ahwa Zammit Maempel, u dan, bi vjolazzjoni ta' artikolu 1 tal-Protokol Numru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea fuq indikata u li ghalih hi responsabbli l-Awtorita` ntimata;

2. "Tikkundanna lill-intimati Awtorita` tad-Djar u Jesmond u Carmen konjugi Abela biex jirrilaxxaw f'idejn ir-rikorrenti fuq indikati l-imsemmi fond indikat fil-paragrafu precedenti liberu u vojt, u konsegwentement qed tiddikjara wkoll li l-ordni ta' rekwizizzjoni fuq indikat hu null;

3. "Tillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrenti ahwa Zammit Maempel rizultat tal-istess okkupazzjoni in vjolazzjoni tal-imsemmi dritt fundamentali fl-ammont ta' hamsin elf Ewro, (€50,000.00), biex b'hekk tigi spurgata l-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali fuq riferita;

4. "Tikkundanna lill-Awtorita` tad-Djar intimata biex thallas l-ammont hekk likwidat lir-rikorrenti ahwa Zammit Maempel;

5. "Tordna wkoll li l-intimati Abela jigu zgumbrati mill-fond *de quo* fi zmien xahar mid-data tas-sentenza;

6. Bl-ispejjez kontra l-intimati Awtorita` tad-Djar u konjugi Abela.

L-Appelli

17. L-appell tal-Avukat Generali huwa bazat fuq hames aggravji: [1] li l-ewwel Qorti ma tatx il-piz opportun lil diversi fatti importanti ghall-kaz; [2] li l-konkluzjoni tal-ewwel Qorti li l-konjugi Abela m'ghadhomx jabitaw fil-fond *de quo* mhijiex sorretta mill-provi; [3] li ma saritx il-prova konklussiva li r-rikorrenti huma l-unici proprjetarji tal-fond; [4] li f'materja ta' housing l-Istat ghandu margini wiesgha ta' apprezzament; [5] li l-kumpens fissat mill-ewwel Qorti mhuwiex proporzjonat ghal-lezjoni riskontrata.

18. L-appell tal-Awtorita` intimata hu bazat fuq aggravju wiehed konsistenti fis-segwenti punti: [a] li l-awtorita` mhijex il-legittimu kontradittur; [b] li s-sentenza appellata ma qisietx sewwa certi fatti importanti; [c] li l-ordni tar-rekwizizzjoni mhijex ta' ostakolu legali sabiex ir-rikorrenti jagixxu kontra l-intimati Abela ghall-ksur tal-obbligi ta' dawn bhala enfitewta u sussegwentement bhala inkwilini tal-fond; [d] li jekk il-fond jinsab verament fi stat ta' abbandun, allura r-rikorrenti kien messhom agixxew fil-qrati ordinarji, u kontra l-inkwilini; [e] li l-ordni tar-rekwizizzjoni "kull ma ghamlet kien biss li kompliet issahhah il-protezzjoni tal-intimati konjugi Abela; [f] li r-rikorrenti m'ghamlux prova konklussiva li huma l-unici proprjetarji tal-fond; [g] li r-rikorrenti messhom attakkaw il-ligi, cioe` l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 u mhux l-ordni tar-rekwizzizjoni; [h] li ma kienitx l-Awtorita` li gabet il-fond l-istat li hu fih illum; [i] li l-protezzjoni li ghandhom l-intimati Abela hija mil-ligi u mhux mill-ordni ta' rekwizizzjoni, u ghalhekk "ir-rekwizizzjoni ma taghmel ebda differenza ghar-rikorrenti"; [j] li l-quantum tas-subcens originali kien gie stabbilit minn missier ir-rikorrenti u l-konjugi Ebejer, u l-Awtorita` ma kellha x'taqsam xejn fir-rigward; [k] li rigward l-konverzjoni minn cens ghal kera, u l-awment fil-kera, hija materja li l-Istat ghandu s-setgha jillegisla fl-interess pubbliku; [l] li omm ir-rikorrenti accettat "il-kera mignhand il-konjugi Abela"; [m] li ordni ta' rekwizizzjoni mahruga biex tigi protetta persuna fih innifsu mhuwiex leziv tad-dritt fundamentali tal-proprjeta`"

L-Appell tal-Avukat Generali

L-ewwel aggravju

19. Dan hu fis-sens li l-ewwel Qorti ma tatx il-piz opportun lil diversi fatti importanti ghal din il-vertenza. Hija tindika zewg fatturi: il-fatt li permezz tal-proceduri odjerni mhux qed tigi attakkata l-ligi izda biss l-ordni tar-rekwizizzjoni; u l-fatt li omm ir-rikorrenti, wara l-hrug tal-ordni tar-rekwizizzjoni, kienet baqghet taccetta s-subcens minghand l-intimati Abela, u gheluq il-perjodu tal-enfitewsi bdiet taccetta l-kera minghand l-istess intimati.

20. Dwar l-ewwel punt, u cioe` li r-rikorrenti qed jattakkaw l-ordni tar-rekwizizzjoni mahruga fil-31 ta' Dicembru 1992, din il-Qorti tosserva li mill-atti ma jirrizultax li giet segwita mill-Awtorita` l-procedura kontemplata fl-Artikolu 8 tal-Kap.125, u ghalhekk fil-kaz odjern japplika d-dispost tal-Artikolu 7 li testwalment jghid hekk:

> **"7.** Kull bini li kien fil-pussess tal-Ministru jew li kien f'idejh jew miżmum minnu bis-saħħa ta' rekwiżizzjoni magħmula skont id-disposizzjonijiet ta' dan l-Att, u li dwaru ma kenitx inħolqot lokazzjoni jew sullokazzjoni bis-saħħa tal-artikolu 8, għandu jitqies li kien rekwiżizzjonat mid-Direttur u li jkun fil-pussess tiegħu jew f'idejh jew miżmum minnu, skont il-każ."

21. Jinsab assodat fil-gurisprudenza interpretattiva, li l-hrug ta' ordni ta' rekwizizzjoni fuq fond ghandha bhala effett dak li tispossessa lis-sid rekwizizzjonat b'mod li minn mindu ssir u sakemm tibqa' fis-sehh, il-pussess tal-fond u d-disponibbilita` tieghu ma jibqghux aktar f'idejh, izda jkunu f'idejn l-amministrazzjoni li r-rekwizizzjonat il-fond, u allura s-sid *pro tempore* ma

ghandux l-ezercizju jew l-amministrazzjoni libera tal-jeddijiet dwar l-okkupazzjoni tal-fond, li fis-sustanza jfisser li s-sid mhux persuna li toqghod in gudizzju dwar dawn id-drittijiet.[9] Tali ostakolu legali jitnehha bil-fatt tad-derekwizizzjoni tal-fond, meta allura s-sid jerga' jsir liberu li jezercita d-drittijiet tieghu.[10]

22. Spjanat it-terren legali, issa din il-Qorti ser tghaddi sabiex titratta dan l-aggravju fil-kuntest fattwali tal-kaz.

23. Mill-provi jirrizulta li qabel il-hrug tal-ordni tar-rekwizizzjoni de quo fuq il-fond, kien diga` jezisti rapport guridiku bejn missier ir-rikorrenti u l-konjugi Ebejer kreat bil-koncessjoni subenfitewtika fit-18 ta' Novembru 1986 li kellha tiskadi fit-18 ta' Novembru 2007. F'dak iz-zmien kien diga` hareg l-Att XXIII tas-sena 1979 li permezz tieghu gheluq ic-cens, l-okkupant seta` jaghzel li jikkonverti c-cens skadut f'titolu ta' kera, bil-kondizzjonijiet dettati fl-Artikolu 12A tal-Kap. 158 basta jkunu sodisfatti r-rekwiziti kontemplati fl-istess ligi. Ghalhekk huwa minnu li l-awtur tar-rikorrenti kien mistenni li kien konxju tal-ligi vigenti f'dak iz-zmien li dahal fil-koncessjoni subenfitewtika mal-konjugi Ebejer. Izda dak li ma kienx jaf, u ma setghax ikun jaf f'dak iz-zmien, huwa li l-fond tieghu kien ser jigi rekwizizzjonat, kif fil-fatt gie rekwizizzjonat f'Dicembru tas-sena 1992, bir-rizultat li d-drittijiet tieghu u tal-aventi kawza

[9] ***App.Inf. Carmen Cilia vs Carmela Grech***, deciz 15 Jannar 2007
[10] ***App.C Assunta Cassar vs Dr.Carmelo Zammit***, deciz 29 Mejju 1959; ara wkoll fost ohrajn, ***App.S Arthur Vella vs Kevin Briffa***, deciz 25 Mejju 2001; ***App.S Nazzareno Galea vs Giuseppe Briffa***, deciz 16 April 2004; ***PA Markiza Agnese Gera de Petri vsl Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali,*** deciz 27 Jannar 2014

minnu, kienu gew menomati bl-effetti legali tar-rekwizizzjoni, ghax anke jekk huwa minnu li qabel il-hrug tar-rekwizizzjoni diga` kien jezisti rapport guridiku bejnu u bejn l-okkupanti tal-fond, izda bil-hrug tar-rekwizizzjoni huwa tilef il-pussess legali li kellu fuq il-fond b'mod li allura, anke jekk *dato non concesso* kellha tigi accettata t-tezi tal-intimati li r-rikorrenti setghu agixxew kontra l-intimati Abela in forza tar-rapport guridiku pre-ezistenti, dan ma kien ser iwassalhom imkien ghax ma setghux jirriprendu l-pussess tal-fond sakemm dan ikun ghadu kolpit bl-ordni tar-rekwizizzjoni.

24. Ghaldaqstant ghandhom ragun ir-rikorrenti li jattakkaw l-ordni tar-rekwizizzjoni, ghax hija din li fil-fatt u fid-dritt qed tostakolahom milli jipprocedu b'success direttament kontra l-intimati Abela. Dan johrog aktar car fid-dawl tal-konsiderazzjoni li, ghalkemm l-Awtorita` intimata tghid li l-ordni tar-rekwizizzjoni hija superfluwa f'dan il-kaz peress li l-intimati Abela jgawdu mill-protezzjoni tal-Artikolu 12A tal-Kap. 158, xorta wahda zammet fis-sehh l-istess ordni, liema ordni kienet intiza sabiex tipprotegi lill-okkupanti tal-fond *de quo*. Bir-rizultat li qed jigu lezi d-drittijiet tas-sidien ghaliex twaqqafhom milli jiehdu passi sabiex jipproteggu l-proprjeta` taghhom.

25. In sostenn ta' dan l-aggravju l-intimat iccita bran mis-sentenza moghtija fil-kawza *PA[sk]* ***Giovanna sive Jennifer Casha v. Chairman tal-Awtorita` tad-Djar*** deciza fis-16 ta' Novembru 2012. Izda din il-Qorti tosserva li l-fatti f'dak il-kaz huma differenti, ghax fil-kaz odjern qed jigi senjalat il-fatt li s-sidien

qed isofru pregudizzju minhabba li l-post gie abbandunat, u ghalhekk jezistu cirkostanzi li jistghu jwasslu b'success ghar-rezoluzzjoni tar-rapport guridiku talvolta ezistenti bejn is-sidien u l-intimati Abela, jew li dawn jigu ordnati jiehdu passi rimedjali. Inoltre, fl-istess sentenza dik il-Qorti osservat obiter li *"….. ma jidhirx li diment li hemm ordni ta' rekwizizzjoni jezisti mezz kif is-sid jista' jrreferi quddiem il-qrati ordinarji jekk fil-fehma tieghu l-okkupant ma jimmeritahx li jibqa' jgawdi l-protezzjoni li taghtih ordni simili".*

26. Il-konsiderazzjonijiet premessi jdghajjfu l-argument li la darba omm ir-rikorrenti baqghet taccetta c-cens u eventwalment il-kera, allura dan ifisser li kien hemm rikonoxximent da parti tas-sidien u giet stabbilita relazzjoni l-ewwel ta' cens u wara ta' kera bejn is-sid u l-okkupanti. Il-Qorti tosserva izda li, *dato non concesso*, dan ma jdghajjifx il-kaz u t-tezi tar-rikorrenti li huma jinsabu spossessati legalment mill-proprjeta` taghhom. Fir-rigward pero` huma opportuni zewg osservazzjonijet:

27. [a] li ma kienx hemm ghalfejn l-accettazzjoni tac-cens wara l-ordni tar-rekwizizzjoni sabiex jinghad li kien hemm relazzjoni bejn is-sidien u l-okkupanti, allura utilisti, u dan ghar-raguni cara li din ir-relazzjoni <u>kienet diga` tezisti</u> qabel ma harget l-ordni tar-rekwizizzjoni. Dan ir-rapport pero` gie menomat fis-sens li l-awturi tar-rikorrenti ma setghu qatt jivvantaw b'success kawza ghal zgumbrament, anke fil-kaz li l-utilisti jkunu vjolaw uhud mill-kundizzjonijiet tal-kuntratt li jistghu jwasslu ghar-rezoluzzjoni tal-kuntratt.

28. [b] Ghalkemm l-intimati jishqu li omm l-attrici accettat il-kera wara l-iskadenza tac-cens, u dan abbazi ta' dak li qal l-intimat Jesmond Abela fl-affidavit tieghu, din il-Qorti ghandha rizervi kbar dwar il-veracita` ta' dan l-allegat fatt.

29. Fl-affidavit tieghu dan jghid:

> "Minn wara din id-data [2006] bdejna nhallsu l-kera [filwaqt li fil-paragrafi precedenti dan l-intimat kien jindika l-korrispettiv bhala 'cens'], imma l-ktieb baqa' ghand ir-rikorrenti, imma hija kienet taccetta l-kera bla problemi sakemm giet nieqsa. Wara li mietet hi, uliedha ma bdewx jaccettaw il-kera u bdejna niddepozitawhom il-Qorti."[11]

30. Fir-rigward din il-Qorti tosserva li d-dokumenti annessi mal-affidavit tieghu, li huma kopji fotostatici tal-ktieb tar-ricevuti, juru l-pagamenti tac-cens li kienu saru lil omm ir-rikorrenti sad-29 ta' Mejju 2006 meta din kienet accettat ic-cens sal-iskadenza tat-18 ta' Novembru 2006.

31. Izda omm ir-rikorrenti mietet fl-14 ta' Ottubru 2007, filwaqt li l-koncessjoni sub-enfitewtika ghalqet wara, fit-18 ta' Novembru 2007. Ghalhekk ma tistax tkun veritiera l-affermazzjoni tal-intimat Abela li omm ir-rikorrenti kienet accettat il-kera sakemm giet nieqsa, ghax hi giet nieqsa qabel ma c-cens gie konvertit f'kera. Ir-rizervi ta' din il-Qorti dwar il-veracita` tal-fatt allegat mill-intimat Abela jkomplu jigu alimentati b'dak allegat mill-istess Abela li huwa ma setax jipprezenta kopji tar-ricevuti tal-pagamenti li saru wara id-29

[11] Fol.144 – sottolinear tal-Qorti

ta' Mejju 2006, ghax "minn dak in-nhar il-ktieb tal-kera baqa' ghand ir-rikorrenti".

32. Il-premess jitfa' dubju serju dwar l-affidabbilita` ta' dan ix-xhud, u jkompli jsahhah it-tezi tar-rikorrenti li l-post jinsab fi stat ta' telqa' u li l-intimati Abela mhumiex fil-fatt qed jghixu fih.

Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa nfondat

It-tieni aggravju

33. Dan hu fis-sens li ma kienx hemm elementi ta' prova sufficjenti sabiex l-ewwel Qorti tasal ghall-konkluzjoni li l-intimati Abela m'ghadhomx jabitaw fil-fond rekwizizzjonat. Ir-ritratti li ttiehdu waqt l-access, ghalkemm juru certu telqa u traskuragni, ma jwasslux necessarjament ghall-konkluzjoni awtomatika li fil-post ma kien joqghod fih hadd. Inoltre, "il-prova li l-Awtorita` tad-Djar kienet taf b'dan kollu ma tirrizulta minn imkien."

34. Din il-Qorti tosserva li kemm mir-ritratti ezebiti, kif ukoll mir-relazzjoni tal-perit gudizzjarju jirrizulta li *"il-proprjeta` kienet traskurata ghal hafna snin minghajr manutenzjoni ordinarja"*[12] u fix-xhieda tieghu in eskussjoni l-istess perit jghid car u tond li l-fond *"fl-istat li hu mhux abitabbli".*[13]

[12] Supra
[13] Supra

35. Ghalhekk, apparti mill-fatt li fl-affidavit tieghu l-intimat Abela ma qalx li kien qed jabita fl-istess fond, l-ewwel Qorti kellha provi sufficjenti quddiemha sabiex fuq bilanc ta’ probabbiltajiet tasal ghall-konkluzjoni li waslet ghaliha, u din il-Qorti ta’ revizjoni ma hix tal-fehma li fic-cirkostanzi ghandha tiddisturba dik il-konkluzjoni.

36. Fl-ahharnett hija opportuna l-osservazzjoni li d-dikjarazzjoni tal-Awtorita` intimata, li mill-provi ma rrizultax li hi kienet taf bl-istat malandat tal-fond in kwistjoni, ma jiggjovaha xejn, la fattwalment u lanqas legalment, ghax mill-gurnata li harget l-ordni tar-rekwizizzjoni, u sakemm ghadha fis-sehh, il-pussess legali tal-fond ma baqghax aktar f’idejn l-awturi fid-dritt tar-rikorrenti, jew tar-rikorrenti, izda ghadda f’idejn l-Awtorita` intimata bid-dmirijiet kollha li dan il-pussess igib mieghu.

37. Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa nfondat

It-tielet aggravju

38. Dan hu fis-sens li r-rikorrenti ma gabux prova konklussiva li huma l-unici proprjetarji tal-fond in kwistjoni. Jghidu li dan il-fattur ma giex ikkonsidrat mill-ewwel Qorti, u li dan seta` finalment kellu effett fuq l-ezitu finali tas-sentenza

moghtija mill-ewwel Qorti partikolarment fir-rigward tal-*quantum* tar-rimedju akkordat.

39. Fl-ewwel lok din il-Qorti tosserva li mill-atti jirrizultaw elementi ta' prova sufficjenti li jwasslu ghall-konkluzjoni li l-fond huwa proprjeta` tar-rikorrenti, ghax, apparti mill-affidavit tal-attrici Cynthia Zammit Maempel, il-kuntratti esebiti jwasslu ghal din il-konkluzjoni, partikolarment il-kuntratt tal-10 ta' Gunju 2008 fl-atti tan-Nutar Sam Abela, minn fejn jirrizulta car li r-rikorrenti akkwistaw *"id-dirett dominju temporaneju ghaz-zmien li fadal mic-cens originali li gie impost kif hawn taht indikat u l-proprjeta` assoluta u libera ghaz-zmien wara l-istess zmien.."*[14] tal-fond in kwistjoni. Ghalhekk ghall-finijiet tal-kawza odjerna fejn dawn il-provi ma gewx kontraddetti, din il-Qorti hi tal-fehma li r-rikorrenti pprovaw it-titolu esklussiv taghhom.

40. Fit-tieni lok, il-Qorti tosserva li, anki *dato non concesso* hemm proprjetarji ohra, xorta wahda r-rikorrenti bhala proprjetarji ghandhom id-dritt li jagixxu gudizzjarjament sabiex jissalvagwardjaw l-interessi taghhom billi jattakkaw l-ordni tar-rekwizizzjoni li ghadha fis-sehh fuq proprjeta` taghhom.

41. Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa nfondat.

Ir-raba' aggravju

[14] Foll.71 - 72

42. Dan hu fis-sens li l-Istat ghandu margini ta' apprezzament wiesgha fil-materja ta' *social housing*, fl-ahjar interess tal-pubbliku.

43. Din il-Qorti tosserva li f'dan il-kaz mhux qed jigi kontestat id-dritt tal-Istat li jiehu dawk il-mizuri legittimi u proporzjonati bil-ghan li jindirizza l-problema tal-akkomodazzjoni tan-nies fid-djar, liema dritt huwa konformi mad-dettami tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, izda dak li qed jigi kontestat huwa li ma kienx hemm il-htiega li tinhareg l-ordni tar-rekwizizzjoni numru RO 53704, u dan kemm ghax fil-31 ta' Dicembru 1992 kien diga` jezisti rapport guridiku bejn is-sidien u l-konjugi Ebejer f'forma ta' koncessjoni subenfitewtika, kif ukoll ghax skont l-intimati llum is-sitwazzjoni hi regolata bid-dispozizzjoni tal-Artikolu 12A tal-Kap. 158. Inoltre, mill-provi jirrizulta li l-intimati Abela mhumiex jirrisjedu fil-fond *de quo* li gie deskritt mill-perit tekniku bhala inabitabbli. Minkejja dan, is-sidien ghadhom legalment spossessati mid-drittijiet taghhom fir-rigward. Bhala konsegwenza ta' dan ir-rikorrenti jinsistu li qed igorru piz sproporzjonat.

44. Huwa hawn li l-ewwel Qorti gustament irriskontrat l-lezjoni tal-artikolu konvenzjonali fuq citat, meta osservat li l-fond mhuwiex qed jintuza mill-intimati Abela u minflok thalla jiddeterjora bl-aktar mod ingustifikat b'dannu ghas-sidien.

45. Fid-dawl tac-cirkostanzi premessi ghandu jirrizulta car li l-effetti tal-ordni ta’ rekwizizzjoni vigenti fuq il-fond *de quo* qed tixhet piz sproporzjonat u eccessiv fuq is-sidien billi qed tipprekludihom milli jagixxu gudizzjarjament fil-qrati ordinarji kontra l-konjugi Abela bil-ghan li jipprotegu l-interessi taghhom u dan meta l-Awtorita` ma ghamlet xejn, u anqas jidher li ghandha r-rieda li taghmel, xi haga sabiex il-hsara tigi rimedjata.

46. Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa nfondat.

Il-hames aggravju

47. Dan jirrigwardja r-rimedju moghti mill-ewwel Qorti ghal-lezjoni subita mir-rikorrenti, u b’mod specifiku jikkoncerna l-*quantum* tal-kumpens akkordat lill-rikorrenti ghal-lezjoni konvenzjonali subita minnhom. L-intimat jlmenta mill-fatt li l-ewwel Qorti ma semmietx il-kriterji li fuqhom wasslet ghall-figura ta’ €50,000, u wkoll li dan l-ammont huwa wiehed eccessiv u sproporzjonat.

48. Din il-Qorti tosserva li fil-konsiderazzjonijiet taghha l-ewwel Qorti osservat li l-fond *de quo* gie stmat mill-perit gudizzjarju fl-ammont ta’ €139,800, u li kellu valur lokatizju ta’ €4,893, filwaqt li wara l-iskadenza tal-koncessjoni subenfitewtika l-kera annwa komputata skont l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 hija ta’ €279.52. L-ewwel Qorti qieset din id-deskrepanza bhala *“ghal kollox nieqes mill-proporzjonalita` rikjesta mill-Kostituzzjoni u l-*

Konvenzjoni Ewropea". Inoltre, osservat ukoll li l-fond *"qed jiddeterjora b'pass mghaggel li eventwalment trid tigi riprestinata fi stat abitabbli bid-dispendju ta' fondi ingenti kif indikat mill-perit tekniku.."* Di fatti, kif fuq gja` indikat il-perit tekniku fix-xhieda tieghu in eskussjoni jghid li trid spiza ta' LM25,000 sabiex il-fond jigi rez abitabbli. Jidher ghalhekk li dawn huma l-fatturi li wasslu l-Qorti sabiex tillikwida bhala kumpens dovut lir-rikorrenti s-somma fuq indikata.

49. Fir-rigward din il-Qorti, filwaqt li tikkondividi li ghandu jithallas kumpens lir-rikorrenti ghal-lezjoni konvenzjonali subita minnhom, u cioe` bhala danni mhux pekunjarji, tikkunsidra li l-*quantum* stabbilit mill-ewwel Qorti bhala wiehed eccessiv.

50. Tosserva wkoll li, ghalkemm il-proceduri kostituzzjonali kienu opportuni ghad-determinazzjoni tal-ezistenza tal-lezjoni konvenzjonali, izda l-proceduri odjerni m'ghandhom jissostitwixxu r-rimedju ordinarju li ghandhom ir-rikorrenti sabiex, wara li tigi annullata l-ordni tar-rekwizizzjoni *de quo*, jigu trattati l-materja tal-izgumbrament tal-intimati Abela mill-fond, kif ukoll tal-*quantum* tad-danni materjali u r-responsabbilita` ghall-istess. Dawn huma materji li ghandhom jigu ventilati quddiem il-qrati ordinarji. F'dan ir-rigward, l-aggravju huwa gustifikat in kwantu dirett lejn dik il-parti tas-sentenza appellata li ordnat l-izgumbrament tal-intimati Abela.

51. Rigward il-*quantum* tal-kumpens din il-Qorti tenut kont, min-naha wahda tal-valur tal-fond, kif ukoll tal-fatt li l-ordni tar-rekwizizzjoni ilha vigenti fuq il-fond ghal circa 20 sena, b'mod li r-rikorrenti ilhom isofru l-lezjoni konvenzjonali ghal dan iz-zmien kollu, izda mill-banda l-ohra tenut kont li l-proceduri odjerni bdew fis-sena 2009 u li ghalhekk ir-rikorrenti u l-awturi taghhom damu reqdin fuq id-drittijiet fundamentali taghhom, sakemm iddecidew li jagixxu quddiem din il-Qorti, ghal circa 17-il sena, din il-Qorti tikkonsidra gust u ekwu l-ammont ta' €12,000 bhala kumpens in linea ta' danni mhux pekunjarji.

52. Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa parzjalment fondat fis-sens li l-ewwel Qorti ma kellhiex tordna l-izgumbrament tal-konjugi Abela li fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz hu materja li ghandha tithalla biex jekk ikun il-kaz, tigi deciza mill-qorti ta' kompetenza ordinarja, u li l-*quantum* tal-kumpens mhux pekunjarju ghandu jigi ridott ghal €12,000

L-Appell tal-Awtorita`

53. Peress li l-parti l-kbira tal-ilmenti li jikkostitwixxu l-aggravju tal-Awtorita` huma konnessi mal-aggravji tal-intimat Avukat Generali u diga` gew konsidrati u trattati minn din il-Qorti, il-Qorti ser tillimita ruhha ghal dawk l-aggravji tal-Awtorita` li ghadhom ma gewx trattati.

54. Illi l-aggravju li l-Awtorita` intimata mhijiex il-legittimu kontradittur fil-proceduri odjerni jirrazzenta l-fieragh ghax hu manifestament infondat. Jirrizulta car li l-Awtorita` hija l-legittimu kuntradittur principali f'dawn il-proceduri peress li l-ordni tar-rekwizizzjoni leziva tad-drittijiet tar-rikorrenti harget mill-Awtorita` intimata u qed tinzamm vigenti mill-istess Awtorita`. Inoltre, hija l-istess Awtorita` li ghandha l-fakolta` li tohrog derekwizizzjoni tal-ordni bhala wiehed mir-rimedji li seta' kien spettanti lir-rikorrenti.

55. Illi rigward l-ilment tal-Awtorita` li r-rikorrenti messhom attakkaw il-ligi, cioe` l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 u mhux l-ordni ta' rekwizizzjoni, il-Qorti tosserva li l-lezjoni principali tad-drittijiet konvenzjonali tar-rikorrenti kienet kagun proprju tal-effetti legali tal-ordni li kienet u ghadha ta' ostakolu sabiex ir-rikorrenti jipprocedu quddiem il-qrati ordninarji biex jivvantaw id-drittijiet civili taghhom bhala sidien kontra l-intimati Abela. Dan jinsab konfermat fl-aggravju stess tal-Awtorita` fejn issottomettiet li l-ordni tar-rekwizizzjoni, *"kull ma ghamlet kienet biss li kompliet issahhah il-protezzjoni tal-intimati konjugi Abela."*[15]. Id-domanda li timponi ruhha fir-rigward hija din: jekk kif sottomess mill-Awtorita` il-protezzjoni tal-intimati Abela gejja mil-ligi, allura x'kienet u x'hini r-raguni li l-Awtorita` zammet vigenti l-ordni tar-rekwizizzjoni? Ir-risposta ghal din id-domanda tinsab f'dak li xhedet ir-rapprezentanta tal-Awtorita` u cioe` *"ir-requisition order ma nehhejnijhiex minhabba l-fatt li inkella dawn is-sinjuri [konjugi Abela] setghu jispiccaw barra u ma jkunux protetti."*[16] Iz-zamma fis-sehh tal-ordni tar-rekwizizzjoni hija gharfien car tal-fatt li l-Awtorita` riedet li

[15] Rikors tal-Appell – para.5
[16] Fol.131

teskludi l-possibilta` li dawn l-intimati jispiccaw zgumbrati mill-fond mill-qorti kompetenti.

56. Illi din il-Qorti taqbel ma’ dak sottomess mill-Awtorita` li ordni ta’ rekwizizzjoni mahruga biex tigi protetta persuna fih innifsu mhijiex leziva tad-dritt fundamentali tal-proprjeta`, izda l-fatt jibqa’ li, ghalkemm jirrizulta li l-intimati Abela mhumiex qed jabitaw fil-fond, li skont il-perit gudizzjarju huwa inabitabbli fl-istat li hallewh, u ghalkemm il-fond thalla fi stat ta’ abbandun u jehtieg spiza sostanzjali sabiex isiru r-riparazzjonijiet, is-sidien ma jistghux jagixxu b’success ghall-izgumbrament ta’ dawn l-intimati proprju minhabba l-effetti legali tal-ordni tar-rekwizizzjoni. Min-naha l-ohra, pero`, jibqa’ l-fatt ukoll li taht il-ligi s-sidien ghall-ilmenti taghhom ghad ghandhom rimedju ordinarju fl-Artikolu 409A tal-Kap. 12 sabiex dawn jattakkaw l-ordni tar-rekwizizzjoni *de quo* quddiem il-qrati ordinarji, u ghalhekk ma hux il-kaz li din il-Qorti tordna n-nullita` taghha.

57. Ghaldaqstant l-aggravju tal-Awtorita` huwa nfondat.

<u>Decide</u>

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi dwar l-appelli tal-intimati Avukat Generali u Awtorita` tad-djar billi tilqaghhom limitatament, fis-sens li tirrevoka dik il-parti tas-sentenza fejn l-ewwel Qorti ddikjarat nulla l-ordni tar-rekwizizzjoni u fejn l-intimati Abela gew ordnati jizgumbraw mill-fond de quo, kif ukoll tirriduci l-kumpens dovut lir-rikorrenti bhala danni mhux pekunjarji, mis-somma ta’

hamsin elf euro (€50,000) ghas-somma ta’ tnax-il elf euro [€12,000] li ghandha tithallas mill-Awtorita` intimata; tikkonferma s-sentenza ghal bqija.

L-ispejjez tal-ewwel istanza ghandhom jibqghu kif decizi mill-ewwel Qorti, filwaqt li dawk tal-appell ghandhom jigu sapportati in kwantu ghal erbgha minn hamsa [$^{4}/_{5}$] mill-Awtorita` intimata u r-rimanenti kwint [$^{1}/_{5}$] ikunu a kariku tar-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------