QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar it-Tlieta 16 ta' Jannar, 2018

Rikors Guramentat Numru : 86/2015 JPG
Kawza Numru : 14

John Mattei (ID 808839M), Sandra Zarb Mizzi (ID 515549M), Diana Toledo (ID 161845M), Astrid Xuereb (ID 423738M), Maryanne sive Marion Gatt (ID 262236M), Blanche Refalo (ID 287242M), Patricia Mercieca (ID 964645M), u Cecilia Camilleri (ID 353544M)

vs

L-Awtorita' tad-Djar;
Alexander u Jane konjugi Caruana (ID 894246M u 33246M rispettivament);
L-Avukat Generali
U b'digriet tat-8 ta' Frar, 2016 l-atti ta' Alexander Caruana gew trasfuzi f'isem Massielle u Etyan ahwa Caruana.

Il-Qorti :

Rat ir-rikors ta' John Mattei *et* tas-26 ta' Novembru 2015, a Fol 1 et seqq., illi jaqra hekk:

1. *"Illi r-rikorrenti huma l-eredi ta' Francis Mattei li miet fl-4 ta' Dicembru 1983 (ara certifikat tal-mewt hawn anness bhala Dokument 'A' u rapport tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello hawn anness bhala Dokument 'B') u ghalhekk huma s-successuri fit-titolu tieghu ghar-rigward tal-fond 125, 'Petite Fleure', Triq Lapsi, San Giljan li tieghu l-imsemmi Francis Matei kien is-sid;*

2. *Illi l-fond appena msemmi kien gie rewizizzjonat permezz ta' ordi ta' rekwizizzjoni numru 24824 tas-7 ta' Lulju 1981;*

3. *Illi in segwitu ghall-imsemmija rekwizizzjoni dan il-fond gie allokat lill-intimat Alexander Caruana matul il-kors taz-zwieg tieghu ma' Jane Caruana, izda l-intimati konjugi Caruana qatt ma gew rikonoxxuti bhala inkwilini la minn Franics Mattei u lanqas mill-eredi tieghu;*

4. *Illi originarjament l-intimati konjugi Caruana kienu jhallsu lill-awtorita' kompetenti kera kull sitt xhur izda prezentement, wara l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009, l-intimati konjugi Caruana qed ihallsu lill-Awtorita' tad-Djar tnejn u disghin Ewro u hamsin centezmu (€92.50) kull sitt xhur (ossija mija u hamsa u tmenin Ewro (€185) fis-sena) ghall-okkupazzjoni minnhom tal-fond fuq imsemmi;*

5. *Illi l-esponenti, la personalment u lanqas tramite l-predecessur taghhom fit-titolu, qatt ma accettaw l-imsemmi ammont jew kwalunkwe ammont iehor bhala kumpens ghall-okkupazzjoni billi c-cifra indikata hija irrizorja u ma tirriflettix kumpens gust jew kera adegwat skont il-valur fis-suq tal-istess propjeta';*

6. *Illi ghal dawn is-snin kollha l-esponenti gew imcahhda mill-uzu tal-propjeta' taghhom u inoltre qatt ma rcevew kumpens gust u xieraq ghall-okkupazzjoni forzata li giet imposta fuqhom bis-sahha tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni fuq imsemmija;*

7. *Illi l-fatti fuq esposti jikkostitwixxu vjolazzjoni kontinwata tad-drittijiet tal-esponenti kif protetti taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*

8. *Illi sabiex din il-vjolazzjoni tigi effettivament rimedjata jehtieg l-izgumbrament tal-intimati konjugi Caruana mill-fond fuq imsemmi, kif ukoll kumpens adegwat u xieraq ghall-imsemmija vjolazzjoni li din il-Qorti joghgobha tillikwida, liema kumpens ghandu jinkludi l-ammont ta' kera gust li r-rikorrenti kienu u ghadhom prekluzi bil-ligi li jirrikavaw matul is-snin, salv kull rimedju iehor li din il-Qorti jidhrilha xieraq u opportun fic-cirkostanzi.*

Jitolbu ghalhekk ir-rikorrenti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti tiddeciedi billi:

1. *Tiddikjara li bil-fatti fuq imsemmija, u partikolarment il-fatt li bl-Ordni ta' Rekwizizzjoni numru 24824 tas-7 ta' Lulju 1981 l-fond numru 125, 'Petit Fleure', Triq Lapsi, San Giljan gie rekwizizzjonat u allokat lill-intimati konjugi Caruana minghajr ma gie offert u mhallas lis-sid kumpens xieraq ghall-okkupazzjoni tieghu, gew u ghadhom qed jigu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-fond propjeta' taghhom kif protetti taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*
2. *Taghti bhala rimedju ghall-fuq imsemmija vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom l-izgumbrament tal-intimati konjugi Caruana mill-fond fuq imsemmi, kif ukoll kumpens adegwat u xieraq ghall-vjolazzjonijiet li huma qieghdin isofru tad-drittijiet fondamentali taghhom, liema kumpens ghandu jinkludi l-ammont ta' kera gust li r-rikorrenti kellhom jirrikavaw matul is-snin, u kull rimedju iehor li din il-Qorti jidhrilha xieraq u opportun;*

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni."

Rat li l-atti tar-rikors, id-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi;

Rat ir-risposta tal-Awtorita' tad-Djar datata 9 ta' Dicembru 2015 (a Fol 15 et seqq.), li taqra hekk:

Tesponi bir-rispett :

1. *Illi it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt. Kull wahda mir-risposti ta' hawn taht hi minghajr pregudizzju ghar-risposti l-ohra;*

2. *Illi l-atturi iridu qabel xejn jippruvaw it-titolu taghhom u jrid jigi pruvat li ma hemm ebda sidien ohra ghajr l-atturi;*

3. *Illi l-atturi ma ezawrewx ir-rimedji kollha taghhom qabel ma ghaddew ghall-azzjoni kostituzzjonali u ghalhekk l-istess azzjoni ma tistax tregi;*

4. *Illi il-hrug ta' Ordni ta' Rekwizizzjoni fiha innifisha mhijiex leziva ta' drittijiet fundamentali u hi permessa bhala ghodda ghall-istat sabiex ikun hemm tqassim ekwu tal-gid fil-pajjiz. Ghalhekk bl-Ordni ta' Rekwizizzjoni in kwistjoni ma kienx hemm lezjoni ta' drittijiet fundamentali kif pretiz mill-atturi;*

5. *Illi ma jistax ikun hemm azzjoni bazat fuq il-Konvenzjoni Ewropeja dwar ksur ta' dritt fundamentali li sehh qabel l-1987. Illi fil-kuntest tad-disposiżżjonijiet tal-***Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta** *li jinkorporaw fih l-artikoli dwar il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali, hu evidenti li id-disposizzjoni ratione temporis miġjuba fl-***artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta** *għandhom jgħoddu biss għall-vjolazzjonijiet li seħħew wara t-30 ta' April 1987.*

6. *Illi it-talba li jigi zgumbrat l-okkupant tal-post bis-sahha ta' Ordni ta' Rekwizizzjoni, mhijiex wahda li ghandha sostenn legali u ma tistax tigi milqugha. L-individwu li jigi protett b' Ordni ta' Rekwizizzjoni bl-ebda mod ma jista jigi misjub li kiser drittijiet fundamentali ta' cittadini ohra u ghalhekk it-talba ghall-izgumbrament tieghu ma tistax tintlaqa'.*

7. *Illi il-possibilita li l-atturi jadixxu l-Qrati a bazi tal-Konvenzjoni Ewropeja ghad-Drittijiet tal-bniedem inholqot sa mis-sena 1987 – 28 sena ilu. Il-fatt li l-atturi damu daqstant biex jibdew dawn il-proceduri jimmilita kontra l-istess*

atturi u jinsinwa li fil-fatt anke l-istess atturi ma hassewx li kellhom xi dritt qed jigi kalpestat.

8. *Illi kif qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza* ***Dr. David Tonna et vs. Kummissarju tal-Artijiet*** *deċiża fit-3 ta' Marzu 2011, fil-każ fejn persuna ddum biex tipproċedi quddiem il-Qrati dan għandu jwassal għal tnaqqis fl-ammont tal-kumpens tal-volta akkordat (ara wkoll is-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali,* ***Paul Fenech et vs. Kummissarju tal-Artijiet et*** *tal-20 ta' Frar 2009,* ***Louis Apap Bologna et vs. Calcidon Ciantar et*** *u* ***Josephine Mary Vella vs. Direttur Għall-Akkomodazzjoni Soċjali et*** *tal-25 ta' Mejju 2012);*

9. *Illi meta id-Dipartiment tad-Djar ha f' idu il-fond de quo dan kien fi stat dilapidat; anke it-tarag kien imwaqqa' - ghalhekk din il-propjeta fl-istat li kienet qatt ma setghet tirreka qligh lill-atturi li hallewha taqa' f' dan l-istat. Kien ghalhekk li il-Gvern dahal sabiex jaghmel uzu minnha wara li din tigi irrangata u reza abitabbli;*

10. *Illi ghalhekk ma ghandiex tigi akkolta it-talba ghal xi kumpens ghat-tehid tal-uzu ta' din id-dar. Ghax meta ittiehdet id-dar fil-fatt din ma kenitx fi stat li tintuza.*

11. *Illi inoltre anke jekk jinghata xi forma ta' kumpens dan ma ghandux ikun jirrifletti danni jew hlas ta' kera li setghet tingieb fis-suq miftuh. L-ewwel nett ghaliex is-sentenzi jindikaw li kumpens moghti ghall-ksur ta' dritt fundamentali mhuwiex l-istess, u fit-tieni lok ghaliex fil-fatt meta id-dar ittiehdet b' Ordni ta' Rekwizizzjoni din ma kenitx fi stat li tigi abitata – tant li it-tarag ta' gewwa kien tkisser u kienet fi stat dilapidat.*

12. *Illi llum hu stabbilit fil-ġurisprudenza, anke dik Ewropea, illi fil-każijiet li jittrattaw miżuri leġittimi fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali maħsuba appuntu biex tiġi mkattra l-ġustizzja soċjo-ekonomika, bħalma huma l-ordnijiet ta' rekwiżizzjoni, il-kumpens li għandu jiġi mogħti lis-sidien minħabba din l-interferenza għandha tkun anqas mill-kumpens sħiħ li talvolta seta' kien dovut kieku wieħed kellu jistrieħ fuq l-indikaturi tas-suq liberu (Ara* ***ECHR Każ Ghigo vs. Malta, 17 ta' Lulju 2008, #18; Każ Edwards vs. Malta, 17 ta' Lulju 2008,#21);***

Illi il-fatti dwar din il-vertenza huma is-segwenti:

1. *Illi meta saret spezzjoni tal-fond de quo f' Novembru tal-1970 il-propjeta kienet fi stat dilapidat. Kienet thalliet taqa' f' dak l-istat mill-istess sidien; in vista tal-istat dilapidat li fiha kienet din il-propjeta' ma seta jitqies li kien hemm ebda telf finanzjarju meta ittiehdet mill-Gvern biex tintuza u ma seta kien hemm ebda ksur ta' drittijiet fundamentali. F' dan il-perjodu*

il-fond kien mikri mis-sidien stess lil certu Louis Gatt – li kien inkwilin misjub mill-istess sid.

2. *Illi minkejja li suppost kien hemm din il-kirja kienu saru diversi spezzjonijiet bejn is-snin 1970 u 1972. Instab li il-propjeta qatt ma ġiet okkupata minn Louis Gatt, kif ukoll qatt ma saru xogħolijiet sabiex il-propjeta tiġi reża abitabbli ;*

3. *Illi id-dipartiment ladarba il-propjeta baqgħet vakanti u imhollija fi stat ta' abbandun insista sabiex iċ-ċwievet jiġu mgħoddijien lid-Dipartiment biex ikun jista isir uzu utli mill-propjeta';*

4. *Illi jigi notat li fil-25 ta' Ottubru 1972 Julian Xuereb dahal bhala kerrrej gdid imma mill-ewwel talab l-għajnuna tal-pulizija għaliex xi ħadd kien imbarra l-entratura tad-dar bl-injam. Kif il-kerrej daħal fil-propjeta sab li t-taraġ intern kien ġie distrutt. Fir-rapport tal-pulizija tniżżel li s-suspett tagħhom hu li s-sid tal-propjeta kien għamel dawn il-ħsarat.*

5. *Illi il-pulizija ressqu lis-sid il-Qorti minħabba l-ħsarat li twettqu fil-propjeta rekwiżizzjonata. Id-dipartiment beda jibgħat korrispondenza lis-sid sabiex jirranġa l-ħsarat.*

6. *Illi il-pulizija rebħet il-kawża fuq ċitata u s-sid weħel multa ta' Lm100.00. Is-sid appella din id-deċiżjoni – mhux maghruf l-esitu tal-Appell sakemm saret din ir-risposta.*

7. *Illi Julian Xuereb ġie mitlub sabiex jirritorna ċwievet tal-post lura lid-Dipartiment. Fit-3 ta Diċembru iċ-ċwievet tal-propjeta ġew ritornati lura permezz ta' evizzjoni li saret mill-Pulizija. Il-propjeta wara ġiet mikrija lil Alex Caruana. Fis-sena 2010 sar ezami tal-mezzi tal-kerrej Alex Caruana. Alex Caruana kkwalifika sabiex jibqa jiġi protett bl-Ordni ta' Rekwiżizzjoni.*

8. *Illi il-kera annwali li qed titħallas hija ta' €185. Din il-kera għada qed tinġabar mill-Awtorita tad-Djar. Il-kerrej għadu Alex Caruana."*

Rat ir-riposta tal-intimata Jane Caruana datata 10 ta' Dicembru 2015 (a fol 18 et seqq.) li taqra hekk:

1. *Illi t-talbiet atturi fil-konfront tal-intimati konjugi Caruana ghandhom jigu respinti stante li huma ghal kollox infondati legalment u b'mod partikolari ghar-ragunijiet li ser jigu elenkati fil-paragrafi segwenti;*

2. *Preliminarjament in-nuqqas ta l-integrita tal-gudizzju in vista tal-fatt li l-intimat Alexander Caruana gie nieqes nhar is-17 ta Jannar 2015;*

3. *Jigi eccepit inoltre li l-familja Caruana ma tistax tigi meqjusa bhala l-legittimu kontradittur f'din l-azzjoni in vista tal-fatt li kwalunkwe rimedju mitlub f'kawzi simili ta natura Kostituzzjonali jista biss jinghata mill-Istat u mhux minnghand ic-cittadin privat ghalhekk l-istess familja privata mharrka ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju;*

4. *Illi t-talba ghall-izgumbrament tal-familja Caruana mill-fond de quo hija legalment inproponibbli u kwindi ghandha tigi respinta kif sejjer jirrizulta ahjar waqt l-ismiegh ta din il-procedura;*

5. *Illi minnghajr pregudizzju ghar-risposta kontenuta fil-paragrafu precedenti ghal dan jinghad illi l-familja Caruana qieghdha tokkupa l-fond in kwistjoni taht titolu validu fil-ligi koncess minn Awtorita Kompetenti u ai termini tal-ligijiet vigenti;*

6. *Illi minnghajr pregudizzju ghal premess jinghad inoltre li t-talba ghall-izgumbrament hija karenti minn kwalsiasi kawzali legali u di piu ma jezisti ebda nexus bejn il-kumpens mitlub u l-att esekuttiv ta zgumbrament;*

7. *Illi jigi riservat minn issa d-dritt li jitresqu risposti ulterjuri permessi mill-ligi jekk jinqala l-kaz.*

Bl-ispejjes kontra l-atturi li minn issa qed jigu ngunti biex jidhru personalment ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta tal-Avukat Generali datata 14 ta' Dicembru, 2015 (a Fol 20 et seqq.) li taqra hekk:

1. Illi preliminarjament, in kwantu l-esponent m'għandux il-mansjoni li joħroġ ordnijiet ta' rekwiżizzjoni u ma hemm ebda allegazzjoni imputabbli lilu, l-Avukat Ġenerali mhuwiex il-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri skont l-artikolu 181B tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta u konsegwentement għandu jiġi lliberat mill-osservanza tal-ġudizzju;[1]

2. Illi dejjem in linea preliminari u mingħajr preġudizzju, hija l-umli fehma ta' l-esponent li din l-Onorabbli Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont il-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) in kwantu mir-rikors promutur ma jirriżultax li r-rikorrent eżawrixxa l-mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat li kienu disponibbli favur tiegħu. Dan għaliex jekk ir-rikorrenti ħassew li l-ordni ta' rekwiżizzjoni ma kinitx qed taqdi l-iskop pubbliku jew li l-mod kif inħarġu dawn l-ordnijiet ma kinux jirriflettu dak li hemm sostnut fl-artikolu 3 tal-Kap. 125, kien għalhekk imisshom fetħu proċeduri ta' stħarriġ ġudizzjarju fuq l-att amministrattiv ta' min ħareġ l-ordni ta' rekwiżizzjoni. Setgħu ukoll joġġezzjonaw għal dik l-allokazzjoni skont il-proċedura mniżżla fl-artikolu 8 tal-Kap. 125;

3. Illi dejjem in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għall-premess u għall-eċċezzjonijiet fil-meritu, in kwantu l-azzjoni tar-rikorrenti hija bbażata fuq l-allegat ksur tal-Ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni dwar il-Ħarsien tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, l-azzjoni odjerna hija inammissibbli ratione temporis fit-termini tal-artikolu 7 tal-Kap 319 li jipprovdi li l-ebda allegat ksur tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali mwettaq qabel it-30 ta' April 1987 ma għandu jagħti lok għat-teħid ta' azzjoni taħt l-artikolu 4 ta' dak l-Att u dan in vista tal-fatt li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 24824 meritu tar-rikors promutur jirrisali għas-7 ta' Lulju 1981;

[1] ara Margaret Galea et vs L-Awtorità tad-Djar; L-Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-16 ta' April 2015; u Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar; L-Awtorità tad-Djar; L-Avukat Ġenerali, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Lulju 2011 u mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta' Frar 2012;

4. Illi fil-meritu u mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

a. Ir-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara li huma l-uniċi proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

b. Il-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni u l-allokazzjoni tal-fond in kwistjoni sar skont il-liġi u ma jivvjolax id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Fil-fatt skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull dritt li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u għall-ħarsien ta' miżuri meħudin għall-ħarsien tal-interess ġenerali. F'dan ir-rigward, fis-sentenza deċiża fl-24 ta' Ottubru 2006 mill-Qorti Ewropea tal-Ġustizzja fl-ismijiet Edwards v. Malta, *intqal dan li ġej fir-rigward tal-liġi dwar ir-rekwiżizzjoni:*

"67. In the present case, the Court can accept the Government's argument that the requisition and the rent control were aimed at ensuring the just distribution and use of housing resources in a country where land available for construction could not meet the demand. These measures, implemented with a view to securing the social protection of tenants (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, § 178, and Ghigo, cited above, § 58), were also aimed at preventing homelessness, as well as at protecting the dignity of poorly off tenants (see paragraphs 43 and 47 above).
68. The Court accepts that the impugned legislation had a legitimate aim in the general interest, as required by the second paragraph of Article 1."

c. Illi it-teħid temporanju jew restrizzjoni fuq id-dritt ta' propjeta' għall-skop li tingħata akkomodazzjoni soċjali lill-persuni li jkunu fi bżonn ta' tali akkomodazzjoni, fil-fatt tikkostitwixxi skop pubbliku u għalhekk bħala tali mhix leżiva tad-drittijiet fundamentali tas-sidien;

d. Illi ma hemm xejn illegali jew li jikser id-drittijiet fundamentali fil-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni. L-ordni ta' rekwiżizzjoni jinħareġ sabiex il-fond rekwiżizzjonat jiġi mogħti, kontra ħlas ta' kumpens, lil min ikun fi ħtieġa ta' akkomodazzjoni soċjali. L-ordni ta' rekwiżizzjoni taħt l-Att tad-Djar jikkostitwixxi biss miżura ta' kontroll ta' użu tal-proprjetà fil-forma ta' detenzjoni temporanja ta' dik il-proprjetà fl-interess pubbliku;

e. Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' "<u>Amato Gauci vs Malta</u>" rrikonoxxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable.";

f. Illi għalhekk anke jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar;

g. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;

h. Illi in ogni caso, il-kumpens xieraq għall-privazzjoni tal-propjetà ma għandux ikun il-valur kummerċjali tal-kera tal-fond;[2]

i. Illi permezz tar-regolament numru 2 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.12, li ġġib l-isem 'Regolamenti dwar l-Inqas Kumpens Għal Bini Rekwiżizzjonat, il-kera minn dan il-fond ma baqgħetx fissa għal dejjem iżda se tkun qed togħla kull tliet snin b'mod proporzjonali skont id-dispożizzjonijiet

---

[2] Ibid.

tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta fuq il-bażi tal-indiċi tal-inflazzjoni, kif hemm provdut fl-artikolu 13 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan ifisser li wara l-emendi li saru, il-kera ġiet aġġustata biex tkun iktar konformi mar-realtajiet tal-lum. Bil-liġi kif emendata, l-ammont tal-kumpens fil-konfront ta' dawk il-proprjetajiet milquta bir-rekwiżizzjoni żdied u qed jinżamm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tal-komunità u dawk tar-rikorrenti

j. Illi dato ma non concesso li ġew leżi d-drittijiet sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem kif qed jallegaw ir-rikorrenti, l-esponent jissottometti wkoll illi r-rimedji mitluba mir-rikorrenti mhumiex ġustifikati;

5. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

GĦALDAQSTANT, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti kif dedotti fir-rikors promotur tagħhom u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.'

Rat id-digriet taghha tat-8 ta' Frar 2016 fejn gie ordnat illi l-atti ta' Alexander Caruana jigu trasfuzi f'isem Masielle u Etyan ahwa Caruana;

Rat id-digriet taghha tal-11 t'April 2016 fejn gie nominat il-Perit Godwin Abela sabiex jghati stima tal-valur tal-proprjeta meritu tar-rikors. (Vide Fol 184);

Rat illi l-Perit Tekniku Godwin Abela halef ir-relazzjoni tieghu fit-18 t'Ottubru, 2016 (Vide Fol 256 et seqq.) u r-relazzjoni addizzjonali tal-istess mahlufa fis-16 ta' Novembru, 2016 (Vide Fol 293 et seqq.);

Semghat ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-dokumenti esebiti;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Rat illi fl-udjenza tal-14 ta' Dicembru, 2017, l-avukati difensuri tal-partijiet irrimettew ruhhom ghan-noti ta' sottomissjonijiet taghhom u ddikjaraw li ma ghandhom trattazzjoni ulterjuri x'jghamlu. (Vide Fol 478).

Ikkonsidrat:

In-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello xehed permezz ta' affidavit u kkonferma illi l-proprjeta in kwistjoni, bl-indirizz 125, Lapsi Street, San Giljan hija proprjeta tar-rikorrenti, wara li spjega il-provenjenza tat-titolu taghhom.

Cecilia Camilleri xehdet permezz ta' affidavit illi hi tigi n-neputija u wahda mill-werrieta ta' Francis Mattei li kien proprjetarju tal-fond in kwistjoni u li miet fl-1 ta' Dicembru 1983. Xehdet illi hi tiftakar lil zijuha jgerger ghaliex dan il-fond kien gie rekwizizzjonat u ghalhekk ma setghax juzah kif ried. Qalet illi filfatt huwa kien dejjem irrifjuta li jirrikonoxxi l-inkwilini u qatt ma rcieva kera taht ir-rekwizizzjoni, u dan skont ma kien qalilha hu stess.

Spjegat illi wara l-mewt tieghu, it-titolu fuq dan il-fond ghadda ghal fuq l-eredi u cioe it-tfal taz-zewg hutu Salvinu Mattei u Yolanda Smith. Qalet illi hija, flimkien mar-rikorrenti l-ohra Blanche Refalo u Patricia Mercieca huma ulied Yolanda Smith. Ziedet illi hadd mill-eredi qatt ma rrikonoxxa lill-inkwilini u qatt ma rcievew xi forma ta' kuntatt mill-Awtorita tad-Djar. Spjega illi hi gieli marret fil-fond in kwistjoni peress illi l-inkwilini kienu jsejhulhom meta kien ikollhom problemi mal-gar u setghat tara li l-fond kellu bzonn xi manutenzjoni. Ziedet illi r-rikorrent kienu inkarigaw lil David Zarb Mizzi sabiex jaghtihom stima tal-valur tal-fond u l-valur lokatizju tieghu fuq is-suq liberu, li minn naha tieghu kien qabbad lil Ian Casolani, ta' Belair Property biex jaghmel dan.

John Mattei xehed permezz ta' affidavit illi huwa wkoll neputi u werriet ta' Francis Mattei, kkonferma l-kontenut tal-affidavit ta' Cecilia Camilleri, u zied li Francis Mattei anke mieghu personalment kien igerger dwar ir-rekwizizzjoni tal-fond u li kien qallu li kien oppona ghal din ir-rekwizizzjoni. Xehed illi l-werriet ta' Francis

Mattei kien ilhom jithabbtu biex jiksbu nformazzjoni fuq il-kera li kienu qed ihallsu l-inkwilini, u li filfatt darba minnhom kien mar hu stess, flimkien ma' ohtu Sandra Zarb Mizzi u r-ragel taghha David ghand l-Awtorita tad-Djar ghal din l-informazzjoni, li wara hafna riluttanza qalulhom illi l-inkwilini kienu jhallsu bhala kera €92.50 kull sitt xhur, liema kera kienet tithallas lil Awtorita tad-Djar. Xehed li hlief rigward il-kwistjoni li l-inkwilini kellhom mal-gar rigward xi hsara fid-drenagg, l-inkwilini qatt ma kellmu la lilu u lanqas lill-eredi l-ohra.

In kontro-ezami xehed illi ma kienx jaf li qabel il-familja Caruana, kien hemm inwkilini ohra joqghodu fil-fond in kwistjoni, u li lanqas ma jaf li Francis Mattei kien qed jinnegozja ftehim mal-familja Caruana. Rigward l-asserzjoni tieghu li l-fond in kwistjoni m'huwiex mizmum tajjeb xehed illi huwa l-fond rah wara li kienet saret il-hsara minn Fenech. Innega li r-rikorrent kienu qieghdin jiftiehmu ma' Fenech biex idejaq lil familja Caruana halli jitilqu. Mistoqsi rigward il-hajt tal-gnien, xehed illi hu jiftakar li kien ftit imwaqqa izda li ma rahx imwaqqa kollu.

David Zarb Mizzi xehed permezz ta' affidavit illi huwa jigi r-ragel tar-rikorrenti Alexandra sive Sandra Zarb Mizzi. Spjega li l-werrieta ta' Francis Mattei kienu inkarigawh sabiex jigbor kemm jista' informazzjoni dwar il-proprjeta in kwistjoni u l-kera li kienet qed tircievi l-Awtorita tad-Djar. Qal illi ma kienx facli xejn biex jikseb din l-informazzjoni pero eventwalment irnexxilu jiskopri li l-inkwilini kien jhallsu €92.50 kull sitt xhur lil Awtorita tad-Djar. Qal li huwa kien ukoll inkariga lil Ian Casolani sabiex jaghmel stima tal-post, peress li kien jaf l-inhawi sew u kien anke acceda gewwa l-fond u allura kellu ideja sew tieghu.

Alexandra sive Sandra Zarb Mizzi xehdet permezz ta' affidavit illi hija tigi neputija u wahda mill-werrieta ta' Francis Mattei, u kkonfermat il-kontenut tal-affidavits hawn fuq sommati.

Mario Magri xehed permezz ta' affidavit illi l-Ordni ta' Rekwizizzjoni in kwistjoni kien hareg fis-6 ta' Ottubru 1970 u kien gie notifikat lis-sid ta' dak iz-zmien, li kien Francis Mattei. Spjega li dak iz-zmien il-proprjeta kienet vakanti, u li meta kienet giet spezzjonata f'Novembru 1970, kien gie konstatat li kienet fi stat dilapidat. Kompla li f'Ottubru 1970 is-sid kien informa lid-Dipartiment li l-proprjeta kienet mikrija lil

certu Louis Gatt, izda l-ordni ma kienet ser tigi kancellata sakemm il-fond kien qed jigi okkupat minn kerrej li sab is-sid. Xehed illi wara diversi spezzjonijiet li saru bejn l-1970 u l-1972 irrizulta li din il-proprjeta qatt ma kienet giet okkupata minn Louis Gatt u kif ukoll qatt ma kienu saru xogholijiet biex il-proprjeta tigi reza abitabbli u ghalhekk id-Dipartiment informa lis-sid li jekk Gatt ma kienx ser jokkupa l-proprjeta fi zmien xahrejn, id-Dipartiment kien ser jiehu l-pussess tal-proprketa. Kompla illi l-ewwel kerrej ta' din il-proprjeta kien Julian Xuereb, li kien iffirma konvenju fil-21 ta' Ottubru 1972, izda fil-25 ta' Ottubru 1972 l-istess Xuereb kien talab l-ghajnuna tal-pulizija ghaliex kien sab li xi hadd kien imbarra l-entratura tad-dar bl-injam u anke ghaliex kif dahal kien sab li kien distrutt it-tarag intern. Zied illi l-pulizija kienu hadu passi kontra Francis Mattei, li kien instab hati mill-Qorti minhabba l-hsarat li wettaq u wehel multa ta' Lm100. Zied ukoll illi nell frattemp id-Dipartiment kien qieghed jibghat korrispondenza lil Mattei sabiex jirranga l-hsarat. Xehed illi ic-cwievet tal-post gew ritornati lura lid-Dipartiment fit-3 ta' Dicembru 1981 wara li kien gie zgumbrat bil-pulizija Julian Xuereb u sussegwentement il-proprjeta kienet giet mikrija lil Alex Caruana b'konvenju datat 7 ta' Jannar 1982, li wara *means test* li kien sar fl-2010 irrizulta li kien jikkwalifika sabiex jibqa' jigi protett bl-Ordni ta' Rekwizizzjoni. Xehed li l-kera annwali hija ta' €185 li ghada qed tingabar mill-Awtorita tad-Djar u illi s-sid/sidien tal-proprjeta dejjem irrifjutaw il-kera minghand il-kerrejja.

In kontro-ezami xehed illi s-sid ma jigix avzat li l-inkwilin ma jkunx qed jirrisjedi fil-fond, izda jigi avzat biss bil-kerrej il-gdid. Spjega li kien sar il-*means test* imsemmi fl-affidavit tieghu ghaliex id-Dipartiment ried jara jekk kellux johrog ordni ta' de-rekwizizzjoni, u spjega li l-policy kienet li sabiex johrog ordni ta' de-rekwizizzjoni kien hemm zewg kritjeri, u cioe li l-inkwilin ma jkunx jaqla' iktar minn Lm10,000 fis-sena u li s-sid tal-post ikun jirrikonoxxih bhala inkwilin.

Il-Perit Alistair Avallone xehed permezz ta' affidavit illi huwa gie mqabbad mill-Awtorita tad-Djar sabiex jaghmel stima u rapport tal-proprjeta in kwistjoni. Huwa stima illi din il-proprjeta fl-2015 kellha valur ta' €265,000, ikkonsidrat l-istat hazin ta' manutenzjoni taghha, u l-valur lokatizju taghha f'dik is-sena, ukoll mehud in konsiderazzjoni l-istat taghha, kien ta' €7,200, u cioe circa €600 fix-xahar. Zied illi fl-1970 din il-proprjeta kellha valur ta' €21,000, ekwivalenti ghal circa Lm9,000 ta' dak

iz-zmien u kieku l-proprjeta kien fi stat tajjeb il-valur lokatizju taghha kien ta circa €1,080 fis-sena u cioe €90 fix-xahar.

Il-Perit Paul Buhagiar irrediga rapport fejn stima illi fl-1970 il-fond in kwistjoni kellha valur ta' €22,000, li b'*rental yield* ta' 2.5% ifisser illi r-rata ta' kera annwali kienet ta' €550 fis-sena, filwaqt illi fl-2017 il-valur tal-fond kien ta' €308,000, li b'*rental yield* ta' 2.75% ifisser illi r-rata ta' kera annwali kienet ta' €8,470, u cioe €705 fix-xahar.

Masielle Caruana xehdet illi hija toqghod fi proprjeta taghha, li akkwistat fl-2004, u li ghalhekk m'ghadhiex tirrisjedi ma' ommha fil-fond in kwistjoni.

Savio Borg, in rapprezentanza tal-Ufficju Elettoriali, xehed illi l-ahhar darba li Masielle Caruana dehret irregistrata li toqghod fil-fond in kwistjoni kien f'Ottubru 2004, ghaliex f'April 2005 jidher li inbidlet ir-residenza registrata taghha.

Jane Caruana xehdet permezz ta' affidavit illi hija kienet izzewget lil Alex Caruana fit-8 ta' Awissu 1968 u minn dan iz-zwieg kellhom zewgt'itfal u cioe Massielle li twieldet fis-17 ta' Awissu 1972 u Etyan li twieled fid-9 ta' Mejju 1970. Xehdet illi lejn l-ahhar tas-sena 1972 hi u l-familja taghha kienu marru joqoghdu f'fond tal-Housing f'Ta Giorni, San Giljan u damu joqoghdu hemm ghal xi disa snin sakemm talbu u inghataw akkomodazzjoni ohra peress li s-saqaf ta' dan il-fond kien ikkundannat. Qalet illi fl-1982 kienu gew akkomodati f'125, Lapsi Street, San Giljan, fejn ghal bidu il-kera kienet fl-ammont ta' Lm20 fis-sena, liema kera kienu jiddepozitaw fid-dipartiment tad-djar peress illi s-sid ma kienx jaccettaha. Xehdet illi s-sid, Francis Mattei, kien offrilhom li jixtru din il-proprjeta minghandu u filfatt hu u zewgha kienu bdew jinnegozjaw dwar dan u wara diversi nkontri kienu waslu ghas-somma ta' Lm3,500, pero sakemm kien wasal l-appuntament ghal konvenju man-Nutar Dr. Bonello de Puis, Francis Mattei kien lahaq gie nieqes. Ziedet li wara dan wiehed mill-eredi, u cioe John Mattei kien mar biex jara ghadhomx interessati li jixtri l-post, u huma kienu offrewlu Lm25,000 izda baqa' qatt ma tahom risposta.

Xehdet li meta dahhlu joqghodu fil-fond kien fi stat hazin hafna tant li lanqas kien abitabbli u ghalhekk kien dahhlu fi spiza sostanzjali, li stimat fl-ammont ta' Lm7,000

biex ghamlu x-xogholijiet necessaji qabel ma setghu jidhlu joqghodu fih. Ziedet illi huma dejjem kienu jiehdu hsieb il-manutenzjoni ta' dan il-fond u kien jonfqu madwar Lm1,500 – Lm1,500 fis-sena ghal dan l-ghan. Qalet pero illi wara li twaqqghat id-dar ta' magenbhom il-fond in kwistjoni sofra hsarat konsiderevoli tant illi kien fethu proceduri gudizzjarji l-izviluppatur Fenech u kien anke marru ghand il-pulizija u nfethu proceduri kriminali kontra tieghu. Xehdet illi huma kienu zammew lis-sidien informati dwar dan kollu u filfatt John Mattei kien xehed fil-proceduri kontra Fenech.

Xehdet ukoll illi llum il-guranta f'dan il-fond joqghodu hi u binha Etyan illi huwa kompletament dipendenti fuqha peress illi ghandu kondizzjoni psikjaritika, li minhabba liema lanqas biss johrog mid-dar. Xehdet illi bintha pero m'ghadiex toqghod maghhom. Qalet illi l-unika introjtu taghha hi l-pensjoni tar-romol, fl-ammont ta' €582 fix-xahar, oltre €100 fix-xahar ghal mard. Ziedet illi hija mara ta' 71 sena u tbati minn diversi kondizzjonijiet medici u li tonfoq madwar €25 fil-gimgha ghall-medicini li ghandha bzonn.

In kontro-ezami xehdet illi ghal ewwel li zzewgu hi u r-ragel kienet tahdem mal-MMDNA izda mbaghad kienet waqfet ftit wara li zzewget, u li r-ragel taghha kellu introjtu ta' circa €500 fix-xahar meta kien gie nieqes fl-eta ta' 68 sena. Xehdet li r-ragel taghha kien imjegat f'bar bil-paga minima. Ikkonfermat illi dejjem hallsu l-kera regolarment.

Ikkonsidrat;

Ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku

Fir-relazzjoni tieghu il-Perit Tekniku, ipprezenta fit-18 ta' Ottubru 2016 stima illi l-valur tal-proprjeta in kwistjoni fis-suq liberu kieku kellha tinbiegh bil-pussess vakanti hija ta' €330,000 u li kieku kellha tinbiegh waqt li ghadha qed tigi okkupata mill-inkwilini, il-valur ta' din il-proprjeta fuq is-suq liberu huwa ta' €85,000.

Fir-relazzjoni addizjonali tieghu, il-Perit Tekniku rrelata illi l-valur lokatizju attwali tal-proprjeta in kwistjoni huwa bbazat fuq *yield* ta' 4% fuq il-valur ta' €330,000 u

cioe fl-ammont ta' €13,200 fis-sena. Irrelata wkoll illi l-valur fis-suq miftuh tal-istess proprjeta fl-1970 kien ta' €18,500 u ghalhekk il-valur lokatizju kien ta' €600 fis-sena.

Il-Perit Tekniku ta s-segwenti stima tal-valur lokatizju tal-proprjeta in kwistjoni ghal kull hames snin, mill-1970 sal-2015.

SENA	VALUR TAL-FOND	YIELD	VALUR LOKATIZJU ANNWALI
1970	€ 18,500	3.00%	€ 600
1975	€ 22,000	3.00%	€ 660
1980	€ 25,500	3.00%	€ 765
1985	€ 30,000	3.00%	€ 900
1990	€ 40,000	3.00%	€ 1,200
1995	€ 50,000	3.00%	€ 1,500
2000	€ 90,000	3.50%	€ 3,150
2005	€ 135,000	3.50%	€ 4,725
2010	€ 200,000	4.00%	€ 8,000
2015	€ 305,000	4.00%	€ 12,200

Fir-risposta tieghu ghad-domandi in eskussjoni, il-Perit Tekniku wiegeb illi meta vvaluta il-fond in kwistjoni dan ghamlu wara li ha in konsiderazzjoni il-fond kemm bhala binja kif ukoll bhala sit fabbrikabbli u l-kondizzjonijiet imposti fuq tali zvilupp. Spjega illi l-applikazzjoni ta' *rental yield* ta' 4% tal-valur tal-fond tirrizulta mit-*trends* attwali ghall-proprjeta fiz-zona li jinsab fiha il-fond u illi z-zieda fil-kera kull hames snin tirrifletti z-zieda fil-valur tal-fond kull hames snin. Mistoqsi x'differenza taghmel ghall-valur tal-fond jekk hemm iben l-intimata jghix maghha, xehed illi dan ikompli jnaqqas il-valur tal-fond, u spjega li aktar ma jkun zghir l-inkwilin aktar ma jonqos il-valur attwali ghal aktar ma jitwal iz-zmien meta l-proprjeta tkun tista' tigi mikrija. Kjarifika illi meta indika l-valur tal-proprjeta b'inkwilin fil-pussess taghha, ha in konsiderazzjoni d-dritt ta' successjoni ta' iben Jane Caruana. Rigward il-'*margin of*

error' ta' 5% msemmi minnu, spjega li dan huwa fis-sens meta tipparaguna l-valutazzjoni tieghu ma' ta' haddiehor, u huwa wasal ghal dan il-persentagg skont l-opinjoni tieghu.

Spjega li fis-suq Malta ir-*rental yield* tvarja bejn 3.5% sa 7% tal-valur tal-proprjeta, u ghalhekk hu ta' **stima konservattiva meta indika *rental yield* ta' 4%** ghal fond in kwistjoni li qieghed f'parti ta' Malta fejn skont it-*trend* attwali ir-*rental yield* iktar gholja, u dan ghaliex ha in konsiderazzjoni ic-cirkostanzi ta' dan il-kaz, inkluz l-Istat li jinsab fih il-fond. Xehed illi fl-inhawi fejn jinsab il-fond il-kirjiet huma "*esagerati"* u r-*rental yield* huwa ta' 6.5% - 7%.

Qal illi huwa applika l-i*standards* ta' valutazzjoni mahrugin mill-Kamra tal-Periti li jinkludu l-varji metodologiji adottati fil-valutazzjonijiet kif ukoll l-istatistika kompilata u mahruga minn diversi Istituzzjonijiet fosthom il-Bank Centrali u l-Ufficju Nazzjonali ta' l-Istatistika, u dawn il-metodoligiji huma parti mit-tahrig ta' Perit Arkitett. Spjega illi l-fattur tal-inflazzjoni jitqies ukoll meta jinhadmu il-valur prezenti u l-'*projected values'* u zied illi l-valutazzjoni tikkomprendi biss l-immobbli u l-*finishes* izda mhux l-ghamara.

Ikkonsidrat;

L-Avukat Generali eccepixxa preliminarjament ili skont l-Artikolu 181B tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta huwa m'huwiex il-legittimu kontradittur u ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju. Skont l-Artikolu 181B (1) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta:

> "*Il-Gvern ghandu jkun rapprezentat fl-atti u fl-azzjonijiet gudizzjarji mill-kap tad-dipartiment tal-gvern li jkun inkarigat fil-materja in kwistjoni.*"

L-Artikolu 3(1) tal-Kapitolu 125 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi illi d-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali huwa responsabbli ghall-hrug ta` Ordni ta` Rekwizizzjoni. Imbaghad, bis-sahha tal-Art.4(2)(f) tal-Kap.261, din ir-responsabilita` ghaddiet lill-Awtorita` tad-Djar li ghandha l-jedd li:

> "*tassumi s-setghat, drittijiet u obbligi kollha vestiti fid-Direttur ta' l-Akkomodazzjoni Socjali li johorgu mill-Att dwar id-Djar jew xi ligi ohra*."

Fis-sentenza fl-ismijiet **Margaret Galea et vs L-Awtorita tad-Djar et** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-16 ta' April 2015 intqal illi:

> "*Fil-kawza tal-lum, ir-rikorrenti mhux jattakkaw il-validita` ta` ligi. Lanqas ma huma qeghdin jitolbu dikjarazzjoni li ligi jew parti minnha qeghda tikser xi jedd fondamentali taghhom. It-talba ewlenija tar-rikorrenti hija dikjarazzjoni li l-kontinwata privazzjoni da parti taghhom tal-fond de quo tikkostitwixxi ksur ta` jedd fondamentali taghhom li huwa mhares bil-Kostituzzjoni u bil-Konvenzjoni*.
>
> (…)
>
> *Din il-Qorti mhijiex tara l-htiega li l-Avukat Generali jkun prezenti bhala intimat fil-procediment tal-lum. Fil-fehma taghha, l-Avukat Generali kellu jigi notifikat biss bir-rikors promotur kif jipprovdi l-Art 181B(3)*."

Vide wkoll **Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta' Frar 2012.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom ir-rikorrenti jargumetaw illi fil-verita l-Avukat Generali huwa wkoll legittimu kontradittur f'din l-azzjoni peress illi wara l-Ordni ta' Rekwizizzjoni, l-Istat rega naqas li jirrispetta d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti billi naqas li jara li jkun hemm mekkanizmu adegwat sabiex tigi aggustata l-kera matul is-snin u wkoll meta emenda l-ligijiet tal-kera fl-2009. Il-Qorti rat pero illi xejn minn dan ma ssemma fir-rikors promotur tar-rikorrenti, u ghalhekk il-kawza ma gietx proposta mir-rikorrenti fuq dawn il-binarji. Ghalhekk ir-rikorrenti ma jistghux jippretendu issa li dan ikun ir-ragunament a bazi ta' liema jinstab illi l-Avukat

Generali huwa legittimu kontradittur f'din il-kawza, specjalment konsidrat illi galadarba dawn il-kwistjonijiet ma ssemmewx fir-rikors promotur, l-Avukat Generali ma kellux cans jirrispondi ghalihom.

Fid-dawl ta' dan ghalhekk, il-Qorti tqis illi l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-Avukat Generali hija fondata, u ghalhekk qed tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju. In vista ta' dan, il-Qorti ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-bqija tal-eccezzjonijiet tal-Avukat Generali.

Ikkonsidrat;

Jane Caruana eccepiet permezz tat-tieni eccezzjoni taghha, n-nuqqas ta' integrita tal-gudizzju stante illi l-intimat Alexander Caruana gie nieqes fis-17 ta' Jannar 2015.

Il-Qorti rat illi f'dan ir-rigward l-atti ta' Alexander Caruana gew trasfuzi f'isem uliedu Massielle u Etyan Caruana. Ghalhekk jirrizulta illi l-meritu ta' din l-eccezzjoni huwa ezawrit u l-Qorti qed tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eccezzjoni.

Ikkonsidrat;

Jane Caruana eccepiet ukoll illi l-familja Caruana ma tistghax tigi meqjusa bhala l-legittimu kontradittur f'din l-azzjoni peress illi kwalunkwe rimedju mitlub jista' jinghata biss mill-Istat u mhux mic-cittadin privat.

Il-Qorti tibda l-ewwel nett biex tirrileva illi huwa indiskuss li l-obbligi imposti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u Konvenzjoni Ewropeja fir-rigward tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem huma mposti fuq l-Istat, u mhux fuq ic-cittadin privat. Ghalhekk qatt ma jista' jkun il-kaz illi din il-Qorti issib illi cittadin privat kiser xi dritt fondamentali ta' cittadin iehor.

Illi pero l-Qorti tqis li dan ma jfissirx illi c-cittadin privat qatt ma jista' jkollu interess sufficjenti sabiex ikun parti minn tali proceduri, ghaliex hemm kazijiet fejn ir-rimedju mitlub mill-Qorti, ghalkemm ghandu jinghata mill-Istat, jolqot serjament l-interess ta' cittadin privat. Dawn it-tip ta' kawzi rigward l-Ordnijiet ta' Rekwizizzjoni, fejn allura

jintalab l-izgumbrament tal-inkwilin, huma proprju ezempju ta' kawzi kostituzzjonali fejn ic-cittadin privat, ossia l-inkwilin, ghandu interess sufficjenti sabiex ikun parti minn dawn il-proceduri, u dan ghal zewg ragunijiet in partikolari. L-ewwel nett, l-inkwilin ghandu jinghata c-cans illi jressaq l-argumenti tieghu quddiem il-Qorti fir-rigward tal-izgumbrament, ghaliex m'ghandux ikun il-kaz illi l-Qorti tordna l-izgumbrament ta' xi persuna minghajr ma l-ewwel nett tisma' x'ghandha xi tghid dwar dan. It-tieni nett, huwa principju maghruf fil-gurisprudenza Maltija illi s-sentenzi tal-Qrati jorbtu biss lil dawk li jkunu parti fihom. Ghalhekk meta jintalab l-izgumbrament ta' inkwilin f'dawn il-kawzi, il-presenza tal-istess inkwilin fil-proceduri hija necessarja sabiex, fil-kaz illi l-Qorti taccetta tali talba, is-sentenza tkun taghmel stat ta' fatt anke fir-rigward tal-inkwilin, biex b'hekk is-sentenza tal-Qorti tkun tista' verament tkun effettiva.

Ghaldaqstant din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Ikkonsidrat;

L-Awtorita tad-Djar eccepiet permezz tat-tieni eccezzjoni taghha illi r-rikorrent ghandhom qabel xejn jippruvaw it-titolu taghhom.

Il-Qorti rat illi r-rikorrenti ressqu prova tat-titolu taghhom permezz tal-affidavit tan-Nutar Mario Rosario Bonello, u l-kuntratti hemm annessi, minn fejn tirrizulta l-provenjenza tat-titolu legali taghhom fuq il-proprjeta in kwistjoni.

Ghalhekk il-Qorti tqis illi l-meritu ta' din l-eccezzjoni gie ezawrit u ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri taghha.

Ikkonsidrat;

Permezz tat-tielet eccezzjoni taghha l-Awtorita tad-Djar eccepiet illi r-rikorrenti ma ezawrewx ir-rimedji ordinarji disponibbli u ghalhekk din l-azzjoni kostituzzjonali ma

tistghax tregi. Fin-nota ta’ sottomissjonijiet taghhom jispjegaw illi jekk ir-rikorrenti ma qablux mad-decizjoni tal-Awtorita illi jigi rekwizizzjonat il-post taghhom kellhom joggezzjonaw ghal dan, senjatament billi jintavolaw kawza ta’ stharrig gudizzjarju.

Il-proviso tal-Artikolu 4(2) jipprovdi s-segwenti:

> “***Iżda l-qorti tista’, jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f’kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta’ rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi ordinarja oħra***.”

Skont il-gurisprudenza kostanti ta' din il-Qorti u l-Qorti Kostituzzjonali, s-setgha tal-Qorti li tiddeklina milli tezercita d-diskrezzjoni taghha ghar-raguni li seta` kien hemm rimedji ordinarji:

> “ *…**ghandha dejjem tigi ezercitata bi prudenza, b` mod li fejn ikun jidher li hemm jew jista` jkun hemm kaz serju ta` vjolazzjoni ta` drittijiet fondamentali, l-individwu ma jigix privat mir-rimedju kostituzzjonali [jew taht il-Kap.319] meta jkun jidher li r-rimedji ohra li hemm jew li kien hemm ma jkunux adegwati fic-cirkostanzi tal-kaz.***”[3]

Fis-sentenza taghha tat-30 ta` Mejju 2003 fil-kawza fl-ismijiet **Salvatore Abdilla vs Onorevoli Segretarju Parlamentari Ghall-Ambjent** il-Qorti Kostituzzjonali qalet:

> “*Din il-Qorti hi tal-fehma li ma tistax taqbel ma` l-appellati (u konsegwentement anqas ma` l-ewwel Qorti) dwar il-kwistjoni tal-ezawriment tar-rimedju ordinarju. Proprjament il-kwistjoni ma hix jekk dak li jkun ikunx ezawrixxa, jew ittanta, “rimedju ordinarju” izda, kif diga accennat, jekk kellux disponibbli favurih mezz xieraq ta` rimedju ghall-ksur allegat. L-aggettiv*

[3] **David Axiaq vs Awtorita tat-Trasport Pubbliku**, Qorti Kostituzzjonali deciza 14 ta' Mejju 2004

> *"xieraq" ("adequate", fit-test Ingliz) li jikkwalifika n-nom "mezz" uzat kemm fl-Artikolu 46(2) tal- Kostituzzjoni kif ukoll fl-Artikolu 4(2) tal-Kap. 319, necessarjament jimplika li l-mezz ikun tali li wiehed jista` ragonevolment – tenut kont tac-cirkostanzi kollha tal-kaz – janticipa li jista` jkun hemm ezitu favorevoli.*"

Il-Qorti hija tal-fehma illi ma jistghax jinghad li l-proceduri ta' stharrig gudizzjarju jistghu jitqiesu bhala rimedju effettiv fil-kaz de quo. M'hemm l-ebda dubbju illi l-hrug ta' Ordni ta' Rekwizizzjoni inhareg skont il-ligi vigenti dak iz-zmien, u ma kien hemm l-ebda kwistjoni ta' illegalita jew azzjoni jew decizjoni *ultra vires* da parti tal-Awtoritajiet Pubblici, u lanqas ma jidher li l-ilment tar-rikorrenti jaqa' taht xi wiehed mil-principju ta' gustizzja naturali li fuqhom ghandhom mansjoni l-Qrati f'kawzi ta' stharrig gudizzjarju. Ghalhekk, gjaladarba r-rimedju indikat mill-Awtorita ntimata ma jirrizultax li huwa wiehed effettiv, il-Qorti tqis illi din l-eccezzjoni tal-istess Awtorita hija nfondata u ghalhekk qed tigi michuda.

Ikkonsidrat;

L-Awtorita tad-Djar eccepiet ukoll illi l-allegat ksur tad-dritt sehh qabel l-1987 u ghalhekk il-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta m'huwiex applikabbli ghal kaz de quo peress illi skont l-istess ligi, id-disposizzjonijiet taghha huma applikabbli biss ghall-vjolazzjonijiet li sehhew wara t-30 ta' April 1987.

F'dan ir-rigward il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **John Formosa et vs Tabib Principali tal-Gvern et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Ottubru 2015, li ghaliha ssir referenza fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, fejn jinghad li l-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Ligjiet ta' Malta:

> "*…jipprovdi li ebda ksur tad-dispozizzjonijiet relevanti tal-Konvenzjoni jew tal-Protokoll relevanti li jsir qabel it-30 ta' April 1987 ma jaghti dritt ta' azzjoni taht l-istess Att. Tali ksur, izda, jista' jsir u jigi kunsmat istantanjament, izda jista' jkun il-kaz ukoll li ghalkemm il-ksur jibda jsehh f'data partikolari l-*

> *istess ksur **jista' jipperdura 'l hinn mill-mument inizjali tieghu b'mod li jekk ghalkemm il-ksur inizjali jsir qabel it-30 ta' April 1987 izda jipperdura wara l-istess data din il-Qorti jkollha l-kompetenza necessarja tiehu konjizzjoni ta' azzjoni in kwantu din tilmenta mill-ksur li kompla jsir wara d-data msemmija. Din ma hix xi pozizzjoni gdida ta' din il-Qorti.***
>
> *(Enfasi ta' din il-Qorti)*
>
> *B'danakollu, izda, wiehed irid jiddistigwi l-kontinwazzjoni tal-vjolazzjoni mill-kontinwazzjoni tal-effetti tal-vjolazzjoni. Sabiex din il-Qorti jkollha l-kompetenza necessarja f'azzjoni taht l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea hija l-vjolazzjoni li trid tkun wahda kontinwa, u li ghalhekk tipperdura wara t-30 ta' April 1987, u ma hux bizzejjed li jkunu l-effetti tal-vjolazzjoni li hekk jipperduraw mentri l-vjolazzoni tkun wahda istantanja, jew, kif iddeskrivietha l-Kummissjoni taht il-Konvenzjoni "the enduring effects of an act occurring at a given point in time.*"
>
> […]
>
> *Sabiex ikun jista' jigi determinat jekk il-vjolazzjoni tkunx wahda li hi kontinwa u li ghalhekk ipperdurat u pprolungat ruhha wara l-mument inizjali li fiha giet kommessa irid jittiehed qis tan-natura tal-vjolazzjoni li dwarha jsir l-ilment u tal-fatti partikolari li jaghtu lok ghall-ilment.*"

Fil-kawza in kwistjoni, l-Qorti tqis illi l-allegat ksur ilmentat mir-rikorrenti ma jistghax hlief jitqies bhala wiehed kontinwu. Ir-rikorrenti ghadhom privati mill-pussess u tgawdija tal-fond proprjeta taghhom sal-gurnata tal-llum u dan peress illi l-istess fond ghadu suggett ghal Ordni ta' Rekwizizzjoni u jinsab fil-pussess tal-intimata Jane Caruana u binha Etyan Caruana.

Ghaldaqstant din l-eccezzjoni tal-Awtorita tad-Djar qeghda wkoll tigi respinta.

Ikkonsidrat;

<u>Rigward l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokolll tal-Konvenzjoni</u>

Principji Generali

L-Artikolu 1 tal-Protokoll 1 huwa certament applikabbli f'dan il-kaz ghaliex kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014:

> "*...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta` u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.*"

L-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli. L-ewwel regola tistabilixxi d-dritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku, bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni. B'mod partikolari, fil- ħarsien tal-jedd imsemmi f'dak l-artikolu, irid jintwera li jkun inżamm u tħares il-bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-komunita' u dawk tal-individwu li ġidu jkun intlaqat mill-għemil tal-Istat.[4]

---

[4] **Mario Falzon vs Direttur Generali Dwana et**, Prim'Awla tal-Qorti Kostituzzjonali, deciza 23 ta' Ottubru 2014.

Illi, fuq kollox, l-imsemmija tliet regoli tal-Artikolu 1 huma msejsin waħda mal-oħra u għandhom jinftehmu b'qari ma' xulxin. Għalhekk, filwaqt li l-liġijiet li jagħtu s-setgħa lill-Istat li jieħu ġid f'idejh għal għanijiet pubbliċi huma meqjusa bħala meħtieġa f'soċjeta' demokratika, dawn ma jagħtux jedd assolut jew insindakabbli lill-Istat, għaliex tali jedd għandu jitqies bħala eċċezzjoni jew limitazzjoni għall-jedd tal-individwu li jgawdi ħwejġu u ġidu bil-kwiet, u għalhekk l-Istat irid juri, kif imiss, li l-jedd tiegħu wettqu bil-qies u fil-parametri permessi mil-liġi.[5]

Dan l-Artikolu jirreferi għall-interess pubbliku jew generali, u mhux għas-skop pubbliku, u huwa dan il-kriterju tal-interess li huwa l-qofol li jħoll u jorbot jekk għemil jiksirx dak l-artikolu konvenzjonali.[6] Il-kejl ghal tali interess pubbliku jew generali hu jekk f'għemil partikolari joħrogx il:

> "*fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1.*"[7]

Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux semplici ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni.[8] Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż- żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.[9]

F'dak li jirrigwarda l-qasam ta' proprjeta residenzjali, huwa maghruf illi l-margini ta' apprezzament tal-iStat huma wiesgha peress illi decizjonijiet f'dan il-qasam jirrikjedu konsiderazzjoni ta' kwistjonijiet socjali, ekonomici u politici, u ghalhekk gie ritenut illi l-gudizzju tal-Legislatur dwar x'inhu fl-interess pubbliku ghandu jigi rispettat

---

[5] *Idem.*
[6] **Mousu' vs Direttur tal-Lottu Pubbliku et**, Qorti Kostituzzjonali deciza 6 ta' Ottubru 1999.
[7] **Sporrong and Lonnroth v. Sweden**, ECHR 7151/75 deciza 23 ta' Settembru 1982, par. 69.
[8] **Cachia vs Avukat Generali**, Qorti Kostituzzjonali deciza 28 ta' Dicembru 2001.
[9] **Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet**, Qorti Kostituzzjonali deciza 10 ta' Ottubru 2003

sakemm ma jkunx manifestament bla bazi ragonevoli,[10] u dejjem jekk tinzamm proprozjon ragonevoli bejn il-mezzi uzati u l-ghan mixtieq li jinkiseb bil-mezzi uzati mill-iStat sabiex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` tal-individwu, u cioe bilanc xieraq bejn l-interess pubbliku generali u lharsien tad-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Dicembru 2012:

> "[h]*ekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara Ii ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust.*"

Il-Qorti taghmel referenza wkoll ghas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-31 ta' Jannar 2014 fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** fejn intqal illi:

> "[h]*uwa minnu li fejn si tratta ta' uzu ta' proprjeta` fl-interess generali fil-kuntest ta' social housing il-valur li jista' jkollu jithallas jista' jimporta riduzzjoni konsiderevoli fl-ammont tal-kera pagabbli izda wiesgha kemm hu wiesgha l-margini ta' diskrezzjoni li ghandu l-iStat f'dan il-qasam din id-diskrezzjoni ma hix bla limitu u l-ezercizzju taghha ma jistax igib konsegwenzi li jikkozzaw mal-esigenzi minimi tal-Konvenzjoni."*

Applikazzjoni tal-Principji Generali ghal fatti meritu ta' din il-kawza

[10] **Bitto and others v. Slovakia**, ECHR deciza 28 ta' Jannar 2014.

Jirrizulta u mhux kontestat illi l-Ordni ta' Rekwizizzjoni fir-rigward tal-fond in kwisjtoni kienet harget fis-6 ta' Ottubru 1970, u fl-1981 kien inghata lil Alexander Caruana taht titolu ta' kera sabiex jirrisjedu fih hu u l-familja tieghu. Jirrizulta li llum il-gurnata Alexander Caruana gie nieqes, u bhalissa joqghodu fl-istess fond martu Jane Caruana u binhom Etyan Caruana, li ghalkemm m'huwiex minuri, huwa kompletament dipendenti fuq ommu minhabba ragunijiet ta' natura medika. Jirrizulta wkoll illi kemm is-sid originali ta' dan il-fond, Francis Mattei, kif ukoll l-eredi tieghu meta titolu ghaddha lilhom, dejjem irrifjutaw li jirrikonnoxxu l-inkwilini residenti f'dan il-fond. Jirrizulta wkoll illi meta l-Awtorita tad-Djar ghamlet ezercizzju biex tara jekk ghandux johrog Ordni ta' De-rekwizizzjoni fir-rigward tal-fond in kwistjoni, wiehed mill-kriterji li hadet in konsiderazzjoni kien jekk is-sid kien jirrikonoxxi l-inkwilin, u fil-kaz negattiv, l-Ordni ta' De-rekwizizzjoni ma johrogx.

Kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Fleri Soler v Malta** deciza mill-Qorti ta' Strasbourg fis-26 ta' Settembru 2006:

> "*…the measures taken by the authorities were aimed at subjecting the applicants' property to a continued tenancy rather than at taking it away from them permanently. Therefore, the interference complained of cannot be considered as a formal or even de facto expropriation, but constitutes a means of State control of the use of property. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1…*"

Ghalhekk din il-Qorti trid taghmel ezami ta' tliet elementi biex tkun tista' tiddetermina jekk kienx hemm lezjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti jew le:

1. Legalita tal-azzjoni tal-iStat;
2. Jekk l-azzjoni kellhiex skop legitttimu fl-interess pubbliku;
3. Jekk intlahaqx bilanc gust bejn l-interess pubbliku u d-dritt fondamentali rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta taghhom.

Fir-rigward tal-legalita tal-azzjoni, il-Qorti tirrileva illi m'huwiex kontestat illi l-Ordni ta' Rekwizizzjoni kien hareg skont il-ligi, u ghalhekk tqis illi l-interferenza meritu tal-kawza kienet legali. Fir-rigward tal-element ta' skop legittimu fl-interess pubbliku, il-Qorti taghmel referenza ghal dak irrilevat mill-Qorti ta' Strasbourg fis-sentenza **Ghigo v. Malta** deciza mill-Qorti ta' Strasbourg fis-26 ta' Settembru 2006 illi:

> "*In the present case, the Court can accept the Government`s argument that the requisition and the rent control were aimed at ensuring the just distribution and use of housing resources in a country where land available for construction could not meet the demand. These measures, implemented with a view to securing the social protection of tenants (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, § 178), were also aimed at preventing homelessness, as well as at protecting the dignity of poorly-off tenants.*"

Il-Qorti taghraf illi fl-azzjoni de quo ma giet prodotta l-ebda prova fis-sens illi meta l-familja Caruana giet allokata l-fond in kwistjoni ma kienux intitolati ghal tali ghajnuna mill-iStat. Il-Qorti taghraf illi l-ligi in kwistjoni kienet mahsuba ghal skopijiet legittimi u gusti, u dan billi kienet intiza sabiex tissalvagwardja id-dritt ghar-residenza ghal kullhadd u ghal protezzjoni tal-inkwilini. Ghalhekk tqis illi l-ghan tal-interferenza in kwistjoni kien legittimu u saret fl-interess pubbliku.

Fir-rigward ta' jekk intlahaqx bilanc gust bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet tar-rikorrenti, il-Qorti taghraf mill-provi jirrizulta li r**-rata ta' kera dovuta anwalment ghal fond in kwistjoni hija ta' €185, u cioe €15.42 fix-xahar ghal *corner house* bi gnien f'San Giljan**. Pero, skont ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku mahtur mill-Qorti Godwin Abela, il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni fuq is-suq liberu huwa ta' €13,200 fis-sena, u cioe €1,100 fix-xahar, filwaqt illi skont ix-xhieda prodotti mill-intimat, il-valur lokatizju tal-istess fond huwa ta' €600 - €700 fix-xahar.

Il-Qorti ghalhekk tirreferi ghal dak konkluz mill-Qorti ta' Strasbourg fis-sentenza **Montanaro Gauci and others v. Malta** deciza mill-Qorti ta' Strasbourg fit-30 ta' Awissu 2016 fejn intqal illi:

> "*Having regard to the meagre amount of rent received by the applicants, which persists to date despite the relevant amendments, the Court finds that a disproportionate and excessive burden continues to be imposed on the applicants, who have been ordered to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to C.C. It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property (ibid; see also, mutatis mutandis, in connection with the above-mentioned amendments, Anthony Aquilina v. Malta, §§ 63 and 67, no. 3851/12, 11 December 2014)."*

Inoltre, fis-sentenza **Fleri Soler v. Malta** intqal fuq dan il-punt illi:

> "*The prolongation of the requisition over a period of decades, coupled with the low level of rent and the absence of sufficient procedural safeguards has, after a certain lapse of time, upset the reasonable relation of proportionality which should subsist between the means employed and the aim sought to be achieved*."

Il-Qorti tqis illi ma hemmx raguni xierqa ghalfejn ghandha tiddipartixxi minn dawn il-kostatazzjonijiet tal-Qorti ta' Strasbourg. Il-Qorti hija tal-fehma ghalhekk illi r-rikorrenti soffrew lezjoni tad-dritt ghat-tgawdija tal-proprjeta hekk kif sanciti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

<u>Rigward ir-rimedju xieraq</u>

Il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Montanaro Gauci and others v. Malta**, citata aktar il-fuq, fejn intqal illi:

> "*As to the applicants' request that the property be returned to them, the Court considers that in the circumstances of the present case, releasing the property would put the applicants as far as*

> *possible in a situation equivalent to the one in which they would have been if there had not been a breach of Article 1 of Protocol No. 1 (see, mutatis mutandis, Hirschhorn, cited above, § 114)*"[11]

Issir ukoll referenza ghas-sentenza tal-Qorti ta' Strasbourg fl-ismijiet **Apap Bologna v. Malta** deciza fit-30 ta' Awissu 2016 fejn, fil-fehma tal-Qorti ta' Strasbourg, il-fatt nnifsu illi l-Qorti Kostituzzjonali kienet irrifjutat li taghti rimedju xieraq kien leziv tad-drittijiet fondamentali tal-applikant f'dik il-kawza:

> "***Hence there is no doubt that in law, the courts of constitutional jurisdiction could annul an order and evict a tenant. Such a measure would have prevented the continuation of the violation. Nevertheless, it is clear from the case-law relied on by the domestic court and that submitted by the applicant that in situations such as those of the present case, namely where a lawful requisition has imposed an excessive burden on an applicant leading to a violation, the courts of constitutional jurisdiction, and in particular the Constitutional Court on appeal, do not take such action. Indeed, the Government have not provided one such example, despite having been requested to do so, and despite the fact that thousands of requisition orders have been in place in the past decades. It follows that, despite having the power to do so, in practice, the Constitutional Court has repeatedly failed to take the required action which would bring the violation to an end.***
>
> *The Court observes that such an action would surely cause some distress to the tenant.* ***<u>Nevertheless, it would be for the Government to relocate such a tenant.</u>*** *It is the role of the courts of constitutional jurisdiction to provide the available remedy for convention violations, thereby protecting the victim from a continuing violation irrespective of any Government discomfort.*

[11] Vide par 70.

> *This is particularly so when the Government could avoid any such situations by amending the law in such a way as to provide for a reasonable amount of rent."*[12]

Rigward il-kwistjoni ta' kumpens finanzjarju, din is-sentenza tkompli b'dan il-mod:

> ***"Of concern to the Court is also the fact that it has repeatedly found that the sums awarded in compensation by the Constitutional Court do not constitute adequate redress.*** […]
>
> *The Court considers that, just like an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention**, an award for pecuniary damage made by a domestic court must be intended to put the applicant, as far as possible, in the position he would have enjoyed had the breach not occurred**. It transpires from the information and cases brought before the Court that this is often not the case. Such pecuniary awards are also often not accompanied by an adequate award of non-pecuniary damage and/or an order for the payment of the relevant costs*."

Fid-dawl tas-sentenzi tal-Qorti ta' Strasbourg moghtija kontra Malta stess, citati aktar il-fuq, il-Qorti tqis illi huwa parti krucjali tar-rimedju xieraq illi din il-Qorti ghandha tannulla l-Ordni ta' Rekwizizzjoni in kwistjoni u tordna l-izgumbrament ta' Jane u Etyan Caruana, u dan sabiex ir-rikorrenti jkunu jistghu jirriprendu l-pussess tal-proprjeta taghhom, anke jekk l-intimati Caruana m'ghandhomx akkomodazzjoni alternattiva. Dan qed jinghad il-ghaliex, kif inghad fis-sentenza citata, ghandu jkun l-Istat li jirrisolvi din il-problema bir-riallokazzjoni tal-inkwilin, u mhux ic-cittadin privat.

Fir-rigward ghar-rimedju pekunarju, intqal ukoll fl-istess sentenza illi r-rimedju li ghandu jinghata ghandu jigi determinat b'referenza ghal gurnata meta l-individwu jkun tilef il-kontroll fuq il-proprjeta in kwistjoni sal-gurnata tas-sentenza:

---

[12] Vide par 86 – 87.

"*As to the claim for pecuniary damage, in cases such as the present one the Court would generally proceed to determine the compensation to which the applicants are entitled in respect of the loss of control, use and enjoyment of the property which they have already suffered from 1988 to date.*"[13]

Fir-rigward tas-sebgha eccezzjoni tal-Awtorita tad-Djar, il-Qorti tirreferi ghas-sentenza citata aktar il-fuq fl-ismijiet **Montanaro Gauci v. Malta**, fejn fuq dan il-punt intqal illi:

"***The Court also takes issue with the fact that in line with domestic caselaw, such compensation awards are reduced on the grounds that the applicants have instituted constitutional redress proceedings several years after they started suffering the violation complained of. In this connection, the Court notes, first and foremost, that domestic law does not impose a time-limit for the institution of constitutional redress proceedings. The legislator leaves the choice of timing to the applicant. Moreover, in circumstances such as those of the present case, the violation complained of is a continuing one. The Court thus finds that such reasoning is questionable in the light of the circumstances of the case and the domestic legal framework, which appears to give great latitude to individuals seeking redress for human rights violations***."

Fir-rigward tal-eccezzjonijiet fis-sens illi din il-proprjeta ma kienetx qed tintuza u kienet thalliet taqa' fi stat dilapidat mis-sid taghha, il-Qorti tqis illi din ma tistghax isservi ta' gustifikazzjoni ghac-cahda ta' tgawdija tal-proprjeta ghal decenni shah, minghajr kumpens ragonevoli.

---

[13] Vide par. 72.

Il-Qorti rat illi l-Awtorita tad-Djar eccepiet ukoll illi f'din il-kawza m'hemmx lok illi jinghata kumpens finanzjarju, u tqis illi dan l-argument huwa kompletament fallaci. Zgur li ma jistghax jigi accettat illi f'kawza rigward ksur tad-drittijiet tal-proprjeta tal-individwu, li jkun gie mcahhad mil-proprjeta tieghu ghal ghexieren ta' snin minghajr kumpens xieraq, dikjarazzjoni li l-individwu sofra ksur tad-drittijiet tieghu hija rimedju sufficjenti, ghaliex tali dikjarazzjoni bilkemm tibda biex tindirizza il-vjolazzjoni sofferta mill-individwu. Il-Qorti taghmel ukoll referenza ghas-sentenza sucitata fl-ismijiet **Montanaro Gauci v. Malta** fejn il-Qorti ta' Strasbourg kienet tal-opinjoni illi l-applikant ma kienx inghata rimedju xieraq mill-Qorti Kostituzzjonali u dan ghaliex il-kumpens stabbilit fl-ammont ta' €14,000 kien baxx wisq, u s-sentenza ta' **Apap Bologna v. Malta**, fejn il-Qorti ta' Strasbourg hasset il-htiega li tikkumenta dwar l-ammont baxx ta' kumpens li kien qed jinghata mill-Qrati Maltin f'dawn it-tip ta' kawzi. Huwa car ghalhekk illi assolutament m'huwiex il-kaz illi din il-Qorti ma tordna l-ebda kumpens pekunarju.

Fir-rigward ta' x'tip ta' kumpens finanzjarju ghandu jinghata f'dawn it-tip ta' kawza il-Qorti taghmel referenza ghall-insenjament tal-Qorti ta' Strasbourg illi:

> "*…appropriate redress in Article 1 of Protocol No. 1 cases requires an award in respect of both pecuniary damage (see Frendo Randon and Others v. Malta, no. 2226/10, § 37, 22 November 2011, and Azzopardi v. Malta, no. 28177/12, § 33, 6 November 2014) as well as non-pecuniary damage, which would generally be required when an individual was deprived of, or suffered an interference with, his or her possessions contrary to the Convention (see Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq v. Malta, no. 26771/07, § 53, 5 April 2011*)."

Fir-rigward tal-kumpens pekunarju, fil-fehma tal-Qorti dan ghandu jibda jigi ikkalkulat **mit-30 ta' April 1987**, u cioe meta dahal fis-sehh il-Kap. 319 tal-Ligjiet ta' Malta. Ghalhekk, il-perjodu relevanti li fuqu ghandu jigi kkalkolat il-kumpens huwa bejn **it-30 ta' April 1987, u d-data ta' din is-sentenza, u cioe circa 30 sena u disa' xhur**.

Il-Qorti rat illi r-rapporti peritali prezentati quddiemha jindikaw kollha kemm huma valur differenti. Ghal fini tal-valutazzjoni tal-fond in kwistjoni skont is-suq kurrenti, tinsab sodisfatta bl-ispjegazzjoni moghtija mill-Perit Tekniku Godwin Abela rigward kif wasal ghal konkluzjoni tieghu, in partikolari l-ispjegazzjoni moghtija minnu ghad-domandi in eskussjoni, u ghalhekk tqis illi ma jirrizultawx l-elementi rikjesti sabiex tiskarta r-rapport tal-Perit mahtur minnha. Skont ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku, il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni illum il-gurnata huwa ta' €13,200 fis-sena, u inoltre is-segwenti huwa kalkolu tal-valur lokatizju annwali mahdum kull hames snin mis-sena 1970:

SENA	VALUR TAL-FOND	YIELD	VALUR LOKATIZJU ANNWALI
1970	€ 18,500	3.00%	€ 600
1975	€ 22,000	3.00%	€ 660
1980	€ 25,500	3.00%	€ 765
1985	€ 30,000	3.00%	€ 900
1990	€ 40,000	3.00%	€ 1,200
1995	€ 50,000	3.00%	€ 1,500
2000	€ 90,000	3.50%	€ 3,150
2005	€ 135,000	3.50%	€ 4,725
2010	€ 200,000	4.00%	€ 8,000
2015	€ 305,000	4.00%	€ 12,200

A bazi ta' dawn il-figuri ghalhekk, ir-rikorrenti kellhom jippercepixxu bhala kera s-somma ta' €124,475 ghal perjodu bejn April 1987 u Jannar 2018. Il-Qorti tqis pero illi dan l-ammont ghandu jigi aggustat sabiex jirrifletti l-fatt illi din il-proprjeta kienet qed tintuza ghal skopijiet socjali, fejn, kif jinghad fil-gurisprudenza tal-Qorti ta' Strasbourg l-ammont ta' kumpens m'ghandux neccessarjament jirrifletti b'mod assolut il-valur tal-kera fuq is-suq liberu.

Ghalhekk fil-fehma tal-Qorti, il-kumpens finanzjarju li ghandu jkunn dovut lir-rikorrenti huwa fl-ammont ta' **€100,000**.

Fir-rigward tal-kumpens non-pekunarju, il-Qorti tiffisa dan fl-ammont ta' €500 fis-sena, ghal kull sena illi r-rikorrenti gew privati mill-proprjeta taghhom minghajr kumpens xieraq, u ghalhekk fis-somma totali ta' **€15,000**.

Ikkonsidrat;

Fir-rigward tal-kap tal-ispejjez il-Qorti tqis illi l-intimati Caruana m'ghandhomx ibatu l-ispejjez ta' din il-kawza. Dan ghaliex m'ghandhomx jahtu ghal-lezjoni sofferta mir-rikorrenti, u dan peress illi jinsabu fil-pussess tal-fond in kwistjoni strettament b'operazzjoni tal-ligi u mhux tort ta' xi agir abbuziv jew malizjuz minn naha taghhom. Dan apparti il-fatt illi, kif intqal aktar il-fuq, huwa principju sagrosant illi ghandu jkun l-Istat li jirrispondi ghall-lezjonijiet tad-drittijiet fondamentali.

Ikkonsidrat;

Il-Qorti rat ukoll illi milli att jirrizulta illi Jane Caruana hija mara anzjana, li l-unika introjtu taghha hija l-pensjoni tar-romol, filwaqt li Etyan Caruana jirrisjedi ma ommhu peress illi huwa dipendenti fuqhha minhabba ragunijiet medici. Il-Qorti tqis ghalhekk **illi Jane u Etyan Caruana huma persuni vulnerabbli li ghandhom ikomplu jgawdu mill-protezzjoni tal-Istat.**

Ghalhekk il-Qorti tqis illi fi zmien sena mid-data ta' din is-sentenza l-Awtorita tad-Djar ghandha issib akkomodazzjoni alternattiva ghal Jane Caruana u binha. F'dan l-istess zmien, l-Awtorita tad-Djar ghandha thallas lir-rikorrenti is-somma ta' tmien mitt ewro (€800) kera fix-xahar, sakemm il-fond in kwistjoni jerga jigi ritornat effetivament lir-rikorrenti bil-pussess battal.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti filwaqt li tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-Avukat Generali, tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju u tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-eccezzjonijiet tieghu, u filwaqt illi tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni eccezzjoni tal-Awtorita tad-Djar u t-tieni eccezzjoni ta' Jane Caruana peress

illi l-meritu taghhom gie ezawrit, u tichad it-tielet ecezzjoni ta' Jane Caruana limitatament sa fejn dan huwa kompatibbli ma' din is-sentenza, tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-Awtorita tad-Djar u ta' Jane Caruana u:

1. **Tiddikjara illi l-Awtorita ta' Djar vjolat id-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-fond proprjeta taghhom taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokolll tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;**

2. **Tannulla l-Ordni ta' Rekwizizzjoni numru 24824;**

3. **Tordna l-izgumbrament ta' Jane u Etyan Caruana mill-fond bl-indirizz 125, Petite Fleure, Triq Lapsi, San Giljan, fiz-zmien sena minn din is-sentenza, u tordna lilll-Awtorita tad-Djar sabiex f'dan iz-zmien issib akkomodazzjoni alternattiva ghal Jane u Etyan Caruana, u tordna wkoll lill-Awtorita tad-Djar thallas lir-rikorrenti is-somma ta' tmien mitt ewro (€800) fix-xahar bhala kera ghall-istess fond, kalkolabbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data meta l-istess fond jerga jghaddi ghand ir-rikorrenti bil-pussess battal, u tordna illi Jane Caruana tibqa' thallas biss l-ammont ta' mija hamsa u tmenin (€185) fis-sena kif diga qed thallas issa;**

4. **Tillikwda il-kumpens ghad-dannu finanzjarju dovut lir-rikorrenti fis-somma ta' mitt elf euro (€100,000) u l-kumpens ghad-dannu morali dovut lir-rikorrenti fis-somma ta' hmistax – il elf euro (€15,000);**

5. **Tordna lill-Awtorita tad-Djar thallas lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata ta' mija u hmistax -il elf euro (€115,000), bl-imghax legali dekoribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.**

L-ispejjez tar-rikorrenti, tal-Awtorita tad-Djar u tal-intimati Caruana ghandhom jithallsu mill-Awtorita tad-Djar, filwaqt illi l-ispejjez tal-Avukat Generali ghandhom jithallsu mir-rikorrenti.

Moqrija.

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli
Deputat Registratur