QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
(Sede Kostituzzjonali)
ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M.
(IMLI)

Seduta ta' Nhar it-Tnejn 19 ta' Frar 2018

Rikors Numru: 72/13 JPG

Kawza Numru: 2

Maria Ghigo numru tal-karta tal-identita 45436M

Vs

Awtorita tad-Djar u l-Avukat Generali u Henry Glanville K.I 141047M

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ta' Maria Ghigo karta tal-identita numru 45436M, datat 26 ta' Settembru 2013, a fol 1 et seqq li jaqra hekk:

1. *Illi l-esponenti hija werrieta ta' Attilio Ghigo illum mejjet u bhala werrieta ta' Attilio Ghigo hija sid tal-fond-numru 31, Sacred Heart Street, Paola; fil-fatt Attilio Ghigo miet fit-13 ta' Marzu 2012, u ddispona*

mill-wirt teighu b'testment tal-ghoxrin (20) ta' Jannar 2012 in atti tan-Nutar Pubbliku Henri Darmanin, kopja ta' liema huwa hawn ezebit u mmarkat Dokument E u l-proprjeta' fuq imsemmija giet debitament denunzjata b'atti f'l-atti tan- Nutar Henri Darmanin tat-8 ta' Marzu 2013.

Dan il-fond kien gie rekwisizzjonat mis-Segretarju tad-Djar fit-13 ta' Marzu. 1984, bl-Ordni ta' Rekwisizzjoni numru 47129;

2. *Illi l-persuna minn min l-esponenti jidderivaw it-titolu taghhom, Attilio Ghigo kien ghamel rikors quddiem il-Qrati Maltin minhabba pretiza vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tieghu bl-ordni ta' rekwisizzjoni fuq imsemmi u l-fatti deskritti relattiv ghall-proprjeta fuq imsemmija; illi l-istess Attilio Ghigo kien eppretenda fir-rikors illi :*

> *"Permezz ta' ittra datata 23 ta' Awwissu 1984 l-appellant gie infurmat mis-segretarju tad-Djar li l-fond gie allokat lil certu Henry Glanville. B'ittra datata 12 ta' Settembru 1984 l-appellant spjega li kien ser isofri "hardship" b'din l-allokazzjoni u bl-ordni ta' rekwizizzjoni. Sussegwentement permezz ta' ittra ufficjlai tat-8 ta' Novembru 1984 l-appellant gie interpellat sabiex jirrikonoxxi lil Henry Glanville bhala inkwilin tal-fond. Fi kliem l-istess rikors, "Illi sussegwentement ghal din l-ittra ufficjali ir-rikkorrent ghamel l-appozitu rikors fil- Prim'Awla tal-Qorti Civili b'liema huwa kkontesta dik l-allokazzjoni minhabba l-"hardship" u l-pregudizzju li kien sejjer isofri". Fil-mument li gie intavolat ir-rikors promotur ta' din il-kawza kostituzzjonali jidher li r-rikors appena msemmi (cioe' dak ghall-kontestazzjoni tal-"allokazzjoni minhabba hardship u pregudizzju)" kien ghadu pendenti. Ir-rikors promotur ikompli hekk:*
>
> *"Illi fil-fatt huwa utli li jigi rilevat li r-rikorrenti wiret dan il- fond minghand il-genituri tieghu u hallas taxxa tas-successjoni fuqu. Barra minn dan f'Awissu ta' din is-sena ir-rikorrenti jispicca mix-*

xoghol u johrog bil-pensjoni u ghalhekk minhabba l-ispejjez kbar li tirrikjedi l-hajja tal-llum huwa sejjer, bhala effet dirett ta' din ir-rekwisizzjoni, isofri pregudizzju u hardship kbir. Fil-fatt il-kera li tinghata lilu fit-termini tal- Att II tal-1949 u cioe tal- Housing Act tal-1949 hija xejn hlief rovinuza billi timponi obbligi enormi fuq is-sid ghar-riparazzjoni tal-fond b'kumpens li ma huwa bl-ebda mod xieraq jew remotament adegwat ghall- valura gust u reali tal-fond in kwistjoni.

Jigi inoltre rilevat li l-fond fejn jabita r-rikorrenti huwa ckejken, biex txtara dan il-fond huwa kellu jissellef il-flus minghand il-familja tieghu li ghadu ma hallashomx lura. Ghalhekk huwa ried jiehu lura l-fond in kwistjoni biex imur joqghod fih, ibiegh il-fond tieghu u b'hekk ihallas id-dejn li ghandu. Inoltre l-fond fejn joqghood ghandu hafna spejjez fih u dan kompla jinducieh biex jippreferixxi ibiddel u jmur joqghod fil-post in kwistjoni."

Li bir-rekwizizzjoni "kontinwata" u l-allokazzjoni tal-fond "kontinwata", qieghed jigi vvjolat id-dritt tieghu protett bl-Artikolu 1 tal- Ewwel Protokoll tal-1 Skeda tal-Att XIV tal-1987 (Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja).

3. *Illi b'sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet "Attilio Ghigo v. Direttur ghall- Akkomodazzjoni Socjali u l-Onorevoli Prim' Ministru ta' Malta u ghal kull interess li jista' jkollu Henry Glanville" deciza fit-28 ta' Frar 2005 il-Qorti ddecidiet billi "fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet u fid-dawl tal-provi – jew ahjar fin-nuqqas ta' provi – mressqa mir-rikorrent illum appellant, anqas remotament ma jista' jinghad li l-appellant irnexxielu jipprova li fil-konfront tieghu sehhet xi vjolazzjoni tal-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement it-talba tieghu kif migjuba fir-rikors promotur (tat-12 ta' Ottubru 1990) ghandha tigi respinta. Ghall-motivi premessi, tilqa' l-appell in parte billi tirrevoka s-sentenza appellata in kwantu din iddecidiet li l-azzjoni tar-rikorrenti ma tistax tigi proposta, izda*

tikkonferma s-sentenza appellata in kwantu din cahdet it-talba tar-rikorrenti, pero din il-konferma qeghda ssir mhux ghar-ragunijiet migjuba fis-sentenza appellata, izda ghar-ragunijiet mressqa fl-odjerna sentenza. L-ispejjez, taz-zewg istanzi jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti."

4. *Illi l-esponent ha il-kaz tieghu quddiem il-Qorti tal- Ewropa ghad-drittijiet fondamentali u din ddecidiet li d-drittijiet tieghu fondamentali kif fuq kienu qieghdin jigu vjolati b'dan l-agir kopja ta' liema sentenzi huma hawn ezebiti u mmarkati Dokument A u B u C:*

5. *Illi nonostante dawn id-decizjonijiet tal-Qorti fuq imsemmija il-fond tieghu baqa' rekwisizzjonat u okkupat mill-istess persuna li kienet qieghda tokkupah qabel taht l-istess kondizzjonijiet precedenti minghajr ebda tibdil jew miljorament sostanzjali f'dak li huwa lilhu offrut bhala kumpens ghal dan it-tehid jew kontroll tal-proprjeta tieghu;*

6. *Illi l-esponent ottjena valutazzjoni tal- kera ta' dan il-fond hawn esibita skond liema l-valur lokatizju tal-fond huwa ta' seba t'elef ewro fis-sena (€7,000) kopja hawn esibita u mmarkata bhala Dok D;*

7. *Illi r-rekwizizzjoni mill- Awtorita intimata ma saritx ghall-skopijiet publici, anzi saret fl-interess privat u ghaldaqstant ir-rekwizizjoni nnifisha hija wahda illegali u dan meta l-fond kien sahhansitra mehtieg mir-rikorrenti ghal uzu minn membri tal-familja taghhom;*

8. *Illi inoltre, ir-rekwizizzjoni xorta wahda poggiet tbatija dizproporzjonata fuq ir-rikorrenti u dan ghaliex minkejja li gie rekwizzjonat il-fond, huma ma gewx moghtija kumpens u l-Awtorita naqset milli tassigura li tithallas il-kera lir-rikorrenti, u fi kwalsijasi kaz il-kumpens dovut ghall-perijodu 20 ta' Frar, 2008 sal-lum ma jirriflettix il-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq illum, u hemm avarija sproporzjonata bejn dak li l-ligi tistabilixxi bhala kera u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ghall-perijodu mil-20 ta' Frar, 2008 sal-lum;*

9. *Illi ghadhom qeighdin jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti u dan billi l-fond ma nghatax lura lilha, u l-okkupazzjoni tal-fond minn Henry Glanville b'kera stabbilita skond il-ligi bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizju tal-fond fis-suq f'dan il-perjodu u ghalhekk hija fiha nnifisha lesiva tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti;*

10. *Illi ghalhekk gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija taghhom bl-ordni ta' rekwizizzjoni u tehid fuq imsemmi, kif ukoll bin-non konsenja lura tal-fond u bil- kontinwata detenzjoni tal-fond minn Henry Glanville b'titolu naxxenti mill-ligi, liema drittijiet vjolati jinsabu protetti mill-Ewwel Artiklu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u mill-artikolu 37 tal- Kostituzzjoni ta' Malta;*

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti joghgobha:

I. *Tiddikjara li bil-kontinwata privazzjoni tar-rikorrenti mill-pussess tal-fond fuq imsemmi, 31 Sacred Heart Avenue, Paola, ghall perijodu mill-20 ta' Frar,2008 sal-llum, l-ewwel taht it-titolu tar-rekwizizzjoni fuq imsemmija, u n-non konsenja lura tal-fond u l-kontinwata detenzjoni tal-fond wara dak in-nhar sal-llum minn Henry Glanville taht titolu naxxenti mill-ligi, qeghdin jigu vjolati d-drittijiet fondamentali taghhom hekk kif protetti bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;*

II. *Tikkundanna lill-intimati jirrilaxxaw liberu u vojt f'idejn ir-rikorrenti l-fond 31 Sacred Heart Avenue Paola;*

III. *Tillikwida kull kumpens dovut lilhom b'rizultat ta' l-okkupazzjoni tal-fond fuq imsemmi u b'konsewgwenza tal- vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom u hekk kif fuq spjegat u dan ghall- perijodu mill-20 ta' Frar, 2008 sal-llum;*

IV. *Taghti kull ordni u rimedju iehor xieraq jew opportun biex tigi spurgata l-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom hawn lamentata, inkluz li l-intimati jigu kkundannati ihallsu danni u kumpens li tavolta tista' tigi likwidata minn dina l-Onorabbli Qorti bhala dovuta lir-rikorrenti.*

Bl-ispejjez u l-ingunzjoni in subizzjoni ta' l-initmati.

Rat illi l-atti tar-rikors promotur, d-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi.

Rat ir-risposta tal- Awtorita tad-Djar datata 16 t'Ottubru 2013, a fol 59 et seqq, li jaqra hekk :

1. *Illi it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt.*

2. *Illi bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra r-rikorrenti ma ezawrietx ir-rimedji ordinarji a dispozizzjoni taghha u ghalhekk din il-kawza kostituzzjonali ma tistax tregi.*

3. *Illi bla pregudizzju ghall-eccezzjonijet l-ohra l-ordni ta' rekwisizzjoni in kwistjoni saret ghal skopijiet pubblici u fiha nnifisha u ma hijiex leziva tad-drittijiet funamentali tal-attrici.*

4. *Illi ghalhekk bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra t-talba ghall-izgumbrament tal-persuna li hi protetta bl-ordni ta' rekwisizzjoni hija insostenibbli. Ghalhekk it-tieni talba ma tistax tintlaqa'.*

5. *Illi bla pregudizzju ghal-eccezzjonijet l-ohra l-ammont pretiz mill-attrici bhala kumpens ghall- okkupazzjoni huwa manifestament ezagerat. Giurisprudenza kostanti tindika li l-kumpens ghall-okkupazzjoni mhux necessarjament ghandha tirrifletti l-vlaur lokatizju kummercjali fis-suq miftuh.*

6. *Jigi rilevat il-fond il kwistjoni jikkonsisti f'zewg kmamar isfel u tnejn fuq f'relazzjoni peritali tal-perit David Pace, mahtur mill-Qorti dan kien ikkondludha li l-valur lokatizzju fiz-zmien tar-rewkwisizzjoni kien ta €280 (LM120) fis-sena;*

7. *Illi ukoll kif stqarret il-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet Umani l-kumpens gust ghal-okkupazzjoni naxxenti minn ordni ta' rekwisizzjoni ma ghandhux ikun il-valur tal-kera fis-suq miftuh.*

In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further considered the legitimate purpose of the restriction suffered, recalling that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice may call for less than reimbursement of the full market value and that a total lack of compensation can be considered justifiable under Article 1 of Protocol No. 1 only in expectional circumstances (see James and Others v. The United Kingdom, judgement of 21 February 1986, Series A no.98,p.36, & 54; and Jahn and others v. Germany [GC], nos. 46720/99, 72203 and 72552/01, & 94, ECHR 2005-VI)".

Ghaldaqstant it-talbiet maghmula mir-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu.

Rat ir-risposta tal-intimat l-Avukat Generali, datata 23 ta' Ottubru 2013, a fol 63 et seqq, li taqra hekk:

1. *Illi preliminarjament l-esponent mhux il-legittimu kontradittur fir-rigward tat-talba numru 2 stante li tali talba mhix ezegwibbli fil-konfront tieghu ai termini tal-Artikolu 181B tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta;*

2. *Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, fir-rigward tal-meritu l-initmat jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-rikors promotur ghas-segwenti motivi li qeghdin jigu avvazati minghajr pregudizzju ghal xulxin:*

3. *Illi fl-ewwel lok fic-cirkostanzi odjerni, r-rikorrenti inghatat rimedju u fil-fatt thallset l-ammont ta' kumpens kif indikat fid-decizjoni tal-Qorti Ewropea datata 17 ta' Lulju, 2008;*

4. *Illi fit-tieni lok, it-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti fir-rikors huma infondati in kwantu l-fond in kwistjoni baqa propjeta' tar-rikorrenti u ghalhekk it-talba taghha sabiex tiehu l-pussess battal jaqa barra l-parametri tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Fic-cirkostanzi odjerni, kull ma qed taghmel l-Awtorita' tad-Djar hu kontrol fuq bazi legali u ghal ghan legittimu u mhux okkupazzjoni bla titolu; principju li del resto hu accettat mill-Qrati Ewropej;*

5. *Illi fit-tielet lok u bla pregudizzju ghs-suespost, minn meta inghatat l-imsemmija decizjoni tal-Qorti Ewropea,l-Istat illegisla bil-ghan li jagevola l-isidien u fil-fatt ghamel riforma tal-ligijiet tal-kera li anke jaffettwa l-fond in kwistjoni fejn apparti li l-kera tigi riveduta, l-oneru tal-manteniment tal-fond issa jinkombi fuq l-inkwilin u ghalhekk l-element ta' sproporzjon fil-frattemp gie indirizzat mill-legislatur;*

6. *Illi fir-raba' lok, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti ssib ksur fic-cirkostanzi odjerni, il-kuncett ta' kumpens ghall-ksur ta' drittijiet fundamentali huwa kompletament distint mill-kuncett ta' danni civili;*

7. *Illi fil-hames lok, in kwantu issemma fir-rikors odjern li l-valur lokatizju tal-imsemmi fond huwa ta' €7,000, l-esponent jirribatti li l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mhux realistiku tenut kont tad-deskrizzjoni tal-fond lokat in kwistjoni;*

8. *Salv eccezzjonijet ohra, jekk ikun il-kaz.*

Ghaldaqstant, l-esponent ghar-ragunijiet fuq esposti jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bhala infondati fil-fatt u fid-dritt; bl-ispejjez.

Rat ir-risposta ta' Henry Glanville datata 23 ta' Ottubru 2013, a fol 70 et seqq, li taqra hekk:

Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

1. *Prelimianrjament, din l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeklina milli tezercita' s-setgha taghha ai termini tal-artikolu 46(2) tal- Kostituzzjoni ta' Malta u l-provisio tal-art. 4(2) tal- Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta, billi kien hemm mezz xieraq iehor ta' rimedju disponibbli ghall-istess rikorrenti, konsistenti fl-issollevar tal-lanjanzi mressqa fir-rikors guramentat ta' l-initmati fejn l-intimati qed jitolbu li jsir zgumbrament mill-fond u/jew hlas kumpens xieraq, jew/u jinghataw konsenja lura tac-cwievet tal-fond.*

2. *Illi subordinament u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijet l-ohra, t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda stante illi l-konvnuti Glanville mhu qed jiksru l-ebda dispozizzjoni tal-ligi stante illi huma qeghdin jirrisjedu fil-fond taghhom bhala familja tramite ordni li kienet saret fl-interess pubbliku ai termini tal-ligi Kap. 125 Artikolu 3, u ghaldaqstant dan fih innifsu bl-ebda mod mhu leziv tad-drittijiet tar-rikorrenti.*

3. *Illi fattispeci tal-kaz odjern ma jitrattawx dwar tehid tal-proprjeta' izda fl-aghar ipotezi dwar limitazjoni/privazzjoni <u>tat-tgawdija tal-proprjeta'</u>, u konsegwentement ma hemm l-ebda lezjoni tal-jeddijiet tar-rikorrenti msemmija fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

4. *Illi subordinament ghal dan, jekk jigi dikjarat u deciz minn din l-Onorabbli Qorti li hemm xi lezjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti, tali lezjoni trid tissewwa billi r-rikorrenti jinghataw kumpens mill-Istat, stante' li kien l-istess Stat li kien involut fil-promulgazzjoni tal-Kap.125 tal-Ligijiet ta' Malta, u mhux billi jigu lezi l-jeddijiet tal-esponenti li qed jipprevalixxu ruhhom mid-drittijiet li taghtihom il-ligi. Dan il-kumpens ghandu jkun wiehed li jindirizza kwalunkwe' element ta' sproporzjonalita' li jista' jezisti u b'hekk jinholoq bilanc gust, u bhala just satisfaction; tenut kont ukoll illi f'dawn it-tletin sena li r-rikorrenti ilhom jghixu fil-fond ghamlu numru kbir ta' benefikati. Ghalhekk ir-rimedju m'ghandux ikun li l-initmat Glanville jigi mizmum milli jipprevalixxi ruhu mid-dispost tal-artikolu 3 tal- Kapitolu 125.*

5. *Illi finalment u minghajr pregudizzju ebda pregudizzju ghall-premess, l-esponenti m'ghandux ibghati l-ispejjez ta' din il-kawza, ikun x'ikun l-ezitu ta' dawn il-proceduri, peress illi huma ma kienu bl-ebda mod involuti fil-promulgazzjoni tal-Kap 125.*

Bl-ispejjez.

Rat id-digriet tat-8 ta' Frar 2016, a fol 158, fejn Dr Borg Myatt talab korrezzjoni tal-kunjom Glanville f'kull fejn jidher fl-atti tal-kawza, liema talba giet milqugha.

Rat illi fil-verbal, tas-seduta tat- 18 t'April, 2016, Profs Refalo u l-Av. Sarah Grech, ghall-attrici, iddikjaraw li biex jigu evitati spejjez t'ulterjuri ta' perit arkitett, qablu li ma sabux oggezzjoni li l-Qorti toqghod fuq il-mejda ta' tlett istejjem li hemm fil process, cioe dawk tal-periti Jesmond Mugliett, Alistaire Avallone u Alan Saliba.(vide fol 159).

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-kawza;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat il-verbal tad-9 ta' Jannar 2018, dak tal- 14 ta' Dicembru 2017 u n-nota ta' Glanville datata 9 ta' Jannar 2018, li permezz taghhom l-avukati difensuri tal-kontedenti iddikjaraw li ma ghandhomx trattazzjoni ulterjuri x'jaghmlu.

Ikkonsidrat;

Maria Ghigo xehdet permezz ta' affidavit a fol 74 illi hija l-armla u l-werrieta ta' zewgha Attilio Ghigoli miet fit-13 ta' Marzu 2012, u spjegat illi bhala l-eredi universali tieghu, hija saret il-proprjetarja tal-fond bl-indirizz 31, Sacred Heart Avenue, Paola, li kien rekwizizzjonat fit-13 ta' Marzu 1994. Qalet illi zewgha kien oggezjona ghal din ir-rekwizizzjoni minhabba *hardship* u pregudizzju soffert minnu,

u dan ghaliex hi u zewgha kellhom bzonn dan il-fond, li zewgha kien wieret minghand il-genituri tieghu, sabiex juzawh bhala d-dar matrimonjali taghhom. Kompliet li minhabba f'din ir-rekwizzjoni, hi u zewgha kellhom minflok jirrisjedi f'dar illi setghu jixtru biss wara li hadu self minghand il-bank, u illi kellhom jaghmlu spiza kbira biex jirrangawha.

Spjegat li zewgha kien fetah proceduri l-Qorti fejn ilmenta dwar il-lezjoni tad-drittijiet fondamentali li kien isofri minhabba din l-ordni ta' rekwizizzjoni li kien ghada qed tipperdura sa mis-snin tmenin. Qalet illi dan eventwalment wassal sabiex zewgha ottjena decizjoni favur tieghu mill-Qorti ta' Strasbourg fis-26 ta' Settembru 2006, filwaqt illi permezz ta' sentenza datata 17 ta' Lulju 2008, il-Qorti ta' Strasbourg kienet illikwidat il-kumpens dovut lilu fis-somma ta' €27,720. Ziedet illi cioe nonostante, dan il-fond ghadu rekwizizzjonat sal-gurnata tal-llum, minghajr ma qed tigi rizarcita, bhala sid il-fond. Qalet illi l-kera li bil-ligi tista' tigi mhallsa ghal dan il-fond hija ezageratament baxxa kkomparata mal-valur lokatizju ta' €583 fix-xahar, skont stima maghmula mill-Perit Jesmond Mugliett. Ziedet ukoll illi hija u zewgha qatt ma rcievew kera jew kumpens ghall-okkupazzjoni, u din lanqas ma giet offerta lilhom. Qalet li hija armla u m'hijiex okkupata, u li ghalhekk l-uniku introjtu taghha hija l-pensjoni. Qalet ukoll illi peress li m'ghandiex aspettativa li tircieva kera adegwata, hasset li ma kelliex alternattiva hlief li tirreferi ghal din il-Qorti ghal rimedju kostituzzjonali.

Il-Perit Jesmond Mugliett xehed a fol 104A *et seqq* u kkonferma r-rapport tieghu ezebit a fol 44 sa 48 tal-process. F'dan ir-rapport il-Perit ikkonkluda illi l-fond in ezami ghandu valur ta' €175,000 fuq is-suq liberu, u ghalhekk, ikkalkolat fuq *rental yield* ta' 4%, l-istess fond ghandu **valur lokatizju ta' €7000 fis-sena, jew €583 fix-xahar.**

In kontro-ezami a fol 104B *et seqq* u mistoqsi kif wasal ghal konkluzjoni tieghu rigward il-valur tal-fond, spjega illi huwa ghandu l-prattika tieghu fl-inhawi ta' Raha; Gdid, Hal Tarxien u Fgura, u jaghmel hafna valutazzjonijiet, inkluz valutazzjonijiet ghal Bank Principali, u ghalhekk mill-esperjenza tieghu ihoss illi indika l-valur gust ghall-proprjeta in kwistjoni. Mistoqsi kif wasal ghall-konkluzjoni rigward il-valur lokatizju, spjega illi ghamel '*decapitalisation*' u li l-valur lokatizju moghtija minnu

huwa wiehed '*normalissimu'* specjalment kkonsidrat li hawnhekk qed nitkellmu fuq *terraced house* filwaqt illi llum il-gurnata anke appartament b'kamra tas-sodda wahda jinkera ghal dak l-ammont. Ikkonferma illi jaf bi proprjetajiet simili fl-akkwati li nbieghu ghall-valur msemmija minnu. Qal illi filfatt, sena qabel hu stess kien xtara proprjeta f'Hal Tarxien li fiha nofs id-daqs tal-proprjeta in kwistjoni ghal €100,000. Qal illi ma jafx x-xogholijiet ghamel Henry Glanville sabiex irendi l-post abitabbli, u li ghalhekk l-istima ghamilha skont dak li ra minghajr qies ta' kif kienet qabel. Xehed illi huwa wasal ghal konkluzjoni illi din tista' taghmilha dar bi tliet kmamar tas-sodda, ghalkemm bhalissa m'hijiex hekk minhabba il-kejl li ha.

Il-Perit Alistair Avellino xehed permezz ta' affidavit a fol 126 *et seqq* illi huwa gie nkarigat mill-Awtorita tad-Djar sabiex jaghmel stima tal-fond in kwistjoni, u kkonkluda illi l-proprjeta in kwistjoni ghandha valur ta' €148,000 fuq is-suq liberu. Rigward il-valur lokatizzju, kapitalizzat bir-rata ta' 4.5%, dan huwa ta' €6,600 fis-sena – cioe' hames mija, wiehed u erbghin euro (€541) dix-xahar.

Henry Glanville xehed permezz ta' affidavit a fol 142 *et seqq* illi huwa kien applika ghall-akkomodazzjoni socjali peress illi hu, martu u z-zewgt' itfal taghhom kienu jghixu f'fond mikri li kien wisq zghir ghalihom. Qal li l-Awtorita tad-Djar kienet baghtet ghalih fl-1983 u nformatu illi kienet lest taghtih il-fond in kwistjoni, liema fond ghadu joqghod fih sal-gurnata tal-llum. Qal illi kellu jaghmlu hafna armeljorazzjonijiet f'dan il-post sabiex jaghmlu abitabbli, tant illi kien nefaq madwar Lm5,000 ghal dan il-ghan. Zied illi pero ghal habta tal-1984 kien mar sabu Attilio Ghigo li kien qallu biex ma jkomplix jaghmel spejjez fil-post ghaliex kien ried il-post lura. Spjega illi meta kien mar ghand missier ir-rikorrenti biex jara kemm kellu jhallas kera dan kien keccieh, u ghalhekk hu kien mar ghand l-Awtorita tad-Djar li kienu qalulu li kien ser jikkalkolaw kemm kellu jhallas kera huma, u kien nformawh illi l-kera li kellu jhallas kien fl-ammont ta' Lm23 fis-sena lid-dipartiment. Qal illi dan il-fond ghadu jghix fih sal-gurnata tal-llum, ghaliex din hija l-unika residenza tal-familja tieghu, u jhallas il-kera ta' €185 fix-xahar.

In kontro-ezami a fol 184 *et seqq* xehed illi fiz-zmien li nghata l-fond in kwistjoni kien jahdem bhala gwardjan tal-habs u ma kellux paga gholja. Spjega li hu kien ghamel talba biex jinghata akkomodazzjoni socjali ghalkemm kien jghix f'post mikri

privat, ghaliex kull ma kellu zewgt' ikmamar u ghalhekk il-post kien zghir wisq ghal familja b'zewgt'itfal. Xehed li l-kirja ta' dan il-post kienet filfatt iktar baxxa mill-kirja tal-fond moghti lilu mill-Awtorita tad-Djar. Xehed illi lilu hadd qatt ma kien staqsih kemm jiflah ihallas, jew x'kienet il-kondizzjoni finanzjarja tieghu biex waslu ghal ammont ta' kera li kellha tithallas. Qal li sa minn mindu dahal fil-post il-kera kienet ta' Lm23 fis-sena, u kien biss dan l-ahhar li kienet gholiet ghal €195 fis-sena. Qal li huwa kien offra somma sostanzjali, u cioe Lm100 lir-rikorrenti ghaliex ried li jirringaw il-kera imma hi ma accettatx. Qal li hu mar xi darbtejn fil-fond tar-rikorrenti u mhux minnu dak li qaltlu li hi ghandha biss zewgt'ikmamar.

Mario Magro xehed permezz ta' affidavit a fol 152 *et seqq* illi r-rekwizizzjoni in kwistjoni, bin-numru 47129 saret fit-13 ta' Marzu 1984, filwaqt illi fit-23 ta' Awissu 1984 kien gie ffirmat l-ftehim ta' kera ma' Henry Glanville. F'dan il-ftehim Glanville kien obbliga ruhu li jhallas lis-sid tal-post is-somma ta' Lm23 fis-sena bhala kera, li kien giet issuggerita mil-Bord li Jirregola l-Kera. Spjega li ghalkemm dak iz-zmien Attilio Ghigo ma kienx oggezzjona ghal ammont ta' kera li kien gie ssugerit, hu mill-ewwel kien irrifjuta l-hlas ghaliex qal li ried il-proprjeta lura u filfatt kien fetah kawza kontra s-Segretarju tad-Djar fis-sena 1990 fejn ilmenta li kien qed jigi lez id-dritt tieghu protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjona Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Zied illi t-talbiet ta' Ghigo kien gew michuda permezz ta' sentenza datata 30 ta' Ottubru 1995, liema sentenza kienet giet ikkonferma mil-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' Frar 2005. Kompla jispjega illi ghalhekk Ghigo kien fetah kawza quddiem il-Qorti ta' Strasbourg li, ghalkemm irrikonoxxiet il-legalita tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni, kienet ikkonkludiet li Ghigo kien soffra lezjoni tad-drittijiet fondamentali tieghu u ghalhekk ordnat li jigi mhallas kumpens totali ta' €33,720, liema pagament sar fit-8 ta' Jannar 2009. Qal illi **fis-sena 2010 il-kera kienet giet awmentata ghal €185 fis-sena**, u dan sabiex tigi in linja mal-kirjiet tac-civil. Xehed li ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti diga gew decizi u li inoltre kemm il-Qrati Maltin kif ukoll il-Qorti ta' Strasbourg irrikonoxxew il-validita tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni.

Ikkonsidrat;

L-Avukat Generali eccepixxa preliminarjament illi m'huwiex il-legittimu kontradittur **fir-rigward tat-tieni talba**, stante illi din m'hijiex esegwibbli fil-

konfront tieghu pero, ai termini tal-Artikolu 181B tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu pero jargumenta illi m'huwiex il-legittimu kontradittur fir-rigward **tal-azzjoni kollha,** stante illi l-Gvern huwa adegwatament rapprezentat mill-Awtorita tad-Djar.

Il-Qorti l-ewwel nett tirrileva illi din l-eccezzjoni preliminari tal-Avukat Generali kienet limitata ghat-tieni talba tar-rikorrenti fir-risposta tieghu, u ghalhekk m'huwiex permess illi jibdel il-binarji tal-eccezzjoni tieghu fin-nota ta' sottomissjonijiet, billi jikkontendi issa illi m'huwiex il-legittimu kontradittur fir-rigward tal-azzjoni kollha, u di piu' ghal raguni differenti minn dik moghtija fir-risposta tieghu ghar-rikors promotur.

Inoltre, il-Qorti tqis illi din hija kawza partikolari, fis-sens illi r-rikorrenti diga jinsabu fil-pussess ta' sentenza tal-Qorti ta' Strasbourg illi sabet li r-rikorrenti kienu sofrew lezjoni tad-drittjiet fondamentali taghhom kagun tal-ordni ta' rekwizizzjoni meritu ta' din il-kawza. Fis-sentenza taghha moghtija favur ir-rikorrenti, l-Qorti ta' Strasbourg, kienet sabet illi s-sistema legali rigwardanti l-ordnijiet ta' rekwizizzjonijiet f'Malta holqot dak li dik il-Qorti ddeskriviet bhala **'*a systematic situation*' kagun ta' liema '*an entire category of individuals have been and are still being deprived of their right to the peaceful enjoyment of property.*'**

F'din l-istess sentenza, il-Qorti ta' Strasbourg kienet irrilevat illi:

> **"[u]*nder Article 46 of the Convention, once a deficiency in the legal system has been identified by the Court, the national authorities have the task, subject to supervision by the Committee of Ministers, of taking within a determined period of time – retrospectively if needs be –* […] *the necessary measures of redress in accordance with the principle of subsidiarity under the Convention, so that the Court does not have to reiterate its findings of a violations in a long series of comparible cases.*"**

Mehud dana kollu in konsiderazzjoni, il-Qorti tqis illi ma jistghax jinghad li l-Avukat Generali m'huwiex il-legittimu kontradittur f'din il-kawza, meta bejn ir-rikorrenti u

l-Istat diga hemm sentenza finali tal-Qorti ta’ Strasbourg illi gharfet l-obbligu tal-Istat illi jiehu dawk il-passi necessarji sabiex jitwaqqfu vjolazzjonijiet simili. Ghalhekk, l-Avukat Generali huwa filfatt il-legittimu kontradittur ukoll f’din il-kawza, peress illi huwa l-Avukat Generali illi jista’ jirrispondi fir-rigward ta’ dan l-obbligu tal-Istat, ikkonsidrat illi dan l-obbligu necessarjament jinvolvi l-introduzzjoni u/jew l-emendar ta’ ligijiet, kwistjoni li certament tindika lill-Avukat Generali bhala l-legittimu kontradittur.

Ghaldaqstant, din l-eccezzjoni preliminari tal-Avukat Generali qed tigi michuda.

Ikkonsidrat;

Gie eccepiet ukoll illi r-rikorrenti ma ezawrietx ir-rimedji ordinarji a disposizzjoni taghha u ghalhekk din il-kawza kostituzzjonali ma tistghax tregi. F’dan ir-rigward il-Qorti tinnota illi hadd mill-intimati ma ressaq xi forma ta’ spjegazzjoni fis-sottomissjonijiet taghhom rigward din l-eccezzjoni, u dan minkejja l-fatt illi l-istess ecezzjoni ma gietx irtirata formalment.

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 fuq il-pretest 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."[1]

Fis-sentenza taghha tat-30 ta` Mejju 2003 fil-kawza **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 "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 tqis illi f'dan il-kaz ma jirrizultax illi kien hemm xi rimedju effettiv illi r-rikorrenti setghat tirrikorri ghalih minflok ma tintavola dawn il-proceduri. Il-Qorti tqis ukoll illi meta tinghata eccezzjoni bhal din, li tkun qed tistieden lil Qorti sabiex tiddeklina milli tezercita l-funzjonijiet kostituzzjonali taghha, min jaghti din l-eccezzjoni ghandu ghall-anqas jindika x'inhuma dawn ir-rimedji ordinarji illi r-rikorrenti jkun naqas milli jittenta, u mhux sempliciment irresaq eccezzjoni generika bil-mod kif sar f'dawn il-proceduri. Ghalhekk il-Qorti tqis illi din l-eccezzjoni hija nfondata u qed tigi michuda.

Ikkonsidrat;

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

Principji Generali

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

L-Artikolu 1 tal-Protokol 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 Protokol 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.[2]

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-

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

individwu li jgawdi ħwejġu u ġidu bil-kwiet. Għalhekk l-Istat irid juri, kif imiss, li l-jedd tiegħu wettqu bil-qies u fil-parametri permessi mil-liġi.[3]

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.[4] 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."***[5]

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.[6] Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż- żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.[7]

Ghal 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. Infatti gie ritenut illi l-gudizzju tal-Legislatur dwar x'inhu fl-interess pubbliku ghandu jigi rispettat sakemm ma jkunx manifestament bla bazi ragonevoli,[8] u dejjem jekk jinzamm 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 l-harsien tad-drittijiet fondamentali tas-sidien.

---

[3] *Idem.*
[4] **Mousu' vs Direttur tal-Lottu Pubbliku et**, Qorti Kostituzzjonali deciza 6 ta' Ottubru 1999.
[5] **Sporrong and Lonnroth v. Sweden**, ECHR 7151/75 deciza 23 ta' Settembru 1982, par. 69.
[6] **Cachia vs Avukat Generali**, Qorti Kostituzzjonali deciza 28 ta' Dicembru 2001.
[7] **Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet**, Qorti Kostituzzjonali deciza 10 ta' Ottubru 2003
[8] **Bitto and others v. Slovakia**, ECHR deciza 28 ta' Jannar 2014.

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

Fil-kaz in ezami jirrizulta, u mhux kontestat, illi l-ordni ta' rekwizizzjoni fuq id-dar tar-rikorrenti kien hareg fit-13 ta' Marzu 1984, u Henry Glanville dahal joqghod f'dan il-fond f'Awissu tal-istess sena, flimkien ma' martu u zewg uliedu, u ghadu jirrisjedi fl-istess fond sal-gurnata tal-llum. F'dan il-kaz partikolari diga tezisti sentenza kontra l-Istat, u favur ir-rikorrenti, fejn il-Qorti ta' Strasbourg kienet

ikkonkludiet illi l-ordni ta' rekwizizzjoni kienet leziva tad-drittijiet sanciti ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol, u dan minhabba illi kienet nieqes l-element ta' proporzjonalita illi huwa mehtieg li jigi rispettat sabiex mizuri ta' interferenza fit-tgawdija ta' proprjeta ikunu in linja mar-rekwiziti ta' dan l-Artikolu. Pero jidher illi l-intimati ghadhom jikkontestaw il-pretensjoni tar-rikorrenti illi d-drittijiet taghha qed jigu lezi b'dan l-Ordni ta' Rekwizizzjoni. Ghalhekk il-Qorti tghaddi sabiex tiddetermina l-kwistjoni tal-interferenza o meno fit-dritt tar-rikorrenti ghat-tgawdija pacifika tal-proprjeta taghha.

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 ghan legitttimu fl-interess pubbliku;
3. Jekk intlahaqx bilanc gust bejn l-interess pubbliku u d-dritt fondamentali tar- rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta taghha

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' ghan legittimu fl-interess pubbliku, il-Qorti taghmel referenza ghal dak irrilevat mill-Qorti ta' Strasbourg fis-sentenza **Ghigo v. Malta** stess, fejn intqal 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 Henry Glanville u l-familja tieghu gew allokati l-fond in kwistjoni ma kienux intitolati ghal tali ghajnuna mill-Istat. Il-Qorti taghraf illi l-ligi in kwistjoni kienet mahsuba ghal ghanijiet 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, huwa minnu illi kif targumenta l-Awtorita tad-Djar l-allokazzjoni issir kontra hlas. Pero huwa minnu wkoll, u dan kif del resto gie kkonferma f'dan il-kaz mill-Qorti ta' Strasbourg, illi l-ammont ta' kera huwa irrizorju. Fi zmien meta kienet tressaq dan l-ordni ta' rekwizizzjoni quddiem il-Qorti ta' Strasbourg ir-rata ta' kera kienet ta' **Lm23 fis-sena**, u cioe **circa €5 fix-xahar**, liema rata kienet giet iffissata fis-sena 1984. Mill-2010 dan l-ammont gie rivedut ghal **€185 fis-sena**, u **cioe €15.41 fix-xahar**. Skont il-Periti illi prezentaw l-istimi taghhom quddiem din il-Qorti pero, il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni fuq is-suq liberu huwa ta' **circa €6,800 fis-sena**, u cioe **€566.66** fix-xahar.[9] Dan ifisser illi **l-ammont ta' kera iffissat mill-Istat jirraprezenta biss circa <u>2.7%</u> tal-valur lokatizju reali ta' dan il-fond**. Il-Qorti tirrikonoxxi illi fejn si tratta ta' allokazzjoni ta' proprjetajiet ghal skopijiet socjali, ic-cittadin ma jistghax jippretendi kumpens li jirrifletti perfettament il-valur tal-proprjeta tieghu fuq is-suq liberu. Pero l-Qorti tirrikonoxxi wkoll illi l-Istat ma jistghax jippretendi illi jaddossa fuq spallel ic-cittadin privat, il-piz kwazi intier ta'

[9] Mahduma fuq il-medja tal-valuri moghtija miz-zewg periti.

dawn il-mizuri. F'dan il-kaz partikolari, **ir-rikorrenti qed terfa wahida iktar minn 97% tal-piz tal-akkomodazzjoni socjali tal-intimat Glanville.** Huwa car ghalhekk illi l-piz illi l-Istat qed jippretendi li terfa r-rikorrenti huwa ghal kwantu sproporzjonat, u huwa proprju ghalhekk illi l-ordni ta' rekwizizzjoni in kwistjoni huwa leziv tad-dritt tar-rikorrenti ghat-tgawdija pacifika tal-proprjeta taghha.

F'dan ir-rigward, il-Qorti taghmel referenza 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 l-argument tal-Awtorita tad-Djar illi l-allokazzjoni in kwistjoni giet meqjusa bhala valida u incensurabbli mill-Qorti ta' Strasbourg huwa argument ghal kollox inaccettabbli. Li kieku kien minnu illi l-allokazzjoni de quo kienet incensurabbli, l-Qorti ta' Strasbourg ma kienetx imbaghad tghaddi biex tikkonkludi

illi Attilio Ghigo sofra lezjoni tad-drittijiet fondamentali tieghu u tordna lill-Istat ihallsu kumpens ghad-danni pekunarji u morali sofferti minnu. Di piu', ma jistghax jinghad li l-Qorti ta' Strasbourg hasset illi l-ordni ta' rekwizizzjoni kien incensurabbli meta fis-sentenza taghha rigward il-kumpens li kellu jigi mhallas irrilevat illi l-Istat kien holoq ***'a systematic situation'* kagun ta' liema *'an entire category of individuals have been and are still being deprived of their right to the peaceful enjoyment of property'*** fir-rigward tal-ordnijiet ta' rekwizizzjoni. Ligi, jew azzjoni, da parti tal-Istat illi twassal ghal sitwazzjoni sistematika ta' lezjoni tad-drittijiet fondamentali ta' numru ta' persuni m'hijiex u ma tistghax tkun incensurabbli. Filfatt is-sistema legali rigwardanti l-ordnijiet ta' rekwizizzjoni hija suggett ta' censura iebsa f'numru ta' sentenza tal-Qorti ta' Strasbourg.

Il-Qorti tqis ukoll ugwalment inaccettabbli l-argument tal-intimati illi l-Istat diga ndirizza l-vjolazzjoni sofferta mir-rikorrent kif dedotta fis-sentenza tal-Qorti ta' Strasbourg, u dan billi hallas il-kumpens stabbilit f'dik is-sentenza, u introduca emendi fil-ligi illi ghollew il-kera annwa ghas-somma ta' €185 fis-sena, u provdew illi l-obbligu tal-manutenzjoni tal-fond ghandu jkun fuq il-kerrej u mhux fuq is-sid. Fir-rigward tal-kumpens imhallas lir-rikorrenti, il-Qorti tirrileva illi dan il-kumpens kien gie likwidat sal-2008. Minn dik is-sentenza 'l hawn, ghaddew circa ghaxar snin, u r-rikorrenti ghada qed tigi mchadda mit-tgwadija tal-proprjeta taghha, ghal ammont ta' kera irrizorju. L-Istat ghadu ma kkumpensax lir-rikorrenti ghal dawn is-snin, u anzi qed jargumenta illi r-rikorrenti ma soffrietx il-lezjoni li qed tilmenta minnha. Ghalhekk dan l-argument zgur li ma jregix. Fir-rigward tal-emendi fil-ligi, il-Qorti tqis illi zgur ma jistghax jinghad illi l-Istat indirizza s-sitwazzjoni ghaliex gholla l-kera dovuta ghas-somma ta' €185 fis-sena, meta kif intqal aktar il-fuq, din tirraprezenta anqas minn 3% tal-valur lokatizju reali tal-fond. Il-fatt illi l-Istat fassal dawn l-emendi fuq il-kirjiet tac-civil, u cioe dawk il-kirjiet li ghadhom regolati mill-ligi l-antika tal-kera, m'huwa ta' l-ebda konfort, konsidrat illi s-sistema antika tal-kera, inkluz l-ammont irrizorju ta' kera illi s-sidien huma intitolati ghalih, huwa wkoll suggett ta' censura mill-Qorti ta' Strasbourg. Il-Qorti rat ghalhekk illi ghalkemm ghaddew ghaxar snin minn mindu inghatat sentenza kontra l-Istat favur ir-rikorrenti odjerna, u ghalkemm minn dak in-nhar inghataw numru ta' sentenzi kemm tal-Qrati Maltin u kif ukoll tal-Qorti ta' Strasbourg illi ikkonstataw li s-sistema legali in kwistjoni hija leziva tad-drittijiet fondamentali, l-Istat ghadu sal-llum jonqos sabiex

verament jindirizza din is-sitwazzjoni sistematika ta' lezjoni tad-drittijiet fondamentali ta' numru konsiderevoli ta' persuni.

Il-Qorti tqis ghalhekk illi ma hemmx raguni xierqa ghalfejn ghandha tiddipartixxi mil-kostatazzjonijiet tal-Qorti ta' Strasbourg, u tiddikjara illi r-rikorrenti sofriet lezjoni tad-dritt taghha sancit ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

Rigward ir-rimedju xieraq

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)*"[10]

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***

[10] Vide par 70.

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. 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."*[11]

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****<u>, 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</u>****. 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*."

[11] Vide par 86 – 87.

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*)."

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' Henry Glanville, u dan sabiex ir-rikorrenti jkunu jistghu jirriprendi l-pusses tal-proprjeta taghhom, anke jekk l-intimati Glanville m'ghandux akkomodazzjoni alternattiva, 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. Il-fatt illi l-Qorti ta' Strasbourg ma kienetx ordnat f'dan il-kaz l-izgumbrament ta' Glanville, jew l-annullament tal-ordni ta' rekwizizzjoni ma jfissirx, kif jargumentaw l-intimati, illi ma kienx ghalfejn isir dan. Dan in-'nuqqas' da parti tal-Qorti ta' Strasbourg huwa biss frott tal-fatt illi dik il-Qorti m'ghandhiex il-kompetenza jew il-poter biex taghmel dan. Pero huwa car mill-gurisprudenza tal-istess Qorti illi r-ripreza tal-fond mis-sid hija parti mportanti mir-rimedju xieraq dovut lir-rikorrenti, tant illi l-Qorti ta' Strasbourg hadet qies tal-fatt illi l-Qrati ta' gurisdizzjoni Kostituzzjonali Maltin ma kienux qed jordnaw l-annullament tal-ordnijiet ta' rekwizizzjoni mpunjati u l-izgumbrament tal-inkwilin u kkonsidrat li dan in-nuqqas kien minnu nnifsu leziv tad-drittijiet tal-bniedem.

Fir-rigward tal-kumpens pekunarju, u b'referenza ghall-argument maghmul mill-Awtorita tad-Djar fin-nota ta' sottomissjonijiet illi m'hemmx necessita li din il-Qorti terga tidhol fil-meritu ghaliex ghandha biss tapplika l-kriterji misjuba fis-sentenza tal-Qorti ta' Strasbourg sabiex tasal ghal quantum ta' kumpens misthoqq, il-Qorti tibda

biex tirrileva illi dan l-argument qed jitressaq l-ewwel darba mill-Awtorita fin-nota ta' sottomissjonijiet, u ma tressaqx bhala eccezzjoni fir-risposta taghha. Ghalhekk m'ghandux ikun permissibbli illi l-Awtorita tibdel il-binarju tad-difiza taghha proprju fl-ahhar mumenti tal-kawza. Madanakollu, il-Qorti tirrileva illi l-Qorti ta' Strasbourg ma elenkat l-ebda kriterji li fuqhom din il-Qorti tista' ssejjes il-likwidazzjoni taghha, u jidher illi waslet ghal konkluzjoni dwar il-quantum *arbitrio boni viri*. Barra minn hekk huwa relevanti wkoll il-fatt illi llum il-gurnata diga ghaddew kwazi ghaxar snin mid-data tas-sentenza tal-Qorti ta' Strasbourg, u tul dawn is-snin, il-valur tal-proprjeta, inkuz il-valur lokatizju, zgur li ma baqax l-istess, u ghalhekk il-Qorti necessarjament ghandha taghmel il-kalkoli taghha.

Il-Qorti rat illi l-partijiet qabblu illi l-valur tal-proprjeta in kwistjoni ghandu jigi kkalkolat fuq il-**medja** tal-valuri moghtija miz-zewg periti prodotti ex parte sabiex jaghtu stima tal-valur, u l-valur lokatizju ta' dan il-fond. Ghalhekk, il-valur lokatizju fuq is-suq liberu ta' dan il-fond qed jigi meqjus bhala li huwa ta' circa €6,800 fis-sena, u cioe €566.66 fix-xahar. Il-kumpens pekunarju ghandu jigi kkalkolat fuq il-medda ta' zmien bejn is-20 ta' Frar 2008 u d-data ta' din is-sentenza, u cioe circa ghaxar snin. 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. Il-Qorti ghalhekk ser issejjes il-likwidazzjoni taghha fuq is-somma ta' €350 fix-xahar, li twassal ghal ammont ta' kumpens pekunarju totali fis-somma ta' **€42,000**

Fir-rigward tal-kumpens non-pekunarju, il-Qorti tiffissa dan fl-ammont ta' €750 fis-sena, u dan fid-dawl tal-fatt illi l-Istat kien diga ilu avzat sa mis-sena 2006 illi s-sitwazzjoni vigenti kienet qed tikkawza lir-rikorrenti lezjoni tad-drittijiet fondamentali taghha, u apparti l-hlas tal-kumpens pekunarju likwidat sal-2006, l-Istat halli illi r-rikorrenti tkompli ssofri l-istess vjolazzjoni tad-drittijiet bl-istess mod, sakemm kellha terga tirrikorri ghal proceduri kostituzzjonali. Ghalhekk is-somma dovuta bhala kumpens non-pekunarju hija fl-ammont ta' **€7,500**.

Ikkonsidrat;

Fir-rigward tal-kap tal-ispejjez il-Qorti tqis illi Henry Glanville m'ghandux ibati l-ispejjez ta' din il-kawza. Dan ghaliex m'ghandux jahti ghal-lezjoni sofferta mir-rikorrenti, peress illi jinsab fil-pussess tal-fond in kwistjoni strettament b'operazzjoni tal-ligi u mhux tort ta' xi agir abbuziv jew malizjuz minn naha tieghu. Dan apparti il-fatt illi, huwa principju sagrosant illi ghandu jkun l-iStat li jirrispondi ghall-lezjonijiet tad-drittijiet fondamentali, u mhux ic-cittadin privat.

Ghaldaqstant il-hames eccezzjoni ta' Henry Glanville qed tigi milqugha.

Ikkonsidrat;

Il-Qorti rat ukoll illi milli att jirrizulta u mhux kontestat illi Henry Glanville huwa ragel anzjan, li l-unika introjtu tieghu hija l-pensjoni, filwaqt li qabel l-irtirar kien jahdem bhala gwardjan tal-habs u ghalhekk certament ma kellux introjtu gholi. Il-Qorti tqis ghalhekk illi Henry Glanville huwa persuni vulnerabbli li ghandu jkompli jgawdi mill-protezzjoni tal-Istat.

Ghalhekk il-Qorti takkorda sena zmien sabiex l-Awtorita tad-Djar issib akkomodazzjoni alternattiva ghal Henry Glanville. F'dan iz-zmien l-Awtorita tad-Djar ghandha thallas lir-rikorrenti is-somma ta' €350 kera fix-xahar, sakemm ma l-fond in kwistjoni jerga jigi ritornat effetivament lir-rikorrenti bil-pussess battal, filwaqt li Glanville ghandu jibqa' jhallas l-istess ammont ta' kera cioe' €185 skont il-ligi.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tilqa' il-hames eccezzjoni ta' Henry Glanville, tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati, u tilqa t-talbiet kollha tar-rikorrenti billi:

1. **Tiddikjara li bil-privazzjoni kontinwata tar-rikorrenti mill-pussess tal-fond fuq imsemmi, 31 Sacred Heart Avenue, Paola, ghall perijodu mill-20 ta' Frar, 2008 sal-llum qeghdin jigu vjolati d-drittijiet fondamentali taghhom hekk kif protetti bl-Ewwel Artikolu ta' l-**

Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

2. **Tikkundanna lill-intimati jirrilaxxaw liberu u vojt f'idejn ir-rikorrenti l-fond 31 Sacred Heart Avenue Paola, fiz-zmien sena, u tordna lilll-Awtorita tad-Djar sabiex f'dan t-terminu ta' zmien issib akkomodazzjoni alternattiva simili ghal Henry Glanville, u tordna wkoll lilll-Awtorita tad-Djar thallas lir-rikorrenti is-somma ta' €350 fix-xahar bhala kera ghall-istess fond, kalkolati mid-data ta' din is-sentenza sad-data meta l-istess fond jerga jghaddi ghand ir-rikorrenti bil-pussess battal, u tordna illi Henry Glanville jibqa' jhallas il-kera annwali ta' mija, hamsa u tmenin euro (€185) skont kif stipulata fil-ligi;**
3. **Tillikwida l-ammont dovut bhala kumpens pekunarju fis-somma ta' tnejn u erbghin elf ewro (€42,000) u l-kumpens non-pekunarju fis-somma ta' sebat'elef u hames mitt ewro (€7,500), u tordna lill-intimati Awtorita tad-Djar u Avukat Generali sabiex ihallasu s-somom hekk likwidati lir-rikorrenti, bl-imghax legali dekoribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;**

L-ispejjez kollha ghandhom ikunu a karigu tal-Awtorita tad-Djar u l-Avukat Generali.

Moqrija

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

Lorraine Dalli
Deputat Registratur