QORTI KOSTITUZZJONALI

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Hamis, 31 ta' Jannar, 2019

Numru 9

Rikors numru 72/13JPG

Maria Ghigo

v.

Awtorita` tad-Djar u l-Avukat Generali u Henry Glanville

Preliminari

1. Dawn huma zewg appelli maghmulin, wiehed mill-intimata l-Awtorita` tad-Djar u l-iehor mill-intimat l-Avukat Generali, mis-sentenza moghtija fid-19 ta' Frar, 2018, [is-sentenza appellata], mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kompetenza kostituzzjonali taghha [l-ewwel Qorti], li permezz taghha dik il-Qorti ddikjarat li r-rikorrenti Maria Ghigo [rikorrenti Ghigo] kienet qeghda ggarrab vjolazzjoni tad-drittijiet taghha kif imharsa

bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [il-Konvenzjoni] u bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [il-Kostituzzjoni] bhala konsegwenza tal-fatt li hi kienet ilha mcahda mill-pussess tal-fond 31, Sacred Heart Avenue, Paola, sa mill-20 ta' Frar, 2008, sallum, u ordnat (a) lill-intimati sabiex jirrilaxxjaw il-fond imsemmi fi zmien sena; (b) lill-intimata l-Awtorita` tad-Djar sabiex fl-istess zmien issib akkomodazzjoni alternattiva simili ghall-intimat Henry Glanville [l-intimat Glanville]; (c) lill-intimata l-Awtorita` tad-Djar thallas lir-rikorrenti Ghigo s-somma ta' €350 fix-xahar bhala kera ghall-istess fond mid-data tas-sentenza sad-data fejn il-pussess battal tal-fond in kwistjoni jghaddi ghand ir-rikorrenti Ghigo; (d) lill-intimat Glanville jkompli jhallas lill-imsemmija rikorrenti l-kera annwali ta' €185 skont il-ligi u (e) filwaqt li llikwidat l-kumpens dovut lir-rikorrenti Ghigo, ordnat lill-intimata l-Awtorita` tad-Djar u lill-intimat l-Avukat Generali jhallasha s-somma ta' tnejn u erbghin elf ewro (€42,000) bhala kumpens pekunjarju u s-somma ta' sebat elef u hames mitt ewro (€7,500) bhala kumpens non-pekunjarju, bl-imghax dekorribbli mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv. Bl-ispejjez kontra l-intimata l-Awtorita` tad-Djar u kontra l-intimat l-Avukat Generali.

<u>Mertu</u>

2. Illi r-rikorrenti Ghigo fethet dawn il-proceduri fejn talbet lill-ewwel Qorti:

“i. Tiddikjara li bil-kontinwata privazzjoni tar-rikorrenti mill-pussess tal-fond fuq imsemmi 31 Sacred Heart Avenue, Paola, ghall-perjodu mil-20 ta’ Frar, 2008 sal-lum, l-ewwel taht it-titolu tar-rekwizizzjuoni fuq imsemmija, u n-non kkonsenja lura tal-fond u kontinwata detenzjoni tal-fond wara dak in-nhar sal-lum minn Henry Glanville taht titolu naxxenti mil-ligi; qeghdin jigu vjolati d-drittijiet fondamentali taghhom hekk kif protetti bl-Ewwel Artiklu 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’konsegwenza tal-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom hekk kif fuq spjegat u dan ghall-perjodu mill-20 ta’ Frar, 2008 sal-lum;

“iv. Taghti kull ordni u rimedju 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 talvolta tista’ tigi likwidata minn dina l-Onorabbli Qorti bhala dovuta lir-rikorrenti.

“Bl-ispejjez u l-ingunzjoni in subizzjoin ta’ l-intimati.”

3. L-intimata l-Awtorita` tad-Djar fir-risposta taghha eccepiet li t-talbiet tar-rikorrenti kienu kollha nfondati fil-fatt u fid-dritt, principalment ghaliex (a) ma kienux gew ezawriti ir-rimedji ordinarji; (b) l-ordni ta’ rekwisizzjoni in kwistjoni kienet saret ghal skopijiet pubblici; (c) it-talba ghal zgumbrament konsegwentement kienet insostenibbli; (d) l-ammont pretiz bhala kumpens kien ezagerat. Ghalhekk it-talbiet kellhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha.

4. Fit-twegiba tieghu l-intimat l-Avukat Generali fost eccezzjonijiet ohra sostna li (a) hu ma kienx il-legittimu kuntradittur fir-rigward tat-tieni talba; (b) ir-rikorrenti kienet thallset kumpens skont decizjoni tal-Qorti Ewropea; (c) it-titolu ta' l-proprjeta` tar-rikorrenti; (d) l-element ta' sproporzjon kien gie ndirizzat mill-legislatur; (e) il-kuncett ta' kumpens ghal-lezjoni kostituzzjonali/konvenzjonali subita huwa distint mill-kuncett ta' danni civili; u (f) il-valur lokatizzju ta' €7000 ma kienx realistiku. L-ispejjez kellha tbatihom ir-rikorrenti.

5. L-intimat Glanville wkoll pprezenta r-risposta tieghu fejn issottometta li (a) ir-rikorrenti Ghigo kellha mezzi ordinarji biex tressaq l-ilment taghha; (b) l-ordni ta' rekwisizzjoni kienet saret fl-interess pubbliku; (c) il-fatti ma kinux jirrigwardaw tehid ta' proprjeta` u ghalhekk ma kien hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni; (d) ir-rimedju kellu jinghata mill-Istat u mhux mic-cittadin; u (e) ma kellux ibati l-ispejjez ta' dik il-procedura.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

6. Il-fatti huma adegwatament delineati fis-sentenza appellata u ghalhekk mhux il-kaz li jigu ripetuti f'dan il-gudizzju. L-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha wara li ghamlet il-konsiderazzjonijiet segwenti:

"**Rigward l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni**

"*Principji Generali*

"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.[1]

"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. Għalhekk l-Istat irid juri, kif imiss, li l-jedd tiegħu wettqu bil-qies u fil-parametri permessi mil-liġi.[2]

"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

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

jħoll u jorbot jekk għemil jiksirx dak l-artikolu konvenzjonali.[3] 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.*"[4]"**

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

"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,[7] 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.

"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 li 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:

---

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

> ""[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 kinux 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.[8] 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' dawn il-mizuri. F'dan il-kaz partikolari, **ir-rikorrenti qed terfa wahida iktar minn <u>97%</u> 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.

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

"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.

"<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)*"[9]"

"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***

[9] Vide par 70.

> ***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.* ***Nevertheless, it would be for the Government to relocate such a tenant.*** *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."*[10]*"*

"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*.""

"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*).""

[10] Vide par 86 – 87.

“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".

L-Appell tal-intimata Awtorita` tad-Djar

7. L-intimata l-Awtorita` tad-Djar intavolat l-appell taghha fis-6 ta' Marzu, 2018, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata kollha, u fin-nuqqas:

(a) tirriforma u tvarja dik is-sentenza appellata billi tnaqqas sew l-ammont ordnat li jithallas minnha lir-rikorrenti Ghigo bhala kumpens; u

(b) tirrevoka dik il-parti tas-sentenza appellata fejn (i) giet ordnata t-terminazzjoni tal-kirja u l-izgumbrament fi zmien sena tal-intimat

Glanville; (ii) l-intimata l-Awtorita tad-Djar giet ordnata tirrialloka lill-istess intimat Glanville; (iii) l-intimata l-Awtorita` tad-Djar giet ordnata thallas kera ta' tlett mija u hamsin ewro (€350) fix-xahar lir-rikorrenti Ghigo sakemm l-intimat Glanville jivvaka l-fond *de quo*; u

(c) tvarja l-allokazzjoni tal-ispejjez tal-kawza skont il-kaz;

It-talbiet tal-intimata l-Awtorita` tad-Djar huma msejsa fuq dawn l-aggravji:

(i) is-sentenza appellata hi difettuza fir-rimedji moghtija;

(ii) uhud mir-rimedji kienu jezorbitaw mill-kompetenza tal-ewwel Qorti u wkoll minn dak li trid il-ligi; u

(iii) hu l-Istat li jista' jinsab hati ta' ksur tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem u c-cittadin m'ghandux jehel ghal dak li jaghmel l-istat.

L-appell tal-intimat l-Avukat Generali.

8. L-intimat l-Avukat Generali pprezenta l-appell tieghu fit-12 ta' Marzu, 2018, fejn qed jitlob lil din il-Qorti sabiex thassar u tirrevoka d-decizjoni tal-ewwel Qorti. Hu fisser li l-aggravju tieghu kien jikkonsisti fil-

fatt li fic-cirkostanzi tal-kaz, ir-rimedji moghtija mill-ewwel Qorti ma kienux korretti u gusti.

Risposta tar-rikorrenti Ghigo

9. Fir-risposta taghha pprezentata fis-27 ta' Marzu, 2018, ir-rikorrenti Ghigo qed titlob lil din il-Qorti sabiex tichad l-appell intavolat mill-intimata l-Awtorita` tad-Djar fl-intier tieghu ghar-ragunijiet hemm indikati, bl-ispejjez kontra l-istess, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata. Fis-seduta tad-19 ta' Novembru, 2018, quddiem din il-Qorti, gie dikjarat li r-risposta tal-intimata l-Awtorita` tad-Djar ghandha tghodd ukoll bhala risposta tal-intimat l-Avukat Generali.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

10. Il-Qorti issa ser tghaddi sabiex tikkonsidra l-aggravji mressqa mill-partijiet appellanti li jirrigwardaw is-sejba ta' ksur tal-artikoli kostituzzjonali u konvenzjonali fuq indikati kif ukoll ir-rimedji moghtija mill-ewwel Qorti, ukoll ir-risposta intavolata mir-rikorrenti Ghigo u, fejn l-aggravji taghhom huma l-istess jew simili sew, il-Qorti ser titrattahom flimkien.

11. L-intimata l-Awtorita` tad-Djar tqis bhala eccessiv l-ammont ta' kumpens non-pekunjarju u dak pekunjarju li gie likwidat mill-ewwel Qorti

abbazi tar-ragunijiet segwenti li: [1] il-kumpens fil-proceduri odjerni ma kienx l-istess bhal danni civili; [ii] il-kumpens ma jigix likwidat abbazi ta' xi kalkolu matematiku preciz; [iii] il-kumpens ma kienx ekwivalenti ghal danni civili ghal opportunita' ta' qligh mitlufa; [iv] il-kumpens ma setax jinhadem fuq it-telf li setghet ghamlet ir-rikorrenti Ghigo; [v] il-kumpens kellu jkun inqas mill-valur shih mahdum fuq l-indikaturi tas-suq liberu f'kaz fejn ikunu ttiehdu mill-Istat mizuri legittimi fil-qasam tal-akkomodazzjoni socjali; [vi] li m'hemmx "unlawfulness in the deprivation or possession"; [vii] li sahansitra l-Qorti Ewropea kienet accettat li l-ligi li allegatament kienet qeghda tikser id-drittijiet fundamentali ghat-tgawdija ta' proprjeta` kellha ghan legittimu; [viii] il-kumpens moghti mill-ewwel Qorti kien akbar minn dak moghti mill-Qorti Ewropea; [ix] li l-ewwel Qorti kellha timxi mal-kriterji stabbiliti mill-Qorti Ewropea; [x] li meta paragunat mal-kumpens moghti minn din il-Qorti f'kazijiet ohra, jirrizulta li hu wiehed ezagerat.

12. L-intimat l-Avukat Generali jispjega l-aggravju tieghu billi jghid li r-rimedji kienu eccessivi u dan ghas-segwenti ragunijiet: li l-azzjoni odjerna ma tistax titqies bhala kawza ghad-danni civili; li r-rikorrenti kienet diga` giet ikkumpensata b'danni pekunjarji u b'danni mhux pekunjarji; li l-fond in kwistjoni kien fi stat prekarju meta l-intimat Glanville kien dahal joqghod fih u saru diversi spejjez mill-istess intimat sabiex jirrendih abitabbli; li, skond hu, il-kirja ma kinitx ser tintiret; li l-

intimat Glanville kien ha hsieb il-fond u mill-investiment gawdiet ir-rikorrenti Ghigo wkoll; li ir-rikorrenti Ghigo ma gabet l-ebda prova li hi kienet kapaci ssib persuni disposti li jikru l-fond in kwistjoni; li l-beneficcji moghtija mill-Istat lic-cittadin kienu possibbli minhabba, fost affarijiet ohra, li s-sid privat jikkontribwixxi fil-qasam tal-akkomodazzjoni socjali; li l-kera kienet toghla kull tlett snin u l-protezzjoni tal-inkwilin kienet temporanja; u l-mizura mehuda hija wahda gustifikata.

13. Din il-Qorti ser titlaq minn dan l-ahhar hsieb tal-intimat l-Avukat Generali, jigifieri li l-mizura mehuda mill-Istat hija wahda gustifikata. Il-Qorti tirrikonoxxi li l-Istat ghandu margni wesghin ta' apprezzament fil-legislazzjoni li jippromulga sabiex itaffi il-problema ta' akkomodazzjoni socjali, b'dana pero` li f'kull kaz l-interess tas-sid ghandu jigi salvagwardjat. Il-Qorti tqis li l-iskop pubbliku/socjali m'ghandux ikun l-unika konsiderazzjoni fic-cirkostanzi, u d-diskrezzjoni tal-Istat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa ghall-kontroll tal-uzu tal-proprjeta` m'ghandhiex tkun minghajr xkiel. Il-Qorti tikkonsidra li ghandu jitqies mhux biss li s-sid qed jigi mcahhad mill-godiment tal-proprjeta` tieghu izda wkoll aktar importanti l-estent tac-cahda tieghu minn dak il-godiment. Dan ta lok sabiex jigi fis-sehh il-principju ta' proporzjonalita`.

14. L-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni jipprovdi:

> ""(1) Ebda proprjeta` ta' kull xorta li tkun ma ghandu jittiehed pussess taghha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun ma ghandu jigi miksub b'mod obbligatorju, hlief meta hemm disposizzjoni ta' ligi applikabbli ghal dak it-tehid ta' pussess jew akkwist –
>
> (a) "ghall-hlas ta' kumpens xieraq;
>
> (b) "li tizgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' access li l-qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'ligi sabiex jigi deciz l-interess taghha fi jew dritt fuq il-proprjeta` u l-ammont ta' kull kumpens li ghalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb hlas ta' dak il-kumpens; u
>
> (c) "li tizgura lil kull parti fi proceduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bhal dik dritt ta' appell mid-decizjoni taghha lill-Qorti tal-Appell f'Malta".

15. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jghid:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi ipprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali.
>
> "Izda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma ghandhom b'ebda mod inaqqsu id-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta` skont l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni".

16. Skont il-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-uzu tal-proprjeta` tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-ewwel Protokoll, u ghalhekk il-kaz ghandu jigi kkonsidrat taht it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu. Izda sabiex l-indhil tal-Istat ikun jaqa' taht

dak l-Artikolu, hemm bzonn li l-indhil ikun wiehed legittimu, maghmul fl-interess generali u li jilhaq bilanc bejn l-interess generali tal-komunita` u l-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-individwu[11].

17. Fil-kaz **James and Others v. UK**[12] il-Qorti Ewropea spjegat li t-terminu "interess pubbliku" kellu jigi mifhum bhala *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken"* [13].

18. Is-silta li ssegwi tigbor fiha l-ezercizzju shih li ghandha taghmel il-Qorti qabel ma tiddikjara sehhitx lezjoni jew le wara li jkun gie stabbilit li l-indhil ikun sar fl-interess pubbliku:

> "56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's

---

11 Ara **Bradshaw and Others v. Malta,** App. Nru. 37121/15, deciza 23 ta' Ottubru, 2018.

12 App. 8793/79, deciza 21 ta' Frar, 1986.

13 Ara wkoll Q.Kos. 55/2009, **Victor Gatt et v. Avukat Generali et**, deciz 5 ta' Lulju, 2011, u Q.Kos. 467/1994, **Cutajar noe v. Il-Kummissarju tal-Art et**, deciz 30 ta' Novembru, 2001.

> interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151)."[14]

19. L-ewwel Qorti fis-sentenza appellata irrikonoxxiet li diga` hemm sentenza tal-Qorti Ewropea kontra l-Istat Malti favur ir-rikorrenti Ghigo fejn dik il-Qorti sabet li l-ordni ta' rekwizizzjoni mahruga mill-Istat hi vjolattiva tad-dritt fondamentali protett permezz tal-Artikolu 1 tal-ewwel Protokoll ghaliex proprju kien hemm nieqes l-element ta' proporzjonalita`, u dan izzid tghid din il-Qorti minkejja li sabet ukoll li l-ghan tal-Istat kien wiehed legittimu[15]. Din il-Qorti tosserva li fil-proceduri odjerni, l-intimati ghal darb'ohra qeghdin jikkontestaw il-pretensjoni tar-rikorrenti illi d-drittijiet taghha kienu qeghdin jigu miksura permezz ta' dik l-ordni ta' rekwisizzjoni. L-ewwel Qorti ghalhekk ghaddiet sabiex applikat it-tlett regoli li jipprovdi ghalihom l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u sabet li l-ordni ta' rekwisizzjoni inharget skont il-ligi b'mod legittimu u

---

[14] Ibid. Ara wkoll App. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar v. Malta,** deciz 30 ta' Lulju, 2015.

[15] App. 31122/05 §59, **Ghigo v. Malta,** deciza 26 ta' Settembru, 2006.

fl-interess pubbliku. Izda kif ikkonfermat il-Qorti Ewropea stess fis-sentenza **Ghigo v. Malta**[16], l-ammont ta' kera li kienet dovuta lir-rikorrenti Ghigo hu wiehed irrizorju u l-ewwel Qorti osservat li abbazi tal-istimi tal-periti, li kien hemm quddiemha, sahansitra llum dan kien jirrapprezenta biss circa 2.7% tal-valur lokatizju reali tal-fond. Ghalhekk ir-rikorrenti Ghigo kienet qeghda terfa' wahedha aktar minn 97% tal-piz tal-akkomodazzjoni socjali tal-intimat Glanville, li l-ewwel Qorti qisitu bhala sproporzjonat u leziv tad-dritt tar-rikorrenti Ghigo ghat-tgawdija pacifika tal-proprjeta` taghha. Din il-Qorti tikkondividi dan il-hsieb u l-konkluzjoni tal-ewwel Qorti fir-rigward u ma tistax tqis li l-mizura mehuda mill-Istat hi wahda gustifikata anke minhabba il-passagg taz-zmien ta' 10 snin mid-data tas-sentenza tal-Qorti Ewropea sas-sentenza tallum.

20. L-ewwel Qorti pero` ma waqfitx hawn u kompliet tikkonsidra argumenti ohra mressqa mill-intimati kontra l-pretensjoni ta' ksur. L-intimat l-Avukat Generali jissottometti fl-appell tieghu li r-rekwizit tal-bilanc u tal-proporzjonalita` jinstab sodisfatt minhabba fatturi ohra li kellhom jittiehdu in konsiderazzjoni, li huma: li r-rikorrenti Ghigo kienet diga` thallset kumpens, li permezz tal-Att X tas-sena 2009 il-kera kienet qeghda toghla gradwalment kull tlett snin, li l-protezzjoni kienet ghal zmien temporanju bil-konsegwenza li ma kienx hemm grad qawwi ta' incertezza dwar meta l-fond imur lura ghand is-sid.

16 Supra.

21. L-ewwel Qorti qieset ukoll li l-kumpens imhallas lir-rikorrenti Ghigo kien gie likwidat sas-sena 2008 meta hi kienet ghadha qeghda tigi mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta` taghha ghal kera f'ammont irrizorju; b'hekk l-argument tal-intimati mhuwiex gustifikat u din il-Qorti ma tistax ma taqbilx. Ma jirrizultax li c-cirkostanzi tbiddlu b'xi mod, anzi kif sewwa nnutat l-ewwel Qorti, ir-rikorrenti Ghigo kienet baqghet mcahda mit-tgawdija tal-proprjeta` taghha u dan ghal kumpens irrizorju. B'hekk il-ksur qatt ma tnehha u ghadu fis-sehh sallum.

22. Ghal dak li jirrigwarda l-emendi fil-ligi li stipulaw li l-ammont tal-kera joghla kull tlett snin, l-ewwel Qorti qalet li ma jistax jinghad li l-Istat ha hsieb b'mod adegwat jindirizza s-sitwazzjoni ghaliex il-kera dovuta fl-ammont ta' €185 fis-sena kienet tirrapprezenta anqas minn 3% tal-valur lokatizju reali tal-fond. Il-Qorti tikkondividi dan ir-ragunament. Izzid tghid ukoll li t-tentattiv tal-Istat li jtejjeb is-sitwazzjoni irrizulta f'wiehed dghajjef u tant insinjifikanti li l-posizzjoni tas-sid fir-rigward tal-kera percepita ftit li xejn tbiddlet ghall-ahjar. Ghalhekk ukoll il-mod kif jinhadem l-awment fil-kera proporzjonalment maz-zieda fir-rata tal-inflazzjoni, ma thallix rizultat gust .

23. L-ahhar fattur li jsemmi l-intimat l-Avukat Generali jirrigwarda l-allegat certezza li ddahlet fil-ligi permezz tal-emendi fil-ligi li jipprovdu

dwar ir-ritorn tal-fond ghand is-sid. Il-Qorti ma tistax taccetta din is-sottomissjoni ghaliex ma ssib li hemm l-ebda prova li tista' sserrah ras ir-rikorrenti Ghigo ghar-rigward tat-terminu tal-kirja vigenti. Ir-rikorrenti ma jista' jkollha l-ebda hjiel ta' meta l-fond ser jigi ritornat lilha. F'kwalunkwe kaz, il-Qorti hi tal-fehma li dan il-fattur ma jinnewtralizzax id-diskrepanza ferm kbira bejn il-kera li taghti l-ligi u l-kera li jaghti s-suq hieles.

24. L-intimat l-Avukat Generali jikkontendi li l-fond in kwistjoni kien fi stat prekarju meta l-intimat Glanville inghata pussess tieghu, tant li dan dahal f'diversi spejjez sabiex jaghmlu abitabbli. Il-Qorti tikkonsidra dak li qalet il-Qorti Ewropea fis-sentenza taghha fl-ismijiet **Ghigo v. Malta**[17], jigifieri li jekk wiehed jizen ukoll il-fatt li r-rikorrenti Ghigo ma kinitx imgeghla thallas ghall-ispejjez tal-manutenzjoni u tar-riparazzjonijiet straordinari skont il-ligi, xorta wahda l-kera ta' Lm5 fix-xahar kienet wisq baxxa u ma setghetx tigi kkonsidrata bhala kumpens xieraq ghall-uzu ta' dar. Ukoll jekk din il-Qorti tqis li l-kera dovuta llum hi ta' €185 fis-sena, il-fatt li r-rikorrenti Ghigo tilfet it-tgawdija tal-proprjeta` taghha sa mill-31 ta' Marzu, 1984, jigifieri d-data meta harget l-ordni ta' rekwisizzjoni, u sa mill-2008 hi rceviet kumpens irrizorju, ma jistax jitqies li kien hemm bilanc bejn l-interess generali ghall-provvista ta' akkomodazzjoni socjali u l-piz li kienet qeghda ggorr l-imsemmija rikorrenti Ghigo.

[17] Supra.

25. Skont l-intimat Avukat Generali, l-intimat Glanville kien ha hsieb il-fond in kwistjoni u mill-ispejjez li ghamel fih kienet gawdiet ir-rikorrenti Ghigo wkoll. Din il-Qorti tikkonsidra li l-manutenzjoni fi stat tajjeb tal-fond hu obbligu legali tal-intimat Glanville, u dan skont l-Artikolu 1556 tal-Kodici Civili. Jekk jonqos, hu jkun qed jistieden azzjoni gudizzjarja kontra tieghu maghmula mis-sid ghal tali nuqqas, inkluz azzjoni ghad-danni rizultanti minn dak in-nuqqas. Ghalhekk il-manutenzjoni tal-fond hu obbligu tar-rikorrenti u m'ghandux jitqies bhala beneficju moghti lis-sid.

26. L-intimat l-Avukat Generali jinsisti li hemm servizzi f'pajjizna li jinghataw bla hlas lic-cittadin, inkluzi dawk tas-sahha u l-edukazzjoni, liema cittadin igawdi wkoll minn rati baxxi ta' taxxa. Dawn kienu biss possibbli u sostenibbli minhabba, fost affarijiet ohra, il-fatt li c-cittadin kien jikkontribwixxi ghall-akkomodazzjoni socjali. Il-Qorti tqis dan l-argument insostenibbli fid-dawl tal-fatt li ma jirrizultax li r-rikorrenti Ghigo qed tgawdi minn xi tnaqqis mit-taxxa jew minn xi beneficcju socjali partikolari bhala kumpens ghall-piz kbir li qed iggorr. Wara kollox, l-obbligu tal-provvista ta' akkomodazzjoni socjali jispetta lill-Istat[18].

[18] Ara wkoll App. Kost. 15/2014, **Maria Stella *sive* Estelle u John konjugi Azzopardi Vella v. Avukat Generali u Henry u Judith konjugi Azzopardi,** deciz 30 ta' Settembru, 2016.

27. L-intimat Avukat Generali jikkontendi li r-rikorrenti Ghigo ma ressqet l-ebda prova li hi kienet kapaci ssib persuni disposti li jikru l-fond in kwistjoni skont il-valur tas-suq. Il-Qorti diga` kellha l-opportunita` tesprimi ruhha fuq aggravju simili fis-sentenza taghha fl-ismijiet **Maria Stella *sive* Estelle u John konjugi Azzopardi Vella v. Avukat Generali u Henry u Judith konjugi Azzopardi**[19] u ma ssib l-ebda raguni ghaliex ghandha titbieghed minn dan ir-ragunament:

> "…il-qorti, … tosserva illi din ma hijiex kawza civili ghal danni minhabba opportunita` mitlufa bi htija tal-konvenuti izda kawza ghal rimedji minhabba dak li l-atturi jqisu ksur tal-jedd taghhom ghat-tgawdija ta' hwejjighom; ghalhekk il-prova li riedu l-Avukat Generali u l-konvenuti Azzopardi ma hijiex strettament mehtiega ghalkemm tista' tkun fattur utli fost ohrajn bhal kriterju ghal-likwidazzjoni tad-danni. Barra minn hekk, ma huwiex realistiku li tistenna li l-atturi jressqu xhieda li jghidu li kienu lesti jikru l-fond minghandhom bil-kera ta' tant euro fis-sena. L-atturi ma ghandhomx id-disponibilita` tal-fond u ghalhekk ma jistghux realistikament jistiednu offerti ghall-kiri tieghu u jkollhom bilfors joqoghdu fuq prova ta' kemm jinkrew postijiet simili fl-istess inhawi, prova li tista' ssir anki bil-hatra ta' perit tekniku."[20].

28. Dan kollu juri li t-talba maghmula mill-intimati ghar-revoka tas-sentenza appellata fejn saret dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti Ghigo, mhjiex gustifikata. Mehudin in konsiderazzjoni l-fatturi kollha, jigifieri mhux biss l-kera baxxa ferm li tithallas lir-rikorrenti Ghigo, izda r-relazzjoni guridika mposta fuqha bil-ligi ta' sid u inkwilin, kera li mhiex ser tizdied wisq minn dik illum imhallsa lir-rikorrenti Ghigo, l-incertezza dwar meta din ser tkun tista'

---

[19] App. Kost. 15/2014, deciza 30 ta' Settembru, 2016.

[20] Ara wkoll App. Kost. 2/2017, **Maria Pia sive Marian Galea v. Avukat Generali et**, deciz 14 ta' Dicembru, 2018.

tiehu pussess tal-fond in kwistjoni u n-nuqqas ta' rimedji procedurali effettivi, din il-Qorti ssib li illum ghad hemm ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll.

29. Illi ghalhekk minkejja li l-ordni ta' rekwisizzjoni saret fl-interess pubbliku, il-Qorti ssib li hemm ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll[21] u m'hemmx raguni valida li ghaliha ghandha tvarja s-sentenza appellata fir-rigward.

30. Dan iwassal lil din il-Qorti sabiex issa tikkonsidra jekk ir-rimedji moghtija mill-ewwel Qorti jaqghux fil-kompetenza tal-istess qorti u jekk humiex gusti.

31. Hu opportun li hawn il-Qorti tikkonsidra l-argument tal-intimati li dawn il-proceduri ma jistghux jitqiesu bhala kawza ghal danni civili. L-intimat Avukat Generali jissottometti li d-disposizzjonijiet li jharsu d-drittijiet fondamentali ghandhom l-ghan li jistabilixxu *standards* il-procederi odjerni huma ta' natura straordinarja u ma jistghux jigu meqjusa bhala proceduri ghal danni civili. Is-silta citata aktar 'il fuq mis-sentenza fl-ismijiet **Maria Stella *sive* Estelle Azzopardi Vella et v.**

[21] Ara wkoll Q.Kos. 57/2009, **Louis Apap Bologna v. Calcidon Ciantar et,** deciz 24 ta' Frar, 2012, fejn intqal : « *L-ordni ta' rekwizizzjoni harget skont il-ligi, kellha skop legittimu u l-post inghata lill-intimat Ciantar skont il-ligijiet tal-pajjiz. ».*

Avukat Generali et[22] tirrifletti l-posizzjoni ta' din il-Qorti fir-rigward. Din giet citata wkoll mill-intimata l-Awtorita` tad-Djar flimkien ma' sentenzi ohra ta' din il-Qorti. L-insenjament ta' din il-Qorti gie ribadit ricentement fis-sentenza fl-ismijiet **Elvia Scerri et v. Awtorita` tad-Djar**[23] fejn wara referenza ghall-posizzjoni tal-Qorti Ewropea, gie dikjarat il-hsieb ta' din il-Qorti imfisser hekk:

> "69. Gie kostantament ritenut illi:-
>
> "Under Art.41 of the Convention the purpose of awarding sums by way of just satisfaction is to provide reparation solely for damage suffered by those concerned to the extent that such events constitute a consequence of the violation that cannot otherwise be remedied. It is therefore not for the court to quantify the amount of rent due in the future." [fn. 24 Amato Gauci v. Malta, deciza 15 Settembru 2009, para.80].
>
> "70. Din il-Qorti taqbel mal-konvenuti li l-kumpens f'kawza ta' natura kostituzzjonali mhux ekwivalenti ghal danni civili li huma rikuperabbli quddiem il-qrati ordinarji [fn. 25 Philip Grech pro et noe v. Direttur Akkomodazzjoni Socjali, Q.K. deciza 7 Dicembru 2010; u A. Mifsud v Supt. Carmelo Bonello et, Q.K. deciza 18 Settembru 2009], u taghraf ukoll li filwaqt li fil-komputazzjoni ta' kumpens xieraq irid jittiehed qies tal-ghan li mmotiva l-mizura tar- rekwizizzjoni, il-kumpens jista' jkun anqas mill-kumpens shih li altrimenti jkun dovut skont il-kriterji tas-suq [fn 26 Ara fir-rigward, Edwards v. Malta (just satisfaction), Appl. 17647/04, deciza 17 Lulju 2008; Ghigo v. Malta (just satisfaction), Appl. 31122/05, deciza wkoll 17 ta' Lulju 2008; u Amato Gauci v. Malta, Appl. 47045/06, deciza 15 Settembru 2009.]"

32. Ma jirrizultax li l-ewwel Qorti mxiet mod iehor, sahansitra ghamlitha cara li l-valur lokatizju ta' €566.66 fix-xahar li jirrizulta bhala l-medja tal-valuri moghtija miz-zewg periti prodotti *ex parte* sabiex jaghtu stima, kellu jigi mnaqqas sabiex jirrifletti l-fatt illi l-fond in kwistjoni kien

[22] Q. Kost. 15/2014, deciza 30 ta' Settembru, 2016.
[23] Q.Kost. 59/2010 deciza 13 ta' April, 2018.

qed jintuza ghal skopijiet socjali. L-ewwel Qorti rrilevat li ghal din ir-raguni l-Qorti Ewropea kienet taccetta li l-ammont ta' kumpens mhux necessarjament ikun l-istess bhall-valur lokatizju fuq is-suq hieles u b'hekk l-ewwel Qorti kkonsidrat li l-ammont ta' €566.66 fix-xahar kellu jitnaqqas ghal €350.00 fix-xahar u l-kumpens pekunjarju gie likwidat fis-somma ta' €42,000 ghaz-zmien li kien jibda jiddekorri fl-20 ta' Frar, 2008, sad-data tas-sentenza appellata. B'hekk ma jistax jinghad li l-ewwel Qorti strahet unikament fuq ezercizzju matematiku biex waslet ghall-kumpens dovut, lanqas li dan sar abbazi tat-telf pretiz mir-rikorrenti Ghigo wahdu jew biss abbazi tal-valur lokatizju fis-suq hieles, izda hu aktar gust li jinghad li din il-Qorti illikwidat il-kumpens xieraq wara li hadet in konsiderazzjoni wkoll l-ezigenzi tal-interess pubbliku.

33. Dan ghamlitu l-ewwel Qorti wara li kkonsidrat is-sottomissjoni tal-intimata l-Awtorita` tad-Djar li ma kienx hemm bzonn li dik l-ewwel Qorti terga' tikkonsidra l-mertu u ghall-fini tal-likwidazzjoni ta' kumpens talbet li jigu applikati l-kriterji tas-sentenza tal-Qorti Ewropea. L-ewwel Qorti osservat li l-Qorti Ewropea ma kienet elenkat l-ebda kriterji fis-sentenza taghha li fuqhom kellha timxi, filwaqt li osservat ukoll li l-likwidazzjoni tal-kumpens hemm kien sar *arbitrio boni viri*. Irrilevat li mid-data ta' dik is-sentenza kienu ghaddew kwazi ghaxar [10] snin li matulhom il-valur lokatizju tal-proprjeta` f'Malta zdied u ghalhekk kien jehtieg li hi taghmel il-kalkoli taghha.

34. Stante li diga` hemm sentenza mill-Qorti Ewropea fuq dan il-kaz partikolari, ikun utli li ssir riferenza ghal dak li ntqal, partikolarment fir-rigward ta' dak li qalet l-ewwel Qorti li l-Qorti Ewropea ma kinitx stabbilit kriterji li fuqhom kellha timxi ghall-fini ta' likwidazzjoni ta' kumpens.

35. Fis-sentenza fl-ismijiet **Ghigo v. Malta**[24], dik il-qorti kkonsidrat li r-rikorrenti Ghigo kienet qieghda tippretendi kumpens ghas-snin bejn 1984 u 2007 fl-ammont ta' €32,045 rapprezentanti l-valur lokatizju ghal dak il-perjodu, it-telf bhala rizultat tal-fatt li hi ma kinitx irceviet kumpens ghall-rata ta' inflazzjoni fuq il-valur lokatizju li ma kinitx irceviet fis-somma ta' €4,594, u l-interessi fuq il-kera annwali li qatt ma thallset bir-rata ta' 8%.

36. Izda wara li hadet ukoll kont tas-sottomissjonijiet tal-Gvern ta' Malta, ikkonsidrat dak li kienet qalet fis-sentenza taghha dwar il-ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, jigifieri

> "… that there had been a violation of Article 1 or Protocol No. 1 as regards a requisition order imposed on the applicant, for almost twenty-two years, which had created a landlord-tenant relationship under which he received only a small amount of rent and a minimal profit, so that he had to bear a disproportionate and exessive burden (see Ghigo v. Malta, no. 31122.05, §69, 26 September 2006) …The Court will proceed to determine the compensation the applicant is entitled to in respect of the loss of control, use, and enjoyment of the property which he has already suffered from 1984 to 2008.

[24] App. 31122/05 deciza 17 ta' Lulju, 2008.

> "17. The Court observes that there is a considerable difference between the applicant's claims and the amount offered by the Government. It further notes that the Government's calculation is based on the law in force at the time for "decontrolled premises". The Court in principle is not bound to follow domestic calculations; moreover, in the present case the Government's calculations are merely speculative and based on another legal regime which was not pertinent to the applicant's premises. Furthermore, it recalls that in its principal judgment the Court solely considered whether the requisition order imposed on the applicant creating a landlord-tenant relationship with fixed minimal rents infringed the applicant's rights under Article 1 of Protocol No. 1. It did not enter into an analysis of whether the rent control laws in force in respect of landlord-tenant relationships entered into voluntarily, and therefore applicable to non-requisitioned property owners, whether the property was "decontrolled" or otherwise, were compatible with the Convention. The Court is of the view that the applicant's submissions can be reasonably considered to reflect an acceptable valuation of the rental value on the market over the years.
>
> "18. In assessing the precuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as approporiate, 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 exceptional circumstances (see James an Others v. the United Kingdom, judgment of 21 February 1986, Series A No. 98, p. 36, § 54; and Jahn and Others v. Germany [GC], nos. 46720/99, 72203/01 and 72552/01, §94, ECHR 2005-VI).
>
> "19. The Court, making its assessment on an equitable basis, awards the applicant the sum of EUR 26,400.".

37. Minn din is-silta jirrizulta li l-ewwel Qorti ma kinitx korretta ghall-ahhar li l-Qorti Ewropea ma kinitx stabbiliet kriterji; ghal kuntrarju, dik il-Qorti imxiet fuq il-kriterji stabbiliti minnha stess u fuq il-principji enuncjati minnha f'kazijiet simili. Ghalhekk il-Qorti Ewropea, u dan qed jiftehem b'mod li hi xtaqet tevita ripetizzjoni, ghamlet riferenza ghas-sentenza fl-

istess ismijiet li kienet tat aktar kmieni u ghamlet riferenza wkoll ghall-principji generali applikabbli.

38. Jekk wiehed iqis li l-kumpens pekunjarju likwidat mill-Qorti Ewropea ghal perjodu li jikkonsisti f'erbgha u ghoxrin [24] sena hu ta' €27,720 u dak non-pekunjarju fl-ammont ta' €6,000, din il-Qorti tikkonsidra li l-kumpens pekunjarju likwidat mill-ewwel Qorti fl-ammont ta' €42,000 u dak non-pekunjarju fl-ammont ta' €7,500 ghall-perjodu ta' ghaxar snin, hu pjuttost gholi. Din il-Qorti tqis li fil-kaz odjern kumpens pekunjarju ta' €20,000 u kumpens non pekunjarju ta' €3,000 – b'kollox €23,000 ghandu jkun aktar xieraq u gust minn dak moghti mill-ewwel Qorti, filwaqt li zzid tghid li tali ammont jirrifletti l-linja ta' din il-Qorti fil-likwidazzjoni ta' kumpens f'kawzi simili ta' ksur tad-dritt fundamentali ghat-tgawdija ta' proprjeta`[25].

39. L-intimata l-Awtorita` tad-Djar qieghda tikkontendi wkoll li meta l-ewwel Qorti ordnat (a) it-tmiem tal-kirja; (b) l-izgumbrament tal-intimat Glanville mill-fond *de quo*; (c) lill-intimata 'Awtorita` tad-Djar sabiex issib

[25] Il-Qorti taghmel riferenza ghad-diversi sentenzi citati mill-intimata l-Awtorita` tad-Djar u zzid tghid li ghalkemm il-fattispecie tal-kull kaz jinbidel, ara App. Kost. 1/12, **Raymond Cassar Torreggiani et v. Avukat Generali et,** deciz 29 ta' April, 2016 €5,000, App. Kost. 12/13, **Ian Peter Ellis pro et noe v. Maggur Alfred Cassar Reynaud et,** 27 ta' Jannar, 2017, €15,000; App. Kost. 2/17, **Maria Pia sive Maria Galea v. Avukat Generali et,** 14 ta' Dicembru, 2018, €10,000 ; App. Kost. 1/17, **Chemimart Ltd v. Avukat Generali et,** 14 ta' Dicembru, 2018, €5,000 ; App. Kost. 8/16, **Sergio Falzon et v. Alfred Farrugia et,** 14 ta' Dicembru, 2018, €15,000 ; u App. Kost. 7/17, **Alessandra Radmilli v. Joseph Ellul et,** 14 ta' Dicembru, 2018, €25,000 u in partikolari is-sentenzi fl-ismijiet **Josephine Azzopardi pro et noe v. Onor. Prim'Ministru** decizi fil- 25 ta' April, 2018, skont ir-riferenza fin-nota ta' qabel din.

akkomodazzjoni alternattiva ghall-intimat Glanville; u (d) lill-istess intimata sabiex thallas €350 fix-xahar bhala kera tal-fond in kwistjoni mid-data tas-sentenza sad-data li dan jerga' jinghata lura lir-rikorrenti Ghigo, hi kienet qieghda taghti rimedji li johorgu 'l hemm mill-kompetenza taghha u wkoll minn dak li taghti l-ligi.

40. Il-Qorti tibda biex tezamina x'kienu t-talbiet tar-rikorrenti Ghigo quddiem l-ewwel Qorti fir-rigward tar-rimedji. Bhas-soltu wiehed isib talba ghall-likwidazzjoni u hlas ta' kumpens, izda hemm ukoll talba sabiex l-intimati jigu kkundannati jirrilaxxaw il-fond f'idejn ir-rikorrenti Ghigo u talba ohra sabiex l-ewwel Qorti taghti kull ordni u rimedju iehor li jidhrilha xieraq u opportun sabiex ma tkomplix issehh il-vjolazzjoni li allegatament kienet qieghda ssofri minnha r-rikorrenti Ghigo u dan wara talba ghal dikjarazzjoni ta' ksur tad-dritt fundamentali tal-proprjeta` kif protett bl-artikoli kostituzzjonali u konvenzjonali fuq citati rizultat tac-cahda tat-tgawdija tal-proprjeta` minhabba r-rekwizizzjoni tal-istess u konsegwentement minhabba d-detenzjoni kontinwa tal-proprjeta` mill-intimat Glanville.

41. Is-subartikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni jaghti setghat pjuttost wesghin lill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-gurisdizzjoni kostituzzjonali taghha, u dan sabiex jigi assigurat li jitwettaq dak li jipprovdu ghalih l-artikoli 33 sa 45 tal-Kostituzzjoni:

> "Il-Prim'Awla tal-Qorti Civili ghandu jkollha gurisdizzjoni originali li tisma' u tiddeciedi kull talba maghmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' taghmel dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tizgura t-twettiq ta' kull wahda mid-disposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (maghdudin) li ghall-protezzjoni taghhom tkun intitolata dik il-persuna:".

42. Il-Qorti Ewropea dwar l-ordni tar-rekwizizzjoni li kienet inharget fuq il-proprjeta` tar-rikorrenti Ghigo u li ghadha valida sallum fis-sentenza taghha fl-ismijiet **Ghigo v. Malta**[26] iddikjarat li :

> "The Court accepts that the impugned legislation had a legitimate aim in the general interest, as required by the second paragraph of Article 1." [izda wkoll] "… the Court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr. G. and his family (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, § 225). 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 applicant's right of property.
>
> "70. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No. 1."

43. Illi ghalhekk, ghalkemm l-ordni ta' rekwizizzjoni fil-hrug taghha kellha ghan legittimu fl-interess generali u ghalkemm kienet wahda legittima, il-ligi li tahtha saret l-ordni ta' rekwizizzjoni fil-kaz odjern holqot vjolazzjoni tad-dritt fondamentali tas-sid ghat-tgawdija tal-proprjeta`. Ukoll vjolattivi fil-kaz odjern huma d-disposizzjonijiet tal-ligi li jimponu restrizzjonijiet fuq id-drittijiet tas-sid u li f'dan il-kaz il-Qorti tikkonsidra li

[26] Supra.

huma d-disposizzjonijiet li jipprovdu ghalihom il-Kap. 16, 69, 116 u 125 tal-Ligijiet ta' Malta.

44. Din il-Qorti tirrileva li l-intimat Glanville ma jistax jithalla jgawdi mill-jedd ta' inkwilinat taht dawn il-ligijiet ghaliex b'hekk il-Qorti tkun qeghda thalli tiehu effett dik il-ligi, minkejja tinstab li hi inkonsistenti mal-Kostituzzjoni u mal-Konvenzjoni. Hawn il-Qorti taghmel referenza ghal sentenza taghha fl-ismijiet **Dr. Cedric Mifsud et v. L-Avukat Generali**[27] fejn qalet:

> "40. … jekk tordna biss il-ħlas ta' danni u tħalli illi l-liġi jkompli jkollha effett, il-qorti tkun qiegħda effettivament tippermetti li jkompli jtul fiż-żmien stat ta' anti-kostituzzjonalita', bil-ħtieġa li l-atturi jiftħu kawża kostituzzjonali perjodikament biex jieħdu l-kumpens għall-ksur li jkompli jġarrbu mill-aħħar sentenza 'l quddiem. Flok ittemm stat ta' ksur tad-drittijiet fondamentali, il-qorti tkun qiegħda tippermetti li jitkompla bil-kondizzjoni tal-ħlas ta' danni, meta dak li jridu l-liġijiet li jħarsu d-drittijiet fondamentali hu li dawk id-drittijiet jitħarsu tassew, u mhux ikomplu jinkisru basta jitħallsu danni, bħallikieku l-ħlas tad-danni huwa liċenza għall-ksur kontinwat tad-drittijiet fondamentali.".

45. Ghalhekk sabiex ir-rimedju tal-ksur ikun effettiv u xieraq, dan ma jistax ikun ghajr dak mahsub fis-subartikolu 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [kap. 319], jigifieri li din il-Qorti tiddikjara li l-ligi 'safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett'. L-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni jipprovdi l-istess. Dan ifisser ukoll li l-ordni ta' rekwizizzjoni ma jistax jibqa' ikollha aktar effett. L-intimat Glanville qieghed igawdi l-effett ta' ligi ineffettiva u ma jistax aktar jistrieh fuq dawk id-disposizzjonijiet tal-

27 Q. Kost. 34/2010 deciz 31 ta' Jannar, 2014.

ligi sabiex jiggustifika l-uzu tal-fond ghar-residenza tieghu u tal-familja tieghu.

46. Il-Qorti hawn tosserva li, minkejja li din il-Qorti tista' legalment taghti kull rimedju sabiex twaqqaf il-lezjoni u taghti kumpens adegwat, hi tal-fehma li tali talba ghandha tigi ezaminata, mhux quddiem qorti ta' gurisdizzjoni kostituzzjonali izda quddiem qorti jew bord appozitu li tipprovdi ghalihom il-ligi ordinarja, u tigi ezaminata quddiem dik il-qorti/bord fid-dawl tal-rimedju moghti f'dan il-gudizzju konsistenti fid-dizapplikazzjoni tal-ligijiet tal-kera fuq indikati u fid-dikjarazzjoni li l-ordni ta' rekwizizzjoni ma jibqax ikollha effett fil-ligi. L-istess jinghad ghal talba tas-sid ghat-tmiem ta' kirja. B'hekk hawn taqbel mal-intimata l-Awtorita` tad-Djar li talba ghal zgumbrament u/jew terminazzjoni ta' kirja ghandha ssir quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u, fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz l-ewwel Qorti kellha tastjeni milli tiehu konjizzjoni ta' din it-talba tar-rikorrenti . Hawn il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Maria Stella *sive* Estelle u John konjugi Azzopardi Vella v. Avukat Generali u Henry u Judith konjugi Azzopardi**[28]:

> "Dan ma jfissirx illi din il-qorti sejra tordna l-izgumbrament tal-konvenuti Azzopardi; dan ma huwiex kompitu ta' din il-qorti. Li qieghda tghid il-qorti huwa biss illi f'kawza ghall-izgumbrament tal-konvenuti Azzopardi quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti, il-konvenuti Azzopardi ma jkunux jistghu jinqdew bl-art. 5 tal-Kap. 158 ghad-difiza taghhom.".

[28] Q. Kost. 15/2014, deciza 30 ta' Settembru, 2016; ara wkoll App. Kost. 2/2017, **Maria Pia sive Marian Galea v. Avukat Generali et**, deciz 14 ta' Dicembru, 2018.

47. Galadarba din il-Qorti tqis li talba ghal ordni ta' zgumbrament m'ghandhiex tigi deciza f'proceduri ta' natura kostituzzjonali li huma ntizi sabiex jigi deciz jekk hemmx ksur tad-drittijiet fondamentali ta' cittadin, dik il-parti tas-sentenza appellata li ordnat l-izgumbrament ghandha tigi revokata.

48. Ghal dak li jirrigwarda l-ordni li tat l-ewwel Qorti sabiex l-intimata l-Awtorita` tad-Djar issib akkomodazzjoni alternattiva simili ghall-intimat Glanville, din il-Qorti ma tikkonsidrax li dan jaqa' fil-kompitu taghha ghax huwa l-obbligu tal-Istat li ghandu jiehu hsieb l-interessi u d-drittijiet tac-cittadin, u ghalhekk anke din il-parti tas-sentenza appellata ghandha tigi revokata.

49. L-ewwel Qorti ordnat ukoll lill-intimata l-Awtorita` tad-Djar sabiex thallas lir-rikorrenti Ghigo s-somma ta' €350 fix-xahar rapprezentanti kera, u dan sad-data li fiha tiehu lura l-pussess battal tal-fond. Din il-Qorti diversi drabi rriteniet li l-latitudini taghha fir-rigward tar-rimedji li tista' taghti mhiex wahda bla limitu izda imrazzna permezz tal-ordinament guridiku[29]. Ladarba r-rikorrenti ghandha rimedju appozitu fil-ligi ordinarja li permezz ta' din is-sentenza ser ikun effettiv ghar-ragunijiet imfissra fil-paragrafu 46 ta' din is-sentenza, allura issa

[29] Ara Q. Kost. 57/2009, **Louis Apap Bologna v. Calcidon Ciantar et,** deciz 24 ta' Frar, 2012.

ghandha tirrikorri ghal dak ir-rimedju. Ghalhekk anke din il-parti tas-sentenza appellata ser tigi revokata.

50. Ghaldaqstant l-ewwel aggravju tal-Awtorita` intimata u l-aggravju tal-Avukat Generali intimat qed jigu milqugha fid-dawl u limitatament ghall-konsiderazzjonijiet premessi, filwaqt li qed jigu michuda ghal bqija.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti tiddisponi mill-appelli tal-intimati billi tirriforma s-sentenza appellata kif ser jinghad:

i. thassarha fejn ikkundannat (a) lill-intimati jirrilaxxaw liberu u vojt f'idejn ir-rikorrenti Ghigo l-fond 31, Sacred Heart Avenue, Paola, fi zmien sena; (b) lill-intimata l-Awtorita` tad-Djar sabiex fl-istess terminu ssib akkomodazzjoni alternattiva simili ghall-intimat Glanville; (c) lill-intimata l-Awtorita` tad-Djar sabiex thallas lir-rikorrenti Ghigo s-somma ta' tlett mija u hamsin euro (€350) fix-xahar bhala kera ghall-istess fond;

ii. thassarha fejn illikwidat l-ammont ta' kumpens dovut fis-somma ta' tnejn u erbghin elf euro (€42,000) fir-rigward ta' kumpens pekunjarju

u sebat elef u hames mitt euro (€7,500) fir-rigward ta' kumpens non-pekunjarju u ordnat lill-intimati l-Avukat Generali u l-Awtorita` tad-Djar ihallsu l-istess u minflok, tillikwida s-somma ta' kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' tlett elef euro [€3,000], u pekunjarju fis-somma ta' ghoxrin elf euro [€20,000] – b'kollox tlieta u ghoxrin elf euro [€23,000] u tordna lill-istess intimati jhallsu dan il-kumpens hekk likwidat lir-rikorrenti Ghigo bl-imghax skond il-ligi;

iii. thassar ukoll id-decizjoni dwar l-ispejjez u tordna li l-ispejjez jigu sopportati kif stabbilit aktar 'l isfel f'din il-parti tas-sentenza;

iv. tikkonferma s-sentenza appellata fil-bqija, u tiddikjara li (a) id-disposizzjonijiet tal-Att dwar id-Djar (Kap. 125 tal-Ligijiet ta' Malta), u konsegwentement ukoll l-ordni ta' rekwizizzjoni li nharget taht id-disposizzjonijiet ta' dak l-Att fir-rigward tal-fond in kwistjoni, kif ukoll l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta), huma bla effett safejn huma inkonsistenti mad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni; ukoll (b) l-intimat Glanville ma jistax ikompli jistrieh fuq id-disposizzjonijiet tal-ordinanza fuq imsemmija bhala bazi legali ghal okkupazzjoni tieghu tal-fond de quo.

v. L-ispejjez tal-ewwel istanza jibqghu kif decizi, filwaqt li dawk tal-appelli jithallsu terz [1/3] mir-rikorrent u r-rimanenti zewg terzi [2/3] jithallsu mill-intimata Awtorita` tad-Djar.

Joseph Azzopardi Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
gr