MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta ta' l-14 ta' Lulju, 2011

Rikors Numru. 57/2009

Louis Apap Bologna

kontra

Calcidon Ciantar;
L-Awtorita` tad-Djar;
L-Avukat Generali

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors prezentat fl-20 ta’ Ottubru 2009 li jaqra hekk–

1. Premess illi r-rikorrenti huwa l-proprjetarju tal-fond numru 1, 'London', Moroni Street, Gzira ;

2. U billi dan il-fond kien rekwizzjonat gja fis-sena 1976 u nghata lil certu Peter Sheehan ;

3. U billi fis-sena 1987, wara li l-esponenti wiret il-fond minn zijuh, skopra li l-istess Sheehan ma kienx baqa' jghix hemm gew izda kien sar xi arrangamenti bejn certu Silvio Grech u Calcidon Ciantar, b'liema Ciantar beda jirrisjedi f'din il-proprjeta';

4. U billi wara li l-esponenti mar jipprotesta l-Awtorita` intimata dwar l-irregolaritajiet li kienu qeghdin isiru fil-proprjeta' tieghu, l-istess Awtorita` ghogobha fit-23 ta' Mejju 1988 terga` tirrekwizzjona l-istess fond, liema ordni ta' rekwizizzjoni jgib in-numru 16830, b'dan li ghalhekk Calcidon Ciantar inghata d-dritt li jirrizjedi fil-fond ;

5. U billi ma jidhirx illi dina l-allokazzjoni saret minhabba li Calcidon Ciantar kien 'homeless' jew fil-periklu jew minhabba raguni ta' anzjanita` ;

6, U billi r-rikorrenti kien ilmenta minn dawn il-fatti u anke mill-fatt li l-kera baqa` ma gietx awmentata izda dawn l-ilmenti qatt ma nghataw konsiderazzjoni xierqa mill-intimati ;

7. U billi sal-lum l-intimati baqghu ma ghamlu xejn u lanqas ma jhallsu kumpens ghat-tehid tal-fond in kwistjoni, fil-fatt l-ahhar darba li l-Awtorita` intimata hallset kera lil rikorrenti kien fis-sena 2003 ;

8. U billi fi kwalsijasi kaz il-kumpens li qieghed joffri d-dipartiment mhux wiehed li jirrifletti l-valur tal-fond

fuq is-suq illum, billi dan il-fond fuq is-suq hieles jista` jgib kera ferm ahjar minn dik li kien qieghed joffri li jhallas l-Awtorita`; illi inoltre dan il-fond issa ilu rekwizizzjonat ghal fuq minn ghoxrin (20) sena u l-esponent qieghed igorr piz sproporzjonat bhala effett ta' dan it-tehid ;

9. U billi inoltre jidher li r-residenti Ciantar ghamel xi xogholijiet fil-fond u anke inghata permess mill-MEPA sabiex jaghmel dan ;

10. Illi ghalhekk qeghdin jigu vjolati d-drittijiet fondamentali tal-esponenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` tieghu bl-ordni ta` rekwizizzjoni u tehid fuq imsemmi kif protetti bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ;

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

1. tiddikjara li bir-rekwizizzjoni fuq imsemmija u t-tehid tal-fond tieghu numru 1, 'London', Moroni Street, Gzira qeghdin jigu vjolati d-drittijiet fondamentali tieghu kif protetti bl-Ewwel Artikolu ta` l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ;

2. tikkundanna ghalhekk lill-intimati jirrilaxxjaw liberu u vojt f'idejn ir-rikorrenti l-fond fuq imsemmi wara li tannulla l-ordni ta' rekwisizzjoni kollha relevanti mahrugin kontra taghhom ;

3. tillikwida kull kumpens lilhom dovut b'risultat tal-okkupazzjoni tal-fond fuq imsemmi u b'konsegwenza tal-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom kif fuq inghad ;

4. taghti kull ordni u rimedju iehor xieraq jew opportun iehor biex tigi spurgata l-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom hawn lamentata.

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

Rat ir-risposta tal-Avukat Generali presentata fit-<u>13 ta' Novembru 2009</u> li taqra hekk –

Illi fil-kawza odjerna r-rikorrenti qeghdin jallegaw lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom senjatament taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem konsegwenza tar-rekwizzizzjoni tal-fond in kwistjoni u qed jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex wara li tannulla r-rekwizizzjoni msemmija tirrilaxxja l-fond liberu u vojt u takkorda kumpens u rimedji ohra xierqa ;

Illi fl-ewwel lok u in linea preliminari l-Avukat Generali in kwantu l-esponent m'ghandux il-mansjoni li johrog ordnijiet ta' rekwizizzjoni u ma hemm ebda allegazzjoni direttament jew indirettament imputabbli lilu huwa mhuwiex il-legittimu kontradittur f'dawn il-proceduri a tenur ta' l-artikolu 181B tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili u konsegwentement ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju ;

Illi fit-tieni lok u wkoll in linea preliminari u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti ma ezawrewx ir-rimedji ordinarji u ghalhekk din l-Onorabbli Qorti ghandu joghgobha tirrifjuta li tezercita s-setghat kostituzzjonali taghha ai termini tal-proviso tas-subinciz (2) ta' l-artikolu 4 tal-Kap.319 ;

Illi fit-tielet lok u wkoll in linea preliminari, ir-rikorrenti ghandu jgib prova li huwa l-proprjetarju tal-fond in kwistjoni ;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda peress li ma kien hemm l-ebda vjolazzjoni ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem hekk kif allegat fir-rikors promotur ;

Illi jinghad li l-istess Artikolu 1 tal-Protokoll 1 jipprovdi illi l-Istat ghandu dritt 'to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in accordance with the general interest' ;

Illi huwa proprju dan li sehh f'dan il-kaz in kwistjoni. L-Ordni ta' Rekwizizzjoni Nru 16830 imsemmi fir-rikors promotur hareg ghal ghan legittimu sabiex Calcidon Ciantar ikollu akkomodazzjoni xierqa ;

Ir-rikorrent dejjem gie offrut u thallas kumpens mid-dipartiment li kien wiehed xieraq fic-cirkostanzi. Huwa qatt ma rrifjuta l-kera tal-fond rekwizizzjonat ;

Illi r-rikorrent mhux qieghed igorr piz sproporzjonat u dan kif se jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza ;

Illi dwar l-allegati xogholijiet li twettqu fil-fond minn Calcidon Ciantar, l-esponent mhux f'posizzjoni li jikkummenta dwar il-veracita`o meno ta' tali allegazzjoni. F'dan l-istadju jista` jghid biss li huwa qatt ma ta xi permess biex tali xogholijiet isiru u minn verifiki li ghamel lanqas l-Awtorita` tad-Djar ma tat permess biex dawn setghu jsiru.

Ghaldaqstant l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad ir-rikors tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-risposta tal-Awtorita` tad-Djar presentata fis-16 ta' Novembru 2009 li taqra hekk –

1. Illi r-rikorrent ma ezawriex ir-rimedji kollha li kienu a disposizzjoni tieghu u b'hekk dan ir-rikors ma jistax jintlaqa`;

2. Illi t-talba rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt ;

3. Illi l-esponenti jaghmlu taghhom ir-risposta prezentata mill-intimat Avukat Generali ;

4. Illi r-rikorrent dejjem gie offert u thallas kumpens mid-Dipartiment li kien wiehed xieraq fic-cirkostanzi.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-Awtorita` tad-Djar.

Rat ir-risposta ta' Calcidon Ciantar presentata fis-27 ta' Novembru 2009 li taqra hekk –

a. Illi preliminarjament qed jirrizulta b'mod car li r-rikorrent ma tantx ezawrixxa r-rimedji kollha li toffri l-ligi biex b'hekk, ghal kull buon fini, it-talba tar-rikorrent ghandha tigi michuda ;

b. Illi di piu` u fl-istadju preliminari, ir-rikorrent ghandu jgib il-prova necessarja li huwa l-proprjetarju tal-fond de quo ;

c. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talba tar-rikorrent hija ghal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt ;

d. Illi stante li hawn si tratta ta' kawza ta' natura kostituzzjonali mhux qed tirrizulta ebda vjolazzjoni kif allegat ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja kif allegat ;

e. Illi di piu`, filwaqt li l-istat igawdi drittijiet partikolari kif ukoll biex jenforza certa ligijiet dan ifisser li r-rikorrent ma jistax jipprova jivvanta certa pretenzjonijiet fejn l-iskop tieghu u limitatament biex isir gwadan a spejjez ta' interess generali. Illi din qed tinghad stante li l-Ordni tar-Rekwizizzjoni harget ghas-skopijiet legittimi u cioe` sabiex l-intimat ikollu akkomodazzjoni xierqa in vista tad-dizabilita` tieghu liema haga se tigi ppruvata fil-mori tal-kaz ;

f. Illi di piu` u minghajr pregudizzju l-esponent dejjem mexa skond il-ligi u dejjem onora dak li kien obbligat li jaghmel liema haga se tigi ppruvata fil-mori tal-kaz ;

g. Ghaldaqstant l-esponent umilment jitlob lil dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad ir-rikors promotorju in toto bl-ispejjz kontra l-istess rikorrent.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-30 ta` Novembru 2009 (fol 20) fejn il-partijiet qablu li ghalkemm inghataw eccezzjonijiet preliminari, din il-Qorti kellha tiddeciedi l-kawza b`sentenza wahda li tkopri kemm l-eccezzjonijiet preliminari kif ukoll l-eccezzjonijiet fil-mertu.

Semghet ix-xhieda tar-rikorrent fl-udjenza tat-30 ta` Novembru 2009 (fol 78 sa 85) u qieset id-Dok AB1 li ressaq meta xehed fl-istess udjenza u d-dokumenti l-ohra

minn Dok AB1 sa AB14, minn B1 sa B5, minn C1 sa C10, minn D1 sa D16, minn E1 sa E2 u F1 li kienu lkoll esebiti minnu permezz ta` nota tat-2 ta` Dicembru 2009 (fol 23 sa 76).

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tat-30 ta` Novembru 2009 fejn wara li sabet li min-ntura tal-azzjoni kienet mehtiega n-nomina ta` perit tekniku, din il-Qorti hatret lill-Perit Godwin Abela bhala perit tekniku (1) biex jispezzjona l-fond 1, London, Moroni Street, Gzira, fil-presenza tal-partijiet u tad-difensuri taghhom (2) ihejji rapport dwar il-kondizzjoni tal-fond (3) ihejji pjanta tal-fond fejn jindika d0diversi ambjenti u l-uzu taghhom (4) jaghmel stima tal-valur tal-immobbli fis-suq u (5) jaghmel stima tal-valur loktizju tal-fond illum u kif ukoll fl-1987.

Rat ir-relzzjoni tal-perit tekniku (fol 88 sa 94) li kienet prezentata fl-udjenza tal-21 ta` Jannar 2011 (fol 86) u mahlufa fl-udjenza tat-18 ta` Frar 2011 (fol 96).

Semghet lir-rikorrent jixhed in kontroezami fl-udjenza tal-25 ta` Mejju 2010 (fol 109 sa 110), semghet ix-xhieda fl-istess udjenza ta` Carmen Azzopardi bhala rapprezentant tal-Awtorita` tad-Djar (fol 119 sa 123) u qieset id-dokumenti markati CA1 sa CA4 li esebiet ix-xhud (fol 97 sa 100), semghet fl-istess udjenza x-xhieda tal-intimat Calcedonio Ciantar (fol 112 sa 118) u qieset id-dokumenti markati CC1 sa CC6 li ressaq ix-xhud (fol 101 sa 106).

Semghet ix-xhieda in eskussjoni tal-perit tekniku fl-udjenza tal-21 ta` Gunju 2010 (fol 125 sa 128).

Rat il-verbal ta` din l-udjenza fejn kien dikjarat maghluq il-gbir tal-provi.

Rat li fl-istess udjenza in sostenn tal-istanza tieghu, u bhala sottomissjonijiet finali fil-kuntest tal-provi akkwiziti, ir-rikorrent ghamel riferenza ghas-sentenzi moghti mill-ECHR fil-kawzi *"Ghigo vs Malta", "Fleri Soler vs Malta"* u *"Edwards vs Malta".*

Rat in-nota ta` sottomissjonijiet tal-Avukat Generali (fol 129 sa 134) li kienet prezentata fid-29 ta` Settembru 2010.

Rat li fl-udjenza tat-30 ta` Settembru 2010 (fol 135) l-Awtorita` intimata rrimettiet ruhha ghan-nota ta` sottomissjonijiet tal-Avukat Generali.

Rat id-digriet taghha tat-2 ta` Novembru 2010 (fol 136) fejn halliet il-kawza ghas-sentenza.

Rat l-atti tal-kawza.

Ikkunsidrat :

II. <u>Provi</u>

Fir-rigward tal-fond de quo, l-ewwel ordni ta` rekwizizzjoni li harget kienet fis-16 ta` Settembru 1976. Kellha n-numru RO16830. Dak iz-zmien is-sid tal-post, li kien notifikat bl-ordni, kien J. Gollcher. Il-post kien allokat lil Peter Sheehan u dan kien ihallas il-kera direttament lis-sid. L-ordni ta` rekwizizzjoni baqghet fis-sehh.

Fl-1987, ir-rikorrent akkwista l-fond u ghalhekk harget ordni ta` rekwizizzjoni ohra li kienet notifikata lir-rikorrent.

Peter Sheehan riedx jibqa` joqghod fil-post u l-fond gie allokat lil Saviour Grech li baqa` jghix fil-post ghal ftit zmien.

Jirrizulta li r-rikorrent ma riedx jirrikonoxxi lil Saviour Grech bhala inkwilin ghax ried ic-cwievet lura ladarba Peter Sheehan ma kienx se jibqa` joqghod fil-post.

Intant l-intimat Calcidon Ciantar li kien joqghod go post iehor tal-Gvern talab lid-Dipartiment tad-Djar sabiex ibiddel il-post tar-residenza tieghu. Id-Dipartiment tad-Djar accetta dik it-talba u fit-23 ta` Dicembru 1987 alloka l-fond de quo lil Calcidon Ciantar b`effett mill-20 ta` Jannar 1987 u nghata c-cwievet fil-21 ta` Jannar 1988. Il-kera kienet ta` Lm40 fis-sena. Ciantar kien infurmat li s-sid kien ir-rikorrent.

Fix-xhieda tieghu, <u>ir-rikorrent</u> ighid li fl-1 ta` Dicembru 1987 mar hu personalment fil-fond in kwistjoni u minflok lil Saviour Grech huwa sab li l-fond kien okkupat mill-intimat Calcidon Ciantar. Mieghu l-intimat Ciantar stqarr li kien ilu joqghod fil-fond madwar tliet xhur. Skond ir-rikorrent, hadd ma avzah li fil-fond kien sejjer jibda joqghod l-intimat Ciantar. Minghand dan tal-ahhar, ir-rikorrent sar jaf li huwa kien bidel ir-residenza tieghu ma` Saviour Grech.. Ir-rikorrent oggezzjona ghal dan kollu u rrapporta l-akkadut lill-Awtorita` intimata. Skond ir-rikorrent, l-Awtorita` ma kenitx taf b`dan il-bdil ta` residenzi bejn Ciantar u Grech.

In segwitu rcieva ordni ta` rekwizizzjoni ohra fit-12 ta` Jannar 1988 u ghamel oggezzjoni ghaliha bil-miktub.

L-intimat Ciantar ihallas kera ta` Lm40 fis-sena.

Ir-rikorrent isostni li huwa accettax kera minghand Ciantar. Ha pero` thallas minghand l-Awtorita` intimata l-kera li kienet dovuta sal-2003. Ighid li l-Awtorita` intimata

ma baghtet kera wara l-2003. Hadd ma avza lir-rikorrent b`xi *condition report* dwar il-fond de quo. Huwa kiteb diversi drabi lill-Ministru responsabbli.

Ghalkemm ir-rikorrent ikkontenda li *the occupation of the above-mentioned premises was highly irregular with exchanges of premises belonging to or requisitioned by Government being done by private individuals with the end result that the Housing Department gave its blessing to irregulations*, il-posizzjoni tal-Awtorita` dejjem baqghet li l-intimat Ciantar kien *the legal tenant* tal-fond in kwistjoni.

Ir-rikorrent talab bil-miktub sabiex tigi revokata l-ordni ta` rekwizizzjoni izda kien hemm rifjut.

Waqt il-gbir tal-provi, qamet il-kwistjoni ta` permess mill-MEPA li talab l-intimat Ciantar u li nghata minkejja l-oggezzjoni tar-rikorrent. Fil-kwistjoni dahal ukoll l-Ombudsman pero` il-kaz kien maghluq.

Fix-xhieda tieghu, <u>l-intimat Calcidon Ciantar</u> ighid li huwa talab li jibdel il-fond tar-residenza tieghu peress li l-post fejn jqoqghod St. Andrews ma kienx adattat ghall-kondizzjoni ta` sahtu billi huwa kien bata l-*polio* li kkagunatlu dizabilita` fisika f`saqajh (kif ikkonstat il-Qorti stess *de visu*). Ghalih il-fond de quo kien ta` beneficcju kbir. Kien ghalhekk li l-Awtorita` laqghet it-talba tieghu. Huwa kien ihallas Lm40 (€93.17) fis-sena li mbaghad saru Lm80 (€186.35) fis-sena u jhallas lill-Awtorita` intimata.

Ma jirrizultax minn meta beda jhallas ihallas Lm80 kera fis-sena.

L-intimat Ciantar ighix bil-beneficcji socjali : fis-sena 2008-2009, huwa thallas beneficcji totali fl-ammont ta` €11,946.14.

In linea mal-inkariku li kien inghata minn din il-Qorti, il-perit tekniku AIC Godwin Abela hejja relazzjoni fejn wara li ta deskrizzjoni tal-fond u fisser il-kondizzjoni ttal-fond, qal hekk –

... wara li ha in konsiderazzjoni l-aspetti kollha li setghu jincidu fuq il-valur tal-propjeta` nkluz pero` mhux limitat ghal-lok, kundizzjoni, titolu, stat ta` okkupazzjoni u zvilupp potenzjali jekk ikun il-kaz, l-esponent jiddikjara l-valur tal-fond in kwistjoni fi stat vakanti fuq is-suq hieles tal-lum fl-ammont ta` E 95,000. (Lm40,783)

Il-perit tekniku stima l-valur tal-fond fis-suq hieles fl-1987 fl-ammont ta` €19,250 (Lm8,264).

Riferibbilment ghall-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles illum, il- perit tekniku jghid li dan huwa ta` €2,850 fis-sena (Lm1223.50).

In kwantu ghall-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles kif kien fl-1987, dan kien ta` €580 (Lm249).

Ikkunsidrat :

III. Relazzjoni peritali

Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza **“Calleja vs Mifsud**”, il-Qorti tal-Appell qalet hekk -

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta` fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova

determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta' natura teknika li ma setax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta' natura teknika.

In linea ta` principju, ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (*dictum expertorum numquam transit in rem judicata*), fl-istess waqt dak *ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' taghmlu b' mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami* (“**Grima vs Mamo et noe” –** Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998)**.**

Jigifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku. (“**Cauchi vs Mercieca” –** Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999 **; “Saliba vs Farrugia**” – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u “**Calleja *noe* vs Mifsud**” – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001).

Il-*giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ta' talba ghan-nomina ta` periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli*" – ("**Bugeja *et* vs Muscat et" –** Qorti tal-Appell – 23 ta` Gunju 1967).

Fil-kaz tal-lum, jirrizulta bhala fatt li wara li kienet prezentat u mahluf ir-rapporti peritali ma saret l-ebda talba mill-partijiet ghall-hatra ta` periti addizzjonali. Inoltre ghalkemm saret l-eskussjoni tal-perit tekniku, din ma kenitx tirrigwarda l-inkariku li ghalih kien mahtur il-perit gudizzjarju izda kien tittratta materji ta` interess ghall-intimat Ciantar milli ghall-kwistjoni mertu ta` din il-kawza. Infatti t-twegibiet li ta l-perit tekniku sejrin jigu mwarrba minn din il-Qorti ghall-fini tal-konsiderazzjonijiet taghha.

IV. *Locus standi* tal-Avukat Generali

Fl-ewwel eccezzjoni tieghu, l-Avukat Generali jsostni li mhuwiex il-legittimu kontradittur ghat-talbiet tar-rikorrent billi m'ghandux il-mansjoni li johrog ordnijiet ta' rekwizizzjoni u ma hemm l-ebda allegazzjoni direttament jew indirettament imputabbli lilu.

L-ewwel parti tal-**Art.181B(1) tal-Kap.12** taqra hekk –

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

Skond l-**Art.3(1) tal-Kap.125**, id-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali huwa responsabbli ghall-hrug ta` ordni ta` rekwizizzjoni.

Bis-sahha ta` l-**<u>Art.4(2)(f) tal-Kap.261</u>**, din ir-responsabilita` ghaddiet lill-Awtorita` tad-Djar li ghandha l-jedd li *tassumi s-setghat, drittijiet u obbligi kollha vestiti fid-Direttur ta' l-Akkomodazzjoni Socjali li johorgu mill-Att dwar id-Djar jew xi ligi ohra.*

Tenut kont tal-azzjoni kif impostata mir-rikorrent, m`ghandux ikun hemm dubbju li l-Awtorita` tad-Djar hija kontradittur legittima tar-rikorrent.

Ma jistax jinghad daqstant iehor fir-rigward tal-Avukat Generali Infatti l-**<u>Art.181(2) tal-Kap.12</u>** jaqra hekk –

L-Avukat Generali jirrapprezenta lill-Gvern f'dawk l-atti u l-azzjonijiet gudizzjarji li minhabba n-natura tat-talba ma jkunux jistghu jigi diretti kontra xi wiehed jew aktar mill-kapijiet tad-dipartimenti l-ohra tal-Gvern.

Fil-kaz in ezami mhijiex qeghda tigi attakkata l-validita o meno tal-ligi li a bazi taghha harget l-ordni ta' rekwizzjoni. Inoltre fil-kawza r-rikorrent mhuwiex qieghed jitlob dikjarazzjoni li l-Kap.125 tal-Ligijiet ta` Malta jew parti minnu jew xi ligi ohra jiksru l-Konvenzjoni imma qieghed jitlob li jigi annullat l-ordni ta` rekwizizzjoni partikolari billi skond ir-rikorrent jikser id-dritt fundamentali tieghu kif protett bil-Konvenzjoni. L-Avukat Generali mhuwiex il-legittimu kontradittur tar-rikorrent.

<u>Ghalhekk din il-Qorti qeghda tilqa` l-ewwel eccezzjoni tal-Avukat Generali u tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju</u>.

Ikkunsidrat :

V. **Rimedji ordinarji**

Skond l-ewwel eccezzjoni tal-Awtorita` intimata u l-ewwel eccezzjoni tal-intimat Calcidon Ciantar, din il-Qorti ghandha tiddeklina milli tezercita’ l-kompetenza kostituzzjonali taghha a tenur tal-*proviso* tas-subinciz (2) tal-Artiklu 4 tal-Kap 319 stante li r-rikorrent ma ezawriex ir-rimedji ordinarji ghad-dispozizzjoni tieghu.

Bhala fatt irrizulta mill-provi li r-rikorrent qabel il-kawza tal-lum ma ntavola l-ebda azzjoni fil-qrati ordinarji kontra l-intimati jew min minnhom sabiex jimpunja l-ordni ta` rekwizizzjoni in kwistjoni. L-argument tal-intimati huwa l-ordni ta’ rekwizizzjoni hu att amministrattiv li seta` jigi attakkat bhala tali permezz ta’ proceduri normali quddiem il-qrati ordinarji..

Din il-Qorti tghid li b`ordni ta` rekwizizzjoni, id-dritt tal-proprjeta’ jibqa’ tas-sid, u jkun hemm minflok restrizzjoni fuq l-uzu tal-proprjeta’ mis-sid. Irid jinghad pero` li waqt li l-proprjeta’ tkun ghadha rekwizizzjonata jista` jirrizulta ksur ta` jedd fondamentali tas-sid, li jista’ jwassal ghal dikjarazzjoni ta’ vjolazzjoni kemm tal-Kostituzzjoni kif ukoll tal-Konvenzjoni.

Fis-sentenza taghha tal-24 ta` Ottubru 2006 fil-kawza “**Edwards v. Malta**” il-Qorti ta` Strasbourg qalet hekk –

The Court would emphasize that the application of the rule of exhaustion must make due allowance for the fact that it is being applied in the context of machinery for the protection of human rights that the Contracting Parties have agreed to set up. Accordingly, it has recognized that Article 35 must be applied with some degree of flexibility and without excessive formalism. It has further recognized that this rule is neither absolute nor capable of being applied automatically ; in reviewing whether it has been

observed it is essential to have regard to the particular circumstances of each individual case (Akdivar and Others v. Turkey, judgment of 16 September 1996, Reports of Judgments and Decisions 1996-IV, p. 1211, § 69, and Sammut and Visa Investments v. Malta (dec.), no. 27023/03, 28 June 2005).

F`din il-kawza, il-lanjanza tar-rikorrent mhijiex l-Att dwar id-Djar (Kap.125) *per se* [ara l-kontroezami tax-xhud Carmen Azzopardi mid-difensur tar-rikorrent] izda dwar l-ordni ta` rekwizizzjoni partikolari li nhareg fir-rigward tal-propjeta` in kwistjoni li, skond ir-rikorrent, kienet lesiva ghad-dritt fondamentali tieghu kif protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. U allura fil-kaz tal-lum, il-kwistjoni mhijiex jekk ir-rikorrent kellux jirrikorri ghal azzjoni ghal *judicial review* inkella xi azzjoni ordinarja ohra dwar l-ordni tar-rekwizizzjoni imma jekk hemm fil-kaz tal-ordni de quo inzammx *a fair balance* bejn *the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights*.

Anke li kieku l-kwistjoni tar-rimedju kellha tkun ristretta ghall-kwistjoni tal-kera, il-Qorti ta` Strasbourg fis-sentenza taghha fil-kawza "**Ghigo v. Malta**" osservat li :

It is true that the Government reproached the applicant for his failure to institute proceedings before the Rent Regulation Board to fix a fair rent for the premises (see paragraph 42 above). However, it has not been shown by any concrete examples from domestic law and practice that this remedy would have been an effective one".

Dan inghad anke ghaliex il-*fair balance* bejn id-drittijiiet tal-individwu u tal-komunita` mhumiex wiehed mill-kriterji li jitqiesu mill-Bord tal-Kera.

<u>Ghalhekk qeghda tichad l-ewwel eccezzjoni tal-Awtorita` intimata u l-ewwel eccezzjoni tal-intimat Calcidon Ciantar.</u>

Ikkunsidrat :

VI. <u>Titolu</u>

Il-kwistjoni tat-titolu kienet sollevata fit-tieni eccezzjoni tal-intimat Ciantar. Huwa nfatti talab il-prova mir-rikorrent li huwa s-sid tal-fond de quo.

Din il-Qorti tirrileva li din l-azzjoni mhix wahda *rei vindicatoria*, u kwindi mhix mehtiega l-prova diabolica ta' titolu originali. Hu bizzejjed li r-rikorrent juri interess guridiku fl-esitu ta' din il-kawza.

Fi kwalunkwe kaz, irrizulta li r-rikorrent akkwista l-fond de quo b`att ta` divizjoni tal-wirt ta` Fredrik Karl Gollcher tat-13 ta` April 1980 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino (ara fol 17 ta` Dok.AB1). Tghid li r-rikorrent wera ghas-sodisfazzjon taghha t-titolu ta' proprjeta' fuq il-fond in kwistjoni.

<u>Ghalhekk qeghda tichad t-tieni eccezzjoni tal-intimat Ciantar</u>.

Ikkunsidrat :

VII. <u>Mertu</u>

F`din il-kawza, ir-rikorrent mhux qieghed jallega ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu kif protetti mill-

Kostituzzjoni ta` Malta izda jsostni li kien hemm ksur tal-jeddijiet tieghu skond l-Ewwel Artikolu ta` l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

Din id-disposizzjoni taqra hekk –

Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi privat 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 d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta` proprjetà skond l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni.

Bl-Ingliz –

Every natural or legal person is entitled to the peaceful enjoyment of his possessions. No one shall be deprived of his possessions except in the public interest and subject to the conditions provided for by law and by the general principles of international law. The preceding provisions shall not, however, in any way impair the right of a State to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in accordance with the general interest or to secure the payment of taxes or other contributions or penalties.

Skond il-gurisprudenza ormai konsolidata tal-Qorti ta` Strasbourg, din id-disposizzjoni tikkomprendi tliet regoli distinti –

... the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property ; the second rule, contained in the second sentence of the first

paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions ; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule.

(ara - ***James and Others v. the United Kingdom*****,** judgment of 21 February 1986, Series A no. 98, pp. 29-30, § 37**;** ***Beyeler v. Italy*** **[GC**], no. 33202/96, § 98, ECHR 2000-I u ***Saliba v. Malta*****,** no. 4251/02, § 31, 8 November 2005, kif ukoll "**Gauci et vs Segretarju Permanenti fl-Ufficcju tal-Prim Ministru et**' deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-3 ta` Novembru 2004**).**

Dak tal-lum huwa kaz li jrid jigi ezaminat taht it-tieni paragrafu ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll. Tlieta huma l-kondizzjonijiet li jridu jigu sodisfatti sabiex jista` jinghad li hemm ksur tad-dritt tutelat skond din id-disposizzjoni - (ara s-sentenza tal-Qorti ta` Strasbourg tad-19 ta` Gunju 2006 fil-kawza "**Hutten-Czapska v.Poland**"**)**

1. Lawfulness

2. Legitimate aim

3. Fair Balance

1. Lawfulness

Bis-sahha ta` ordni ta` rekwizizzjoni, is-sid jigi dispossessat mill-fond, b`mod illi, minn mindu ssir u sakemm tibqa` ssehh ir-rekwizizzjoni, il-pussess tal-fond u

d-disponibilita` ta` dak il-pussess ma hux aktar f`idejn is-sid izda f`idejn l-awtorita` rekwizizzjonanti (ara **"Cassar v. Zammit"** - Qorti tal-Appell - 29 ta` Mejju 1959).

Fis-sentenza taghha moghtija fit-12 ta` Lulju 2001 fil-kawza "**Cassar vs Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali et**" il-Qorti Kostituzzjonali rrilevat li l-ligi taghmel distinzjoni netta bejn ir-rekwizizzjoni ta' fond u cioe'` it-tehid forzuz tal-fond mill-Gvern minghand is-sid u l-allokazzjoni sussegwenti ta' dak il-fond mill-Gvern lil persuna partikolari li ma tkunx is-sid. Ir-rekwizizzjoni tohloq relazzjoni bejn il-Gvern u s-sid li minghandu ttiehed il-pussess tal-fond waqt li l-allokazzjoni tohloq relazzjoni bejn il-Gvern u l-persuna allokata. Ordni ta' rekwizizzjoni li jkun inhareg jibqa' effettiv sakemm il-fond jigi derekwizizzjonat.

Wara l-emendi li saru bl-Att XXXVII tal-1989, l-Art.3(1) tal-**Kap.125** gie jaqra hekk –

Jekk id-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali jidhirlu li hu mehtieg jew xieraq li jaghmel hekk fl-interess pubbliku, izda biss bil-ghan biex jipprovdi lin-nies lok fejn wiehed jista` jghammar jew biex jizgura t-tqassim xieraq ta` dawk il-postijiet fejn wiehed jista` jghammar, huwa jista` johrog rekwizizzjoni ghal kull bini, u jista`, jaghti struzzjonijiet li jidhirlu li huma mehtiega jew xierqa sabiex ir-rekwizizzjoni tista` jkollha effett u tkun tista` ssehh.

F`din id-disposizzjoni, hemm specifikati l-iskop u l-parametri li ghandhom jidderiegu lid-Direttur ta` l-Akkomodazzjoni Socjali meta jigi biex johrog ordni ta` rekwizizzjoni. Ir-rekwizizzjoni ghandha ssir dejjem fl-interess pubbliku. Izda mhux biss. Il-legislatur illum jikkwalifika dan l-interess u jispecifika illi rekwizizzjoni ghandha ssir biss bil-ghan li tipprovdi lin-nies lok fejn wiehed jista` jghammar jew bil-ghan li jigi zgurat t-tqassim xieraq ta` dawk il-postijiet fejn wiehed jista` jghammar.

Ghalhekk l-intiza wara l-hrug ta` ordni ta` rekwizizzjoni mhuwiex li l-Istat jiehu propjeta` jew il-pussess taghha izda li jadotta mizura fejn ikun hemm kontroll ta` l-uzu tal-proprjeta` fil-forma ta` detenzjoni temporanja ta` dik il-proprjeta` fl-interess pubbliku bl-iskop socjali li jittaffa l-problema ta` nuqqas ta` akkomodazzjoni u jigi zgurat, kemm jista` jkun, ir-rispett fis-socjeta` lejn id-dritt ghall-intimita` tad-dar, liema dritt huwa relatat fil-qrib u dipendenti mid-disponibilita` ta` djar biex l-individwi jkollhom fejn jghixu.

Dan premess, ghall-fini tal-kawza tal-lum, din il-Qorti tghid li l-interferenza fit-tgawdija pacifika tal-possedimenti tar-rikorrent saret ghall-iskop stabbilit mil-ligi u cioe` li l-ordni ta` rekwizizzjoni de quo hareg abbazi tal-Kap.125. Daqstant iehor hadd ma allega li l-proceduri hemm kontemplati ma gewx segwiti.

Ghalhekk din il-Qorti tghid li l-interferenza kienet legali u skond l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll.

2. <u>Legitimate aim</u>

Il-Qorti trid tara jekk l-interferenza fid-drittijiet tar-rikorrent saritx fl-interess generali. Huma l-awtoritajiet nazzjonali li, bhala principju, huma fl-ahjar posizzjoni li jiddeterminaw x'inhu fl-interess generali jew pubbliku, u ghalhekk f'dak il-kaz huma ghandhom "*a margin of appreciation*".

Kif qalet il-Qorti ta` Strasbourg fil-kawza "**<u>Hutten-Czapska</u>**" (op.cit.)

… In particular, spheres such as housing of the population, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare

and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues.

Fis-sentenza taghha tas-26 ta` Settembru 2006 fil-kawza “**Ghigo vs Malta**”, il-Qorti ta` Strasbourg qalet hekk –

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.

Fil-kaz tal-lum, irrizulta li l-ordni ta` rekwizizzjoni li harget sabiex tkopri l-allokazzjoni tal-fond de quo lill-intimat Calcidon Ciantar ma kenitx kapriccjuza jew ingustifikata meqjus u accertat il-fatt li Ciantar huwa persuna b`dizabilita` fisika f`saqajh, li jghix bil-beneficcji socjali minhabba l-qaghda ta` sahtu, li kien jehtieg post ta` abitazzjoni anqas skomdu u b`anqas *hardship* minn dak li kellu, u l-fond de quo kien adattat ghall-htigijiet tal-intimat. Fis-sitwazzjoni partikolari tieghu, Ciantar kien jikkwalifika bhala persuna fil-bzonn ta` ghajnuna mill-Istat sabiex ikollu fejn ighix. L-Istat fil-fatt intervjena billi hareg l-ordni ta` rekwizizzjoni u alloka l-fond de quo lill-istess intimat.

Il-mizura li hadet l-Awtorita` intimata kienet ghal ghan legittimu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll.

3. **Fair Balance**

Huwa rikonoxxjut fil-gurisprudenza taghna u tal-Qorti ta` Strasbourg li l-Istat ghandu d-dritt u l-poter li jirregola l-uzu tal-propjeta’ in konformita’ mal-interess generali. F’dan l-esercizzju l-Istat ghandu jgawdi margini wiesgha ta’ diskrezzjoni, ghad illi l-esercizzju ta’ diskrezzjoni ghandu jibqa’ dejjem f’limiti li jassiguraw li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop persegwit ikun hemm proporzjon fis-sens li min ikun sofra l-ingerenza jew privazzjoni tal-propjeta’ tieghu ma jkunx assoggettat ghal sagrificcju partikolari.

Fis-sentenza tal-Qorti ta` Strasbourg tas-26 ta` Settembru 2006 fil-kawza “**Fleri Soler et v. Malta**”, li wkoll kien kaz dwar il-hrug ta` ordni ta` rekwizizzjoni, wara li kien stabbilit li l-ordni kienet inharget fl-interess pubbliku, inghad hekk -

68. Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a “legitimate aim” in the “general interest”, but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual`s property. That requirement is expressed by the notion of a “fair balance” that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights.

Fis-sentenza tal-Qorti Ewropeja tat-23 ta` Settembru 1982 fil-kawza “**Sporrong & Lonnroth**” jinghad –

The Court must determine whether a fair balance was struck between the demand 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" ;

Din ir-ricerka tirrisolvi ruhha fl-accertament ta` jekk bl-interferenza ta' l-Istat fuq id-dritt tar-rikorrent, dan tal-ahhar kienx kostrett igorr "*a disproportionate and excessive burden.*" Konsiderazzjoni ta` din ix-xorta tesigi li l-Qorti tizen akkuratament c-cirkostanzi kollha rilevanti tal-kaz biex tara x'kienu l-interessi tal-partijiet.

Fil-kaz in ezami, l-ewwel ordni ta` rekwizizzjoni saret fis-16 ta` Settembru 1976. L-ordni baqghet dejjem fis-sehh u hekk ghadha sal-lum. Infatti kienet segwita minn tnejn ohra sabiex jirriflettu kemm il-bidla fis-sid u l-bidla fl-okkupat tal-fond. L-ahhar wahda fl-1988. Ir-rikorrent oggezzjona ghall-ordni ta` rekwizizzjoni. Cio` nonostante ilu mxekkel fl-uzu tal-propjeta` ghal ftit anqas minn hamsa u tletin (35). Kemm ilu l-intimat Ciantar jokkupa l-fond, il-kera kien ta` Lm40 fis-sena u rdoppja biss ricentement.

Il-perit tekniku stima l-valur kapitali fis-suq tal-fond de quo battal fl-1987 fl-ammont ta` Lm8,264 filwaqt li l-valur tieghu fl-2010 fl-ammont ta` Lm40,783 : zieda ta` ftit anqas minn 80% mifruxa fuq 13-il sena.

Il-perit tekniku stima l-valur lokatizju tal-fond de quo battal fis-suq hieles fl-1987 fl-ammont ta` Lm249 filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles fl-2010 fl-ammont ta` Lm1223.50 : zieda ta` zieda ta` ftit anqas minn 80% mifruxa fuq 13-il sena.

Anke jekk il-Qorti tiehu in konsiderazzjoni li dan l-ahhar (meta bil-preciz ma jirrizultax) il-kera tal-fond telghet

ghal Lm80 fis-sena, hemm qabza, u qabza sewwa, bejn il-kera li qeghda tithallas u l-valur lokatizju annwu tal-fond fl-2010.

Fis-sentenza fil-kawza "**Fleri Soler et v. Malta**" (op. cit.), il-Qorti ta` Strasbourg sabet li l-kera li kien intitolat ghaliha s-sid tant kienet baxxa u ghalhekk fil-fehma tal-qorti ma kienx jirrizulta li sehh "*a fair balance*" bejn l-interessi tal-pubbliku u tal-privat. Fl-ahhar parti tas-sentenza taghha, il-Qorti affermat hekk -

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.

Fis-sentenza tas-26 ta` Settembru 2006 fil-kawza "**Ghigo vs Malta**", il-Qorti ta` Strasbourg ghamlet din l-osservazzjoni -

62. 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. In cases concerning the operation of wideranging housing legislation, that assessment may involve not only the conditions for reducing 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 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.

Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, in an appropriate and consistent manner (see Immobiliare Saffi, cited above, § 54, and Broniowski, cited above, § 151) …

70. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol 1..

Din il-Qorti hija tal-fehma li fil-fatt ir-rikorrent bhala konsegwenza diretta tal-hrug tal-ordni ta` rekwizizzjoni li xekklet lir-rikorrent mill-uzu shih ta` hwejgu, huwa kellu jitghabba *with a disproportionate and excessive burden* bl-Awtorita` intimata ma ggorr l-ebda piz hlief li kienet hi l-artefici tal-piz tar-rikorrent u ghalhekk ir-rikorrent spicca li *had to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation* lill-intimat Ciantar. Bil-quantum ta` kera li kien stabbilit a favur tar-rikorrent, ma ntlahaqx il-***fair balance*** bejn l-interess generali tal-kommunita' u l-harsien tad-dritt ta' proprjeta' tar-rikorrent.

Din il-Qorti ghalhekk tghid li l-kundizzjoni tal-proporzjonalita` (*fair balance*) ma gietx sodisfatta u ghalhekk tghid li kien hemm vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Ghalhekk qeghda tilqa` l-ewwel talba tar-rikorrent.

Ikkunsidrat :

VIII. Rimedju

Accertat li kien hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, din il-Qorti sejra tqis

x`ghamla ta` *just satisfaction* ghandha taghti lir-rikorrent skond l-Art.41 tal-Konvenzjoni.

Din il-Qorti tghid li l-fatt li kienet akkolta l-ewwel talba, ma jsegwix ta` bilfors li din il-Qorti ghandha tilqa` t-tieni talba kif dedotta fejn kien mitlub minnha li thassar l-ordni ta` rekwizizzjoni Nru.16830 u tordna r-rilaxx favur ir-rikorrent tal-fond de quo liberu u vojt.

Dan qeghda tghidu propju ghaliex dan mhuwiex kaz fejn rimedju hekk iebes huwa indikat anke fl-isfond taal-fattispeci tal-kaz u fil-kuntest tal-*fair balance* diga` saret riferenza ghalih.

<u>Ghalhekk din il-Qorti qeghda tichad it-tieni talba kif dedotta</u>.

<u>Riferibbilment ghat-tielet u r-raba` talbiet,</u> din il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza "**<u>Cassar vs Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali et</u>**" (op. cit.) fejn inghad hekk -

Ghalkemm din il-Qorti ghandha latitudini wiesgha hafna sabiex taghti dawk il-provvedimenti li tqis xieraq sabiex twettaq jew tizgura t-twettiq tal-Artikoli 33 sa 45 tal-Kostituzzjoni u tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali taht il-Konvenzjoni dik il-latitudini ma hix illimitata ghaliex hi arginata bl-ordinament guridiku taghna li ma jippermettix lil din il-Qorti li temenda l-ligijiet tal-pajjiz u tikkonverti f'azzjoni mandatorja azzjoni li skont il-ligi relevanti hi wahda diskrezzjonarja jew li tobbliga lill-intimat Direttur ihallas kera jew kumpens ghal fond rekwizizzjonat akbar minn dak stabbilit bil-ligi li tirregola kemm ghandu jkun dak il-kera jew kumpens. Il-kumpens li se mai din il-Qorti ghandha tordna huwa kumpens ghall-vjolazzjoni tad-dritt fundamentali riskontrat mill-Qorti.

Fil-kaz tal-lum, din il-Qorti tghid li sejra tiddisponi mit-tielet u r-raba` talbiet flimkien billi tillikwida kumpens a favur tar-rikorrent li jidhrilha gust u ekwu abbazi tal-provi akkwiziti u tac-cirkostanzi tal-kaz.

Dwar il-kwistjoni tal-"kumpens xieraq" l-awturi **Harris, O'Boyle &** **Warbrick** fil-ktieb ***"Law of the European Convention on Human Rights"*** (Oxford University Press – Second Edition – 2009) - Pg.680 – 686 ighidu hekk -

The level of compensation must be 'reasonably related' to the value of the property taken. The general measure of compensation for an expropriation is stated in Pincova and Pinc v Czech Republic (2002) as one that is 'reasonably related' to its "market" value as determined at the time of the expropriatrion. However Article 1/1/2 requires neither full compensation nor the same level of compensation for every category of deprivation. In James v UK (op cit) the Court said that where the state was pursuing economic reform or social justice, less reimbursement was due to the dispossessed owners than full market value. The State enjoys a wide margin in assessing the appropriate level of compensation and, indeed, in estimating the value of property in the first place. Where the amounts are fixed by reference to objective standards, with the possibility of representation for those deprived of property in the process, intervention by the Court is unlikely … it would be a rare case for the Court to find a breach of Article 1 of the First Protocol by reason of the level of compensation alone. (sottolinear ta' din il-Qorti) *To summarize, in general the guiding principle remains the 'fair balance', reliance upon which is necessary to establish any right to compensation for nationals. It is also a principle that leaves a wide, though not unlimited, margin of appreciation to the state to determine what the level of compensation should be.*

L-awturi **Van Dijk, Van Hoof, Van Rijin and Zwaak** (eds.) fil-ktieb ***"Theory and Practice of the European***

***<u>Convention on Human Rights</u>**"*- (Fourth Edition - Intersentia – 2006 - Pg. 881 et seq) ighidu hekk –

… compensation terms are material to the assessment of whether the contested measure respects the requisite fair balance and whether or not it imposes a disproportionate burden. In this connection the Court holds that the taking of property without payment of an amount reasonably related to its value will normally constitute a disproportionate interference. However legitimate objectives of public intrest may call for less than reimbursement of the full market value" … Decisive is whether in the context of a lawful expropriation a disproportionate and excessive burden has been imposed on the individual. This requires an overall examination of the various interests in issue, and bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are 'practical and effective'. Therefore it is necessary to look behind apperances and investigate the realities of the situation complained of …

Ghall-fini tal-kwantifikazzjoni tal-kumpens, din il-Qorti sejra tiehu in konsiderazzjoni dawn il-fatturi : (a) li l-fond de quo ilu kolpit minn ordni ta` rekwizizzjoni sa mill-1976 (b) li safejn jirrigwarda r-rikorrent l-ordni ilha tikkoncernah mill-1988 (c) li ghal hafna snin l-intimat Ciantar hallas Lm40 fis-sena lill-Awtorita` intimata (d) li r-rikorrent thallas il-kera mill-Awtorita` sal-2003 (e) li kien biss dan l-ahhar li l-intimat Ciantar beda jhallas Lm80 fis-sena lill-Awtorita` (f) li l-valur fis-suq tal-kera tal-fond de quo fl-1987 kien ta` Lm249 (f) li l-valur fis-suq tal-kera tal-istess fond fl-2010 kien ta` Lm1223.50c (g) li kien legittimu l-ghan li wassal ghall-hrug tal-ordni ta` rekwizizzjoni u cioe` l-interess pubbliku f'mizuri intizi biex ikabbru l-gustizzja socjali billi tigi provduta akkomodazzoni lil haddiehor li jehtiegha u (h) li f`kazi ta` din ix-xorta il-kumpens pagabbli jista' jkun anqas mill-kumpens shih li altrimenti jkun dovut skont il-kriterji tas-suq.

Dan premess din il-Qorti qeghda tillikwida *arbitrio boni viri* l-kumpens li r-rikorrent ghandu jircievi ghall-vjolazzjoni tad-dritt fundamentali li garrab fl-ammont ta` wiehed u ghoxrin elf Ewro (€21,000), liema ammont ghandu jithallas lir-rikorrent mill-Awtorita` intimata.

IX. Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza hekk –

1) Tilqa` l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-intimat Avukat Generali u ghalhekk tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju.

2) Tichad l-eccezzjonijiet tal-intimati l-ohra.

3) Tilqa` l-ewwel talba.

4) Tichad it-tieni talba.

5) Riferibbilment ghat-tielet talba, tillikwida a favur tar-rikorrent kumpens fl-ammont ta` wiehed u ghoxrin elf Ewro (€21,000) limitatament ghall-vjolazzjoni tad-dritt fundamentali li garrab.

6) Riferibbilment ghar-raba` talba, tordna lill-Awtorita` tad-Djar sabiex thallas lir-rikorrent l-ammont ta` wiehed u ghoxrin elf Ewro (€21,000) hekk likwidat bhala kumpens kif fuq inghad, bl-imghax legali b`effett mil-lum.

7) Tordna lir-rikorrent sabiex ihallas l-ispejjez tieghu u dawk tal-intimat Avukat Generali.

8) Tordna lill-intimata Awtorita` tad-Djar sabiex thallas l-ispejjez taghha u dawk tal-intimat Calcidon Ciantar.

< Sentenza Finali >

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