MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF

LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tas-26 ta' Marzu, 2015

Referenza Kostituzzjonali Numru. 2659/2000/2

Vincent u Carmen konjugi Arnaud

vs

Strickland Limited u Christopher u Stephanie konjugi Curmi u b'digriet tal-25 ta' Novembru 2014 gie kjamat fil-kawza l-Avukat Generali

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici datata 27 ta’ Dicembru 2000 ipprezentata quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta, fejn esponew: -

Illi l-atturi jirrisjedu fil-*flat* Nru.2 Block A Marshall Court, Gzira, li jikru minghand is-socjeta' konvenuta Strickland Limited, li hija wkoll is-sid tal-*flats* l-ohra sovraposti ghal dak tal-atturi, hlief ghall-*flat* Nru.11 li tieghu l-konvenuti Christopher u Stephanie konjugi Curmi huma s-sidien;

Illi fil-medda ta' katusi vertikali (u komunikazzjonijiet ta' maghhom) li jaghtu ghall-bitha interna tal-*block* A u li fuqha jaghti l-*flat* okkupat mill-atturi, kif ukoll fil-katusi orizzontali tal-istess bitha, kien hemm sinjali evidenti ta' hsara u sadd li wassal ghal perkolazzjoni kontinwa ta' ilma tad-drenagg li ppenetra ghal gol-fond tal-atturi bil-konsegwenza li kkaguna hsara, inkonvenjent u riskju ghas-sahha tal-atturi u tal-membri tal-familja taghhom (Dok. A sa Dok. F);

Illi l-konvenuti jew min minnhom kienu responsabbli ghat-tiswija tal-hsara fil-katusi u ghat-tnehhija tas-sadd u fis-sitwazzjoni li kienu jinsabu fiha l-atturi ma setghu jaghmlu xejn min-naha taghhom biex itaffu d-dannu li kienu qed igarrbu intortament htija tal-inadempjenzi tal-konvenuti jew min minnhom;

Illi ghal xhur shah l-konvenuti jew min minnhom ma ghamlu

xejn konkret min-naha taghhom biex jirrimedjaw ghall-hsarat fil-katusi u ghat-tnehhija tas-sadd ghad illi kienu edotti mill-fatt li s-sitwazzjoni tal-atturi kienet qed taggrava ruhha jum wara l-iehor;

Illi kien biss wara li l-pulizija fuq istanza tal-awtoritajiet sanitarji hadu passi kriminali kontra l-konvenuti li bhala konsegwenza tal-istess proceduri kriminali l-konvenuti jew min minnhom l-ewwel nehhew is-sadd biex tieqaf il-perkolazzjoni tad-drenagg u wara s-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) bhala Qorti ta' Gudikatura Kriminali tal-31 ta' Lulju 2000 fil-kawza fl-ismijiet "Il-Pulizija vs Adrian Strickland et" ghamlu xoghlijiet estensivi fil-katusi (Dok. G);

Illi l-inerzja u nonkuranza tal-konvenuti sal-mument li kienu kostretti jagixxu biex jirrimedjaw ghall-problema li sabu ruhhom fiha l-atturi kabbret id-danni tal-atturi inutilment tant li ghalkemm sar ix-xoghol tal-katusi, il-fond tal-atturi kien garrab hsara konsegwenzjali ghall-iskular ta' drenagg precedenti (Dok. H);

Illi l-konvenuti injoraw ir-rikjesta tal-atturi ghal risarciment tad-danni;

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex :-

1 Tiddikjarahom responsabbli - jew min minnhom - ghad-danni kollha li garrbu l-atturi bhala konsegwenza tal-perkolazzjoni ta' ilma mahmug u tad-drenagg li skula mill-medda ta' katusi vertikali u orizzontali sitwati fil-bitha tal-*Block* A Marshall Court, Gzira;

2 Tillikwida d-danni tal-atturi occorrendo bl-opra ta' Periti nominandi;

3 Tikkundannahom jew min minnhom li jhallsu lill-atturi dak l-ammont li jigi dikjarat bhala dovut lilhom *in linea* ta' danni.

Bl-ispejjes, komprizi dawk tal-protest gudizzjarju tal-14 ta’ Lulju 1999, u bl-imghax skont il-ligi, kontra l-konvenuti li huma ingunti ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tas-6 ta’ Marzu 2001.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti Christopher u Stephanie Curmi datata 5 ta’ Marzu 2001 (fol 27) fejn esponew : -

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fid-dritt u fil-fatt *stante* li l-hsarat in kwistjoni ma sehhewx minhabba xi negligenza jew nuqqas tal-konvenuti;

2. Illi fi kwalunkwe kaz, l-atturi jridu jgibu prova tad-danni;

3. B’ riserva ta’ eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-atturi li minn issa huma ingunti sabiex jidhru ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta’ Strickland Limited datata 8 ta’ Mejju 2001 (fol 31) fejn esponiet : -

1. Illi hija mhijiex responsabbli ghad-danni imsemmija mill-atturi fic-citazzjoni taghhom.

2. Illi, minghajr pregudizzu ghall-premess, bl-iskop li tikkawtela d-dritt taghha ghal awment fil-kera (kif jikkontempla l-artikolu 11 tal-Kap. 158) is-socjeta` eccipjenti ghamlet dak kollu li setghet sabiex tottjeni l-kunsens bil-miktub ta' l-inkwilini kollha li juzaw il-katusi imsemmija mill-atturi sabiex issewwi l-istess katusi u meta dan ma mexxiex kienet is-socjeta` ecipjenti stess li insistiet mal-awtoritajiet sanitarji sabiex jipprocedu kontra taghha fil-Qorti kompetenti.

3. Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, l-atturi ma segwewx il-procedura ikkontemplata fl-artikolu 1541 tal-Kodici Civili.

4. Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, l-atturi m'ghamlu xejn biex jimminimizzaw id-danni kif kellhom l-obbligu li jaghmlu.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-verbal tas-seduta tat-22 ta’ Marzu 2007 mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn il-Qorti rat li hemm lok ta’ astensjoni peress illi Dr Pierre Lofaro huwa l-Avukat difensur tas-socjeta` konvenuta Strickland Limited. Il-Qorti astjeniet milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta’ din il-kawza. L-iMhallef sedenti pprezenta nota f’ dan is-sens. Il-Qorti baghtet l-atti lir-Registratur Qrati Civili u Tribunali sabiex jigu assenjati lil din il-Qorti diversament presjeduta.

Rat li l-kawza regghet giet appuntata minn din il-Qorti kif diversament presjeduta ghas-smigh fis-seduta tal-14 ta' Mejju 2007.

Rat ir-rapport mahluf tal-Perit Legali l-Avukat Dottor Gabriella Vella u tal-Perit Tekniku l-AIC David Pace pprezentat ir-Registru fl-14 ta' Dicembru 2007 a fol 85 tal-process.

Rat id-domandi in eskussjoni tal-konvenuti konjugi Curmi lill-Perit Legali u lil Dr Gabriella Vella pprezentati flimkien mar-rikors datat 16 ta' Mejju 2008 a fol 364 tal-process.

Rat ir-risposti tal-Perit Legali l-Avukat Dottor Gabriella Vella ghad-domandi in eskussjoni tal-konvenuti konjugi Curmi datati 9 ta' Ottubru 2008 a fol 371 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fis-26 ta' Novembru 2008 (fol 376) quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn Dr. Pierre Lofaro ghas-socjeta` konvenuta rrileva li fir-rapport peritali u fir-risposta tal-Perit Legali tad-9 ta' Ottubru 2008 hemm rakkomandazzjoni tas-socjeta` konvenuta biex thallas nofs id-danni pretizi mill-atturi ghas-semplici fatt li hi sid il-kera taghhom. Illi hekk is-socjeta` konvenuta tigi kkundannata thallas dawn id-danni li huma sostanzjali meta komparati mal-kera mizera li hi tircievi minghand l-atturi inkwilini li gew imposti fuq mill-awtoritajiet kompetenti d-drittijiet taghhom ta' proprjetarji kif garantiti fl-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll bl-Art.1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittjiet tal-bniedem ser jigu miksura. Ghaldaqstant talab bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti fil-funzjoni taghha ta' Qorti ta' Prim' Istanza f'materja dwar ksur tad-drittjiet tal-bniedem fid-dawl tad-decizjoni moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Lulju 2008

fil-kawza "**Charles Adrian Strickland Limited bhala direttur u rapprezentant tas-socjeta` Strickland Limited vs Onor Prim' Ministru et"** (li tikkoncerna l-blokk ta' *flats* li tieghu l-*flat de quo* jifforma parti) tiehu konjizzjoni tal-ksur tad-drittijiet tas-socjeta` konvenuta u taghti kull rimedji li jidhrilha xierqa fosthom li tiddikjara li l-fatti fuq imsemmija, inkluz talbiet attrici fil-konfront taghha jikkostitwixxu ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Art. 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, salv kull provvediment iehor li din il-Qorti joghgobha taghti nkulz li jigi kjamat fil-kawza l-Avukat Generali bhala rapprezentant tal-Gvern ta' Malta li manifestament ghandu nteress fil-materja in kwistjoni. Il-Qorti ordnat in-notifika ta' dan il-verbal lill-Avukat Generali li jkollu sad-9 ta' Jannar 2009 biex jipprezentaw ir-risposta taghhom ghal liema data din il-kawza giet differita.

Rat il-verbal tas-seduta tad-29 ta' Otturbu 2010 (fol 411) mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn il-Qorti ordnat li f'dan l-istadju din il-kawza tibda tidher fil-lista tal-Qorti Civili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali).

Rat ir-risposta ta' l-Avukat Generali datata 3 ta' Frar 2009 a fol 382 fejn espona : -

Illi permezz tar-referenza tas-26 ta' Novembru 2008, l-esponenti kien kjamat fil-kawza u inghata sad-9 ta' Jannar 2009. L-esponenti jissottometti illi huwa kien biss notifikat b' din ir-riferenza fit-2 ta' Frar 2009 u inghata sal-4 ta' Frar 2009 sabiex jipprezenta r-risposta tieghu.

Illi l-lanjanza kostituzzjonali tinkwadra ruhha f'allegazzjoni da parti tas-socjeta' konvenuta illi *'fir-rapport peritali u fir-risposta tal-perit legali tad-9 ta' Ottubru 2008 hemm rakkomandazzjoni tas-socjeta' konvenuta biex thallas nofs id-danni pretizi mill-atturi ghas-semplici fatt li hi sid il-kera taghhom.'* Is-socjeta' konvenuta qieghda tallega illi jekk hija tigi kkundannata thallas dawn id-danni allegatament hija ser issofri ksur tad-drittijiet taghha ta' proprjetarja kif sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

Illi l-esponenti jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensionijiet tar-rikorrenti bhala infondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet segwenti:

Illi preliminarjament, dina l-allegazzjoni tar-rikorrenti hija wahda intempestiva u dana peress illi hija ibbazata fuq kaz ipotetiku u cioe' fuq rakkomandazzjoni illi saret fir-rapport peritali illi ma jorbotx lill-Qorti bil-konkluzjonijiet tieghu.

Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti qieghdin jabbuzaw mill-process kostituzzjonali *stante* illi huma qeghdin jadoperaw procedura straordinarja bhal ma hija l-procedura odjerna meta kellhom a dispozizzjoni taghhom rimedji ordinarji sabiex iharsu d-drittijiet pretizi minnhom. F'dan ir-rigward l-esponenti jirreferi ghall-*proviso* ghall-Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta u jeccepixxi illi dina l-Qorti ghandha tiddeklina milli tezercita' l-mansjonijiet taghha taht il-Kap. 319 *stante* nuqqas ta' ezawriment ta' rimedji ordinarji.

Ebda ksur ta' l-Artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Illi l-kawza odjerna tikkoncerna relazzjoni naxxenti minn lokazzjoni u ma tikkoncernax tehid forzuz ta' proprjeta' da parti ta' awtorita' pubblika jew interferenza da parti ta' l-Istat ta' kontroll ta' uzu ta' proprjeta' u ghalhekk ma hemm l-ebda interferenza fit-tgawdija tal-proprjeta' protett mill-Artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Di piu, il-ligijiet tal-kera joholqu bilanc bejn l-obbligi tas-sid li huwa obbligat jaghmel ir-riparazzjonijiet straordinarji hekk kif stabbiliti mil-ligi u l-obbligi ta' l-inkwilin li jhallas il-kera b'dik iz-zieda proporzjonata kif preskritt mil-Ligi.

In oltre, is-sentenza fl-ismijiet 'Charles Adrian Strickland Limited bhala direttur u rapprezentant tas-socjeta' Strickland Limited vs Onor. Prim Ministru et' (Rikors Numru 477/7994) kienet tikkoncerna appartamenti illi kienu rekwizizzjonati ghall-fini ta' akkomodazzjoni socjali fil-kumpless ta' Marshall Court, Rue D'Argens il-Gzira u precizament l-appartamenti numru 17, 18 u 19 tal-Blokk A, numru 33, 34 u 35 tal-Blokk B, u numru 52, 54 u 55 tal-Blokk C. Illi mill-provi f'dik il-kawza kien irrizulta illi l-appartament numru 18 fi Blokk A kien gie derekwizizzjonat.

Il-kawza odjerna tikkoncerna allegata perkolazzjoni ta' ilma mahmug u drenagg li skula mill-medda ta' katusi vertikali u orizzontali fil-bitha tal-Blokk A rizultanti minn sadd fil-katusi tad-drenagg. Mir-relazzjoni tal-Perit Valerio Schembri li ghaliha hemm riferenza fis-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) bhala Qorti ta' Gudikatura Kriminali tal-31 ta' Lulju 2000 kien stabbilit iIli kienu l-Flat 2, 7 u 11 ta' Blokk A 'Marshall Court', Rue D'Argens l-appartamenti li jirrigwardaw is-sadd mertu tal-kawza odjerna liema appartamenti mhumiex appartamenti rekwizizzjonati.

Dan ifisser illi r-riferenza ghad-decizjoni 'Strickland Limited *noe et* vs Onor Prim Ministru et' hija wahda skorretta.

Di piu', dik is-sentenza mkien ma ddecidiet illi sid ta' fond mikri jsofri lezjoni tad-drittijiet fondamentali malli jigi mgieghel jaghmel xi riparazzjonijiet fil-fond. Dik is-sentenza fil-fatt ikkontemplat biss is-sitwazzjoni ta' meta r-riparazzjonijiet ikunu ta' valur straordinarju. Certament dik il-kawza ma kinitx dwar katusi mizduda.

L-esponenti jissottometti illi r-riparazzjonijiet straordinarji huma oneru fuq is-sid tal-fond li jkun mikri u dan *ai termini* tal-ligijiet civili li bhala principju ta' kera u bhala principju incidentali ghal kirja huma eskluzi mill-applikazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dana *ai termini* tad-dispozizzjoni ta' l-Artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni.

Illi *in vista* tas-suespost ma hemm ebda ksur ta' dana l-Artikoli *ratione materae*.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Rat in-nota responsiva ta' l-atturi pprezentata fis-seduta tad-29 ta' Settembru 2009 a fol 398 tal-process li permezz taghha rrilevaw is-segwenti:

1 Illi l-prezenti nota tikkostitwixxi nota responsiva ghal dak rilevat fil-verbal ta' l-udjenza tas-26 ta' Novembru 2008, hekk kif redatt u sottomess mis-socjeta` konvenuta *tramite* l-legali taghha;

2 Illi l-atturi jikkontendu li s-sottomissjoni misjuba fl-imsemmi verbal hi guridikament inkoncepibbli u kompletament infondata kemm fil-fatt u kemm fid-dritt;

3 Illi l-atturi jaqblu pjenament mas-sottomissjonijiet ta' l-Avukat Generali kontenuti fir-risposta tieghu datata t-3 ta' Frar 2008, u b'addizzjon ghal dak fiha misjub, jaghmlu s-segwenti osservazzjoni ulterjuri;

4 Illi l-**Artikolu 37** tal-Kostituzzjoni ta' Malta u **l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem huma ghal kollox inapplikabbli *stante* li, fl-ewwel lok, dawn **jirrigwardaw il-privazzjoni ta' proprjeta` u/jew il-privazzjoni tat-tgawdija ta' proprjeta` mill-Istat** (fatt dan li bl-ebda mod ma johrog mill-atti tal-kawza odjerna) u, fit-tieni lok, l-imsemmija dispozizzjonijiet **ghandhom biss effett vertikali** (bejn privat u l-iStat) **u mhux orrizzjontali** (bejn privat u iehor);

5. Illi ghal motivi sottomessi fil-menzjonata risposta ta’ l-Avukat Generali, kif abbinati mal-prezenti nota, ma hemm l-ebda lok ghal referenza Kostituzzjonali, anke tenut kont ta’ l-indoli tat-talba attrici li hija permjata fuq l-ghemil kolpuz, ossia fuq il-kwazi – delitt.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Robert Musumeci (fol 61) ipprezentat r-Registru u mahluf fis-16 ta' Jannar 2012.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Strickland Limited et datata 12 ta' Gunju 2013 a fol 88 tal-process.

Rat in-nota responsiva tal-Avukat Generali datata 31 ta' Lulju 2013 a fol 94 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk illum presjeduta fejn fis-seduta tat-3 ta' Lulju 2014 (fol 111) meta ssejhet il-kawza dehru Dr. Alexia Zammit McKeon ghall-atturi u Dr. Victoria Buttigieg ghall-Avukat Generali. Rapprezentanti tas-socjeta` konvenuta msejha tliet darbiet ma deherx. Id-difensuri prezenti ddikjaraw li jistriehu fuq in-noti ta' sottomissjonijiet taghhom diga` prezentatati in atti. Il-Qorti rat il-verbal taghha tat-3 ta' Gunju 2014 u halliet il-kawza ghas-sentenza ghas-27 ta' Novembru 2014.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti kif illum presjeduta moghti fil-25 ta' Novembru 2014 a fol 112 tal-process fejn il-Qorti:

"….Ikkonsidrat *li billi f'din il-kawza saret riferenza kostituzzjonali jenhtieg li jittiehdu s-segwenti mizuri ghall-ahjar amministrazzjoni tal-procedimenti pendenti u sabiex issir gustizzja bejn il-partijiet kollha u cioe`:-*

1. ***Tordna*** *li l-atti li ghandhom x'jaqsmu mar-riferenza jigu estromessi mill-atti tal-procediment ordinarju sabiex jigu nseriti f'process gdid kostitwit ad hoc fl-istess ismijiet premessi biz-zieda tal-kjamat fil-kawza kif ser jigi ordnat, izda bin-numru* ***2659/00/1LSO*** *sabiex jinstema quddiem din il-Qorti fis-sede kostituzzjonali taghha.*

2. ***Tordna*** *li kopja tal-atti estromessi jibqa' fl-atti tal-kawza ta' indoli ordinarja.*

3. ***Tilqa'*** *formalment it-talba ghall-kjamat fil-kawza tal-Avukat Generali fil-process kostituzzjonali u tordna z-zieda tal-kjamat fil-kawza kull fejn jenhtieg f'dan il-process.*

4. ***Tilqa'*** *t-talba tas-socjeta' intimata sabiex tezamina u tiddeciedi dwar il-kwistjonijiet kostituzzjonali sollevati.*

5. *Tissospendi l-prolazzjoni tas-sentenza sabiex jidhru d-difensuri tal-partijiet u jaghmlu d-dikjarazzjonijiet mehtiega dwar il-prosegwiment taz-zewg proceduri, senjatament dwar jekk din il-Qorti ghandhiex tghaddi biex tiddeciedi l-kwistjoni kostituzzjonali qabel ma' tiddeciedi il-kwistjoni civili.*

Tordna komunika ta' dan id-Digriet lid-difensuri tal-partijiet."

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fis-27 ta' Novembru 2014 fejn meta ssejjah ir-rikors dehret Dr Victoria Buttigieg ghall-Avukat Generali. Deher ukoll ir-rikorrent Arnaud. Deher Adrian Strickland ghas-socjeta' intimata li

nforma lill-Qorti li peress li Dr Comodini Cachia illum il-gurnata ghandha dmirijiet li jehtiegu li hi tkun barra minn Malta, ghalhekk xtaq li jinkariga avukat iehor biex tassumi l-patrocinju u jitlob iz-zmien biex jirregola ruhu. Il-Qorti laqghet t-talba, u halliet l-kawza biex id-difensuri tal-partijiet jirregolaw ruhhom dwar id-digriet ta' din il-Qorti tal-25 ta' Novembru 2014, ghad-29 ta' Jannar 2015 fid-9:30a.m ; u l-verbal tas-seduta tad-29 ta' Jannar 2015 fejn meta ssejhet il-kawza dehret Dr Alessia Zammit McKeon ghar-rikorrenti prezenti. Dehru d-difensuri tal-partijiet u talbu li l-kawza tithalla ghas-sentenza. Il-rikors gie jigi differit ghas-sentenza ghas-26 ta' Marzu 2015 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Din il-kawza bdiet il-perkors gudizzjarja taghha quddiem din il-Qorti fil-kompetenza ordinarja taghha. Ir-rikorrenti bhala inkwilini tal-appartament numru tnejn (2) f'Marshall Court, il-Gzira, mikri minghand is-socjeta' intimata Strickland Limited b'effett ta' ordni ta' rekwizzizzjoni vigenti, talbu li l-konvenuti jew min minnhom jigu dikjarati responsabbli ghad-danni li sofrew meta dawn damu li jirrimedjaw ghall-hsarat fil-katusi tal-ilma u drenagg imqeghdin fil-bitha tal-blokk. Il-konvenuti l-ohra Christopher u Stephanie Curmi huma sidien ta' appartament iehor fl-istess blokk ta' appartamenti. L-intimati ikkontestaw it-talbiet u eccipew li m'ghandhomx responsabbilita' ghad-danni mitluba.

Il-proceduri f'din l-ewwel fazi kienu wasslu fi stadju avvanzat bil-prezentata tar-rapport tal-Perit legali nominata fil-kawza, flimkien mal-perizja teknika[1]. Kienu anke saru domandi in eskussjoni[2]. F'dan l-istadju tqajmet kwistjoni kostituzzjonali u konvenzjonali[3] li hija l-kwistjoni li taghha din il-Qorti, fil-kompetenza kostituzzjonali taghha, giet mitluba li tindirizza.

IL-KWISTJONI KOSTITUZZJONALI U KONVENZJONALI

Permezz tat-talba verbalizzata fis-seduta tas-26 ta' Novembru 2008, is-socjeta' intimata (‘il quddiem imsejha 'is-Socjeta' applikanti jew 'is-Socjeta`') qed titlob dikjarazzjoni li l-kundanna taghha ghall-hlas ta' nofs id-danni pretizi mir-rikorrenti, kif gie rakkommandat fir-rapport peritali, ghas-semplici fatt li hi sid il-kera tal-appartament, ser iggib il-lezjoni tad-drittijiet taghha bhala proprjetarja kif garantiti **bl-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta** kif ukoll **bl-Art.1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali** (il-quddiem imsejha 'il-Kostituzzjoni' u ' il-Konvenzjoni' rispettivament). Is-Socjeta' applikanti ssostni li l-ammont ta' danni likwidati huwa sostanzjali meta pparagunat mal-kera mizera li hi tircievi minghand l- inkwilini Arnaud li gew imposti fuqha mill-awtoritajiet kompetenti. Talbet ukoll li din il-Qorti tiehu konjizzjoni "*tad-decizjoni moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta’ Lulju 2008 fil-kawza “**Charles Adrian Strickland Limited bhala direttur u rapprezentant tas-socjeta` Strickland Limited vs Onor Prim’ Ministru et”** (li tikkoncerna l-blokk ta’ flats li tieghu l-flat 'de quo' jifforma parti) tiehu konjizzjoni tal-ksur tad-drittijiet tas-socjeta` konvenuta u taghti kull rimedji li jidhrilha xierqa fosthom li tiddikjara li l-fatti fuq imsemmija, inkluz talbiet attrici fil-konfront taghha jikkostitwixxu ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u*

[1] Rapport a fol. 85 tal-process civili.
[2] Domandi u risposti a fol 364 u 371 rispettivament tal-process civili
[3] Verbal a fol. 1 tal-process kostituzzjonali.

tal-Art. 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem,".

Kontestazzjonijiet

L-Avukat Generali ssolleva kontestazzjonijiet procedurali u sostantivi. Qed jopponi ghat-talbiet tas-socjeta' billi jsostni li huma intempestivi in kwantu li l-lanzjanza hija marbuta ma rapport peritali li ma torbotx lill-Qorti. Inoltre stieden lil din il-Qorti sabiex tiddeklina milli tesercita l-kompetenza taghha a tenur tal-*proviso* **tal-artiklu 4(2) tal-Kap 319** tal-Ligijiet ta' Malta *stante* nuqqas ta' ezawriment ta' rimedji ordinarji. Fil-mertu jikkontesta l-allegazzjoni li tissusisti lezjoni tad-drittijiet fondamentali ccitati mis-Socjeta.

L-atturi Arnaud ukoll opponew ghat-talbiet kostituzzjonali imressqa mis-socjeta' intimata. Huma esprimew l-adezjoni taghhom mal-kontestazzjoni tal-Avukat Generali kif ukoll opponew ghat-talbiet maghmula billi sostnew l-inapplikabbilita' tal-artikoli citati li jirrigwardaw il-privazzjoni ta' proprjeta` u/jew il-privazzjoni tat-tgawdija ta' proprjeta` mill-Istat li mhuwiex il-kaz odjern. Ukoll isostnu li l-imsemmija dispozizzjonijiet ghandhom biss effett vertikali (bejn privat u l-iStat) u mhux orrizzjontali (bejn privat u iehor). Inoltre ma hemmx lok ghat-talba odjerna billi t-talbiet tal-atturi fil-kawza civili huma pernjati fuq l-ghemil kolpuz *ossia* fuq il-kwazi delitt.

Il-fatti fil-qosor

Fil-qosor jirrizulta li l-atturi gew allokati il-fond in kwistjoni mid-Dipartiment tad-Djar f'Gunju 1974. Dan l-appartament, flimkien mal-appartamenti l-ohra fil-blokk kienu gew rekwizizzjonati. L-appartament huwa proprjeta' ta' Strickland Limited. L-inkwilin antecedenti kien qed ihallas Lm92 fis-sena bhala kera, liema ammont kien gie stabbilit mid-Direttur tad-Dipartiment tad-Djar meta l-fond kien gie rekwizzizzjonat u qatt ma gie awmentat. Ghall-habta tas-sena 1999, kienet avverat sitwazzjoni ta’ perkolazzjoni ta' ilma u drenagg gewwa xi kmamar fl-appartament imsemmi li l-atturi jghidu kien dovut ghall-hsarat u sadd fil-katusi li kienu jservu l-blokk sitwati fis-*shaft* komuni bir-rizultat li l-konjugi Arnaud sofrew danni.

Provi Prodotti

Adrian Strickland in rappresentanza ta' Strickland Limited xehed[4] li l-appartament numru 2 huwa parti mill-blokk A f'Marshall Court il-Gzira u li gie rekwizizzjonat fit-13 ta' Marzu 1969. Vincent Arnaud gie allokat il-fond fl-24 ta' Gunju 1974 mid-Direttur tad-Dipartiment tad-Djar. Huma ma rrikonoxxewx l-inkwilin izda in segwitu ghall-proceduri istitwiti mid-Dipartiment tad-Djar kellhom jaccettaw il-kera. Il-kera li jhallas l-inkwilin kienet ta' Lm92 fis-sena u din baqghet l-istess. Il-kondizzjonijiet tal-kera gew decizi mill-awtoritajiet ta' dak iz-zmien u qatt ma sar kuntratt bejn Strickland Limited u l-inkwilin. L-inkwilin kien tardiv fil-hlas tal-kera izda minn xi ghaxar snin ilu qal baqa' regolari fil-hlas. Ikkonferma li l-fond ghadu rekwizizzjonat.

Is-socjeta' Strickland Limited flimkien mal-konjugi Curmi gew ikkundannati jaghmlu r-riparazzjonijiet in mertu b'sentenza tal-Qorti tal-

[4] Seduta mizmuma quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mizmuma fl-20 ta' April 2010 (fol 25 tal-process kostituzzjonali)

Magistrati ippresjeduta mill-Magistrat Jacqueline Padovani Grima. Kien kiteb lill-konjugi Arnaud biex ihallas parti mill-ispiza izda dan hallas il-kera biss. L-ispejjez kienu jammontaw ghal Lm528.75. Strickland Limited kellha thallas nofs minnhom u ghalhekk l-ammont mifrux fuq l-ghaxar appartamenti kien iffisser awment ta' Lm2.64 fis-sena.

Xehed li kien ta lill-Arnaud l-ghazla li jew ihallas l-ammont dovut f'pagament wiehed jew l-kera tizdied b'Lm1.32 kull sitt xhur ghall m47.32 kull sitt xhur. L-inkwilin recentement baghtlu cekk ghall-arretrati ta' hames snin kera

Xehdet ukoll **Carmen Azzopardi** in rapprezentanza tal-Awtorita' tad-Djar[5] u kkonfermat li fl-14 ta' Marzu 1969 kienet harget ordni ta' rekwizizzjoni numru 24067. In segwitu dan l-appartament gie allokat lil Vincent Arnaud fl-24 ta' Gunju 1974. Qablu kien hemm inwilin iehor, certu Francis Saliba li kien ihallas Lm92 fis-sena[6]. Normalment sid il-kera ma jkollu l-ebda sehem fid-decizjoni dwar l-allokazzjoni izda biss jigi infurmat li l-fond gie allokat. Il-fond ghadu rekwizizzjonat. Hi qalet ukoll li s-socjeta' Strickland Limited kienet qed tircievi hi l-kera ghaliex Adrian Strickland kien kiteb lid-dipartiment fejn ilmenta li Arnaud ma kienx qed ikun puntwali fil-hlas. Ghalhekk is-socjeta’ kienet irrikonoxxietu. Bejn 2005 sa 2010 jidher li l-kera kienet qed tigi depozitata l-Qorti.

Irrizulta minuta mill-*file* datata is-26 ta' Gunju 1974 li jirraporta hekk: "*Housing Secretary, you may offer these premises at Block A Flat 2 Marshall Court, Gzira to Mr. Vincent Arnaud of 106, St. Theresa St. Cospicua"* u iffirmata *Patrick J. Holland - Parliamentary Secretary.* F'din

---

[5] Seduta tad-29 ta' Ottubru 2010 mizuma quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta (Fol 31 tal-process kostituzzjonali).

[6] Hi ma setghetx tikkonferma bic-certezza jekk dawn kienux liri Maltin jew Sterlini.

id-data sar ukoll il-ftehim tal-kirja fejn l-inkwilin kien assuma r-responsabbilita' li jhallas Lm92 fis-sena lil sid il-kera C. Xuereb.

Wara l-ittra mibghuta minn Adrian Strickland dwar it-tardivita' fil-hlas tal-kera, id-Dipartiment kien kiteb lill-Vincent Arnaud fil-31 ta' Ottubru 2000 fejn interpellah biex jirregolarizza ruhu u jhallas l-arretrati u fin-nuqqas id-Dipartiment jikkonsidra li jnehhi l-ordni ta' rekwizizzjoni.

Valur Lokatizzju

B'Digriet ta' din il-Qorti kif diversament presjeduta tad-19 ta' Jannar 2011[7] gie nominat Perit Tekniku, l-AIC Robert Musumeci sabiex jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-fond in mertu. Ir-rapport tieghu, ipprezentat fis-16 ta' Jannar 2002 jinsab esebit a fol 62 *et sequitur* tal-process kostituzzjonali. Minn dak li ra u kkonstata irrizultalu li l-valur fuq is-suq tal-appartament in kwistjoni hu ta' €81,000 filwaqt li l-valur lokatizju annwali (tal-appartament vakanti) hu ta' €3,600.

Dan ir-rapport ma giex ikkontestat mill-partijiet.

Rizultanzi mill-atti tal-Proceduri Ordinarji

Ic-citazzjoni fl-istess ismijiet premessi numru 2659/00 giet ipprezentata fis-27 ta' Dicembru 2000. Permezz ta' dik il-kawza, il-konjugi Arnaud, bhala inkwilini tal-appartament 2, Block A, Marshall Court, Gzira, wara li ppremettew li jikru dan l-appartament mis-socjeta' konvenuta, talbu

[7] Fol 53 u 54 tal-process.

dikjarazzjoni ta' responsabbilita` ghad-danni u l-kundanna hlas ta' Strickland Limited, sid il-kera taghhom, u tal-konjugi Curmi, li huma sidien ta' appartament iehor fl-istess blokk ta' bini, jew min minnhom. Huma ppremettew li sofrew hsara fl-appartament taghhom minhabba li l-katusi vertikali u orizzontali fil-bitha komuni sofrew hsara u sadd u ma gewx riparati tempestivament. Huma allegaw li dan wassal ghall-perkolazzjoni kontinwa ta' ilma u drenagg gewwa xi kmamar tal-appartament taghhom,

B'sentenza esebita bhala **DOK G** mac-citazzjoni (fol.11) moghtija mill-Qorti tal-Magistrati fil-31 ta' Lulju 2000 l-akkuzati Adrian Strickland u Curmi gew misjuba hatja talli naqsu mill-obbigazzjonijiet taghhom biex jaghmlu dak kollu mehtieg biex ebda materjal ma jnixxi mill-katusi bid-drenagg fil-proprjeta' taghhom. Ix-xoghlijiet riparattivi bdew fit-22 ta' Mejju 2000. Waqt ix-xhieda tieghu quddiem dik il-Qorti, Adrian Strickland xehed li sakemm kien ordnat mill-Qorti biex iwettaq xoghlijiet huwa ma ghamel xejn biex inehhi l-perkolazzjoni tad-drenagg; li kien jaf li l-ligi tghoddu bhala l-persuna responsabbli; u li fil-fatt kien sahaq mal-*Health Inspector* biex iharrku mal-ewwel. Il-Qorti sabet l-akkuzati hatja *ai termini* tal-**artikolu 117 tal-Kodici tal-Ligijiet tal-Pulizija (Kap 10 tal-Ligijiet ta' Malta)** u ordnatilhom jaghmlu r-riparazzjonijiet kollha necessarji .

Is-socjeta' konvenuta Strickland Limited eccepiet ghat-talba dedotta fic-citazzjoni *inter alia* li *"Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, bl-iskop li tikkawtela d-dritt taghha ghal awment fil-kera (kif jikkontempla l-artikolu 11 tal-Kap. 158) is-socjeta` eccipjenti ghamlet dak kollu li setghet sabiex tottjeni l-kunsens bil-miktub ta' l-inkwilini kollha li juzaw il-katusi imsemmija mill-atturi sabiex issewwi l-istess katusi u meta dan ma rnexxiex kienet is-socjeta` eccipjenti stess li insistiet mal-awtoritajiet sanitarji sabiex jipprocedu kontra taghha fil-Qorti kompetenti."*

Illi qed ssir riferenza ghal din l-eccezzjoni mhux ghaliex hija l-kompitu ta' din il-Qorti li tiddetermina, f'dan l-istadju kostituzzjonjali, jekk dan hu minnu u, jekk fl-affermattiv, jekk din l-eccezzjoni tehlisx lis-socjeta' konvenuta minn xi responsabbilita' civili ghad-danni, imma ghaliex in-nuqqas ta' kooperazzjoni allegata mill-inkwilini l-ohra tal-Blokk jifforma l-bazi tal-argument li qed jigi imressaq f'din il-kawza. Difatti l-argument tas-socjeta' Strickland Limited huwa fis-sens li billi ma kellux kontroll fuq l-ghazla tal-inkwilini l-ohra "*dawn l-ordnijiet ta' rekwizizzjoni waslu sabiex il-fondi jigu okkupati minn persuni xejn idoneji bhala inkwilini. In-nuqqas ta' idonjeta' taghhom bhala inkwilini tidher mhux biss mill-fatt li ma hallsux kera izda sahansitra mill-fatt li lanqas mantnew il-fond fi stat tajjeb. Ir-rekwizzizzjoni poggiet lis-socjeta' intimata f'qaghda prekarja u ghabbietha b'obbligi sproporzjonati billi cahhditha minn kull forma ta' partecipazzjoni fil-management tal-proprjeta' taghha stess, u tefghet fuqha oneri tqal u sproporzjonati bhal dak li ma tircevix kera adegwata, thabbat wiccha ma inkwilini mhux idoneji, taghmel riparazzjonijiet u manutenzjoni ta' fondi li hija kienet tilfet kull pussess u diskrezzjoni fuqhom.*"[8]

Fil-proceduri ordinarji gew nominati Perit Legali u Perit Tekniku u r-rapport taghhom jinsab a fol.85 *et.sequitur* tal-process. Huma kkonkludew li l-valur tad-danni li ghandhom jithallsu lill-atturi mis-socjeta' konvenuta Strickland Limited u mill-konvenuti konjugi Curmi bin-nofs (1/2) kull wiehed, **qed jigu likwidati fis-somma ta' Lm2,436.85.** Ir-rapport inhalef mill-Perit David Pace fil-25 ta' Frar 2008 u mill-Avukat Gabriella Vella fid-9 ta' April 2008.

[8] Para 5 tan-nota ta' sottomissjonijiet a fol 89.

Ghal dan ir-rapport kien hemm biss talba ghall-eskussjoni tal-Perit Legali maghmula mid-difensuri tal-konvenuti Curmi u r-risposti jinsabu a fol 371 sa 374 tal-process ordinarju. Minn dan ir-rapport ma saritx talba ghan-nomina ta' periti perizjuri izda saret it-talba kostituzzonjali li qed tigi indirizzata llum.

Eccezzjonijiet Preliminari

L-eccezzjonijiet preliminari sollevati mill-Avukat Generali sabu l-adezjoni tal-atturi fi-kawza, il-konjugi Curmi u ghalhekk qed jigu trattati bhala eccezzonijiet sollevati miz-zewg partijiet.

<u>Intempestivita' tat-talba</u>

L-Avukat Generali eccepixxa li t-talba odjerna hija intempestiva billi hija bazata fuq kaz ipotetiku u cioe` fuq ir-rakkommandazzjoni li saret fir-rapport peritali li ma jorbotx lill-Qorti.

Huwa minnu li rapport peritali ma jorbotx lill-Qorti, izda, l-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti, kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu prova ta' fatt li ghandhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti, (**Richard Falzon vs Construct Furniture Limited -** Prim'Awla, 7 ta' Dicembru, 2006) u li ghandu jinghata piz debitu billi l-Qorti ma ghandhiex leggerment tinjora dik il-prova. (**John Saliba -vs- Joseph Farrugia**, Appell deciz fit-28 ta' Jannar 2000; **Joseph Calleja nomine -vs- John Mifsud**, Appell, deciz fid-19 ta' Novembru 2001).

Izda llum il-Qorti hija investita f'kwistjoni ta' natura kostituzzjonali u konvenzjonali u persuna tqies li hija 'vittma' ta' allegat ksur tad-drittijiet fondamentali taghha mhux biss meta l-lezjoni gja sehhet imma anke meta tkun x'aktarx ser issehh (skont l-**Artikolu 46(1) tal-Kostituzzjoni** u l-artikolu 4 **(1)** korrispondenti **tal-Kap. 319).** U dan, kif osservat tajjeb il-Qorti Kostituzzjonali fil-kaz **Strickland noe v l-On. Prim Ministru et.** citat mis-socjeta' applikanti,

"*anke minhabba l-applikazzjoni ghal kazijiet konkreti ta' disposizzjonijiet ta' ligi li, applikati ghal cirkostanzi ohra, ma jkunu jwasslu ghal ebda lezjoni ta' drittijiet fondamentali*."

Ghaldaqstant il-Qorti ssib li din l-eccezzjoni mhix gustifikata u qed tigi michuda.

Non Ezawriment ta' Rimedji Ordinarji

L-Avukat Generali qed jistieden lil din il-Qorti biex tiddeklina li tezercita s-setghet gurisdizzjonali taghha a tenur tal-*proviso* tal-**artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni** u tal-artikolu korrispondenti **4(2) tal-Kap. 319** tal-Ligijiet ta' Malta.

Il-principji li jiggwidaw il-Qrati taghna fl-ezercizzju tad-diskrezzjoni vestita b'dan il-*proviso* mhumiex kontroversi. Dawn gew traccjati mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "**Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine"** moghtija fis-7 ta' Marzu 1994).(Ara wkoll

is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kaz fl-ismijiet "***Ryan Briffa v Avukat Generali"*** deciz fl-14 ta' Marzu 2014).

Kif gie ribadit minn din il-Qorti kif diversament presjeduta fis-sentenza taghha tal-15 ta` April 2014 fil-kawza "**Grech et vs it-Tabib Principali tal-Gvern (Sahha Pubblika) et**" (PA/JRM) :

"Illi kif inghad ghadd ta` drabi, l-ezistenza ta` rimedju iehor lill-parti li tressaq azzjoni ta` allegat ksur ta` jedd fondamentali taht il-Kostituzzjoni jew taht il- Konvenzjoni ghandha tirrizulta lill-Qorti bhala stat ta` fatt attwali u oggettiv, u d-diskrezzjoni li tista` twettaq il-Qorti biex ma tezercitax is-setghat taghha 'jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk taghmel' minhabba l-ezistenza ta` rimedju iehor hija decizjoni fuq tali stat ta` fatt. Kemm hu hekk, huwa biss meta jew jekk jirrizulta lill-Qorti bhala fatt li (kien) jezisti rimedju iehor effettiv lir-rikorrent li l-Qorti tista` tiddelibera jekk ghandhiex twarrab milli tezercita s-setghat taghha li tisma` l-ilment imressaq quddiemha. F`kaz li ma jirrizultax li kien hemm rimedju iehor xieraq, il-Qorti trid tiehu konjizzjoni tal-ilment, u f`kaz li kien hemm rimedju iehor, il-Qorti xorta wahda jibqaghlha s-setgha li tiddeciedi li ma ccediex l-ezercizzju tas-setgha taghha ;

Illi ma jrid bl-ebda mod jintesa li d-diskrezzjoni li l-Qorti ghandha f`dan ir-rigward trid titwettaq b`mod korrett u mmirata lejn l-iskop li l-legislatur ried li jilhaq biha : jigifieri, li filwaqt li ma jithallewx isiru kawzi kostituzzjonali bla bzonn, min-naha l-ohra ma jigrix li, minhabba thaddim "liberali" tad-diskrezzjoni, persuna tinzamm milli tmexxi `l quddiem azzjoni bhal din meta jkun jidher li l-kaz huwa wiehed serju li jimplika t-

telf jew tnaqqir ta` jedd fondamentali ghal dik il-persuna. Kif inghad b`ghaqal f`dan ir-rigward, din id-diskrezzjoni ghandha dejjem tigi wzata fl-ahjar interess tal-amministrazzjoni tal-gustizzja biex, min-naha l-wahda, il-Qrati ta` indoli kostituzzjonali ma jsibux ma` wicchom kawzi li messhom jew setghu tressqu quddiem Qrati ohrajn kompetenti jew li dwarhom messhom jew setghu jitfittxu rimedji ohrajn effettivi, u biex, min-naha l-ohra, persuna ma tigix imcahhda mir-rimedji li ghandha jedd tfittex taht il-Kostituzzjoni jew taht il-Kap 319 tal-Ligijiet ta` Malta lil min genwinament ifittex rimedju kostituzzjonali."

Mill-gurisprudenza citata jirrizulta wkoll li r-rimedju ordinarju ghandu jkun rimedju accessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza l-ksur jew theddid ta` ksur lamentat .

Inoltre l-ezistenza ta` rimedju “ordinarju” trid tkun murija kif imiss minn min iqanqal l-eccezzjoni. F`dan il-kaz, kienu l-Avukat Generali u l-konjugi Curmi li qajmu l-eccezzjoni li applikanti naqsu li jinqdew b`rimedji ohra li kellhom ghad-dispozizzjoni taghhom, u huwa ghalhekk dmir taghhom li juru li s-socjeta` applikanti tassew kellha dawk ir-rimedji u li

naqsu li jinqdew bihom.

Izda fil-kaz odjern, naqsu li juru triq alternattiva, effikaci u reali li setghet issegwi s-socjeta' applikanti. Ir-rimedju li qed jintalab illum huwa wiehed kostituzzjonali u konvenzjonali, li jimxi fuq binarju separat mir-rabta tal-obbligazzjonijiet civili. Proprjament hija l-obbligu naxxenti minn dawk l-obbligazzjonijiet li qed jigi impunjat llum minghajr izda, li qed jintalab it-

thassir tal-Att 125 tal-Ligijiet ta' Malta jew tal-ordni ta' rekwizzizzjoni li tolqot lill-partijiet civili f'dan il-kaz.

Fid-dawl tal-premess, din l-eccezzjoni wkoll qed tigi michuda u l-Qorti qed tafferma l-gurisdizzjoni taghha kif mitluba mis-socjeta' applikanti.

Konsiderazzjonijiet ta' Dritt marbutin mal-Kwistjoni Kostituzzjonali u Konvenzjonali.

L-Avukat Generali issottometta li l-lanjanza li tqajmet mis-socjeta' Strickland Limited fil-verbal tad-9 ta' Jannar 2009 (*recte:tas-26 ta' Novembru 2008)* kienet ben definita, u cioe`, kienet tittratta biss il-konsegwenzi tal-kirja (l-oneru ta' riparazzjonijiet straordinarji fuq is-sid) u ma sar l-ebda lament relattiv ghar-*requisition order,* u li, bin-nota ta' sottomissjonijiet, l-imsemmija socjeta ' qed tinvita lill-Qorti biex tohrog barra mill-parametri ta' dak mitlub minnha.

Illi in effetti, l-lanzjanza tirreferi ghall-danni pretizi mill-atturi ghas-semplici fatt li s-socjeta' Strickland Limited hija sid il-kera. Is-socjeta' applikanti, fin-nota taghha, tissottometti li l-lezjoni tikkonsisti filli r-rekwizzizzjoni "*poggiet lis-socjeta' intimata f'qaghda prekarja u ghabbietha b'obbligi sproporzjonati billi cahhditha minn kull forma ta' arrangement tal-proprjeta' taghha stess, u tefghet fuqha oneri tqal u sproporzjonati bhal dak li ma tircevix kera adegwata, thabbat wiccha ma' inkwilini mhux idonei, taghmel riparazzjonijiet u manutenzjoni ta' fondi li hija kienet tilfet il-pussess u diskrezzjoni fuqhom."* Il-kwalifika ta' sid il-

kera *ai fini* tal-obbligi civili fil-kaz odjern hija marbuta necessarjament mal-ordni ta' rekwizzizzjoni u ghalhekk din il-Qorti ma taqbilx li z-zewg fatturi huma estranei ghal xulxin .

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem

Dan l-Artikolu jiddisponi hekk:

“"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-dispozizzjonijiet 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' propjeta' skont l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni".

Il-lanjanza tas-socjeta' Strickland Limited hija fis-sens li "*jekk (recte) is-socjeta` konvenuta tigi kkundannata thallas dawn id-danni li huma sostanzjali meta komparati mal-kera mizera li hi tircievi minghand l-atturi inkwilini li gew imposti fuq mill-awtoritajiet kompetenti d-drittijiet taghhom ta’ proprjetarji kif garantiti fl-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta kif ukoll bl-Art.1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni tal-Ewropa tad-Drittjiet tal-bniedem ser jigu miksura."*

Din il-Qorti intalbet li taghti r-rimedji opportuni "*fosthom li tiddikjara li l-fatti fuq imsemmija, inkluz talbiet attrici fil-konfront taghha jikkostitwixxu ksur"* tal-artikli imsemmija u dan ukoll fid-dawl tad-decizjoni moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Lulju 2008 fil-kawza "**Charles Adrian Strickland Limited bhala direttur u rapprezentant tas-socjeta` Strickland Limited vs Onor Prim' Ministru et"**

L-Avukat Generali jikkontendi li l-artiklu invokat mhuwiex applikabbli billi l-kawza odjerna tikkoncerna relazzjoni naxxenti minn lokazzjoni u ma tikkoncernax tehid forzuz ta' proprjeta' da parti ta' awtorita' pubblika jew interferenza da parti ta' l-Istat ta' kontroll ta' uzu ta' proprjeta' .

L-interpretazzjoni moghtija mill-Qorti Ewropea ghall-dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li :

"*1. Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: 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 (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom,*

21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V)." **Hutten-Czapska v Poland,**[9]

Ikkonsidrat li l-appartament in kwistjoni kien u ghadu rekwizizzjonat[10] u r-rikorrenti jokkupaw il-fond b'effett biss tal-allokazzjoni maghmula mill-awtorita' kompetenti tal-Istat indipendentement mill-kontroll, partecipazzjoni u mill-kunsens tas-sid. B'effett tal-ordni ta' rekwizizzjoni giet imposta fuq sid il-kera "***a continuing tenancy***" ghal zmien indeterminat ma' persuna mhux tal-ghazla tieghu. Anke l-ammont ta' kera , li hija l-*quid pro quo, ossia* l-kumpens ghall-okkupazzjoni u tgawdija tal-proprjeta' tieghu giet stabbilita *nolens volens* indipendentement mill-volonta' kontrattwali li, fis-sitwazzjoni normali, jgawdi minnha s-sid fid-dispozizzjoni tal-beni tieghu.

Difatti skont id-definizzjoni ta' **rekwizizzjoni fl-Att dwar id-Djar (Kap 125 tal-Ligijiet ta' Malta**) *"rekwiżizzjoni" tfisser it-teħid ta' pussess ta' bini jew il-ħtieġa li l-bini jitħalla f'idejn l-awtorità li toħroġ ir-rekwiżizzjonijiet"* (**art.2).**

Ma hemmx dubbju li l-hrug ta' ordni ta' rekwizizzjoni jikkostitwixxi mizura ta' kontroll tal-Istat tal-uzu tal-proprjeta' li ghandha tigi ezaminata fid-dawl tat-tieni paragrafu tal-artiklu citat. Dan gie affermat mill-Qorti Ewropea fil-kaz **Ghigo v Malta**[11] li kien jikkoncerna proprju l-vjolazzjoni tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li sehh jew seta' jsehh b'effett tal-hrug ta' ordni ta' rekwizizzjoni mill-Istat Malti. F'din l-ahhar kawza, il-Qorti Ewropea

[9] App. No. 35015/97 - 19 June 2006.
[10] Ara xhieda ta' Carmen Azzopardi.
[11] App.31122/05 - 26 September 2006 para 50.

ghamlet ezami approfondit tad-disposizzjonijiet legali li jirregolaw l-ordni ta' rekwizizzjoni inkluzi r-rimedji disponibbli lis-sid il-kera u kkonkludiet li l-hrug ta' ordni ta' rekwizizzjoni f'dak il-kaz kien skont il-Ligi, liema ligi hija preciza, accessibbli u prevedibbli u li l-Istat kien qed iwettaq ghan legittimu fl-interess generali tas-socjeta'[12] ghalkemm imbaghad sabet li kien hemm zbilanc qawwi bejn l-ghan legittimu u l-effetti fuq il-privat.

Il-Qorti Ewropea affermat ukoll li l-Istati Membri huma moghtija "*a wide margin of appreciation"* biex jidentifikaw l-interess pubbliku u li certament politika socjali dwar id-djar taqa' fost dawk is-setturi li huma kkonsidrati bhala "*prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States".*

Madanakollu il-Qorti Ewropea ma kenitx mitluba li tiddikjara li l-qafas legislattiv dwar il-hrug ta' ordni ta' rekwizizzojni kien *per se* vjolattiv tal-Konvenzjoni imma ezaminat il-lanjanza fl-isfond tal-proporzjonalita', ossia tal-*fair balance* bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet privati . Il-Qorti irriteniet hekk:

"2. The Court notes that a requisition order imposes on the owner of the premises concerned a landlord-tenant relationship (see paragraph 21 above). While this can be seen as creating a quasi-lease agreement between a landlord and a tenant, landlords have little or no influence on the choice of the tenant or the essential elements of such an agreement (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, § 196). In particular, the owner may seek authorisation for non-compliance with the Director of Social Housing's request to recognise the tenant only if he is able to show "to the satisfaction of the court that serious hardship would

[12] "**54.**Any interference with the enjoyment of a right or freedom recognised by the Convention must pursue a legitimate aim. The principle of a "fair balance" inherent in Article 1 of Protocol No. 1 itself presupposes the existence of a general interest of the community (see *Broniowski*, cited above, § 148)."

be caused to him by complying with that request". The wish to take possession of the building for the owner's use or for the use of any member of his family cannot amount, in itself, to hardship (see section 8(2) and (3) of the Housing Act – paragraph 22 above). Therefore, it was not open to the applicant to obtain restitution of his property solely on the basis that he needed to move into the house in Paola with his family (see paragraph 5 above)." Inoltre sabet li l-kirja li kien qed jircievi Ghigo kien baxx wisq meta kkumparat mal-valur fuq is-suq tal-proprjeta` tieghu ghalkemm "*The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, § 45)."*[13]

Illi kienu dawn il-fatturi u cioe`: ir-restrizzjonijiet fuq enunzjati fuq id-drittijiet tas-sidien, il-valur lokatizzju baxx impost, u l-fatt li l-fond kien gja ilu rekwizizzjonat ghall-22 sena li waslu lill-Qorti Ewropea biex tikkonkludi li l-Istat ma kienx sab *fair balance* fit-trattament ta' Ghigo u sabet vjolazzjoni tal-artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Illi dawn il-kondizzjonijiet jissussistu anke fil-kaz ta' Strickland Limited *multo magis* ghaliex il-fond ilu rekwizizzjonat sa mis-sena 1969 u l-kera qatt ma zdiedet.[14]

Is-Socjeta' talbet lill-Qorti li tiehu konjizzjoni tad-decizjoni li ghaddiet in gudikat tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kaz **Charles Adrian Strickland noe v On. Prim'Ministru et** (14 ta' Lulju 2008).

---

[13] **Mellacher and others v Austria -** App. No 10522/83; 11011/84 ;11074/84 - dec. 19 December 1989. Ara wkoll id-*dissenting opinion* tal-Prim'Imhallef Emeritus l-Prof. J.J. Cremona.

[14] Ara xhieda ta' Carmen Azzopardi.

Izda jigi precizat li lanqas f'dik il-kawza Strickland Limited kienet qed tattakka l-Ligi li tippermetti r-rekwizizzjonar ta' proprjeta' privata ghal skopijiet ta' *social housing* u lanqas l-ordnijiet ta' rekwizizzjoni fuq l-appartamenti li kienu l-mertu ta' dawk il-proceduri u lanqas id-disposizzjonijiet tal-Kodici Civili li jimponu fuq is-sid, fl-assenza ta' ftehim kontrarju, li jaghmel riparazzjonijiet straordinarji. Kif fissret il-Qorti Kostituzzjonali:

***"9.** Il-qofol tal-kawza odjerna certament huwa l-applikazzjoni <u>ghall-kaz konkret</u> ta' l-appartamenti msemmija fir-rikors promotorju, tar-restrizzjoni fuq iz-zieda fil-kera – li effettivament hija forma ta' kontroll ta' l-uzu ta' proprjeta` fis-sens tat-tielet regola ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea" u dan b'riferenza ghall-artiklu 11(1) tal-Kap 158.[15]" Sabet li l-applikazzjoni ta' dan l-artikolu <u>ghal kaz konkret</u> johloq zbilanc kbir bejn id-drittijiet tas-socjeta' appellanti ghall-godiment pacifiku tal-possedimenti taghha u l-interessi leggittimi billi qed jigi impost "a disproportionate and excessive burden" fuq is-sid appellant li fil-kaz de quo ma jistax jigi gustifikat "by any legitimate interest of the community" li l-intimati qed jippruvaw jilhqu bl-applikazzjoni tad-disposizzjoni tal-ligi aktar 'l fuq imsemmija"* (sottolinear ta' din il-Qorti). B'hekk ikkonkludiet li kien hemm vjolazzjoni tal-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Ghalhekk mhuwiex ezattament preciz dak affermat mis-socjeta' Strickland Limited fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha meta tghid li l-ordni ta' rekwizizzjoni <u>fih innifsu</u> diga johloq vjolazzjoni kif rikonoxxut fil-kaz **Ghigo v Malta.** Effettivament qari akkurata tas-sentenza f'Ghigo ma twassalx ghall-konkluzjoni necessarja li ordni ta' rekwizizzjoni hija fiha nnifisha vjolattiva imma n-nuqqas ta' kontroll tas-sid abbinat mal-kera baxxa paragunat mal-ispiza dovuta, u anke il-perjodu duratorju tar-

[15] Dan l-artiklu gie abrogat fl-intier tieghu permezz tal-Att V tal-2010.15

rekwizizzjoni fil-kaz partikolari wasslu ghall-sejba tan-nuqqas ta' *fair balance*, u l-izbilanc rizultanti tal-assjem ta' dawn il-fatturi instab li kien immejjel f'mizura sproporzjonata kontra s-sid.

L-istess konkluzjoni tohrog minn qari tas-sentenza **Strickland noe v On.Prim Ministru et.** fuq citat fejn il-Qorti Kostituzzjonali hadet hsieb tippreciza li la l-ligi li tippermetti r-rekwizizzjoni ta' proprjeta privata u wisq inqas l-ordni ta' rekwizizzjoni kienu qed jigu attakkati. Difatti kkonkludiet hekk: "*In fatti, kieku hawn si tratta ta' appartamenti fejn il-kera annwali hija aktar ragjonevoli, b'mod li bl-awment tal-kera b'decima parti ta' l-ispejjez, dawk l-istess spejjez jistghu jigu rekuperati fi zmien ukoll ragjonevoli ghal kulhadd, it-tielet regola ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll – cioe` l-interferenza ta' l-Istat ghaliex ikun hemm kontroll fuq l-uzu tal-proprjeta` – kienet tkun applikabbli*."

Dawn l-osservazzjonijiet huma, fil-fehma ta' din il-Qorti, ta' massima importanza. Hawnhekk ser tissenjala s-segwenti punti li jidhrilha huma rilevanti ghall-ahjar apprezzament tas-sitwazzjoni tas-socjeta' applikanti:

1. Il-hrug tal-ordni ta' rekwizizzjoni fiz-zmien meta sehhet, ma kenietx illegali. B'din l-ordni tnehha l-kontroll tal-uzu tal-proprjeta' mis-sid, u l-pussess gie vestit fl-Istat *tramite* s-Segretarju, u sussegwentement id-Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali.

2. Is-sid ma dahal fl-ebda kuntratt mal-inkwilini Arnaud.

3. Is-sid gie imgieghel li jirrikonoxxi lill-inkwilini.[16]

4. Il-kirja giet iffissata mid-Direttur tad-Djar minghajr l-ebda partecipazzjoni tas-sid anke fejn jidhlu kondizzjonijiet tal-kirja;

5. Il-liberta' kontrattwali tas-sid biex jiddisponi mill-pussess u l-uzu tal-proprjeta' tieghu *verso* ammont ta' kera rivedibbli skont principji ta' kuntratt hieles tnehhiet ghall-perjodu duratorju tar-rekwizizzjoni li ghadu vigenti sallum.

6. Minkejja li m'ghadux possibbli li jsiru rekwizizzjonijiet sa minn 1995, l-Istat Malti halla fl-effetti taghhom dawk il-fondi rekwizizzjonati.[17]

7. Dak li kien gust (ghan legittimu) li jsir fis-sena 1969 kontra s-sidien odjerni ghal ragunijiet ta' *social housing* mhux necessarjament jibqa' gustifikabbli li jinzamm fis-sehh fis-sena 2015 u ghalhekk ir-restrizzjonijiet li ghadhom imposti fuq sidien fil-gurnata tallum, tenut kont il-qabza fil-paga minima mis-sena 1969 sallum, l-eluf ta' appartamenti vakanti, il-politika ta' kull Gvern biex jipprovdi *social housing* minghajr ma jesproprjah jew jirrekwizizzjonah mill-privat, huma fatturi li ghandhom iwasslu ghall-ripensament tal-politika attwali u l-impatt fuq il-privat. Inoltre fil-fehma tal-Qorti, l-apprezzament taghha dwar il-bilanc *o meno* bejn l-iskop legislattiv u l-piz fuq ic-cittadin privat ghandu jsir taht ottika

[16] Ara xhieda ta' Adrian Strickland kif ukoll l-artikolu **8 tal-Kap 125**
[17] Emmenda introdotta **bl-Att III tal-1995**:
" *21. B'sehh mill-1 ta' Marzu 1995, id-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali ma jista' jirrekwirizzjona ebda fond bis-sahha ta' I-artikolu 3 ta' dan I-Att :*

Izda d-disposizzjonijict ta' dan I-Att u ta' l-artikolu 10 ta' l-Att ta' 1-1989 1i jemenda l-Att dwar id-Djar ghandhom jibqghu jghoddu ghal kull bini li jkun fil-pussess tad-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali fit-28 ta' Frar, 1995."

iktar wiesgha favur ic-cittadin gjaladarba il-qafas socjali ghamel tant avvanzi mis-sittinijiet sallum.

8. Mal-medda taz-zmien iktar ser tizdied il-htiega ghas-sidien li johorgu spejjez kbar ghar-riparazzjonijiet strutturali fil-fondi rekwizizzjonati qabel is-sena 1995 minhabba li l-bini jeqdiem u l-piz konsegwenzjali ghalihom ghalhekk ser ikompli jikber.

Tajjeb li wiehed ifakkar dak enunzjat mill-Qorti Ewropea fil-kaz **Amato Gauci v Malta** (App. Nru. 47045/06) - September 15,2009) f' **para 60** :

"*The Court notes that the Government made reference to the Commission's decision in* ***Zammit and Others v. Malta****.Indeed, in analogous circumstances the Commission found that the said interference had been justified in view of the wide margin of appreciation of States in this sphere.* ***However, the Court recalls that this margin is still subject to European supervision and what might have been justified eighteen years ago, the Commission decision having been delivered in 1991, will not necessarily be justified today.*** *As stated by the Government, Act XXIII of 1979 had as its aim to prevent large-scale evictions in the 1950s and 1960s. Thus, in its balancing exercise the Court will have to determine whether such a degree of tenant protection, to the detriment of owners, is still justified fifty years later. It notes that, as stated by the Government, the minimum wage in 2007 was approximately EUR 600 per month, while back in 1974 (the date when Malta adopted a national minimum wage), it amounted to less than EUR 100 per month."*

Applikazzjoni ghall-kaz odjern

Illi dan ipprecizat, bhala kuntest fattwali ma hemmx dubju li l-inkwilinat tal-appartament rekwizizzjonat f'idejn Arnaud giet imposta fuq is-Socjeta' applikanti, flimkien mal-kondizzjonijiet (inkluz l-ammont) tal-kera. Il-kunsens tal-privat mhuwiex rilevanti fil-process ta' rekwizizzjonar ta' fond u l-uniku rimedju li jista' jinvoka s-sid huwa li jitlob li tigi ffissata kera gusta ('fair rent') b'riferenza ghad-disposizzjonijiet restrittivi tal-**Kap 116 tal-Ligijiet ta' Malta** (Ordinanza li Trazzan il-Kera Fuq id-Djar). Inoltre l-kunsens ta' sid il-kera huwa irrilevanti ghall-allokazzjoni tal-fond lill-inkwilin mid-Dipartiment tad-Djar u hija f'din l-Awtorita' li tirrisjedi d-diskrezzjoni li ttemm l-allokazzjoni fejn l-inkwilin jivvjola l-kondizzjonijiet tal-ftehim li jsir esklussivament bejn l-awtorita' u l-inkwilin. Anke ir-ripresa pussess jsehh f'sitwazzjonijiet ristretti u limitati kif previsti bl-**artikolu 8 tal-Kap.125.**

Fil-kaz odjern inoltre l-kera baqghet fissa fir-rata annwali ta' Lm92 fis-sena sa mid-data tar-rekwizizzjoni, liema somma hija tant mizera u irrisorja li ma tkoprix l-ispejjez ta' manutenzjoni tal-fond.

Ghalhekk f'dan l-isfond din il-Qorti ma ghandha l-ebda ezitazzjoni li tapplika r-ragunament mehud fil-kaz **Strickland noe v l-On. Prim' Ministru et.** u l-principji enunzjati u applikati mill-Qorti Ewropea fil-kawzi **Ghigo** u **Hutten-Czapska** fuq citati.

Lanqas hu ta' rilevanza li s-socjeta' Strickland Limited bdiet tircievi l-kera direttament mill-inkwilin ghaliex xorta m'ghandha l-ebda ghazla li tidhol fi ftehim liberu mal-kerrej minghajr il-kunsens espress tieghu. Din il-qorti m'ghandhiex dubbju li l-eventwalita’ li kerrej ikun dispost li jaccetta kondizzjonijiet aktar gravanti ghalih hija remotissima u wisq improbabbli.

Ikkonsidrat li l-mertu tal-kwistjoni odjerna proprjament mhuwiex l-ammont tal-ispejjez tar-riparazzjonijiet. Dawn thallsu minn Strickland Limited[18] li invokat l-awment previst ta' decima parti mill-ispiza u ma kkontestathomx bhal ma ghazlet li taghmel bil-kawza **Strickland Limited v l-On.Prim Ministru et**. Il-lanzjanza hija ben altru u tikkonsisti fl-impunjazzjoni ta' xi eventwali responsabbilita’ ghad-danni li tista' tinkombi fuq is-Socjeta' applikanti meta komparati mal-kera mizera li hi tircievi .

Fil-kaz odjern, Strickland Limited takkampa fuq l-argument li qed tigi imfittxa ghal sehemha mid-danni "*ghas-semplici fatt li hi sid il-kera"* ta' Arnaud, u li l-blokk hu wzat minn persuni li huma konoxxuti ghall-Istat u mhux ghaliha u li huma "xejn idoneji" bhala inkwilini billi *inter alia* lanqas mantnew il-fond fi stat tajjeb. Minhabba r-rekwizizzjoni s-socjeta’ Strickland Limited "*tpoggiet f'qaghda prekarja u ghabbietha b'obbligi sproporzjonati billi cahditha minn kull forma ta' partecipazzjoni fil-management tal-proprjeta' taghha stess, u tefghet fuqha oneri tqal u sproporzjonati bhal dak li ma tircevix kera adegwata, thabbat wiccha ma’ inkwilini mhux indoneji, taghmel riparazzjonijiet u manutenzjoni ta' fond li hija kienet tilfet kull pussess u diskrezzjoni fuqhom."*[19]

Din il-Qorti ma tistax tinjora l-fatt li s-socjeta' applikanti tpoggiet f'relazzjoni *quasi lokatizju*[20] b'imposizzjoni mill-Istat, kienet x'kienet lodevoli *o meno* r-raguni, imma xorta wahda b'intromissjoni u restrizzjoni fil-kontroll u uzu tal-proprjeta' taghha fl-assenza ta’ kunsens hieles.

[18] Ara xhieda ta' Adrian Strickland.
[19] Nota ta' sottomissjonijiet a fol.89
[20] Kliem tal-Qorti Ewropea f'**Ghigo v Malta** citat ante.

Kwazi Delitt

Hawnhekk wiehed jista' jirribatti, kif eccipew l-atturi, li l-indoli tat-talba hija pernjata fuq l-ghemil kolpuz ossia kwazi delitt. Izda din il-Qorti ma taqbilx ma' din it-tezi billi l-ligi timponi fuq is-sid l-obbligi ta' sid il-kera skont id-dispozizzjonijiet ordinarji tal-Ligi. Difatti l-**artiklu 6 tal-Kap 125** jiddisponi hekk:

" 6(1) Bla ħsara tad-disposizzjonijiet tas-subartikolu li ġej hawn wara dan, id-Direttur jkollu l-istess drittijiet u dmirijiet dwar it-tiswijiet u manutenzjoni ta' bini meħud b'rekwiżizzjoni bħalma għandu kerrej taħt id-disposizzjonijiet fuq hekk tal-Kodiċi Ċivili"

Fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, gjaladarba l-qafas tal-obbligazzjonijiet legali tas-sid *vis-a-vis* l-inkwilini Arnaud jemani u huwa kkrejat mill-ordni ta' rekwizizzjoni, dawn l-obbligazzjonijiet ghandhom jinghataw effett kontra s-sid biss fejn, fil-kaz konkret, jigi rispettat il-principju tal-*fair balance* bejn l-interess pubbliku u d-dritt privat.

Indubbjament l-obbligu tas-socjeta' applikanti li taghmel it-tiswijiet straordinarji u necessarji a spejjez taghha, u r-responsabbilita' konsegwenzjali ghad-danni minhabba l-inadempjenza, (proprjament danni *ex-contractu*) dejjem favur l-inkwilini Arnaud, huma konsegwenzjali ghall-*requisition order* ghaliex huma tpoggew f'din ir-relazzjoni bis-sahha ta' dik l-ordni. Ghalhekk dan l-obbligu (responsabbilita' ghad-danni) jenhtieg ukoll li jigi ezaminat taht l-ottika stabbilita fit-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll.

It-Test tal-Artiklu 1 Protokoll 1

Din il-Qorti gja rilevat li l-Qorti Ewropea sabet li l-qafas legislattiv li jirregola l-hrug ta' ordni ta' rekwizizzjoni, hija wahda legali (*lawful*), imfissra f'disposizzjonijiet precizi, accessibbli u prevedibbli. Inoltre ma hemmx dubbju li l-politika dwar l-akkomodazzjoni socjali ghandha ghan legittimu.

L-ghan hu imfisser fl-istess **artikolu 3 tal-Kap 125 tal-Ligijiet ta' Malta** li jiddisponi:

***"3.** Jekk id-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali jidhirlu li*

hu meħtieġ jew xieraq li jagħmel hekk fl-interess pubbliku, iżda biss bil-għan biex jipprovdi lin-nies lok fejn wieħed jista' jgħammar jew biex jiżgura t-tqassim xieraq ta' dawk il-postijiet fejn wieħed jista' jgħammar, huwa jista' joħroġ rekwiżizzjoni għal kull bini, u jista, jagħti struzzjonijiet li jidhirlu li huma meħtieġa jew xierqa sabiex ir-rekwiżizzjoni tista' jkollħa effett u tkun tista' sseħħ."

Kif enunzjat il-Qorti Ewropea fil-kaz **Ghigo v Malta:**

"*3. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance 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, the search for such a fair balance being inherent in the whole of*

the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Sporrong and Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).

4. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see James and Others, cited above, § 50; Mellacher and Others, cited above, § 48, and Spadea and Scalabrino v. Italy, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B)."

It-test tal-Bilanc u tal-Proporzjonalita' (*fair balance).*

Is-socjeta' Strickland Limited issottomettiet li d-decizjoni f'**Strickland noe v l-On. Prim'Ministru et**, li sabet li l-ordnijiet tar-rekwizizzjoni kienu lezivi ghad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' taghha ghandha tigi rispettata. "*Kwalunkwe kontinwazzjoni ta' vjolazzjoni ghandha tigi projbita mill-Qrati li sussegwentement ghad-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali jigu mitluba jiddeterminaw konsegwenzi tal-istess ordniijiet ta' rekwizizzjoni li jkomplu jaggravaw dik il-vjolazzjoni.*"

Hawnhekk, is-socjeta' applikanti mhix qed tirreferi ghall-*quantum* tad-danni, imma ghall-obbligazzjoni ghall-hlas tad-danni fiha nnifisha, li

taggrava l-piz gja leziv impost fuqha. Biex tiddetermina jekk hemm proporzjonalita' fit-trattament ta' Strickland Limited, din il-Qorti ikollha tikkonsidra s-segwenti fatti.

Jirrizulta bhala fatt li l-kirja percepita mis-socjeta' Strickland Limited kienet giet fissata fir-rata ta' Lm92 fis-sena (€215.49). Din ir-rata hija manifestament inferjuri ghall-valur lokatizju tal-appartament vakanti fuq is-suq ta' €3,600 fis-sena kif stmat mill-Perit nominat mill-Qorti. Taht l-ebda cirkostanza reali tista' kera ta' fond rekwizizzjonat tavvicina tali stima.

Min-naha l-ohra, d-danni li jirrizultaw fil-konkret mir-rapport tal-Perit Tekniku, huma likwidati fl-ammont ta' Lm2,436.85 (€5,676.33) kwantu ghan-nofs li jinkombi fuq Strickland Limited cioe' €2,838.16.

Ikkonsidrat li huwa minnu, kif issottometta l-Avukat Generali [21] li s-sitwazzjoni tas-sidien tjiebet senjatament bl-ammendi ghall-**artikolu 1558 tal-Kap. 16** permezz tal-Att X ta' l-2009 , u bl-awment perjodiku ta' kera introdott bl-artikolu **1531C tal-Kap.16** skont l-indici tal-Inflazzjoni kif provdut bl-**artikolu 13 tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta.** Madanakollu skont id-disposizzjoni transitorja mfissra fl-Att X tal-2009 (**art.39(8)(b))** xejn f'dak l-att ser jeffettwa it-thaddim *inter alia* l-Att Dwar id-Djar (**Kap 125).**

Ghaldaqstant is-sidien milquta b'ordni ta' rekwizizzjoni thallew f'*time warp* ghalhiex it-tibdiliet li gew introdotti sabiex jittaffu ftit ir-rigorosita' ta' politika socjali kif applikata ghas-sidien privati ma japplikawx fil-generalita' taghhom ghas-sitwazzjoni ta' tali sidien.

[21] Nota a fol. 94 *et sequitur* tal-process.

F'dan il-kuntest, il-Qorti qed taccetta t-tezi tas-socjeta' applikanti li kull obbligu impost fuq is-sid ta' fond rekwizizzjonat johloq aggravju gdid inkluz ir-responsabbilita' ghad-danni peress li din ir-responsabbilta tinkombi fuqu minhabba relazzjoni krejata bil-Ligi (Kap 125). Izda min-naha l-ohra, billi mhix qed tapplika principji legali f'*vacuum* ma tistax tiddivorzja r-ragunament mill-kaz konkret li ghandha quddiemha.

Applikat ghall-Kaz Konkret.

Ic-centru tal-kwistjoni odjerna huwa d-dewmien mehud mis-sid fit-twettiq tar-riparazzjonijiet necessarji fil-katusi tal- ilma u drenagg. Adrian Strickland spjega li ried jottjeni l-kunsens tal-inkwilini tal-Blokk sabiex jipprevali ruhu mid-dritt li jawmenta l-kera imhallsa. Dawn ma kkooperawx u stenna sakemm l-inkwilini Arnaud u Attard ottjenew il-kundanna tieghu biex jaghmel it-tiswijiet mehtiega. Dawn kienu jammontaw ghal nefqa ta' LM528.75.[22]

Izda ma jirrizulta minn imkien li s-socjeta` applikanti kkontestat din in-nefqa bhala wahda sproporzjonata. Anzi ghamlet ir-riparazzjonijiet ordnati u accettat li tirkupra l-ispiza b'awment fil-kera tal-appartamenti fil-Blokk inkluz dak ta' Arnaud.

[22] Ara xhieda ta' Adrian Strickland

Ghalhekk il-Qorti trid taghmel id-distinzjoni segwenti.

Bazikament il-Qorti qed tiddistingwi bejn cittadin *qua* sid il-kera imgieghel li jaghmel nefqa sproporzjanata f'tiswijiet fil-fond rekwizizzjonat (il-kaz ta' Strickland Limited et v On.Prim Ministru et) u l-kaz fejn in-nefqa hija wahda proporzjonata fic-cirkostanzi. Fl-ewwel kaz, l-imposizzjoni tal-piz hija leziva tad-drittijiet protetti bil-Konvenzjoni[23] u c-cittadin m'ghandux jissokkombi ghaliex il-lezjoni li jkun qed isofri bil-hlas tal-ispiza taggrava. F'tali cirkostanza jesponi ruhu ghall-oneru iehor konsegwenzjali, cioe' r-responsabbilita ghad-danni sofferti mill-inkwilin ghad-dewmien/nuqas tieghu.

Izda fit-tieni kaz, n-nefqa fiha nnifisha hija, fic-cirkostanzi accettabbli. F'tali kaz, is-sid mhuwiex vittma ta' lezjoni u huwa fid-dmir li jirregola ruhu u jevita li jikkaguna Danni.

Fil-fehma tal-Qorti, il-kaz tallum jaqa' fit-tieni kategorija. Lanqas hemm bzonn li tigi ezaminata l-proporzjonalita tal-*quantum* tad-danni billi ma jirrisultax li dan kien qatt in kontestazzjoni. Is-socjeta' applikanti ma kellha l-ebda lamentela fuq il-*quantum* tal-ispiza, anzi hallset l-ispejjez wara stennija li tkun formalment ikkundannata.

Fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, gjaladarba s-socjeta' Strickland Limited kienet lesta li taccetta l-*quantum* tal-ispiza minghajr kontestazzjoni, accettat ukoll li d-drittijiet fondamentali taghha kienu baqghu illesi. Il-kaz deciz mill-Qorti Kostituzzjonali (**Strickland Limited v On.Prim'Ministru et)** huwa ezempju ta' dan ghalhiex fic-cirkostanzi li wasslu ghal dawk il-proceduri, is-socjeta' rikorrenti ma kenitx dahlet

[23] Artiklu 1 tal-Protokoll 1

ghall-ispiza eccessiva tar-riparazzjonijiet straordinarji u talbet minnflok il-protezzjoni tal-Qorti Kostituzzjonali.

Fid-dawl tal-premess, fil-kaz konkret talllum, kull diskussjoni dwar ir-responsabbilita' ghad-danni tesorbita mill-kamp konvenzjonali u ghandha tigi determinata skont il-Ligi ordinarja tal-pajjiz.

Ghaldaqstant il-Qorti tikkonkludi billi ssib ma kienx hemm lezjoni tad-drittijiet tas-socjeta' Strickland Limited *ai termini* tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

Is-socjeta' applikanti ssejjes it-talba taghha wkoll a tenur tal**-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni li jiddisponi hekk:**

““(1)Ebda proprjetà ta’ kull xorta li tkun ma ghandu jittiehed pussess taghha b’mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta’ kull xorta li tkun ma ghandu jigi miksub b’mod obbligatorju, hlief meta hemm dispozizzjoni 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-proprjetà 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 ta’ l-Appell f’Malta:…”

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **Avukat Dr. Joseph Brincat noe v Direttur tas-Sigurta` Socjali u l-Avukat Generali** (12 ta' Jannar 2007) osservat li "l-*portata ta’ l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni hija aktar ristretta mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Filwaqt li dan ta’ l-ahhar jipprotegi t-tgawdija pacifika tal-“possedimenti”*[24] *(“possessions” fit-test ingliz,“biens” fit-test franciz) ta’ dak li jkun, l-istess ma jistax jinghad ghall-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni li jitkellem dwar it-tehid b’mod obbligatorju tal-pussess ta’ proprjeta` ta’ kull xorta li tkun jew il-ksib b’mod obbligatorju ta’ interess fi jew dritt fuq proprjeta` (dejjem ta’ kull xorta li tkun).*"

Billi l-kaz taht ezami hu wiehed ta’ limitazzjoni tal-uzu ta’ proprjeta` u mhux ta’ tehid ta’ proprjeta` u konsegwentement ma jaqax fl-orbita ta’ l-Artikolu 37, mhux il-kaz allura li tinvestiga oltre fir-rigward ta’ l-imsemmi Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni. (Ara wkoll fir-rigward is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kaz **Philip Amato Gauci v Avukat Generali et.** (26 ta' Mejju 2006) u fil-kaz **Nazzareno Galea et v. Giuseppe Briffa**, deciza mill-istess Qorti fit-30 ta’ Novembru 2001).

[24] *“In its judgment in the case of* ***Gasus Dosier- und Fordertechnic GmbH****, the Court confirmed that the notion of ‘possessions’ has an autonomous meaning which is not limited to ownership of physical goods: certain other rights and interests constituting assets can also be regarded as property rights and thus as ‘possessions’.* Van Dijk P. and van Hoof G.J.H., **Theory and Practice of the Ewropean Convention on Human Rights** Kluwer Law International (The Hague), 1998, p. 619.

Ghalhekk mhuwiex il-kaz li din il-Qorti tinvestiga l-lanjanza b'riferenza ghal dan l-artikolu li mhuwiex applikabbli .

Illi fid-dawl tal-premess lanqas hemm lok li tidhol fir-raba' eccezzjoni sollevata mill-atturi Arnaud dwar l-applikabilita' *o meno* tad-disposizzjonijiet invokati mill-applikanti bejn persuni privati.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi filwaqt li **Tichad** l-eccezzjonijiet preliminari sollevati mill-Avukat Generali u mill-atturi Arnaud, tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tieni parti tar-raba' eccezzjoni tal-atturi Arnaud, u **Tilqa'** l-eccezzjonijiet sostantivi tal-Avukat Generali u tal-atturi Arnaud fid-dawl ta' dak kollu premess, u tiddisponi mit-talbiet attrici billi **Tichad** it-talbiet tas-socjeta' Strickland Limited billi ma ssibx li gew lezi d-drittijiet fondamentali taghha kif sanciti bl-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u **bl-Artikolu 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali** .

Billi t-talbiet tas-socjeta' applikanti qanqlet kwistjonijiet li huma fl-interess pubbliku li jkunu dibattuti quddiem il-Qorti, il-Qorti tordna li kull parti thallas l-ispejjez taghha.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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