QORTI CIVILI PRIM`AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum it-Tnejn 30 ta` Novembru 2015

Kawza Nru. 3
Rikors Nru. 39/10 JZM

Ian Peter Ellis u Elizabeth Scilio

kontra

Avukat Generali, Sylvana u Raymond konjugi Griscti

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors prezentat fil-11 ta` Gunju 2010 li jaqra hekk :–

1. Premess illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond ossia dar kbira bil-gnien taghha, numru 49, Old College Street, Sliema.

2. U billi fit-18 ta` Jannar 1957 dan il-fond gie rekwizjonat u wara, fid-9 ta` Frar 1958 giet allokata b`kirja ta` Lm61 (illum 142.09 Euro) fis-sena lil certu Tabib Arthur Portanier.

3. U billi wara li l-fond inghata b`kirja lit-Tabib Portanier, il-fond gie derekwizjonat (fid-29 ta` Lulju 1958) b`dan li l-istess Portanier baqa` jgawdi l-kirja li kienet giet imposta fuq il-fond bil-protezzjonijiet tal-Ligijiet Specjali tal-Kera.

4. Wara xi zmien il-kera telghet ghas-somma ta` Lm100 (€232.94) fis-sena li kien pagabbli f`erba` rati ugwali ta` Lm25 (ossia €58.23) kull tlett xhur. Din il-kera qatt ma regghet inbidlet u ilha hekk ghal mill-anqas dawn l-ahhar tletin (30) sena.

5. U billi xi ghaxar snin ilu, Portanier gie nieqes, u l-kirja ntirtet mit-tifla tieghu, ossia Sylvana Griscti, li tghix fil-fond flimkien ma` zewgha Raymond Griscti u t-tfal taghha.

5. U billi l-kera hija fissa bil-ligi u ma tistax tinbidel, minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem gholew u llum-il gurnata tezisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien igib f`suq hieles. Tant li kif jidher mic-certifikat hawn anness u esebit bhala dokument `A` illum-il gurnata l-istess fond fuq is-suq kien igib kirja ta` cirka 1,400 Euro fix-xahar.

6. U billi ghalkemm ricentement dahlet fis-sehh ligi gdida (Att X tas-sena 2009) sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-ingustizzji li l-ligi specjali tal-kera kienu joholqu versu s-sidien ta` proprjeta` din l-istess ligi bl-ebda mod ma tghin lill-esponenti peress li ma jaffettwax il-kera tal-fond u inoltre ta` l-istess ligi t-tfal taghha x`aktarx ser ikollhom il-jedd li jirtu l-kirja.

7. U billi ghalhekk effettivament bl-istat li hija l-ligi r-rikorrenti ma ghandhomx speranza reali li qatt jiksbu jew il-pussess effettiv jew redditu reali mill-istess fond tul hajjithom.

8. U billi la r-rikorrenti u lanqas l-awturi tad-dritt taghhom ma qatt kienu taw il-kunsens hieles taghhom li l-fond jinkera kif fuq premess izda gew furzati jaghmlu hekk minhabba l-ligi ta` rekwizizzjoni vigenti fis-sena 1957.

9. U billi l-inkwilin originali kien jokkupa grad gholi fis-servizz pubbliku u ma kien hemm l-ebda raguni valida sabiex jinghata xi protezzjonijiet specjali, u lanqas ma kien hemm xi raguni ghaliex dina l-protezzjoni testendi ghat-tfal u sahansitra n-neputijiet tieghu.

10. U billi ghalkemm il-perjodu tal-kirja hija biss ghal sena, din l-istess kirja tiggedded minn sena ghal sena u r-rikorrenti ma ghandu l-ebda dritt jirrifjuta li jgedded din il-kirja u ilha hekk tiggedded mis-sena 1957 sal-lum.

11. U billi b`dan il-mod ir-rikorrenti gew u qeghdin jigu mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom minghajr ma qeghdin jinghataw kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond, u dana peress li l-kera li jithallas bl-ebda mod ma huwa qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond, liema valur huwa ahjar spjegat fir-rapport tal-Perit Andrew Vinci hawn esebita bhala Dokument `B`.

13. U billi l-privazzjoni tal-proprjeta` tar-rikorrenti hija lezjoni tad-dritt ta` proprjeta` kif protetta mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea.

14. U billi din il-privazzjoni hija ferm izjed serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss li sidien ohra li ma krewx il-proprjeta` taghhom qabel is-sena 1995 ghandhom id-dritt li jirrifjutaw li jgeddu l-kuntratt lokatizju meta z-zmien patwit tal-kirja tigi fit-tmiem taghha, u jistghu anke jissoggettaw il-kunsens taghhom ghal kondizzjoni li l-kirja tizdied.

15. U billi ghalhekk l-esponenti jhossu li fir-rigward taghhom qed jigi miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dana billi huma b`mod diskriminatorju qeghdin jigu privati minghajr ma jinghataw kumpens gust mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom u cioe` tal-fond fuq imsemmi 49, Old College Street, Sliema.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti joghgobha salv kull dikjarazzjoni xierqa u opportuna ohra :-

1. Tiddikjara li qeghdin jigu vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti mill-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319) u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta` dan ir-rikors.

2. Konsegwentement taghtihom dawk ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa u opportuni nkluz il-pussess lura tal-fond numru 49, Triq il-Kullegg Antik, Sliema u kumpens xieraq ghall-okkupazzjoni tal-fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez.

Rat id-dokumenti li kienu prezentati mar-rikors.

Rat ir-risposta li l-Avukat Generali pprezenta fit-12 ta` Lulju 2010 li taqra hekk –

Ir-rikorrenti qeghdin jallegaw ksur ta` l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll ta` l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u tal-artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dan billi huma b`mod diskriminatorju qed jigu privati minghajr ma jinghataw kumpens gust mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom.

1. Non-Ezawriment tar-Rimedji Ordinarji

Illi in linea preliminari, ir-rikorrenti ma ezawrewx ir-rimedji ordinarji u ghaldaqstant din l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeklina milli tezercita s-setgha kostituzzjonali taghha ai termini tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta` Malta u ta` l-artikolu 4(2) tal-Konvenzjoni Ewropeja u dan peress li jekk ir-rikorrent qed isostni li l-ordni ta` rekwizizzjoni ma kinitx skont il-ligi huwa kellu l-mezzi biex jattakka l-legalita` ta` dik l-ordni a tempo vergine ;

2. Prova tat-Titolu

Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti ghandhom igibu prova li huma ghandhom titolu ta` proprjeta` fuq il-fond in kwistjoni ;

3. Ebda ksur ta` l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ta` l-Ewwel Artikolu ta` l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda peress li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li ma kien hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif allegat minnhom.

(A) Inapplikabilita` tal-Artikoli in kwistjoni

Illi fl-ewwel lok, l-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli ghall-kaz odjern stante li dan l-artikolu jitkellem dwar tehid forzuz ta` proprjeta` minghajr kumpens xieraq. Illi fil-vertenza odjerna ma kien hemm l-ebda tehid forzuz tal-proprjeta` u allura l-ewwel rekwizit sabiex tiskatta l-protezzjoni taht dan l-artikolu huwa monk ;

Illi anki l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll huwa inapplikabbli ratione temporis in kwantu r-rikorrenti qed jorbtu l-azzjoni taghhom ma` allegata lezjoni li sehhet minhabba l-ordni ta` rekwizizzjoni fuq il-fond mertu tal-vertenza odjerna li sehhet fl-1957 filwaqt li de-rekwizizzjoni sehhet sena wara ;

Illi in vista tal-fatt li l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll mhux applikabbli konsegwentement ma tista` tinsab ebda vjolazzjoni tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni li jrid ikun dejjem abbinat ma` artikolu tal-Konvenzjoni. Infatti l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni m`ghandux ezistenza separata izda jrid dejjem jigi ezaminat flimkien ma` disposizzjonijiet ohra tal-istess Konvenzjoni li jiggarantixxu t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni (Airey v. Ireland, deciza fid-9 ta` Ottubru 1979 mill-Qorti ta` Strasburgu) ;

(B) ***Ebda ksur tal-Artikoli in kwistjoni***

Illi minghajr pregudizzjoni ghas-suespost m`hemm ebda lezjoni tal-artikoli 37 u ta` l-ewwel artikolu ta` l-Ewwel Protokoll. F`dan l-istadju jinghad li l-Istat ghandu dritt `to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in accordance with the general interest`.

Inoltre b`referenza ghall-emendi ntrodotti fil-ligi permezz tal-Att X tal-2009 ghandu jinghad li din il-ligi xorta ser tghin lir-rikorrent u dan b`diversi modi kemm ghal dak li jirrigwarda z-zieda fl-ammont tal-kera dovuta ; kemm ghal dak li jirrigwarda l-obbligi tal-inkwilin versu s-sid ; kif ukoll li l-fond in kwistjoni mhux ser jibqa` jintiret minn generazzjoni ghall-ohra u dan kif ser jigi spjegat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Illi inoltre m`hemm ebda lezjoni tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u dan in vista li biex jinghad li hemm diskriminazzjoni jehtieg li jsir paragun bejn sitwazzjonijiet li huma simili.

Illi inoltre, dwar l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni ma jista` jinstab ebda ksur tieghu u dan peress illi mhux kull "distinzjoni" necessarjament tammonta ghal "diskriminazzjoni" fis-sens tal-Artikolu 14 u dan kif gie ben osservat mill-Qorti Ewropea fil-kaz Spadea and Scalabrino v. Italy (deciz fit-28 ta` Settembru 1995).

F`dan il-kaz fis-sena 1995 dahlet fis-sehh ligi gdida fejn l-istitut tal-kera gie liberalizzat minn dakinhar `il quddiem. Ghal dan hemm raguni oggettiva li ghandha skop legittimu u li hija wkoll proporzjonata ghall-ghan li riedet tilhaq u cioe` l-akkomodazzjoni socjali sabiex hafna nies ma jispiccawx bla saqaf taht rashom.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat ir-risposta li l-intimati Sylvana u Raymond konjugi Griscti pprezentaw fl-10 ta` Dicembru 2010 u li taqra hekk :–

Fir-rikors taghhom ir-rikorrenti qeghdin jallegaw ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dan billi skont huma b`mod diskriminatorju qed jigu pprivati mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom minghajr ma jinghataw kumpens gust.

1. Illi in linea preliminari, ir-rikorrenti ma ezawrewx ir-rimedji ordinarji u ghaldaqstant din l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeklina milli tezercita s-setgha kostituzzjonali taghha ai termini tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta` Malta u tal-Artikolu 4(2) tal-Konvenzjoni Ewropeja u dan peress li jekk ir-rikorrent qed isostni li l-ordni ta` rekwizizzjoni ma kinitx skont il-ligi huwa kellu l-mezzi biex jattakka l-legalita` ta` dik l-ordni a tempo vergine, barra li l-ordni ta` rekwizizzjoni kienet giet irtirata ftit tax-xhur wara u ghalhekk l-ewwel talba hija perenta.

2. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti ghandhom igibu prova li huma ghandhom titolu ta` proprjeta` fuq il-fond mertu ta` din l-istanza.

3. Illi, fit-tielet lok, l-insostenibilita` tar-rikors promotur, stante illi huwa bbazat fuq premessi inveritieri : partikolarment il-paragrafi 6 u 9 tar-rikors promotur, u dana peress illi l-kera ghandha tigi riveduta kull tliet snin skont il-Ligi u ulied l-esponenti ghandhom il-proprjeta` personali taghhom stante li wahda hija mizzewga u l-ohrajn huma gharajjes u ghandhom il-hsieb li jizzewgu dalwaqt, kif ukoll il-paragrafu 10 stante li l-awtur tar-rikorrenti l-Kaptan John Ellis ma kienx jaccetta l-kera izda wara l-mewt tieghu l-werrieta tieghu u cioe` r-rikorrenti Ian Peter Ellis u Elizabeth Scillo minn jeddhom accettaw li jgeddu l-kirja u jircievu l-kera direttament minghand l-esponenti intimati u jaghtuhom id-debita ricevuta ghal kull hlas li ghamlu u kien sewwa sew wara li pprezentaw din il-kawza kostituzzjonali li m`accettawx li jgeddu l-kirja u jircievu l-kera u jilmentaw li mhumiex jinghataw kumpens xieraq.

4. Illi wkoll l-insostenibilita` tar-rikors promotur stante illi la l-awtur tar-rikorrenti u lanqas ir-rikorrenti ma ezawrixxew ir-rimedji ordinarji lilhom spettanti, qabel ma giet esperita l-istanza odjerna u dana stante li la

fir-rikors promotur qed jirrikonoxxu li hemm rabta kontrattwali, ta` Sid il-Kera u ta` Kerrejja bejniethom ir-rikorrenti setghu dejjem agixxew quddiem il-Bord kompetenti sabiex jitolbu awment fil-kera.

5. Illi fil-mertu l-esponenti intimati ghandhom titolu validu fil-ligi kif ser jirrizulta mid-dokumentazzjoni li se jesebixxu waqt it-trattazzjoni ta` din il-kawza, titolu li hu estraneu ghar-rabta guridika ta` bejn ir-rikorrenti u l-intimat l-Avukat Generali u ghalhekk kull provvediment illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha taghti ghandha tirrispetta t-titolu tal-esponenti intimati fuq il-fond de quo.

6. Illi wkoll fil-mertu ma jistax jinghad illi d-drittijiet tar-rikorrenti gew b`xi mod lezi stante illi r-rikorrenti fl-ebda stadju ma gew spossessati mill-proprjeta` taghhom hlief li huma ghandhom biss godiment limitat tal-istess u dejjem, jekk iridu, ***jistghu*** *jittrasferixxu lil terzi persuni l-proprjeta` ta` mertu ta` din l-istanza – u, kif ser jirrizulta mill-provi waqt it-trattazzjoni ta` din il-kawza, ir-rikorrenti kienu waslu sahansitra biex avvicinaw lill-esponenti intimati u dahlu f`negozjati biex iwittu t-triq ghal tali trasferiment.*

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant l-esponenti intimati umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet maghmula permezz tar-rikors tar-rikorrenti, bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti.

Semghet ix-xiehda tar-rikorrent Ian Peter Ellis fl-udjenzi tat-18 ta` Jannar 2011 u 10 ta` Mejju 2011, u rat id-dokumenti li kienu prezentati fl-udjenza tal-ahhar.

Semghet ix-xiehda ta` Carmen Azzopardi fl-udjenza tas-6 ta` Ottubru 2011.

Rat in-nota b`dokumenti li pprezenta l-Avukat Generali fit-12 ta` Ottubru 2011.

Rat in-nota b`dokumenti li pprezentaw l-intimati Griscti fl-udjenza tas-6 ta` Frar 2012.

Semghet ix-xiehda in kontroezami tar-rikorrenti Ian Peter Ellis u tal-intimata Sylvana Griscti fl-udjenza tas-26 ta` April 2012.

Semghet ix-xiehda tal-Perit Andrew Vinci u tal-intimat Raymond Griscti fl-udjenza tat-28 ta` Gunju 2012 u rat id-dokument li kien prezentat fl-istess udjenza.

Rat id-digriet taghha moghti fl-istess udjenza fejn innominat lill-Perit Alan Saliba bhala perit tekniku sabiex wara li jara l-atti tal-kawza, wara li jikseb minghand il-partijiet kull prova li jqis necessarja sabiex jesplta l-inkariku tieghu, u wara li jaccedi fuq il-post, jistma l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni ghal kull sena mill-1987 `il quddiem.

Rat ir-relazzjoni li l-perit tekniku pprezenta fil-25 ta` Settembru 2012 u halef fl-udjenza tat-23 ta` Ottubru 2012.

Semghet ix-xiehda in eskussjoni tal-perit tekniku fl-udjenza tal-31 ta` Jannar 2013.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet.

Semghet is-sottomissjonijiet tal-ahhar li ghamlu d-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tat-2 ta` Mejju 2013.

Rat id-digriet taghha moghti fl-istess udjenza fejn halliet il-kawza ghas-sentenza.

Rat is-sentenza li tat fl-udjenza tal-31 ta` Lulju 2014 fejn, filwaqt illi cahdet it-tieni eccezzjoni tal-intimat Avukat Generali u t-tieni eccezzjoni tal-intimati konjugi Griscti, bl-ispejjez kontra l-intimati, u filwaqt illi laqghet l-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat Generali u l-ewwel eccezzjoni tal-intimati konjugi Griscti, bl-ispejjez

kontra r-rikorrenti, ghaddiet biex tehles lill-intimati kollha milli jibqghu aktar fil-kawza, spejjez kontra r-rikorrenti.

Rat illi din is-sentenza kienet appellata mill-intimati, u sar wkoll appell incidentali mill-intimat Avukat Generali.

Rat id-dokumenti li kienu prezentati flimkien mar-risposta tar-rikorrenti ghall-appell incidentali.

Rat is-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fis-27 ta` Marzu 2015 fejn laqghet l-appell principali, irrevokat s-sentenza appellata, ordnat li l-atti jigu rimessi lil din il-Qorti sabiex tittratta u tiddeciedi dwar it-talbiet tar-rikorrenti, u cahdet l-appell incidentali. Ordnat illi l-ispejjez tal-ewwel istanza ghandhom jibqghu bla taxxa filwaqt li dawk tal-appell incidentali ghandhom ikunu a karigu tal-Avukat Generali.

Rat illi l-kawza kienet appuntata quddiem din il-Qorti ghall-udjenza tat-23 ta` April 2015.

Rat illi fl-udjenza tat-2 ta` Gunju 2015 saru sottomissjonijiet tal-ahhar bil-fomm.

Rat id-digriet li tat fl-istess udjenza fejn halliet il-kawza ghas-sentenza.

II. Il-provi fil-qosor

Ir-rikorrent Ian Peter Ellis ikkonferma l-kontenut tar-rikors promotur. Il-fond mertu ta` din il-kawza huwa proprjeta` tieghu u tar-rikorrenti l-ohra u cioe` ohtu Elizabeth Scilio. Il-fond kien gie rekwizizzjonat fis-snin hamsin. Ipprezenta l-istima tal-valur lokatizju tal-fond ghaz-zmien ta` bejn id-19 ta` Awissu 1987 u l-31 ta` Dicembru 2009 (Dok IPE 1) li ghamel il-Perit Andrew Vinci.

Fil-kontroezami, meta mistoqsi jekk kienx hemm ftehim bejn missieru u t-Tabib Portanier, ix-xhud wiegeb li dak iz-zmien missieru ma kellux alternattiva u kellu jirrikonoxxi lit-Tabib Portanier ta` bilfors. Mistoqsi jekk kienux gabru l-kirjiet li kienu gew depozitati l-Qorti, ix-xhud wiegeb li safejn jaf hu ma kienux ingabru kirja. Ikkonferma li din tal-lum kienet l-ewwel kawza li saret dwar il-fond in kwistjoni. Ikkonferma wkoll ir-ricevuti tal-kera Dok. GS15.

Carmen Azzopardi mill-Awtorita tad-Djar xehdet illi fir-rigward tal-fond 49, Old College Street, Sliema, kienu hargu zewg requisition orders : l-ewwel wahda fis-7 ta` Jannar 1957 (Dok CA1) ; u ohra fit-18 ta` Jannar 1957 (Dok CA2). Ordni minnhom harget fuq Capt. G. Ellis li kien s-sid tal-fond ; u l-ohra harget fuq Capt. R. Smith li kien l-inkwilin ta` dak iz-zmien. Fil-file jirrizulta li kien hemm rikors u digriet mill-Qorti fejn Arthur Portanier wara sentenza tal-5 ta` Frar 1957 (Dok CA3) kien inghata zmien xahrejn biex jizgombra mill-Medical Quarters tal-Isptar tal-Lazarett. Ghalhekk is-Segretarju tad-Djar kien alloka lil Arthur Portanier il-fond in kwistjoni ; sar ftehim ta` kera fit-13 ta` Jannar 1958 (Dok CA4). Skond il-ftehim, l-inkwilin kellu jhallas lil sid il-kera. Billi sar dan il-ftehim, l-ordni ta` rekwizizzjoni kienet irtirata fid-29 ta` Lulju 1958 (Dok CA5).

L-intimata Sylvana Griscti xehdet illi Arthur Portanier kien missierha – illum mejjet. Huwa kien l-inkwilin tal-fond 49, Triq il-Kullegg l-Antik, Sliema. Il-kirja tal-fond ghaddiet fuqha ghaliex kienet toqghod mal-genituri taghha kemm qabel kif ukoll wara li z-zwieg taghha. Meta miet missierha, hija kienet residenti fil-fond in kwistjoni. Minn ricerka, saret taf li missierha ghall-ewwel kien jikri fond il-Hamrun. Missierha kien tabib. Meta nhatar Port Medical Officer, il-Gvern baghtu jispecjalizza barra minn Malta fil-kura u prevenzjoni tal-mard infettiv. Meta rega` lura Malta, kien trasferit l-Isptar Lazzarett. Billi d-dar tieghu kienet giet rekwizizzjonata, hu u l-familja kellhom joqghodu fil-living quarters tal-Isptar Lazarrett. Fl-1956 kien infurmat li ma kienx sejjer jibqa` hemm u ghalhekk kien ordnat ihalli l-living quarters. Billi missierha ma kellux mezzi finanzjari u kellu familja ta` seba` persuni, talab l-ghajnuna tad-Dipartiment tad-Djar. Id-Dipartiment alloka l-fond in kwistjoni lil missierha.

Kompliet tixhed illi missierha beda jikri l-fond de quo minghand Capt. John Ellis, kif jidher mill-ewwel ricevuta tal-kera datata 19 ta` Frar 1958. Il-kera fil-bidu kienet ta` £15.5 u wara kienet giet riveduta u ziedet ghal Lm 100 fis-sena. Il-kera kienet gholiet fid-9 ta` Mejju 1980. Jidher li ma kien hemm l-ebda diffikulta` sabiex sid il-kera u missierha jiftehmu dwar revizjoni tal-kera, kif jidher ukoll mill-ittra datata 7 ta` Marzu 1980 (Dok SG9).

Tixhed illi missierha miet fil-14 ta` Marzu 1998. Meta wasal iz-zmien ghall-hlas tal-kera, hija baghtet *cheque* u ktieb gdid tal-kera, izda dawn gew ritornati lilha kif jidher minn ittra registrata datata 30 ta` Mejju 1998. Wara baghtet ittra ohra sabiex tara jekk l-kera kenitx sejra tigi accettata. Billi l-kera kienet rifjutata, iddepozitat il-kera l-Qorti.

Stqarret illi fis-17 ta` Awissu 2004, ir-rikorrent u ibnu marru fil-fond in kwistjoni, li huwa r-residenza taghha u ta` zewgha, u waqt dik il-laqgha, ir-rikorrent qalilhom sabiex ma jkomplux jiddepozitaw l-kera l-Qorti u sabiex minn dakinhar jibdew jibghatu l-kera fl-indirizz tieghu. Sa dak iz-zmien, Capt. Ellis kien ghadu haj u ghalhekk Ian Peter Ellis kien qed jitkellem ghan-nom tieghu. Dakinhar staqsewhom jekk kienux lesti li johorgu mid-dar jekk jintlahaq ftehim. Xahar wara jigifieri fit-22 ta` Settembru 2004, saret laqgha fir-residenza tar-rikorrent, u huma u cioe` hi u zewgha qalulu li kienu lesti jikkunsidraw li johorgu mill-fond jekk ikun hemm ftehim. Kien hemm zmien bejn it-13 ta` Awissu 2007 u t-2 ta` Marzu 2010, fejn kienu mitluba jipproponu ammont bhala kumpens sabiex johorgu mill-fond, izda ma sar l-ebda ftehim.

Kompliet tghid illi l-kera baqghet tigi accettata mit-8 ta` Novembru 2004 sas-7 ta` Mejju 2010 – Dok. GS15 sa Dok. GS17. Imbaghad f`Awissu 2010, ircevew ittra mis-sid li ma kienx se jaccetta aktar il-kera ghaliex kienet saret din il-kawza u ghalhekk regghu bdew jiddepozitaw l-kera l-Qorti.

Stqarret illi hi u zewgha ghandhom tlett itfal : tnejn minnhom huma mizzewgin u ghandhom id-dar taghhom ; it-tifla l-ohra se tizzewweg u sejra toqghod band`ohra.

<u>Fil-kontroezami</u>, ix-xhud stqarret illi hi u zewgha jahdmu t-tnejn. Huma kienu qalu lis-sid li kienu lesti li johorgu jekk isibilhom post adegwat fejn imorru joqghodu. B`post adegwat riedet tfisser post fejn ikunu f`qaghda li jpoggu l-affarijiet taghhom.

<u>Perit Andrew Vinci</u> kkonferma l-kontenut tar-rapport tieghu a fol 4 tal-process. Jistqarr li ma jiftakarx jekk kienx dahal fil-post biex ihejji r-rapport, ghalkemm sostna li kien jaf il-post. Mistoqsi jekk kienx ghamel kuntatt mal-intimati Griscti, ix-xhud wiegeb fin-negattiv. Huwa wasal ghad-deskrizzjoni tal-fond mill-aerial photos. Kien jaf li l-fond ghandu zewg sulari

u patio fuq wara. Huwa bbaza l-istima tieghu fuq ir-ritratti, wara li ha kont tal-posizzjoni tal-post u l-valur fis-suq. Dwar il-valur fis-suq, ikkonsulta xi agenziji tar-"real estate".

Raymond Griscti kkonferma li l-ewwel darba li ra lill-Perit Vinci kien meta mar jixhed fil-kawza tal-lum.

Perit Alan Saliba kien mahtur mill-Qorti sabiex jaghmel stima tal-valur lokatizzju tal-fond mill-1987 sal-lum. Il-konkluzjonijiet tieghu huma ndikati fir-rapport li pprezenta lill-Qorti.

III. Is-sottomissjonijiet bil-miktub

1) Ir-rikorrenti

Dwar it-titolu, ir-rikorrenti pprezentaw prova dokumentarja tal-kuntratti. Prova ohra kienet il-fatt illi l-intimati Griscti dejjem hallsu l-kera lir-rikorrenti u lill-awtur taghhom.

Dwar l-allegat ksur tad-dritt ta` proprjeta kif tutelat mill-Konvenzjoni, ir-rikorrenti jirreferu ghas-sentenzi tal-Qorti ta` Strasbourg fil-kawzi "**Ghigo vs Malta**" (Application No. 31122/05) u "**Amato Gauci vs Malta**" (App No 47045/06). Isostnu li huma qeghdin isofri vjolazzjoni kull sena ghaliex ghalkemm il-kuntratt ta` kera jiskadi kull sena, huma kienu obbligati bil-ligi stess li jgeddu l-kirja. Skond l-Art 3 tal-Kap 69, meta l-lokazzjoni taghlaq, tinholoq rabta gdida *ope legis*. Din hija sitwazzjoni li kienet ilha sejra ghal hamsin sena. Kif inhi l-ligi fil-prezent, ir-rikorrenti ma jistghux igeghlu lill-intimati sabiex jaccettaw awment tal-kera. Dan jirrisolvi ruhu fi privazzjoni tal-fond minghajr kumpens xieraq.

Dwar l-allegata vjolazzjoni tad-dritt ta` proprjeta kif tutelat mill-Kostituzzjoni, dan ghandu jigi applikat anke fir-rigward ta` fondi rekwizizzjonati ghaliex il-gurisprudenza taghna estendiet l-applikazzjoni ta` l-Art 37 ghal dak li jissejjah *`constructive expropriation`*. Saret riferenza ghas-sentenza fil-kawza "**Mintoff vs Prim Ministru**" tat-30 ta` April 1996. F`sitwazzjoni analoga, fejn si trattava ta` l-applikazzjoni tal-Art 12(4) tal-Kap 158, kien deciz illi l-konverzjoni ta` cens temporanju ghal kera seta` jammonta ghal esproprju. Saret riferenza ghas-sentenza "**Galea**

Testaferrata et vs Il-Prim Ministru et" li marret dezerta fil-Qorti Kostituzzjonali fis-16 ta` Ottobru 2006 u "**Vassallo vs Dalli**" li kienet deciza minn din il-Qorti fit-30 ta` Ottobru 2008. Isostnu li huma pprivati mill-uzu jew tal-inqas minn kumpens effettiv. Fil-kaz tal-lum, l-esproprju qieghed isir *ope legis* u cioe` bl-Art 3 tal-Kap 69. Ghalhekk, fil-fehma tar-rikorrenti, dik id-disposizzjoni tikser id-drittijiet taghhom.

Dwar l-allegata vjolazzjoni tad-dritt kontra d-diskriminazzjoni, ir-rikorrenti jirrilevaw illi effett tal-Art 3 tal-Kap 69 huma qeghdin isofru diskriminazzjoni ghaliex qeghdin ikunu kostretti jgeddu kirja li tkun ghalqet. Anke bl-Att X tal-2009, inholqot diskriminazzjoni billi l-ligi mponiet kera minima ta` €185.

Dwar l-akkwiexxenza, ir-rikorrenti jsostnu li bil-fatt li huma accettaw il-hlas tal-kera ma jfissirx li kienu qeghdin jaccettaw ukoll il-vjolazzjoni kommessa fil-konfront taghhom.

Dwar l-eccezzjoni tan-non-ezawriment tar-rimedji ordinarji, ir-rikorrenti rrimarkaw illi l-awment fil-kera li l-ligi ordinarja fil-kaz taghhom tippermetti ma tistax tkun ta` aktar minn 40% tal-kera gusta li biha l-fond seta` jinkera qabel l-4 ta` Awissu 1914.

2) L-Avukat Generali

Dwar it-titolu, l-Avukat Generali jikkontendi li r-rikorrenti ghandhom juru li ghandhom titolu originali. Fuq l-iskorta tad-dokumenti li pprezentaw, ir-rikorrenti ma ressqu l-ebda kuntratt li juri kif tnissel l-allegat titolu taghhom ; fil-fatt kull ma kienet prezentata kienet nota ta` insinwa. Skond din in-nota, in-numru tal-fond hemm deskritt huwa divers minn ta` dak in kwistjoni.

Skond l-Avukat Generali, din il-Qorti ghandha tiddeklina milli tezercita s-setghat kostituzzjonali taghha ghaliex l-awtur tar-rikorrenti, *a tempo vergine*, setghu ghamlu uzu mir-rimedji ordinarji li taghtihom il-ligi stess sabiex ma jidhlux f`obbligazzjoni *ex contractu* ma` Arthur Portanier. Saret riferenza ghas-sentenzi "**Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et**" deciza fit-30 ta` Settembru 2010 u "**Camilleri vs Registratur taz-Zwigijiet**" deciza fis-6 ta` April 2009. Fil-kawza tal-lum, l-ordni ta` rekwizizzjoni hareg fit-18 ta` Jannar 1957 abbazi tal-Att II tal-1949.

Dak l-ordni seta` jinhareg a tenur tal-Art 3 tal-Att fl-interess pubbliku jew biex jigi assikurat tqassim xieraq ta` djar ta` abitazzjoni. Bhala fatt, ir-rikorrenti jew l-awtur taghhom ma kienux mgieghla li jirrikonoxxu lil Arthur Portanier bhala inkwilin. Hekk huwa l-kaz ghaliex il-Gvern ma kienxipprezenta ittra ufficjali a tenur tal-Art 8(1) sabiex jobbliga lill-awtur tar-rikorrenti halli jirrikonoxxi lil Arthur Portanier bhala inkwilin. Dak tal-lum mhux kaz fejn is-sid ma kellu ghazla ohra kif implika r-rikorrent fix-xiehda tieghu. Jekk is-sid ma riedx jirrikonoxxi, huwa kellu kull dritt li jipprevalixxi ruhu minn dak li jipprovdi l-Art 8(2), u fi zmien tletin (30) jum jipprezenta rikors quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fejn jitlob awtorizazzjoni biex ma joqghodx ghat-talba li jirrikonoxxi lill-inkwilin.

Skond l-Avukat Generali hemm ukoll kwistjoni ta` inapplikabilita` *rationae temporis* tal-Konvenzjoni fil-konfront tal-ordni ta` rekwizizzjoni, u a tenur tal-Art 7 tal-Kapitolu 319. Ir-rikorrenti ma jistghux jikkontendu li qeghdin isofru l-konsegwenzi ta` ordni ta` rekwizizzjoni li thassar fid-29 ta` Lulju 1958. Saret riferenza ghas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-17 ta` Ottubru 2007 fil-kawza "**Barbara et vs Onor Prim` Ministru**".

L-Avukat Generali jirrimarka li l-awtur tar-rikorrenti ghazel volontarjament li jidhol fi ftehim ta` kera ma` Arthur Portanier. In segwitu sar ftehim gdid li bih kien hemm awment fil-kera. Kien hemm ukoll accettazzjoni tal-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69. Ir-rikorrenti ma jistghux issa wara tletin (30) sena jilmentaw minn vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom, wara ghazla hielsa li ghamel missierhom. Saret riferenza ghas-sentenza "**Emanuel Said Limited vs Zammit et**" deciza mill-Qorti Kosituzzjonali fil-5 ta` Lulju 2011 u "**Cassar et vs Il-Prim Ministru**" deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta` Frar 2012.

Dwar l-allegat ksur tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni, l-Avukat Generali jikkontendi li dik id-disposizzjoni mhijiex applikabbli ghaliex fil-kawza tal-lum ma kienx hemm tehid ta` proprjeta izda semmai kien hemm kontroll fl-uzu tal-proprjeta. Hemm pacifiku illi sabiex ikun hemm lezjoni skond l-Art 37 iridu jissussistu tlett elementi : i) it-tehid forzuz tal-proprjeta ; ii) il-kumpens offrut ma jkunx xieraq u iii) il-mankanza ta` access lill-Qorti. Saret riferenza ghas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-26 ta` Mejju 2006 fil-kawza "**Amato Gauci vs Avukat Generali**" u "**Galea et vs Briffa**" deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta` Novembru 2001. Fil-kaz tal-lum, ghalkemm l-fond de quo huwa soggett ghal kirja, ir-rikorrenti baqghu s-sidien u ghalhekk ma jistghux jghidu li l-proprjeta ttiehdet minnhom. L-Art 37 japplika biss meta jkun hemm tehid totali tal-proprjeta u mhux meta jkun hemm indhil, kontroll jew limitazzjoni – ara "**Lay Lay Co Ltd vs L-**

Awtorita ta` Malta dwar l-Ambjent et**" deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta` Frar 2011 ; "Bugeja et vs Avukat Generali**" deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta` Dicembru 2009 ; u "**Gina Balzan vs l-Onorevoli Prim Ministru et**" deciza mill-Prim`Awla tal-Qorti Civili (Gurisdizzjoni Kostituzzjonali) fil-11 ta` Ottobru 2011.

Fejn si tratta tal-Art 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, kien ritenut fis-sentenza "**Vella et vs Kummissarju tal-Pulizija et**" deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-24 ta` Settembru 2009 illi jissussistu tlett regoli distinti :– i) li hemm enuncjazzjoni generali li kulhadd ghandu jirrispetta d-dritt ta` proprjeta ta` haddiehor ; ii) l-privazzjoni tal-proprjeta ghandha ssir taht kundizzjonijiet ben definiti ; u iii) l-Istat ghandu l-poter jew id-dritt li jirregola l-uzu tal-beni in konformita mal-interess generali. Saret riferenza ghas-sentenza tal-Qorti ta` Strasbourg tad-19 ta` Gunju 2006 fil-kawza "**Hutten-Czapska vs Poland**". Hemm kienu enuncjati tlett elementi li jridu jkunu prezenti sabiex titqies permissibbli l-interferenza tal-Istat :- i) li l-mizura li jiehu l-Istat saret f`qafas legali ; ii) li l-iskop tal-mizura kien ghal skop legittimu u iii) li din l-mizura zammet bilanc gust u proporzjonat bejn l-iskop socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien. Dwar l-ewwel element, il-mizuri li hemm sabiex jipprotegu l-inkwilinat jemergu mill-ligi u ghalhekk l-element tal-legalita` huwa sodisfatt. Dwar it-tieni element, saret riferenza ghas-sentenzi "**Strickland noe vs Onorevoli Prim Ministru et**" deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-14 ta` Lulju 2008 ; "**James and Others vs United Kingdom"** deciza mill-Qorti ta` Strasbourg fil-21 ta` Frar 1986 ; "**Mellacher et vs Austria**" deciza mill-Qorti ta` Strasbourg fid-19 ta` Dicembru 1989 ; "**Sporrong u Lonnroth vs Sweden**" deciza mill-Qorti ta` Strasbourg fid-29 ta` Gunju 1982 ; "**Zammit vs Malta**" deciza mill-Qorti ta` Strsbourg fit-12 ta` Jannar 1991 u "**Edwards vs Malta**" deciza mill-Qorti ta` Strasbourg fil-24 ta` Ottobru 2006. Bil-principji li hargu minn din il-gurisprudenza, jirrizulta li d-disposizzjonijiet kemm tal-Kap 69 kif ukoll l-emendi ghal-ligi tal-kera hekk kif inseriti fil-Kap 16 kienu kollha ntizi sabiex ikun hemm provvista u tqassim xieraq ta` akkomodazzjoni ghal min hu nieqes minnha ghal ragunijiet finanzjarji u socjali. Ghalhekk id-disposizzjonijiet jissoddisfaw it-tieni element. Dwar it-tielet element, dak li jrid ikun determinat huwa jekk ir-rikorrenti tghabbewx `*with a disproportionate and excessive burden*`. Fil-kaz tal-lum, bl-emendi ghal-ligi tal-kera, il-kera tista` toghla gradwalment ; inoltre l-protezzjoni li ghandhom l-intimati Griscti hija ghaz-zmien li jibqghu jghixu huma fil-fond. Jissussisti l-element tal-bilanc u proporzjonalita`.

Dwar il-kumpens pretiz mir-rikorrenti, l-Avukat Generali jirrimarka li l-kumpens li jinghata f`kawza ta` natura kostituzzjonali mhuwiex ekwivalenti ghal danni civili (ara :- "**Grech pro et noe vs Direttur tal-**

Akkomodazzjoni Socjali et" deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-17 ta` Dicembru 2010 ; u "**Gatt et vs Avukat Generali et**" deciza fil-5 ta` Lulju 2011). Skond l-Avukat Generali, ir-rikorrenti naqsu milli jippruvaw li garrbu zvantagg ekonomiku bil-kera tal-post – "**Schembri et vs Zahra noe**" deciza mill-Qorti ta` l-Appell fit-28 ta` Settembru 2012.

Dwar l-allegata vjolazzjoni tal-Art 14 tal-Konvenzjoni, fil-kaz tal-lum ma giet allegata l-ebda diskriminazzjoni ghal raguni ta` status – "**Bianchi et vs Avukat Generali et**" deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-24 ta` Gunju 2011 ; "**Kjeldsen, Busk Madsen u Pedersen vs Denmark**" deciza mill-Qorti ta` Strasbourg fis-6 ta` Dicembru 1976 u "**Carson and Others vs United Kingdom"** deciza mill-Qorti ta` Strasbourg fis-16 ta` Marzu 2010. Inoltre l-prova tad-diskriminazzjoni li jrid jaghmel ir-rikorrent huwa tat-trattament tieghu zvantaggjat ma` haddiehor ("**Galea noe vs Il-Kummissarju tal-Pulizija**" deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-22 ta` Jannar 1990). Ir-rikorrenti qeghdin jilmentaw li qed isofru diskriminazzjoni ghaliex il-kirjiet maghmula qabel is-sena 1995 huma protetti, filwaqt li dawk maghmula wara s-sena 1995, mhumiex. Fis-sentenza taghha tal-15 ta` Dicembru 2012 fil-kawza "**Amato Gauci vs Malta**" il-Qorti ta` Strasbourg qalet illi `*no discrimination is disclosed by a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime.*` Saret riferenza wkoll ghas-sentenzi tal-Qorti ta` Strasbourg fil-kawzi "**Massey vs The United Kingdom**" deciza fit-8 ta` April 2003 ; "**Stacey vs The United Kingdom**" deciza fit-3 ta` Dicembru 1990 ; u "**Twizell vs The United Kingdom**" deciza fil-20 ta` Mejju 2008.

IV. Is-sottomissjonijiet bil-fomm

1) Ir-rikorrenti

Ghar-rigward tat-titolu, skond ir-rikorrenti, kien il-Gvern stess li rrikonoxxa lill-awtur taghhom bhala s-sid u kien hu li beda jircievi l-kera minghand l-inkwilin.

Ghalkemm seta` kien hemm interess pubbliku meta hareg l-ordni ta` rekwizizzjoni, issa sittin (60) sena wara ma jistax jinghad li ghadu jissussisti l-interess pubbliku. Ghalhekk ir-rikorrenti qeghdin jitolbu l-hlas ta` kumpens. Dan il-kumpens qed ikun reklamat kemm mill-intimati Griscti ghaliex huma qeghdin igawdu l-fond u kif ukoll mill-Gvern ghaliex bl-emendi

ghal-ligi tal-kera tal-2010 is-sitwazzjoni taghhom ma nbidlitx ghall-ahjar b`mod effettiv.

Dwar ir-rimedji ordinarji, ir-rikorrenti jirrimarkaw illi meta inhareg l-ordni ta` rekwizizzjoni ma jidhirx li kien hemm l-estremi biex din tigi attakkata u allura l-awtur tar-rikorrent kellu jaccettaha. Il-principju fondamentali huwa li r-rimedju ordinarju irid ikun wiehed xieraq u effettiv u mhux biss rimedju teoriku.

2) L-Avukat Generali

L-Avukat Generali sostna l-posizzjoni li kien ha meta ressaq is-sottomissjonijiet tieghu bil-miktub.

V. It-talbiet

Tnejn kienu t-talbiet tar-rikorrenti lill-Qorti :-

1. Tiddikjara li qeghdin jigu vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti mill-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319) u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta` dan ir-rikors.

2. Konsegwentement taghtihom dawk ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa u opportuni nkluz il-pussess lura tal-fond numru 49, Triq il-Kullegg Antik, Sliema u kumpens xieraq ghall-okkupazzjoni tal-fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti.

Il-Qorti tirrileva li ghalkemm fin-nota ta` sottomissjonijiet taghhom, ir-rikorrenti jaghmlu diversi konsiderazzjonijiet dwar l-Art 3 tal-Kap 69, u anke dwar l-emendi ghall-Kap 16 fejn si tratta ta` kirja, fir-rikors promotur, l-istess rikorrenti ma ressqu l-ebda talba sabiex il-Qorti tiddikjara li d-disposizzjonijiet li ccitaw mill-Kap 69 u mill-Kap 16 kienu lesivi ghad-drittijiet fondamentali taghhom.

Il-Qorti hija tal-fehma illi bil-fatt li z-zewg talbiet tar-rikorrenti kienu preceduti mill-kliem *salv kull dikjarazzjoni xierqa u opportuna ohra* ma

jfissirx li hija tista` tiddikjara *ex officio* d-disposizzjonijiet tal-ligi citati mir-rikorrenti fin-nota ta` sottomissjonijiet taghhom bhala lesivi tad-drittijiet fondamentali taghhom kif tutelati mill-Art 37 tal-Kostituzzjoni u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni meta r-rikorrenti ma ressqu l-ebda talba *ad hoc* diretta lejn dawk id-disposizzjonijiet. Ghalhekk il-Qorti mhijiex sejra taghti konsiderazzjoni lis-sottomissjonijiet li ghamlu r-rikorrenti dwar il-Kap 69 u dwar l-emendi li dahlu b`effett tal-Att X tal-2009.

VI. L-allegata inapplikabilita` *ratione temporis* tal-Art 1 Prot 1

Bhala parti mit-tielet eccezzjoni, l-Avukat Generali qieghed jikkontendi illi skond l-Art 7 tal-Kap 319, ir-rikorrenti ma jistghux jinvokaw ksur tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni, u jaghtu bidu ghal dan il-procediment, billi l-ordni ta` rekwizizzjoni harget fl-1957 u tnehhiet fl-1958.

L-Art 7 tal-Kap 319 jaqra :-

Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inkluzi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inkluzi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta` April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inkluzi) tar-Raba Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5 (inkluzi) tas-Seba Protokoll li jsir qabel l-1 ta` April 2002, ma ghandu jaghti lok ghal xi azzjoni taht l-artikolu 4.

Fin-nota ta` osservazzjonijiet tieghu, l-Avukat Generali jirreferi ghas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-17 ta` Ottubru 2007 fil-kawza "**Perit Joseph Barbara et vs Onorevoli Prim Ministru**". Dwar l-Art 7 tal-Kap 319, fis-sentenza inghad hekk :–

Din id-disposizzjoni hi l-mod kif il-legislatur Malti fisser in-non-retroattivita` tal-Konvenzjoni fl-ambitu tal-ligi domestika. Il-portata ta` din id-disposizzjoni hi cara : anke jekk kien hemm vjolazzjoni tal-Konvenzjoni Ewropea pero` b`mod li tali vjolazzjoni sehhet qabel it-30 ta` April, 1987, tali vjolazzjoni ma taghtix lok ghal azzjoni taht il-Kap. 319. Fil-prattika dan ifisser li jekk dak li qed jigi allegat jammonta ghal ksur li sehh qabel l-imsemmija data, din il-Qorti m`ghandhiex tiehu konjizzjoni tieghu fid-dawl tal-imsemmija Konvenzjoni izda ghandha, se mai, tiehu konjizzjoni tal-fatt de quo fid-dawl biss tal-artikoli tal-Kostituzzjoni li gew invokati.

Fis-sentenza li tat fil-5 ta` April 2011 fil-kaz ta` "**<u>Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq v. Malta</u>**" l-ECHR esprimiet ruhha diversament. Qalet hekk :-

37. The Court notes that the taking of the property took place in 1958. The Government did not institute the relevant compensation proceedings before the LAB for eighteen years. They eventually began in 1976 and were suspended sine die on 10 October 1996 according to the applicant, and remain pending to date according to the Government. Meanwhile, constitutional redress proceedings started in 1996 and were concluded in 1999 at first instance and on 8 January 2007 on appeal.

38. The Court observes that in the absence of an express limitation, the Maltese declaration of 30 April 1987 is retrospective and the Court is therefore competent to examine facts which occurred between 1967 the date of ratification and 1987 the date on which the State`s declaration under former Article 25 became effective (see Bezzina Wettinger and Others v. Malta, no. <u>15091/06</u>, § 54, 8 April 2008). As to the antecedent period, even though the Convention was applicable to Maltese territory, this had its basis in the United Kingdom`s Convention obligations. The present complaint is directed against the Maltese Government. Thus, the Court can only take into consideration the period which has elapsed since the Convention entered into force in respect of Malta (1967), although it will have regard to the stage reached in the proceedings by that date (see, for example, Humen v. Poland [GC], no. <u>26614/95</u>, §§ 58-59, 15 October 1999). Moreover, since the applicant has continued the proceedings as heir, she can complain of the entire length of the proceedings (see Cocchiarella v. Italy [GC], no. <u>64886/01</u>, § 113, ECHR 2006-; and Bezzina Wettinger, cited above, § 67).

Fin-nota ta` osservazzjonijiet taghhom, ir-rikorrenti rrilevaw hekk :-

… il-vjolazzjoni hija wahda li ssehh kull sena. L-esponenti llimitaw ruhhom ghalhekk, anke ghal finijiet ta` pratticita` sabiex jitolbu rimedju mill-vjolazzjoni sa mis-sena 1987, data meta dahlet fis-sehh il-Konvenzjoni f`Malta. Jigi rilevat ukoll li l-gurisprudenza tal-Qorti Ewropeja sabet vjolazzjoni ghalkemm il-fatti li kienu taw bidu ghall-istregwa ta` vjolazzjoni kienu sehhew qabel is-sena 1987.

Il-fatti li dwarhom qed jilmentaw ir-rikorrenti huma :-

i) li l-fond de quo kien rekwisizzjonat fis-7 ta` Jannar 1957 ;

ii) li r-rikorrenti qatt ma taw il-kunsens hieles taghhom sabiex il-

fond jinkera fl-1958 ;

iii) li l-kera mposta ma tistax tinbidel ;

iv) li r-rikorrenti m`ghandhom tama reali u konkreta li jiehdu lura l-pussess tal-fond ;

v) li effettivament kienu mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta` taghha bla ma nghataw kumpens.

Fatt iehor rilevanti huwa li r-rekwizizzjoni **tnehhiet** minn fuq il-fond de quo fl-1958.

Din il-Qorti mhijiex tikkondividi l-fehma tal-Avukat Generali li l-Art 1 Prot 1 mhuwiex applikabbli *ratione temporis.*

Fis-sentenza taghha tad-9 ta` April 1999 fil-kawza "**Pawlu Cachia vs Avukat Generali**" il-Qorti Kostituzzjonali osservat illi :-

att ta` tehid jew esproprijazzjoni li bih wiehed jigi pprivat mill-proprjeta tieghu huwa att istantanju, u mbaghad in-nuqqas tat-tgawdija pacifika minn persuna tal-possedimenti taghha (l-ewwel sentenza tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll) jista` jkun ta` natura permanenti. Huwa ghalhekk koncepibbli illi f`dan il-kaz jista` jkun hemm vjolazzjoni tal-ewwel parti tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u li din l-vjolazzjoni grat kemm qabel u li baqghet isehh wara t-30 ta` April 1987.

Fl-isfond tal-premess, u wara li kkostatat dak li jghid l-Art 7 tal-Kap 319, dak li tghid il-gurisprudenza bid-diversi sfumaturi taghha, kif ukoll wara li tqis iz-zmien ta` ratifika u ta` adezjoni tal-Istat Malti ghall-Konvenzjoni, din il-Qorti ma tistax tasal ghall-konvinciment morali li jwassalha sabiex teskludi *a priori* vjolazzjoni skond l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni, anke ghaz-zmien li jipprecedi s-sena 1987.

Ghalhekk dak eccepit mill-Avukat Generali illi ma jistax jigi applikat l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni qieghed jigi respint.

VII. L-ewwel talba

Ir-rikorrenti jsostnu li garrbu ksur tal-**<u>Art 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta</u>** fejn jinghad :–

(1) Ebda proprjeta` ta` kull xorta li tkun ma ghandu jittiehed pussess taghha b`mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjeta` ta` kull xorta li tkun ma ghandu jigi miksub b`mod obbligatorju, hlief meta hemm disposizzjoni ta` ligi applikabbli ghal dak it-tehid ta` pussess jew akkwist -

(a) ghall-hlas ta` kumpens xieraq ;

(b) li tizgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta` access lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b`ligi sabiex jigi deciz l-interess taghha fi jew dritt fuq il-proprjeta` u l-ammont ta` kull kumpens li ghalih tista` tkun intitolata, u sabiex tikseb hlas ta` dak il-kumpens ; u

(c) li tizgura lil kull parti fi proceduri f`dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bhal dik dritt ta` appell mid- decizjoni taghha lill-Qorti tal-Appell f`Malta :

Izda f`kazijiet specjali l-Parlament jista`, jekk hekk jidhirlu xieraq li jaghmel fl-interess nazzjonali, b`ligi jistabbilixxi l-kriterji li ghandhom jitharsu, maghduda l-fatturi u c-cirkostanzi l-ohra li ghandhom jitqiesu, biex jigi stabbilit il-kumpens li ghandu jithallas dwar proprjeta` li jittiehed pussess taghha jew li tigi akkwistata b`mod obbligatorju; u f`kull kaz bhal dak il-kumpens ghandu jigi iffissat u ghandu jithallas skont hekk.

Ir-rikorrenti jsostnu li kien hemm ukoll vjolazzjoni tal-**<u>Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni</u>** li jghid :–

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.

Ir-regoli illi jiddelineaw l-accertament ta` lezjoni o meno tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni huma simili hafna ghall-konsiderazzjonijiet illi taghmel l-ECHR fil-kwadru tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

Skond il-gurisprudenza konsolidata tal-ECHR, 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).

Tlieta huma l-kondizzjonijiet li jridu jigu sodisfatti sabiex jista` jinghad li hemm ksur tad-dritt tutelat bl-Art 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Art 1 Prot tal-Konvenzjoni. Is-sentenza li tat l-ECHR fid-19 ta` Gunju 2006 fil-kaz ta` "**Hutten-Czapska v.Poland**" huma :-

1. **Lawfulness**
2. **Legitimate aim**
3. **Fair Balance**

Il-Qorti sejra tqis it-tliet kriterji wiehed wiehed.

1. <u>Lawfulness</u>

Huwa accettat kemm mill-Qrati taghna kif ukoll mill-ECHR illi l-legislazzjoni dwar il-kontroll tal-uzu ta` proprjeta` mehuda fl-interess socjali hija permessibbili (ara s-sentenzi tal-ECHR : "**<u>Zammit v. Malta</u>**" tat-12 ta` Jannar 1991 ; "**<u>Edwards v. Malta</u>**" tal-24 ta` Ottubru 2006).

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 **"<u>Cassar v. Zammit</u>"** - Qorti tal-Appell - 29 ta` Mejju 1959).

Fis-sentenza taghha moghtija fit-12 ta` Lulju 2001 fil-kawza "**<u>Cassar vs Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali et</u>**" 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-**<u>Kap.125</u>** 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-rikorrenti 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-rikorrenti 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-hrug ta` l-ordni ta` rekwizizzjoni la kien kapriccjuz u lanqas ingustifikat. Irrizulta nfatti illi li l-ordni ta` rekwizizzjoni orginarjament kien hareg sabiex tinghata akkomodazzjoni lit-Tabib Arthur Portanier ghaliex kien gie zgumbrat mil-live-in quarters tal-Lazzarett li kien sptar ta` l-mard li jittiehed. Fil-fatt huwa kien applika mad-Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali sabiex jinghata post fejn ikun jista` jabita flimkien mal-familja tieghu. Il-mizura li ttiehdet kienet certament ghal skop legittimu.

3. Fair Balance

Huwa rikonoxxjut fil-gurisprudenza taghna u tal-ECHR 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 li tat l-ECHR fit-23 ta` Settembru 1982 fil-kaz "**Sporrong & Lonnroth v. Sweden**" 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 tal-lum, wara li harget l-ordni ta` rekwizizzjoni, il-fond inghata b`kera. Fid-29 ta` Lulju 1958 tnehhiet l-ordni ta` rekwizizzjoni. In segwitu l-kera stabbilita telghet ghal €232.94 fis-sena u hekk baqghet sal-lum. Wara li miet l-inkwilin originali Tabib Arthur Portanier, baqghet toqghod fil-fond it-tifla tieghu l-intimata Sylvana Griscti flimkien mar-ragel taghha l-intimat Raymond Griscti u uliedhom. Irrizulta li l-intimati Griscti kienu joqghodu mat-Tabib Portanier sa minn qabel il-mewt tieghu.

Il-perit tekniku Alan Saliba stima l-valur kapitali fis-suq tal-fond de quo bhala battal fl-ammont ta` €560,000.

Il-perit tekniku stima l-valur lokatizju tal-fond fl-1987 fl-ammont ta` €2,703.

Il-perit tekniku stima l-valur lokatizju tal-fond fl-2012 fl-ammont ta` €16,800.

Il-Qorti tiftakar illi waqt l-eskussjoni, il-perit tekniku wiegeb ghal ezami serrat da parti tal-intimati dwar il-kriterji li wassluh sabiex jaghmel dawk il-valutazzjonijiet.

Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza **"<u>Calleja vs Mifsud</u>"**, 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 …

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* ("**<u>Grima vs Mamo et noe</u>"** – 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. ("**<u>Cauchi vs</u>** **<u>Mercieca</u>"** – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 **;** **"<u>Saliba vs Farrugia</u>**" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 u "**<u>Calleja *noe* vs Mifsud</u>**" – 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-rapport peritali ma saret l-ebda talba ghall-hatra ta` periti addizzjonali.

Dan premess il-Qorti ma ssib l-ebda raguni ghala ghandha tiddiskosta ruhha mill-valutazzjonijiet li ghamel il-perit tekniku.

Jekk toqghod biss fuq il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku, m`ghandux ikun hemm dubju li l-kera li l-intimati Griscti qeghdin ihallsu llum hija inferjuri b`mod qawwi u sostanzjali ghall-valur lokatizju reali tal-fond.

Fil-kaz ta` "**Fleri Soler et v. Malta**" (op. cit.) l-ECHR sabet li l-kera li kien intitolat ghaliha s-sid tant kienet baxxa u ghalhekk iddikjarat li ma kienx hemm "*a fair balance*" bejn l-interessi tal-pubbliku u tal-privat.

Fil-kaz ta` "**Ghigo v. Malta**" (op. cit.) l-ECHR 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)

Wara din il-kostatazzjoni u ohrajn, l-ECHR sabet illi :-

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

Din il-Qorti hija tal-fehma illi ghaliex harget l-ordni ta` rekwizizzjoni *in primis* l-aventi causa tar-rikorrenti kien kostrett jaccetta lill-aventi causa tal-intimati Griscti bhala inkwilin bil-konsegwenzi legali u restrittivi li gab mieghu dak il-ftehim ta` kera fi zmien fejn ir-regim legali tal-kera ma kienx dak li huwa llum. Dan ix-xkiel mexa u ghadda mis-sid originali ghall-eredi tieghu u cioe` r-rikorrenti, ghaliex anke huma baqghu jgarrbu xkiel fl-uzu shih tal-propjeta` anke wara li miet l-inkwilin originali meta huma wkoll kellhom jaccettaw lill-intimati Griscti bhala inkwilini taghhom. Ghalhekk sehh *a disproportionate and excessive burden* kontra r-rikorrenti. Dan huwa rifless ukoll fil-quantum tal-kera li jhallsu l-konjugi Griscti fis-sens illi ma kienx hemm bilanc gust u ragjonevoli bejn l-interess generali tal-komunita` u l-harsien tad-dritt ta` proprjeta tar-rikorrenti.

Il-Qorti qeghda <u>tilqa</u>` l-ewwel talba.

VIII. <u>It-tieni talba</u>

Accertat li kien hemm vjolazzjoni skond l-ewwel talba, din il-Qorti sejra tghaddi biex tqis ir-rimedju mitlub.

a) <u>Ir-ripreza tal-pussess tal-fond</u>

Ir-rikorrenti talbu li jinghataw lura l-pussess tal-fond.

Meta tqis kif svolgew il-fatti fil-kaz tal-lum matul is-snin, il-Qorti ma tqisx li bir-radd tal-pussess tal-fond lura lir-rikorrenti u allura bil-konsegwenti zgumbrament tal-intimati Griscti se jkun ristabbilit bilanc gust. Anzi din il-Qorti tghid illi tinholoq ingustizzja fil-konfront tal-istess konjugi Griscti. Del resto rrizulta li l-intimati dejjem qaghdu mal-obbligi taghhom naxxenti fir-relazzjoni taghhom mar-rikorrenti, indipendentement minn kif twieldet dik ir-relazzjoni. Barra minn hekk, ghandu jinghad illi rrizulta wkoll wara l-konjugi Griscti, ma jidhirx illi l-fond mhux se ighaddi ghand l-ulied, billi dawn illum huma mizzewgin u marru jirrisjedu band`ohra.

b) Il-kumpens

L-awturi Harris, O`Boyle & Warbrick fil-pag 680 sa 686 tal-ktieb ***"Law of the European Convention on Human Rights"*** (OUPs – Second Edition – 2009) ighidu :-

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 fil-pag 881 et seq fil-ktieb ***"Theory and Practice of the European Convention on Human Rights"***- (Fourth Edition - Intersentia – 2006) ighidu :–

... 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 ...

Fil-fehma tal-Qorti, huwa bl-ghoti ta` kumpens gust u ragjonevoli illi tkun indirizzata l-vjolazzjoni ghall-Art 37 tal-Kostituzzjoni u ghall-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

Il-Qorti mhijiex sejra taghmel aggustament tal-kera li l-intimati Griscti attwalment ihallsu lir-rikorrenti.

Taghmel riferenza ghas-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza "**Cassar vs Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali et**" (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.

Dan il-hsieb kien ukoll espress fis-sentenza li tat l-ECHR fil-15 ta` Settembru 2009 fil-kaz ta` "**Amato Gauci v. Malta**" fejn il-Qorti qalet :-

80. Under Article 41 of the Convention the purpose of awarding sums by way of just satisfaction is to provide reparation solely for damage suffered by those concerned to the extent that such events constitute a consequence of the violation that cannot otherwise be remedied. It is therefore not for the Court to quantify the amount of rent due in the future.

Ghall-fini ta` kwantifikazzjoni tal-kumpens, il-Qorti sejra tiehu in konsiderazzjoni dawn il-fatturi :-

a) li l-fond de quo kien gie kolpit b`ordni ta` rekwizizzjoni fl-1957 ;

b) li sar ftehim li permezz tieghu t-Tabib Arthur Portanier beda jhallas kera ta` £15.50 fis-sena li mbaghad telghet ghal €232.94 fis-sena ;

c) li l-ordni ta` rekwizizzjoni tnehhiet fl-1958 ;

d) li l-kera thallset inkluz lir-rikorrenti ;

e) li l-pretensjoni tar-rikorrenti tkopri z-zmien ta` wara l-1987 ;

f) li fl-1987 il-fond de quo kellu valur lokatizju fis-suq ta` €2,703 fis-sena ;

g) li fl-2012 il-fond de quo kellu valur lokatizju fis-suq ta` €16,800 fis-sena ;

h) li kien legittimu l-ghan li wassal ghall-hrug tal-ordni ta` rekwizizzjoni ;

i) li fil-kazi ta` din ix-xorta, il-kumpens li jithallas jista` jkun anqas mill-kumpens shih li altrimenti jista` jkun dovut skont il-kriterji tas-suq.

Fil-kazi ta` ghoti ta` kumpens xieraq, huwa affermat il-principju li l-kumpens jista` jkun inqas mill-kumpens shih li altrimenti kien ikun dovut skont il-kriterji tas-suq.

Il-Qorti ghandha s-setgha li f`cirkostanzi fejn l-prova tal-*quantum* ma tkunx tista` ragjonevolment issir bi precizjoni matematika li tillikwida l-ammont dovut bhala kumpens *arbitrio boni viri.*

Sabiex tasal ghal-likwidazzjoni ta` kumpens gust u adegwat, il-Qorti tghid illi ghandha tqis, fost konsiderazzjonijiet ohra, ghaliex ir-rikorrenti damu sal-2010 biex jaghtu bidu ghal dan il-procediment meta l-iskop dikjarat taghhom kien illi jinvokaw il-vjolazzjoni tal-jeddijiet fondamentali taghhom b`sehh mill-1987.

Fis-sentenza taghha tat-3 ta` Marzu 2011 fil-kawza "**Dr. David Tonna et v. Kummissarju tal-Artijiet**" il-Qorti Kostituzzjonali osservat illi fil-kaz fejn persuna tiddilunga milli tadixxi l-Qrati mhux eskluz li l-Qorti tikkunsidra li tirriduci l-ammont tal-kumpens

(ara wkoll is-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali : "**Paul Fenech et v. Kummissarju tal-Artijiet**" tal-20 ta` Frar 2009 ; u "**Paola Farrugia v. Kummissarju tal-Artijiet**" tat-30 ta` April 2009).

Wara li qieset l-assjem tal-fatti u tac-cirkostanzi tal-kaz, il-Qorti qeghda tillikwida *arbitrio boni viri* favur ir-rikorrenti kumpens ghall-vjolazzjoni tal-jeddijiet fondamentali taghhom skont l-ewwel talba fl-ammont ta` ghoxrin elf Ewro (€20,000).

Billi huwa principalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li ma jkunx hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tac-cittadin. Billi qatt ma kien l-obbligu tal-intimati Griscti li jaraw li l-ligijiet tal-pajjiz ikunu konducenti ghal sistema gusta ta` kera, il-Qorti tghid illi l-hlas tal-kumpens likwidat ghandu jsir mill-Avukat Generali.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-intimati li baqghu mhux decizi bis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-27 ta` Marzu 2015.

Tilqa` l-ewwel talba.

Tichad safejn fit-tieni talba r-rikorrenti talbu l-izgumbrament tal-intimati Sylvana u Raymond konjugi Griscti mill-fond 49, Old College Street, Sliema.

Tilqa` safejn fit-tieni talba r-rikorrenti talbu l-hlas ta` kumpens abbazi tar-rizultanzi tal-ewwel talba.

Tillikwida kumpens favur ir-rikorrenti ghall-vjolazzjoni subita tal-jeddijiet fondamentali taghhom skond l-ewwel talba fl-ammont ta` ghoxrin elf Ewro (€20,000).

Tordna lill-intimat Avukat Generali sabiex ihallas bhala kumpens kif fuq inghad lir-rikorrenti l-ammont ta` ghoxrin elf Ewro (€20,000) bl-imghax legali b`effett mil-lum.

Tordna illi, hlief ghal dak li kien deciz dwar l-ispejjez mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza taghha tas-27 ta` Marzu 2015, l-ispejjez l-ohra ta` din il-kawza ghandhom jithallsu fl-intier taghhom mill-intimat mill-Avukat Generali.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur