QORTI CIVILI PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum il-Hamis, 14 ta' Gunju 2018

Numru 1

Rikors Nru. 14/2017

81 & 82 Limited
vs

Awtorita tad-Djar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tas-socjeta rikorrenti tal-20 ta' Marzu 2017 li jghid hekk:

1. Illi s-socjeta esponenti hija l-proprjetarja tal-fondi bin-numri ufficjali wiehed u tmenin (81), tnejn u tmenin (82) u tnejn u tmenin ittra 'A' (82A) fi Triq ix-Xatt (The Strand), Sliema u l-fondi li jmissu maghhom min-naha ta' wara bin-numri ufficjali tlieta (3) u erbgha (4) fi Triq Santa Agata, Sliema.

2. Illi di fatti s-socjeta esponenti kienet xtrat u akkwistat l-utile dominju temporanju ghaz-zmien li kien fadal mill-koncessjoni enfitewtika originali relattiv ghal dawn il-fondi kollha permezz ta' kuntratt pubbliku datat 15 ta' Marzu, 2012 in atti Nutar Dottor Ian Castaldi Paris, kif sussegwentement korrett permezz ta' kuntratt pubbliku datat 1 ta' Frar, 2013 in atti Nutar Dottor Ian Castaldi Paris, filwaqt li xtrat u akkwistat ukoll id-dirett dominju temporanju relattiv ghall-imsemmija fondi minghand il-Kapitlu tal-Kattidral permezz ta' kuntratt pubbliku datat 8 ta' April, 2013 in atti Nutar Dottor Ian Castaldi Paris sabiex b'hekk saret il-proprjetarja assoluta ta' dawn il-fondi.

3. Illi dawn il-fondi jikkonsistu fi proprjeta seafront f'Tas-Sliema illi s-socjeta esponenti xtrat u akkwistat sabiex tizviluppa bi blokk ta' appartamenti lussuzi quddiem il-bahar u fil-fatt diga applikat u ottjeniet il-permessi mehtiega ghal dan l-iskop minghand l-awtoritajiet kompetenti.

4. Illi l-fond bin-numru ufficjali tnejn u tmenin (82) fi Triq ix-Xatt (The Strand), Sliema huwa kolpit b'ordni ta' rekwizizzjoni illi jgib in-numru R048795 li kien inhareg originarjament fit-30 ta' Lulju, 1987 a favur ta' certu Carmel Mifsud u sussegwentement, wara l-mewt tieghu, fl-4 ta' Mejju, 1998 giet rikonoxxuta ohtu Stella mizzewga Borg, illi ghadha tghix fl-irnsemmi fond sallum u fuq l-istess indirizz hemm registrati wkoll il-Kummissjoni Elettorali Paul Borg u Margaret Cardona, ulied l-imsemmija Stella Borg, u anke Nikita Cardona, bint l-imsemmija Margaret Cardona.

5. Illi fuq din is-seafront property f'Tas-Sliema li ghalih mis-sena 1987 thallset u ghadha tithallas kera irrizorja illi dejjem thallset direttament lill-intimata Awtorita tad-Djar u li qatt ma giet accettata mis-sidien, u cioe la mis-socjeta esponenti u lanqas mill-ante kawza taghha (kemm l-utilisti kif ukoll id-direttarji).

6. Illi s-socjeta esponenti hija b'hekk zvestita mill-proprjeta taghha minghajr kumpens xieraq.

7. Illi mhemm ebda raguni ghaliex l-ordni ta' rekwizizzjoni de quo agitur ghandu jibqa' fis-sehh fir-rigward ta' din il-proprjeta u cioe l-fond 82, Triq ix-Xatt (The Strand), Sliema.

8. lIli s-socjeta esponenti interpellat diversi drabi lill-Awtorita intimata sabiex tiddirekwizizzjona dan ii-fond u, jekk mehtieg, tinvoka l-provvedimenti tal-artikolu 9 tal-Housing Act (Kap. 125 tal-Ligijiet ta' Malta) l-Awtorita tad-Djar u taghti post alternattiv lill-fuq imsemmija Stella Borg minflok ma tkompli tippregudika lis-socjeta esponenti ghaliex certa li ma jaghmel assolutament ebda sens illi seafront property illi tiswa 'l fuq minn miljun ewro tkompli tigi okkupata bis-sahha ta' ordni ta' rekwizizzjoni b'dannu mill-izjed ingenti ghas-sid tal-istess proprjeta, u cioe s-socjeta esponenti.

9. Illi pero, sal-lum, tali interpellazzjonijiet, maghmula anke permezz ta' ittri legali u Ittra Ufficjali li ggib in-Numru 3840/2016 gew injorati u ghalhekk is-socjeta esponenti kienet kostretta li tirrikorri ghal din il-procedura sabiex thares u tissalvagwardja d-drittijiet u l-interessi taghha.

10. Illi b'dan ii-mod is-socjeta esponenti giet u qieghda tigi mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta taghha minghajr ma tinghata kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond.

11. Illi l-privazjoni tal-proprjeta tar-rikorrenti hija lezjoni tad-dritt ta' proprjeta kif protetta mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea.

Tghid ghalhekk l-Awtorita intimata ghaliex ma ghandhiex din l-Onorabbli Qorti-:

(i) prevja kwasijasi dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja, tiddikjara illi gew u qeghdin jigu vvjolati u miksura d-drittijiet fondamentali tas-socjeta esponenti 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 tal-Ligijiet ta' Malta) ghar-ragunijiet fuq esposti kif ukoll dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;

(ii) konsegwentement taghti lis-socjeta esponenti dawk ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li huma xierqa u opportuni nkluz:
(a) illi b'effett immedjat is-socjeta esponenti tinghata lura l-pussess effettiv u vakant tal-fond bin-numru ufficjali tnejn u tmenin (82) fi Triq ix-Xatt (The Strand), Sliema;
(b) illi s-socjeta esponenti tinghata kumpens xieraq ghall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni ghal tant snin taht ordni ta' rekwizizzjoni bi vjolazzjoni tad-drittijiet taghha; u
(c) kull ordni, provvediment u direttiva ohra li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li jkunu xierqa u opportuni fic-cirkostanzi ottenenti.

Bl-ispejjez kollha kontra l-Awtorita intimata illi hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-Awtorita intimata li tghid hekk:

1. Illi it-talbiet attrici hu,a infondati fil-fatt u fid-dritt;

2. Illi l-atturi ghandhom jipproducu prova tat-titolu taghhom kif ukoll il-kuntratti kollha imsemmija fir-rikors promotur; kif ukoll prova li l-proprjeta kienet tghajjat lill-awturi taghhom - u dan anke ghaliex ghal zmien twil meta il-post kien abbandunat u perikolanti l-awtoritajiet ma setghux isibu min kienu is-sidien tal-fond.

3. Illi l-atturi ma setghux iressqu din il-kawza qabel ma jezawrixxu ir-rikedji kollha legali possibbli. Wiehed mir-rimedji kellu jkun l-attakk tal-Ordni ta-rekwizizzjoni - haga li ma saritx; ghalhekk dil-kawza ma tistax tregi;

4. Illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta indikat mir-rikorrenti mhuwiex applikabbli ghaliex ir-rekwizizzjoni hija mharsa bil-Kap. 125 tal-Ligijiet ta' Malta, li bhala ligi ezistenti qabel l-1962 tinsab protetta bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, "Ebda haga fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma ghandha tolqot il-hdim ta' xi ligi fis-sehh minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi ligi maghmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis-sehh minnufih qabel dik id-data (jew xi ligi li, minn zmien ghal zmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f’dan is-subartikolu) ... ";

5. Illi dan kien fond abbandunat u perikolanti u f’dan il-kuntest harget l-Ordni ta' Rekwizizzjoni - fil-fatt l-anqas biss setghu jinstabu min kienu is-sidien tal-fond. U id-dipartiment kellu jidhol biex jigi evitat il-periklu ghal terzi.

6. Illi l-atturi meta xtraw il-proprjeta kienu jafu li il-fond 82, fi Triq ix-Xatt, Sliema kien okkupat minn persuni li kienu jinhtiegu akkommodazzjoni socjali u li kienu protetti minn Ordni ta' Rekwizizzjoni. Dan il-fatt ghalhekk probabbilment ittiehed fil-qies meta gie miftiehem il-prezz. Ghalhekk l-atturi ma jistghu jillanjaw minn ebda ksur ta' xi dritt fundamentali ghaliex huma dahlu ghax-xiri tal-post minkejja il-fatti konoxxuti;

7. Illi l-atturi ma setghu batew minn ebda ksur ta' xi dritt fundamentali sahansita sa minn qabel ma akkwistaw il-proprjeta de quo fit-8 ta' April 2013. Il-lezjoni ta'

dritt fundamentali hi parikolari ghal bniedem u ma tistax tigi trasferita - la darba is-sidien precedenti ma aggixxewx ma jistghux jagixxu l-aventi kawza (l-atturi) minflokhom.

8. Illi l-Ordni ta' Rekwizizzjoni inharget ghal ragunijiet validi u l-giurisprudenza tikkonferma li tali ordnijiet ma jledux id-drittijiet ta' proprjeta;

9. Illi fil-fatt l-Ordni in kwistjoni qatt ma giet attakkata fil-Qrati;

10. lIli l-fatt Ii s-sidien passati u prezenti ta' din il-proprjeta damu daqstant ma jagixxu dwar allegat ksur ta' dritt fundamentali ghandu jimmilita kontra l-atturi u jikkonferma li ma kien hemm ebda lezjoni jew jekk kien hemm wahda kienet wahda fjakka. Dan semmai ghandu jigi rifless f'kull kumpens li tista' tkun inklinata li taghti dina l-Onorabbli Qorti

11. lIli it-taIba ghall-izgumbrament taI-persuni li qed jghixu fil-fond de quo ma ghandiex tigi milqugha u dan anke tenut kont ta' skorta ta' sentenzi f'dan is-sens. Fil-fatt il-hrug ta' ordni ta' rekwizizzjoni u l-allokazzjoni ta' fond ghal skop ta' akkommodazzjoni socjali mhuwiex meqjus bhala att leziv tad-dritt tal-proprjeta.

12. Illi intant in-nies soltu jaharbu milli jkunu persegwitati minn ksur ta' dritt fundamentali - f'dan il-kaz donnu l-atturi dahlu konxjament ghalih - la darba huma qeghdin jillanjaw minn allegat ksur. Evidentement il-leblieba li jaghmlu qIiegh minn proprjeta mixtrija kienet tizboq ir-riskju tal-allegat ksur. Dan ikompli juri Ii ma kien ebda ksur ta' drittijiet fundamentali tal-atturi.

Rat l-atti u n-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Provi

Mario Bonnici, Michael Bugeja u Raymond Camilleri, Diretturi tas-socjeta rikorrenti, xehdu li l-kumpanija fit-2012 kienet xtrat l-utile dominju temporanju ghaz-zmien li kien fadal mill-koncessjoni emfitewtika originali relattiv ghal fondi 81, 82 u 82A f'The Strand, Sliema liema fondi kienu jmissu ma' fondi 3 u 4 Triq Santa Agatha. Imbaghad fil- 2013 l-kumpanija kienet xtrat id-dirett dominju minghand il-Kapitlu tal-Kattidral u b'hekk saret proprjetarja assoluta tal-fondi. Kienu fethu kawza kontra Rose Borg u uliedha li kienu qed jokkupaw il-fond 82 u kien f'dak l-istadju li kienu gew infurmati li kien hemm Requistion Order fuq il-post. Huma qatt ma rrikonoxxew lil hadd bhala li ghandhom dritt li jokkupaw il-

post u qatt ma accettaw kera. Huma kienu xtraw dawn il-fondi biex jizviluppawhom.

Fuq kontro-ezami Mario Bonnici xehed li l-vendituri kienu qalulhom li l-persuni li kienu qed jokkupaw il-post kienu squatters u bla titolu u li huma qatt ma accettaw kera minghandhom. Meta xtraw il-post u l-avukat kiteb lil dawn il-persuni biex jizgumbraw huma wiegbu li kienu hemm b'titolu izda ma qalulhomx x'kien dan it-titolu. Imbaghad kienu bdew proceduri bil-Qorti kontra taghhom u dawn wiegbu li l-post kien rekwizizzjonat. L-Avukat taghhom allura kien talab lil Awtorita biex tipprovdi post alternativ lil inkwilini skond il-ligi biex huma jkunu jistghu jaghmlu l-progett. Huma ma kienux fittux lil vendituri billi dawn qalulhom li ma kienux jafu li kien hemm requisition u hekk accertawhom fil-kuntratt. Huma mhumiex wara l-ebda danni u jekk l-awtorita taghtihom dak li hu taghhom huma lesti li ma jibghux ghaddejjin bil-proceduri.

Perit Mario Cassar ipprezenta r-rapport tieghu Dok. MC1 u Dok. MEX1 li huwa stima ghal long lets u short lets tal-appartamenti meta jinbnew. Il-valuri huma annwali sa mis-sena 2016. Il-permess gie approvat fid-9 ta' Lulju 2013. Biex isir l-izvilupp hemm perjodu ta' tlett snin.

Fuq kontroezami wiegeb li hu kien imqabbad mir-rikorrenti biex jikkwantifika kemm qed jitilfu ntrojtu sakemm din il-proprjeta tigi zvilluppata. Hu hareg stima ta' kemm jiswa biex ikunu jistghu jinbnew u jigu finished l-appartamenti u l-market value taghhom biex jinbieghu jew jinkrew. Id-danni gew kalkulati fuq il-market value mhux fuq l-ispejjez biex tinbena l-propjeta. Fl-istima ma tax kaz li kien hemm l-inkwilini fil-post u lanqas is-snin biex jinbnew l-appartamenti. Ipprezenta Dok. CMEX1 li jinkludi l-ispejjez biex jigi zviluppat il-progett. Il-progett jammonta ghal €2,656,241 u l-valur lokatizzju tieghu jammonta ghal €441,720. Dok. CMEX2 juri li dan il-progett huwa stmat illi jqum madwar €3,062,790 biex jinbena u jitlesta, u l-valur lokatizzju jammonta ghal madwar €519,120 in vista ta' varjazzjoni possibli fl-applikazzjoni.

Michael Spiteri xehed li flimkien ma hutu u qarib taghhom, certu David Spiteri Hili, kienu proprjetarji tal-fondi 81, 82 u 82A f'The Strand, Sliema u kienu

bieghuhom lir-rikorrenti. Huma qatt ma kienu rrikonoxxew lil Stella Borg u lil uliedha u lanqas lil hadd izjed bhala li ghandhom xi dritt li jokkupaw dan il-fond numru 82 The Strand u qatt ma accettaw kera minghandhom. Meta l-kumpraturi marru jkellmu lin-nies li kienu joqghodu fil-post, dawn talbuhom somma fenomenali kemm ghad-dar u ghal hanut ghalkemm kienu parti minn fond wiehed. Bir-requisition l-inkwilini kienu fethu dan il-hanut. Ma kienx intlahaq ftehim u r-rikorrenti accettaw li jixtru l-fond bl-inkwilini.

George Saliba, in rappresentanza tal-Ufficju Elettorali, xehed li Stella Borg ilha registrata fuq il-post 82, The Strand, Sliema minn April 1988 u ghadha hemm sal-lum (Dok. GS1). Carmel Mifsud kien registrat fuq dana l-post f'April 1988 u miet fil-1993. Paul Borg fil-1988 kien registrat fuq il-post 82A imbaghad fuq l-fond 82 u ghadu hemm sal-lum. Vincent Borg kien ukoll registrat fuq dana il-post imma miet fin-1990. Fil-prezent hemm registrati fuq il-post numru 82, Paul Borg, Stella Borg, Margaret Cardona (xebba Borg li dehert fuq dan il-post fin-1989) u Nikita Cardona li dahlet gdida fil-post.

Carmen Azzopardi, ghal-Awtorita tad-Djar, xehdet li kienet harget Requisition Order fuq Carmel Mifsud fit- 30 ta' Lulju 1987 (Dok. CA1) u Requisition Order ohra harget favur Stella Borg fl-4 ta' Mejju 1998 (Dok. CA3). Il-kera depozitata ghand il-Housing Department tammonta ghal €3,021.42. ghax is-sidien ma kienux accettaw il-kera (Dok. CA4). Il-kera dejjem thallset regolarment u hija up to date.

Mario Magro, ghal Awtorita tad-Djar, xehed li fil-4 ta' Mejju 1987 l-post kien inkera lil Carmel Mifsud b'Lm40 fis-sena u l-kera kellha tithallas lil Dr Frank Vassallo. Fil-5 ta' Mejju 1987 l-inkwilina precedenti kienet tat ic-cwievet lid-Dipartiment u dawn ghaddew ghand Mifsud fit-12 ta' Gunju 1987. L-ewwel kera thallset lid-Dipartiment. Fit-30 ta' Lulju 1987 harget Requistion Order fuq il-proprjeta ghan-nom ta' Carmel Mifsud. Sa dan it-tant id-Dipartiment tad-Djar kien ghadu qed jitlob l-assistenza tal-Pulizija biex jinstabu s-sidien. Fit-8 ta' Frar 1989 harget Requisiton Order fuq il-proprjeta ghan-nom ta' PL J. Privitera. Fil-11 ta' Frar 1989 is-Sur Privitera informa lid-Dipartiment li hu mhux is-sid u lanqas prokuratur tas-sidien. Fit-12 ta' April 1989 saret notifika fil-Gazzetta tal-

Gvern sabiex jinstabu s-sidien u kienu rcevew ittra minghand David Spiteri Hili li qal li ghandu sehem minn din il-propjeta u pprezenta dokumentazzjoni f'dan is-sens. Il-kerrej Carmel Mifsud miet u saret talba minn Stella Borg sabiex tigi rikonoxxuta bhala l-inkwilina l-gdida peress illi kienet qed tabita ma' huha Carmel Mifsud. Il-ftehim ta' kirja ma' Stella Borg gie ffirmat fis-27 ta' April 1998 u harget Requisition Order fuq Stella Borg u l-kera ta' €185 bdiet tithallas lid-Dipartiment tad-Djar. Huma kien ircevew ittri minghand ir-rikorrenti biex jiehdu lura l-post. Fil-file ma ghandu ebda prova li d-Dipartiment offra xi post iehor lil Stella Borg, u wisq probabbili li hija giet avvicinata bil-fomm pero ma ghandu xejn bil-miktub. Hu ma jkollux x'jaqsam ma' allocations u evictions.

Konsiderazzjonijiet ta' din l-Qorti

Titolu

L-intimata eccepiet li r-rikorrenti ghandhom jipproducu prova tat-titolu taghhom kif ukoll il-kuntratti kollha imsemmija fir-rikors promotur u prova li l-proprjeta kienet tghajjat lill-awturi taghhom.

Ir-rikorrenti ezibew it-tlett kuntratti li bihom huma xtraw l-utile dominju li kien jaghlaq fil-31 ta' Dicembru 2015 (fol. 59); id-dirett dominju li ukoll kien jaghlaq fil-31 ta' Dicembru 2015 u l-proprjeta shiha wara l-eghuq tac-cens (fol. 73). Fit-8 ta' April 2013 ir-rikorrenti xtraw id-dirett dominju assolut minghand il-Kapitlu tal-Kattidral li kien id-direttarju. Id-dritt tal-awturi tar-rikorrenti jirrizulta mill-provvenjenza indikata fil-kuntratti imsemmija.

Din l-eccezzjoni ghalhekk qed tigi michuda.

Rimedju ordinarju

L-intimata wiegbet ukoll li r-rikorrenti ma setghux iressqu din il-kawza qabel ma jezawrixxu ir-rimedji kollha legali possibbli. Wiehed mir-rimedji kellu jkun li jattakkaw l-ordni ta-rekwizizzjoni

Jirrizulta mill-premessi tar-rikors promotorju li l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali li qeghdin iressqu r-rikorrenti bl-istanza taghhom huma l-konsegwenzi li – skond huma – qed igarrbu bhala effett tal-ordni ta`

rekwizizzjoni li kien inhareg fir-rigward tal-fond 82, The Strand Street, Sliema. Mhemm l-ebda dubbju illi l-hrug ta' ordni ta' rekwizizzjoni inhareg skont il-ligi vigenti dak iz-zmien, u ma kien hemm l-ebda kwistjoni ta' illegalita jew azzjoni jew decizjoni. Mir-rikors promutur jirrizulta li r-rikorrenti mhumiex jattakkaw l-ordni ta` rekwisizzjoni per se, izda qeghdin isostnu li ladarba l-fond inghata mill-Awtorita u ilu hekk rekwizzizjontat sa mill-1987, ir-rikorrenti, li huma d-direttarji u s-sidien tal-post mit-2013 u wara li ghalaq tac-cens, huma qed jigu prekluzi milli jirriprendu l-pussess tal-fond. Huma diga ressqu kawza civili biex jizgumbraw lill-inkwilini, u l-uniku rimedju effettiv biex jizumbrawhom huwa billi jottjenu dikjarazzjoni minn dina l-Qorti li b'rekwizzizjoni din is-sitwazzjoni tohloq ksur tal-jeddijiet fondamentali taghhom kif tutelati taht l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Ghalhekk il-Qorti tqis illi din l-eccezzjoni hija nfondata u qed tigi michuda.

Ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

L-intimata ssostni wkoll li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta invokat mir-rikorrenti mhuwiex applikabbli ghaliex ir-rekwizizzjoni hija mharsa bil-Kap. 125 tal-Ligijiet ta' Malta, li bhala ligi ezistenti qabel l-1962, tinsab protetta bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Din il-Qorti hija tal-fehma li r-rikorrenti ma setghux javvanzaw l-pretensjoni taghhom a bazi tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Ir-Reqisition Order harget skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 125 li gie fis-sehh qabel l-1962, ghalhekk skont l-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni, l-art. 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jigi applikat ghall-Kap. 125 (ara **Dr Rene Frendo Randon et vs Il-Kummissarju tal-Art et**, Kost 10/07/2009; **Melina Micallef vs Kummissarju tal-Artijiet**, PA 04/10/2016; **Felice Abela vs Kummissarju tal-Artijiet et**, PA 04/10/2016; **Carmelo Buttigieg et vs Direttur tal-Artijiet et**, PA 04/10/2016).

Ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi milqugha.

Rinunzja

L-intimata tghid li l-lezjoni ta' dritt fundamentali hi parikolari ghal bniedem u ma tistax tigi trasferita u la darba is-sidien precedenti ma aggixxewx meta kien hemm ir-rekwizzjoni ma jistghux ir-rikorrenti issa jagixxu minflok l-awturi.

Fil-kaz ta' **R & L, s.r.o. and Others vs The Czech Republic** (37926/05, 25784/09, 36002/09, 44410/09, 65546/09) deciz fit-3 ta' Lulju 2014, l-ECHR iddecidiet f`dan is sens :

> It could not be said that the applicants as landlords had implicitly waived their right to set the level of rents, as, for the Court, waiving a right necessarily presupposed that it would have been possible to exercise it. There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it. (ara wkoll sentenza fl-ismijiet Zammit and Attard Cassar vs Malta, datata 30 ta' Lulju, 2015 Application no. 1046/12).

Mill-provi prodotti jirrizulta li la rikorrenti u lanqas l-awturi taghhom qatt ma irrikonoxxew lill-inkwilini u qatt ma accettaw kera billi huma bhala sidien sabu ruhhom f`relazzjoni lokatizja forzata imposta fuqhom mill-ligi domestika. Huma ma rrinunzjaw ghal ebda dritt li kien jispetta lilhom li jitolbu lura l-fond u li l-post jigi derekwizzizzjonat. Fil-fatt il-ko-propretarju Spiteri Hili kien kiteb formalment biex jiehu lura l-post.

Dewmien biex jagixxu

L-intimata tissottometti illi l-fatt li s-sidien passati u prezenti ta' din il-proprjeta damu daqstant ma jagixxu dwar allegat ksur ta' dritt fundamentali ghandu jimmilita kontra r-rikorrenti u ghandu jigi rifless f'kull kumpens li tista' taghti dina l-Qorti.

Kif osservat il-qorti ta' Strasburgu fil-kaz ta' **Montanaro Gauci u ohrajn vs Malta** (30/08/2016, numru 31454/12), ladarba gie ritenut li l-ligi ma tahsibx ghal zmien ta' preskrizzjoni ma huwiex il-kaz li l-qorti taghti r-relevanza lill-moghdija taz-zmien li trid l-Awtorita.

> 45. The Court also takes issue with the fact that in line with domestic case-law, such compensation awards are reduced on the grounds that the applicants have instituted constitutional redress proceedings several years after they started suffering the violation complained of. In this connection, the Court notes, first and foremost, that domestic law does not impose a time-limit for the institution of constitutional redress

> proceedings. The legislator leaves the choice of timing to the applicant. Moreover, in circumstances such as those of the present case, the violation complained of is a continuing one.

L-argument tal-Awtorita intimate li l-ewwel Qorti kellha taghti aktar piz lill-fatt li l-atturi hallew tul ta' zmien jghaddi sakemm fethu l-kawza illum ma huwiex legalment sostenibbli in vista tal-gurisprudenza riferita. (Ara, fost ohrajn, **Michael D'Amato et v. Awtorita tad-Djar et**, Kost 28/04/2017; **Ian Peter Ellis et v. Maggur Alfred Cassar Reynaud et**, Kost 27/01/2017).

Ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni

L-intimata ssostni li meta r-rikorrenti xtraw il-propjeta' huma kienu jafu li l-fond 82, fi Triq ix-Xatt, Sliema kien okkupat minn persuni li kienu jinhtiegu akkomodazzjoni socjali u li kienu protetti minn Ordni ta' Rekwizizzjoni. Ghalhekk tghid li ir-rikorrenti ma jistghux jillanjaw minn ebda ksur ta' xi dritt fundamentali taht l-Ewwel Protokol ghaliex huma dahlu ghax-xiri tal-post minkejja li kienu jafu li l-fond kien okkupat minn terzi.

Illi ghalkemm jirrizulta (ara kuntratt a fol. 62) li r-rikorrenti kienu infurmati mill-vendituri li kien hemm terzi persuni jokkupaw il-fond u ma ggarantewx il-pussess vakanti, mill-kuntratt jirrizulta ukoll pero' li l-vendituri ddikjaraw li l-proprjeta in vendita ma kinitx soggetta ghal ebda procedura ta' rekwizzizzjoni meta dawn kienu jafu li kien hemm rekwizzizzjoni. Ir-rikorrenti xehdu li huma saru jafu biss li hemm ir-rekwizzjoni meta fethu l-kawza civili biex jizgumbraw lill-inkwilini. Huma kienu bl-ideja li dawn kienu hemm bla titolu bhala squatters.

F'kazi bhala dawn hija l-Awtorita li ghandha l-oneru li turi bi provi cari li l-hrug tal-ordni ta' rekwizizzjoni kien mehtieg ghal skop pubbliku u fl-interess pubbliku. Jirrizulta mill-provi li l-fond kien gie f'idejn l-Awtorita bhala post abbandunat u perikoluz u dak iz-zmien is-sidien ma kienux ghadhom maghrufa. Il-fond kien inghata lil inkwilini fin 1987 bhala social case u l-Awtorita kienet harget requisition order biex tipprotegihom. Il-kera dejjem thallset regolarment mill-inkwilini lill-Awtorita' billi s-sidien, meta eventwalment instabu, ma ridux jirrikonoxxu lill-inkwilini u qatt ma accettaw il-kera minghandhom.

Illi kif inghad fis-sentenza **Ghigo vs Malta**, l-Qorti ta' Strasbourg, kienet sabet illi s-sistema legali rigwardanti l-ordnijiet ta' rekwizizzjonijiet f'Malta holqot dak li dik il-Qorti ddeskriviet bhala 'a systematic situation' kagun ta' liema 'an entire category of individuals have been and are still being deprived of their right to the peaceful enjoyment of property.'

L-Artikolu 1 tal-Protokol 1 huwa applikabbli f'dan il-kaz ghaliex kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministru et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014:

> ... fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta` u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll.
>
> Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.

Fir-rigward tal-legalita tal-azzjoni, il-Qorti tirrileva illi l-ordni ta' rekwizizzjoni kien hareg skont il-ligi, u ghalhekk l-interferenza meritu tal-kawza kienet legali. Fir-rigward tal-element ta' ghan legittimu fl-interess pubbliku jirrizulta illi l-ordni ta' rekwizizzjoni fuq il-fond il-kwistjoni si tratta ta' uzu ta' proprjeta fl-interess generali fil-kuntest ta' social housing. Il-Qorti taghraf illi f'din l-azzjoni ma giet prodotta l-ebda prova fis-sens illi meta Carmel Mifsud u l-familja tieghu gew allokati l-fond in kwistjoni ma kienux intitolati ghal tali ghajnuna mill-Istat.

Fir-rigward ta' jekk intlahaqx bilanc gust bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet tas-sidien, l-Awtorita tad-Djar targumenta li l-allokazzjoni saret kontra hlas. Pero huwa minnu wkoll, illi f'dan il-kaz l-ammont ta' kera li qed jithallas ghal post f'The Strand Sliema, l-ewwel Lm40 fis-sena imbaghad €189 fis-sena huwa irrizorju meta si tratta ta' post f'The Strand Sliema, li jista jigi zviluppat f'appartamenti u jgib sommon kbar bhala renta (ara rapport Perit Mario Cassar).

Ghalhekk il-fatt li ghal zmien twil is-sidien tal-fond kienu pprivati mit-tgawdija pacifika tal-fond ghal korrispettiv irrizorju jikser id-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tas-sidien.

Fis-sentenza **Fleri Soler vs Malta** intqal illi:

> The prolongation of the requisition over a period of decades, coupled with the low level of rent and the absence of sufficient procedural safeguards has, after a certain lapse of time, upset the reasonable relation of proportionality which should subsist between the means employed and the aim sought to be achieve.

Huwa car ghalhekk illi l-piz illi l-Istat qed jippretendi li jerfghu s-sidien huwa sproporzjonat, u huwa proprju ghalhekk illi l-ordni ta' rekwizizzjoni in kwistjoni huwa leziv tad-dritt ghat-tgawdija pacifika tal-proprjeta.

L-intimata wiegbet ukoll li n-nies soltu jaharbu milli jkunu persegwitati minn ksur ta' dritt fundamentali - f'dan il-kaz donnu l-atturi dahlu konxjament ghalih - la darba huma qeghdin jillanjaw minn allegat ksur. Evidentement il-leblieba li jaghmlu qligh minn proprjeta mixtrija kienet tizboq ir-riskju tal-allegat ksur.

Il-Qorti tirrileva li l-awturi tar-rikorrenti setghu jagixxu u xejn ma kien izommom milli jagixxu ghal ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom izda huma ppreferew li jbieghu l-fond u jdahhlu kemxa flus. Ir-rikorrenti dahlu fiz-zarbun tal-awturi taghhom, u wara li xtraw id-drittijiet taghhom, xtraw ukoll id-dirett domminju u saru l-padruni assoluti tal-post u agixxew biex jiehdu lura l-post. Ic-cens, li kien hemm fuq il-post, ghalaq fil-2015 u ghajr ghar-rekwizzjoni, r-rikorrenti kellhom kull dritt jitlobu lura l-post.

Zgumbrament

Illi r-rikorrenti bhala rimedju tal-lezjoni qed jitolbu illi b'effett immedjat is-socjeta esponenti tinghata lura l-pussess effettiv u vakant tal-fond bin-numru ufficjali tnejn u tmenin (82) fi Triq ix-Xatt (The Strand), Sliema.

Illi fil-kaz in ezami l-kawza saret kontra l-Awtorita biss u l-pussess fiziku tal-fond qieghed f'idejn l-inkwilini li jridu jkun huma li jigu zgumbrati. Fil-fatt hemm kawza civili proposta mir-rikorrenti quddiem il-Qorti Civili f'dan is-sens.

Illi ma huwiex kompitu ta’ din il-qorti li tordna l-izgumbrament, imma huwa kompitu ta’ Qorti ta’ gurisdizzjoni civili li tghid jekk l-inkwilini ghandhomx titolu biex izzommu l-fond. Li ghandha taghmel din il-Qorti huwa li tghid illi l-kontinwazzjoni tal-Requisition Order twassal ghall-ksur tal-jedd tar-rikorrenti ghat-tgawdija ta’ hwejjighom, bi ksur tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll.

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Falzon et vs Avukat Generali et** deciza fit-28 ta’ April 2017, il-Qorti Kostituzzjonali waslet biex qalet hekk:

> 35. Ladarba,l-ordni tar-rekwizzjoni bil-konsegwenzjali offerta mill-iStat lir-rikorrenti ta` kera tenwa hija vjolattiva tad-drittijiet konvenzjonali tar-rikorrenti, allura r-rimedju ewlieni ghandu jkun dak li tigi dikjarata ineffettiva u mhassra l-ordni biex b`hekk jista’ jkun hemm restitutio in integrum li jpoggi lir-rikorrenti fis-sitwazzjoni li kienu fiha l-awturi fid-dritt taghhom qabel il-lezjoni konvenzjonali riskontrata.

Fil-kaz tal-lum ghalhekk, billi jirrizulta li ghal bosta snin sal-lum is-sidien (l-awturi u r-rikorrenti) kienu privati mit-tgawdija pacifika tal-fond de quo versu korrispettiv irrizorju u accertata l-vjolazzjoni, kif fuq inghad, il-Qorti hija tal-fehma illi l-vjolazzjoni ghandha tigi rimedjata bit-thassir tal-ordni ta` rekwizizzjoni.

Just satisfaction

Illi l-proceduri odjerni, in kwantu huma ta’ natura kostituzzjonali, mhumiex primarjament intizi biex jigi stabbilit l-ammont ta’ danni materjali talvolta sofferti mir-rikorrenti li jistghu jigu reklamati fi proceduri ordinarji, izda huma principalment diretti sabiex jindirizzaw il-lezjoni kostituzzjonali jew konvenzjonali subita mir-rikorrenti fid-drittijiet fundamentali taghhom, precizament, f’dan il-kaz, id-drittijiet protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u dina l-Qorti diga rravvizat ksur u tat rimedju.

Meta tinsab lezjoni ta’ dritt protett mill-Konvenzjoni jew il-Kostituzzjoni, ir-rimedju generalment ghandu jkun il-waqfien tal-lezjoni u restitutio in integrum safejn possibbli b’mod li kull kunsiderazzjoni ta’ kumpens tkun ta’ importanza sekondarja, **tant illi l-kumpens mhuwiex moghti f’kull kaz fejn tigi riskontrata lezjoni** (emfazi tal-Qorti).

Din il-Qorti, fil-funzjoni kostituzzjonali taghha, ghandha s-setgha illi tipprovdi ghall-hlas ta' danni sew pekunjarji, kif ukoll non-pekunjarji, b'zieda mar-rimedju li jista' jkun moghti **meta dan ir-rimedju jista' ma jkunx wiehed shih u ma jaghmilx gustizzja fil-kaz, jew meta d-dikjarazzjoni wahedha ta' ksur, jew il-waqfien tal-lezjoni, ma jkunux sufficjenti** (emfazi tal-Qorti).

Din il-Qorti diga ordnat it-twaqqif tal-lezjoni bl-ordni li r-requistion order m'ghandhiex ikollha effett, u ghalhekk hija tal-fehma illi l-kwistjoni tal-hlas ta' kumpens monetarju mhiex determinanti fic-cirkostanzi ta' dana l-kaz u m'ghandu jinghata ebda kumpens monetarju ghar-ragunijiet segwenti.

Il-kumpens f'kawza ta' natura kostituzzjonali mhux ekwivalenti ghal danni civili li huma rikuperabbli quddiem il-Qrati ordinarji.

F'dan il-kaz il-Qorti tqis li l-ghan li mmotiva l-mizura tar-rekwizizzjoni.

Il-Qorti qieset ukoll dawn il-fatturi:

1. It-tul taz-zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti bejn meta xtaw id-dirett dominju u meta pprezentaw il-kawza fejn qed jillanjaw dwar ksur ta' drittijiet fundamentali taghhom.
2. Il-valuri moghtija mill-perit Mario Cassar huma biss indikazzjoni tat-telf ekonomiku li jistghu jgarrbu r-rikorrenti u mhux prova ta' telf reali.
Il-Perit Cassar isemmi li the future development covers the demolition of the existing two buildings and the contruction of apartments between two streets. The projected rental income would have commenced somewhere in October 2015. This, on condition that the developers were not hindered by extraneous matters.
Ir-rental income jiddependi mill-occupany li mhux bil-fors tkun 100%.
L-istudju li ghamel il-Perit Cassar kien wiehed preliminari ta' progett li jista' jvarja.
3. L-awturi tar-rikorrenti ighidu li meta bieghu fil-2013 lanqas kienu jafu li kien hemm Requistion Order ahseb u ara kemm kienu qed isofru lezjoni ghad-drittijiet fundamentali taghhom minhabba r-rekwizzizjoni.

Ir-rikorrenti l-istess saru jafu li kien hemm Requistion Order meta pprocedew kontra Stella Borg fil-Qorti fil-2013 u mhux qabel.

Inoltre fl-ittra ufficjali tat-23 Novembru 2016 ir-rikorrenti kienu kitbu lill-Awtorita intimata li huma kienu disposti li jirrinunzjaw ghad-dritt taghhom li jistitwixxu proceduri gudizzjarji kontra taghha ghad-danni kemm il-darba l-att ta' rekwizzjoni jigi revokat.

Meta Mario Bonnici xehed in kontro ezami huwa rega' tenna li huma mhumiex wara l-ebda danni u jekk l-awtorita taghtihom dak li hu taghhom huma lesti li ma jibghux ghaddejjin bil-proceduri.

L-interess tar-rikorrenti kien u ghadu li jiehdu pussess tal-fond biex il-kumpanija taghhom tizviluppa l-post. Huma d-drittijiet fundamentali ta' socjeta kummercjali li r-rikorrenti qed jippretendu li ghandhom jigu protetti.

Il-fatt li r-rikorrenti kienu jafu li l-post ma kienx vakanti u li huma kien se jkollhom jiehdu proceduri anke gudizzjarji biex jizgumbraw lit-terzi okkupanti mill-fond, kien riskju li r-rikorrenti kienu lesti li jiehdu in vista tar-return li kienu qed jippretendu li se jirrikavaw minn dana n-negozju.

Fic-cirkostanzi ghalhekk il-Qorti hi tal-fehma li d-dikjarazzjoni li kien hemm lezjoni kif ukoll it-thassir tar-requistion order huma rimedju sufficjenti ghall-lanjanzi tar-rikorrenti.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi fil-waqt li tilqa' l-eccezzjoni tal-Awtorita intimata li ma kienx hemm vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni; tichad l-eccezzjonijiet l-ohra kollha; u tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti limitatament in kwantu tiddikjara illi gew miksura d-drittijiet fondamentali tas-socjeta rikorrenti kif sanciti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll tiddikjara l-ordni tar-rekwizizzjoni fuq il-fond 82, The Strand Sliema bhala ineffettiva u ghandha tigi mhassra.

Tichad it-talba tar-rikorrenti ghall-izgrumbrament ghax mhux kompitu ta' din il-Qorti u tichad ukoll l-ghoti tal-kumpens.

Spejjez ghall-Awtorita intimata.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur