ARTIKLU 37 TAL-KOSTITUZZONI TA' MALTA

L-EWWEL ARTIKLU TAL-EWWEL PROTOKOLL TAL-ECHR

KAP 125 TAL-LIGIJIET TA' MALTA

PROPRJETA` REKWIZIZZJONATA

KOMPETENZA RATIONE TEMPORIS

LEGITTIMU KONTRADITTUR

KUMPENS PEKUNJARJI U NON PEKUNJARJU

QORTI CIVILI - PRIM' AWLA

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar it-Tlieta 16 ta' Lulju, 2019

Kawza Numru : 3
Rikors Kostituzzjonali Numru : 96/2013/LSO

Igino Trapani Galea Feriol (ID 647842M), Dorothy Trapani Galea (ID 766332M), il-Perit Nicholas Bianchi (ID 528860M) f'ismu personalment u

f'isem il-kugini assenti tieghu Colin, Christopher u John ahwa Huber, Andre Bianchi (ID 629462M), Anne Marie mart Dr Anton Tabone (ID 386367M), Bettina mart Malcolm Azzopardi (ID 289372M), Michael Trapani Galea Feriol (ID 103774M), Greta mart Paul Apap Bologna (ID 140077M), Paul Trapani Galea Feriol (ID 345180M) u Dr Nicholas Trapani Galea Feriol (ID 417282M)

vs

Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali u b'digriet tas-16 ta' Jannar 2014 l-atti gew trasfuzi f' isem l-Awtorita` tad-Djar, u Anthony Cauchi (ID 0453353M) u b' digriet tas-16 ta' Jannar 2014 gie kjamat fil-kawza l-Avukat Generali

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' Igno Trapani Galea Feriol et datat 3 ta' Dicembru 2013 fejn esponew: -

Illi l-esponenti huma s-sidien tad-dar residenzjali numru 1, Triq Brittanika, Tarxien.

Illi permezz ta' Ordni ta' Rekwizizzjoni numru 47646 l-istess dar giet rekwizzjonata a' tenur tad-dispozizzjonijiet tal-Kap. 125 tal-Ligijiet ta' Malta u l-proprjeta` giet allokata lil Anthony Cauchi versu l-kera ta' Lm11 fis-sena b'effett mid-29 ta' Marzu 1986.

Illi l-esponenti jikkontendi illi l-Ordni ta' Rekwizizzjoni saret b'mod abbuziv u illegali u dan *stante* illi l-istess Anthony Cauchi qabad, sgassa u dahal illegalment fil-fond u d-Direttur intimat ipprotegiet dan l-att abbuziv u illegali tal-intimat Cauchi billi harget l-imsemmija Ordni ta' Rekwizizzjoni u b'hekk Cauci gie protett fl-okkupazzjoni tal-fond (Dok A u B).

Illi minn dak iz-zmien sal-lum, l-esponenti qatt ma rrikonoxxew lill-inkwilin u qatt ma accettaw il-kera efimera iffissata mill-Housing Department (Dok C).

Illi l-esponenti ppruvaw diversi drabi sabiex il-proprjeta` tigi rilaxxata lilhom minghajr success u addirittura nhareg

requisition order iehor fil-25 ta' Novembru 1992 bin-numru 47647 (Dok D).

Illi l-esponenti jikkontendu illi m'hemmx bzonn li l-fond tal-esponenti jigi jew jibqa' jigi rekwitizzjonat u dan *stante* illi huwa ben maghruf illi hemm diversi proprjetajiet fis-suq li huma *available* kemm ghall-bejgh u kif ukoll ghall-kiri u ghalhekk ma jistax jinghad li hemm bzonn socjali sabiex dan il-fond jibqa' jigi ditenut mill-intimati.

Illi apparti dan il-proprjeta` qed tinzamm fi stat hazin ta' manutenzjoni u ghandu hsarat ingenti kif jigi ipprovat waqt it-trattazjoni tal-kawza.

Illi l-esponenti ghalhekk jikkontendi illi b'rizultat tal-premess gew lezi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kemm li jkollu smigh xieraq u kif ukoll id-drittijiet tieghu ta' proprjeta` kif sanciti fl-Artikolu 1 Protokol 1 u fl-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 39 u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi b'rizultat tal-agir fuq premess gew lezi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanciti fl-Artikolu 1 Protokol 1 u fl-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

2. Taghti rimedju xieraq u opportun liema rimedju ghandu jikkomprendi decizjoni li:

a. thassar u tirrevoka ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi kull ordni ta’ Rekwizizzjoni fuq il-proprjeta' fuq imsemmija;

b. tordna l-izgumbrament tal-intimat u kwalsijasi persuna ohra li qieghda tokkupa l-fond fuq imsemmi fi zmien qasir u perentorju li jigi hekk lilhom prefiss;

c. taghti kumpens xieraq lill-esponenti sabiex jaghmel tajjeb ghal-lezjonijiet minnhom sofferti komprizi, pero` mhux limitati, ghad-danni kemm pekunjari kif ukoll non-pekunjari u dan kalkolati skont id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 319 u tal-Kostituzzjoni ta’ Malta.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat li din ir-rikors gie appuntat ghas-smigh ghas-seduta tas-16 ta’ Jannar 2014 u ordnat in-notifika tal-isess rikors lill-intimati b’ghoxrin gurnata zmien ghar-risposta.

Rat ir-risposta ta' Anthony Cauchi datata 30 ta’ Dicembru 2013 a fol 15 tal-process fejn esponew bil-qima:

1. Illi, fl-ewwel lok, l-esponent qatt ma zgassa l-fond meritu ta' din il-kawza u dahal fih illegalment kif jinsab allegat fir-rikors promotur. Huwa kiseb ic-cwievet tal-fond numru 1, Triq Brittanika, Tarxien minghand l-Awtorita' li fiz-

zmien rilevanti kienet l-Awtorita' kompetenti skont il-ligi biex tghaddi f'idejn l-esponent il-pussess ta' l-istess fond biex jirrisjedi fih, in forza tal-ligi applikabbli, u bl-ebda mod ma jista' jitqies li agixxa illegalment.

2. Illi, fit-tieni lok, hija r-responsabilita' tal-Gvern u certament mhux ta' l-esponent jew ta' kwalsiasi cittadin privat iehor illi jara x'jinhtieg u x'jixraq biex jipprovdi akkomodazzjoni socjali adegwata, fil-paramentri tal-ligijiet. Da parti tieghu l-esponent dejjem fis-snin kollha li ilu jirrisjedi fil-fond ottempera ruhu ma' kull ma ntalab biex jaghmel mill-awtorita' kompetenti.

3. Illi inoltre mhu minnu xejn illi l-proprjeta' 'qed tinzamm fi stat hazin ta' manutenzjoni u ghandha hsarat ingenti', kif jinsab allegat ukoll fir-rikors promotur, b'mod ghal kollox gratuwitu.

Rat il-verbal tas-seudta tal-Hamis, 16 ta' Jannar 2014 fejn meta ssejjah ir-rikors deher Dr Peter Borg Costanzi ghar-rikorrenti, prezenti Nicholas Bianchi. Deher Dr Ray Zammit u Carmen Azzopardi ghall-Awtorita' tad-Djar, u Dr John Vassallo ghal Anthony Cauchi. Dr Ray Zammit informa lill-Qorti li l-Awtorita' tad-Djar assorbiet il-funzjonijiet tad-direttur ghall-akkommodazzjoni socjali. Dr Peter Borg Costanzi ghalhekk titlab it-trasfuzjoni tal-atti f'isem l-Awtorita tad-Djar. Id-difensuri tal-intimati ma oggezzjonawx ghal din it-talba, u jaghtu ruhhom b'notifikati minn issa tal-atti kif korretti. Dr Zammit talab li jigi kjamat fil-kawza l-Avukat Generali, *stante* l-materja Kostituzzjonali tal-kaz. Dr

Borg Costanzi rrimetta ruhu. Il-Qorti laqghet it-talba u ordnat li jigi kjamat fil-kawza l-Avukat Generali. Ir-rikors gie differit ghan-notika tal-istess u ghar-risposta ghas-27 ta' Frar 2014 fid-9:30am.t

Rat ir-risposta tal-Avukat Generali bhala kjamat fil-kawza datata 26 ta' Marzu 2014 a fol 21 tal-process fejn espona :

Illi in succint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li l-ordni ta' Rekwizizzjoni tad-29 ta' Marzu 1986 rigward il-fond 1, Triq Brittanika, Tarxien, harget b'mod abbuziv u illegali u allegatament dan sar bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi l-esponent jirrespingi dawn l-allegazzjonijiet bhala infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li, kif ser jigi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda agir ta' l-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti.

1. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u in linea preliminari, l-intimat Avukat Generali m' huwiex il-**legittimu kontradittur** ghat-talbiet tar-rikorrenti u dan a tenur tal-artikolu 181B tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdi li l-mansjoni guridika tal-Gvern f' kawzi gudizzjarji hija vestita fil-Kap tad-Dipartiment koncernat. Fil-kaz odjern huwa d-Direttur tal-Awtorita` tad-Djar li bhala awtorita` hija unikament responsabbli ghall-hrug ta' Ordnijiet ta' Rekwizizzjoni. L-esponent Avukat Generali jishaqq li gie

kjamat fil-kawza inutilment peress li m'ghandux mansjoni li johrog ordinijiet ta’ rekwizizzjoni u lanqas qieghda tigi attakkata xi disposizzjoni tal-ligi izda biss l-mod kif inharget l-ordni ta’ rekwizizzjoni mertu tal-kawza u ghalhekk ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Illi in linea preliminari wkoll, ir-rikorrenti ghandhom igibu prova tat-titolu li fuqu qed jibbazaw l-azzjoni odjerna.

3. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu, l-ordni ta’ rekwizizzjoni saret skont il-ligi, ghal skop pubbliku u fl-interess pubbliku oltre l-fatt li l-istess rikorrenti thallsu kumpens xieraq kif rikjest mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. F'kaz ta’ rekwizizzjoni, is-sid jaqa' sid tal-proprjeta' u jircievi kumpens ghan-nuqqas ta' tgawdija taghha u d-dar tinkera lil terzi biex tipprovdilhom post t'abitazzjoni. Hawn *si tratta* ta’ rekwizizzjoni maghmula in forza ta’ ligi intiza biex tikkontrolla l-uzu ta’ proprjeta' skont l-interess generali. L-ordni ta' rekwizizzjoni ma jikkostitwix "tehid" ta' proprjeta` jew tehid ta' “pussess" fis-sens legali taht l-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni, izda jikkostitwixxi biss mizura ta' kontroll ta' uzu ta' proprjeta` fil-forma ta' detenzjoni temporanea fl-interess pubbliku bi skop socjali li tittaffa l-problema ta' nuqqas t'akkomodazzjoni u jigi zgurat id-dritt ghall-intimita` tad-dar li hu relatat u dipendenti mid-disponibilta' ta' djar biex l-individwi jkollhom fejn jghixu.

Fir-rigward ta' *policies* ta’ natura socjo-ekonomika, huwa ben maghruf li l-margini ta’ apprezzament moghtija lill-Istat huma wiesgha hafna. Fir-rigward tal-espressjoni "interess generali", il-Qorti Ewropea wkoll accettat li l-Istat ghandu *a Wide margin of appreciation* u l-Qorti tirrispetta l-gudizzju tal-legislatura kemm-il darba dan ma jkunx manifestament minghajr bazi **Attilio Ghigo vs. Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali, Qorti Kostitutuzzjonali, 28/2/05**. Illi ghalhekk huwa accettat kemm mill-gurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-ligijiet li jaghtu setgha lill-Istat li jikkontrolla proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bhala mehtiega f'socjeta' demokratika biex jassiguraw lattwazzjoni ta' zvillup socjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettivita'. Dan il-principju gie ripetutament accettat mill-Qrati nostrali fejn f'sentenzi fosthom **Anthony Pullicino et vs L-Avukat Generali et** gie osservat illi :

Hu pacifiku li dan id-dritt huwa rikonoxxut kemm fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Infatti l-Kostituzzjoni tipprovdi li ebda haga fl-Artiklu 37, li jenuncja l-jedd fundamentali ta' l-individwu t-tehid obbligatorju tal-proprejta' tieghu, «m'ghandha tinftiehem li tolqot l-ghamil jew il-hdim ta' xi ligi sa fejn tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta' ... ». Fl-istess vena l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, li wkoll jenuncja l-stess dritt, jipprovdi li d-dispozizzjonijiet f'dak l-artikolu « m'ghandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhirlu

xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta' skont l-interess generali'.

Illi fl-isfond ta' dan kollu l-esponent jirrileva wkoll li r-rikorrenti m' ghandux jigi zgumbrat peress li r-rekwizizzjoni harget bhala mizura fl-interess generali.

Illi rigward il-kumpens wiehed irid jiehu in konsiderazzjoni li r-rikorrenti inghataw dan il-kumpens skont is-sitwazzjoni ekonomika ta' kwazi tletin sena ilu u li llum il-gurnata l-ammont minimu tal-kera huwa ta' 185 ewro fis-sena skont l-artikolu 1531C tal-Kap 16. Inoltre fil-kalkolu tal-kumpens wiehed irid jiehu in konsiderazzjoni wkoll il-fatt li r-rikorrenti hallew hafna snin jghaddu sakemm infethu dawn il-proceduri.

4. Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti ghandha tichad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bhala infondati fil-fatt u fid-dritt.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

6. Bl-ispejjez.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Igino Trapani Galea Feriol et datata 20 ta' Marzu 2019 a fol 312 *et seq* tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta, 16 ta' April 2019 fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet. L-intimati kollha ghandhom jipprezentaw in-nota taghhom sat-30 ta' Mejju 2019. Il-kawza giet differita ghal dan l-iskop ghall-4 ta' Gunju 2019 fid-9:30am sabiex tithalla ghas-sentenza ghas-27 ta' Gunju 2019.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Awtorita` tad-Djar tat-30 ta' Mejju 2019.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat Generali tat-3 ta' Gunju 2019

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi r-rikorrenti jilmentaw li qed isofru lezjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom skont l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** kif ukoll bl-**Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem,** maghmula parti mil-ligi ta' Malta bis-sahha ta' l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (**Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta)**, il quddiem imsejjah "**Il-Konvenzjoni**", kif ukoll skont l-**Artikolu 37 u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta,** 'il quddiem imsejjah **"Il-Kostituzzjoni."** Dan peress li inharget ordni ta' rekwizizzjoni (R.O.) b'mod abbuziv, u

sahansitra nharget it-tieni ordni ta' rekwizizzjoni, wkoll abbuziva. Illi għalhekk ir-rikorrenti jikkontendu illi ġie leż id-dritt tat-tgawdija tal-possedimenti taghhom kif sanċit fl-Artikolu 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni kif ukoll fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u apparti dan, *stante* li ma kellhomx rimedju xieraq u effettiv sabiex jieħdu ħwejjiġhom lura gie lez id-dritt taghhom ghas-smigh xieraq. Jghidu li kien biss b'riżultat ta` dawn il-proċeduri li eventwalment l-intimati neħħew l-ordni ta` rekwiżizzjoni u sussegwentement irrilaxxaw il-pussess battal tal-post. Ghaldaqstant qed jitolbu li kull ordni ta' rekwizizzjoni fuq il-fond taghhom in mertu jigi mhassar u revokat u li din il-Qorti tordna l-izgumbrament tal-intimat u ta' kwalsiasi persuna ohra li qed tokkupa l-fond, u dan oltre kumpens xieraq ghal-lezjoni inkluzi danni non pekunjarji.

Illi **l-Awtorita' tad-Djar** laqghet ghall-ilment billi eccepiet li r-rikorrenti ma esawrewx ir-rimedi ordinarji taghhom; li jaghmlu taghhom l-eccezzjonijiet sollevati mill-Avukat Generali; li l-fond qed jigi uzat ghall-skop pubbliku; li l-R.O inhareg korrettement sabiex taqdi l-funzjonijiet ta' Akkomodazzjoni Socjali kif irid l-Att dwar il-*Housing;* li tezisti l-proporzjonalita' f'dan il-kaz; li t-trapass ta' zmien jimmilita kontra r-rikorrenti u jindika li ma sofrewx lezjoni; t-talba ghall-izgumbrament m'ghandhiex tintlaqa' billi l-R.O. inhareg biex jigi provvdut akkomodazzjoni ghall-persuni fil-bzonn; l-Konvenzjoni Ewropea mhix applikabbli ghar-ragunijiet ta' kompetenza *ratione temporis.*

Illi **l-intimat** Anthony Cauchi fir-risposta tieghu, eccepixxa li ma kienx sgassa u okkupa l-fond illegalment billi kiseb ic-cwievet mill-Awtorita' kompetenti. Inoltre dejjem ottempera ruhu mal-kondizzjonijiet imposti fuqu. Oggezzjona wkoll ghall-allegazzjoni li l-fond jinsab fi stat hazin ta' manutenzjoni.

Illi l-**Avukat Generali,** kjamat fil-kawza, laqa' ghal-lanjanza billi gie eccepit, *in linea* preliminari, li huwa mhuwiex il-legittimu kontradittur f'dawn il-proceduri a tenur tal-**Artikolu 181B tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta;** fil-mertu li l-R.O. inhareg skont il-ligi u ghal skop u fl-interess pubbliku, u li, inoltre, r-rikorrenti gja gew kkumpensati adegwatament ghan-nuqqas ta' tgawdija taghhom; li l-**artikolu 37** mhuwiex applikabbli ghall-kaz; li hija setgha tal-Istat li jikkontrolla proprjeta b'margini ta' apprezzament wiesgha; li l-intimat m'ghandux jigu zgumbrat; li l-kumpens gie stabbilit skont kriterji ekonomici vigenti tletin sena ilu u llum il-kera hija ta' €185 fis-sena skont l-**artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.** Jghidu wkoll li l-fatt li r-rikorrenti hadu hafna snin biex jifthu dawn il-proceduri ghandu jincidi fuq il-kalkolu tal-kumpens dovut.

Fatti

Illi mhuwiex ikkontestat li l-fond 1 fi Triq ir-Republika gja Triq Brittanika, f'Hal Tarxien, gie kolpit b' R.O. 47646[1]. Dan inhareg fis-27 ta' Novembru 1984. Dan il-fond gie allokat lil intimat Anthony Cauchi *verso* l-hlas ta' kera ta' Lm11 fis-

[1] Dok A u B a fol 3 u 4, tal-process

sena. Sussegwentement inhareg R.O. 47647[2] fuq l-istess fond fil-25 ta' Novembru 1992. Ir-rikorrenti qatt ma irrikonoxxew lill-intimat u qatt ma accettaw kera minghandu.

Illi fil-mori ta' dawn il-proceduri, u cioe`, fis-27 ta' Ottubru 2014 inharget Ordni ta' Derekwizizzjoni [3] fuq il-fond. Inoltre c-cwievet tal-fond gew ritornati lill-Awtorita' li hallset ukoll il-kontijiet tad-dawl u ilma pendenti fuqu.[4] Sussegwentement ic-cwievet gew ritornati lir-rikorrenti.[5]

PERIZJA TEKNIKA

Illi din il-Qorti hatret lill-Perit Tekniku l-A&CE Godwin Abela[6] sabiex jirrelata dwar l-istat tal-fond. B'digriet tal-25 ta' Ottubru 2016 hatret lill Alan Micallef bhala *surveyor* fuq talba tal-Perit Tekniku.

Ir-rapport tal-Perit Abela jinsab esebit a fol 71-159 tal-process.

Ikkonsidra li l-fond in kwistjoni hija dar ta' zewg sulari fl-*Urban Conservation Area* fil-qalba ta' Hal Tarxien. Ghamel is-segwenti kostatazzjonijiet rilevanti:

i. Id-dar kienet tidher li kienet ilha vakanti ghal zmien pjuttost twil.

---

[2] Dok D a fol 6 tal-process
[3] Dok MM1 a fol 29
[4] Verbal tas-seduta tas-27 ta' Jannar 2015.
[5] Xhieda tal-Perit Nicholas Bianchi a fol 185
[6] Digriet tas-27 ta' Jannar 2015

ii. Id-dar hija wahda tradizzjonali, mibnija madwar 150 sena ilu.
iii. Saru alterazzjonijiet li bidlu kompletament il-karattru tal-post.
iv. Kien hemm hsara konsiderevoli.
v. Irid isir intervent fuq il-hitan esterni minhabba deterjorazzjoni serja fil-kwalita u fl-integrita' tal-gebla u qoxra esterna tal-hajt.
vi. Dan l-istat huwa dovut ghal nuqqas ta' manutenzjoni tul zmien twil kif ukoll ghall-applikazzjoni ta' materjal fuq il-hitan u fl-art li ghamlu hsarat ta' natura gravi li jehtiegu xoghol partikolari ta' restawr.

Konkluzjoni:

Il-Perit u s-*surveyor* ikkonkludew li l-fond jinsab f'kundizzjoni ta' abbandun, bi hsarat konsiderevoli u mhux fi stat abitabbli. Dan l-istat huwa dovut ghal zmien twil ta' nuqqas ta' manutenzjoni u traskuragni fl-applikazzjoni ta' materjali mhux idoneji ghan-natura originali tal-fond. Jehtieg li jsiru xoghlijiet estensivi ta' tiswijiet u restawr biex il-fond jerga' jigi lura fi stat abitabbli.

Inoltre llikwidaw il-kumpens mehtieg ghat-tiswijiet tal-hsarat fl-ammont ta' €90,034.76.

RISPOSTI IN ESKUSSJONI (Fol. 173)

Fit-twegiba ghall-mistoqsijiet maghmula mill-Awtorita' tad-Djar il-Perit Abela qabel li fond li ilu mibni ghal 150 sena

ikollu hsarat izda dan jekk ma jsirux xoghol ta' manutenzjoni. Ma jafx f'liema stat kien fil-fond fis-sena 1987 u ma jistghax jghid meta sar it-tibdil fil-fond. Fattur ta' *wear and tear* ordinarju jista' jigi allokat izda ma kienx inkluz fl-ezercizzju li sar. Emfasizza li ma semmiex hsara strutturali izda trattament ta' restawr. F'dan il-kuntest partikolari ppreciza li *zmien twil* ifisser ghaxar snin. Manutenzjoni f'residenzi simili tkun kontinwa.

XHIEDA U PROVI

Il-Perit Nicholas Bianchi xehed[7] u qal li d-dar in kwistjoni hija parti minn dar akbar li lkoll tappartjeni lir-rikorrenti. Fis-sena 1996 giet skedata Grade 2 b'certu livell ta' protezzjoni billi hija ta' interess fil-wirt storiku arkitettoniku Maltija. Qal li l-R.O. gie ppubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern fid-29 ta' April 1986 (fol 178) izda l-Housing irrikonoxxa l-inkwilin xahar qabel fid-28 ta' Marzu 1986 (fol 177).

Qal li l-intimat Cachia kien dahal fid-dar bhala *squatter* u eventwalment l-Awtorita' irrikonoxxietu u harget *Requisition Order* favurih.

Qal li irrifjutaw li jaccettaw il-hlas ta' Lm11 fis-sena billi dan kien *dahq fil-wicc.* F' Dicembru 2012 Anthony Cauchi kiteb lis-sidien direttament b'rapport tal-Perit Chris Mintoff fejn elenka hafna difetti strutturali - bazikament deterjorazzjoni fil-hitan tal-gonna tal-hajt ta' wara tad-dar. Ghar-rikorrenti dawn kienu dovuti ghall-mankanza ta' manutenzjoni u telqa

[7] Seduta tat-23 ta' Jannar 2018 a fol 181

fid-dar. Meta ra l-post fil-2016 ixxokkja ruhu bl-istat li kien fih il-fond. Kien hemm tibdil fil-faccata ta' wara fuq il-gnien li lanqas setghu isiru fuq dar skedata Grade 2: "*Arkati imcarrtin, blajjet tal-konkoz imdahhlin bl-addocc, jigifieri pastazata kbira."* Internament ghamlu *dividing walls* u *cladding*.

Qal li c-cwievet intraddew lura ghall-habta tal-ahhar tas-sena 2016 meta kien hemm bzonn li jitnehha l-*cladding* biex il-Perit Tekniku ikun jista' jispezjona l-fond.

Xehed b'affidavit (fol 185) fejn spjega l-provenjenza fit-titlu tar-rikorrenti u esebixxa dokumenti relattivi.

Xehed **Mario Magro,** rapprezentant tal-Awtorita' Intimata, b'affidavit (fol 284) fejn esebixxa diversi dokumenti u qal li l-proprjeta 1, Triq Brittanika, Tarxien, giet rekwizizzjonata fis-27 ta' Novembru 1984 (RO 47646) u fil-5 ta' Marzu 1986 il-proprjeta' giet mikrija ghal skopijiet residenzjali lil Emanuel Cassar bil-kera ta' Lm11 fis-sena (€25.62). Fid-9 ta' Gunju 1986 inharget rekwizizzjoni ohra ghan-nom tal-intimat Anthony Cauchi u fit-2 ta' Mejju 1988 il-proprjeta' giet mikrija lilu bhala residenza bil-kera imsemmija. Fl-24 ta' Settembru 1993 inharget rekwizizzjoni ohra fuq il-proprjeta' ghan-nom tal-Baruni G. Trapani Galea Feriol. Billi s-sid ma rrikonoxxiex lil Anthony Cauchi bhala kerrej dan beda jiddepozita l-kera fl-ufficini tal-Awtorita' tad-Djar. Mis-sena 2011 l-Awtorita' bdiet izzomm kera ta' €185 fis-sena.

In-notifika ta' Derekwizizzjoni mahruga giet notifikata lil Baruni Igino Trapani Galea Feriol.

Xehed[8] dwar *condition report* li esebixxa fil-mori. Dan sar fis-26 ta' Frar 1985 (fol 297). Il-fond gie allokat lill-intimat fil-5 ta' Marzu 1986 u kkonferma li l-post ma kienx okkupat ghal sentejn wara l-rewizizzjoni. Cassar dam inqas minn sena fil-post. Kien hemm ftehim ta' kirja bejn id-Dipartiment tad-Djar u Anthony Cauchi.

Qal li l-Awtorita' ma taghmilx xoghol ta' manutenzjoni fil-postijiet rekwizizzjonati. Ihallu f'idejn l-inkwilin.

Anthony Cauchi xehed b'affidavit (fol 295) u qal li nghata c-cwievet tal-fond mis-Segretarju tad-Djar fis-sena 1986. Il-fond kien ilu maghluq ghall-numru ta' snin. Ma kienx hemm drenagg, ilma u dawl u lanqas *toilet* sura ta' nies. Ghamel li seta' biex igibu fi stat abitabbli.

Talba 2(b) - Talba ghall-izgumbrament

Dr Peter Borg Costanzi ghar-rikorrenti ivverbalizza li c-cwievet inghataw lura lir-rikorrenti fiz-zmien li sar l-ewwel access mill-Perit Godwin Abela u ghalhekk m'hemmx lok li jinghata provediment fuq l-izgumbrament.

Il-Qorti ghalhekk ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni ta' din it-talba.

[8] Seduta tal-20 ta' Novembru 2018.

Eccezzjonijiet Preliminari

Non Ezawriment ta' Rimedji Ordinarji

Din l-eccezzjoni giet sollevata mill-Awtorita' tad-Djar (l-ewwel eccezzjoni).

Ikkonsidrat li din hija stedina lill-Qorti biex tiddeklina li tkompli tisma' din il-kawza qed issir b'referenza ghall-**artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u **l-artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta.**

Mhuwiex ikkontestat li ghajr ghal dan il-procediment, ma kienu istitwiti l-ebda proceduri gudizzjarji ohra - inkluz proceduri ordinarji mir-rikorrenti.

Hu pacifiku li l-akkoljiment *o meno* ta' eccezzjoni ibbazata fuq dan il-*proviso* jew addirittura l-applikazzjoni *ex officio* tal-*proviso* hu fid-diskrezzjoni ta' din il-Qorti. Illi l-ghan tal-Qorti ghandu jkun li tfittex li tqieghed lill-persuna li qed issofri ksur ta' dritt fondamentali fis-sewwa b'mod effikaci u bl-inqas dewmien. Fl-ahhar mill-ahhar, il-Qrati ordinarji m'humiex huma aditi bil-gurisdizzjoni originali f'materja ta' lezjoni ta' drittijiet l-aktar fondamentali imma l-Qrati fil-kompetenza kostituzzjonali taghhom.

Illi bhala principju gie ribadit fil-kaz "**Tonio Vella vs Kummissarju tal-Pulizija et**" (Q.K. – 5 ta' April 1991) jidher car li l-legislatur Malti ma riedx li jistabbilixxi bhala principju assolut fil-ligi Kostituzzjonali taghna li qabel ma persuna tadixxi lil din il-Qorti fil-gurisdizzjoni Kostituzzjonali

taghha, ghandha dejjem u tassattivament tezawrixxi r-rimedji kollha disponibbli taht il-ligi ordinarja, inkluzi dawk ir-rimedji li ma jkunux ragonevolment mistennija li jipprovdu rimedju effettiv. Il-Qorti ghandha diskrezzjoni wiesgha hafna dwar l-ezercizzju *o meno* tal-gurisdizzjoni Kostituzzjonali taghha. Ovvjament, tali diskrezzjoni ghandha tintuza gustament u ragonevolment.

Inoltre il-kriterji li jridu jitqiesu biex Qorti tal-kompetenza kostituzzjonali tagħżel li ma twettaqx is-setgħat tagħha li tisma' l-każ huma dawk li f'bosta sentenzi ssemmew u tfissru b'mod eżawrjenti. Din il-Qorti ma jidhrilhiex li għandha toqgħod terġa' tfissirhom, u tillimita ruħha biex tirreferi għas-sentenza tagħha tat-30 ta' Ġunju 2005, fil-kawża **Tretyak v. Direttur taċĊittadinanza u Expatriate Affairs**[9], li kienet konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-16 ta' Jannar 2006."

Fl-ahhar mill-ahhar, il-Qrati ordinarji mhumiex aditi bil-gurisdizzjoni originali f'materja ta' lezjoni ta' drittijiet l-aktar fondamentali. Dan jispetta lill-Qrati fil-kompetenza kostituzzjonali taghhom. Din il-Qorti tifhem ukoll li c-cittadin li qieghed jsofri ksur tad-drittijiet fondamentali tieghu jew ta' theddida ta' ksur, mhuwiex tenut li jfittex rimedju quddiem il-Qrati ordinarji meta dan ikun ineffettiv. F'din ic-cirkostanza, l-applikazzjoni hazina tal-artikolu 46(2) u 4(2) tissarraf bhala mezz ta' prolungament inutili ta' sofferenza ghal min hu vittma ta' ksur ta' drittijiet fondamentali.

[9] Rik. Kost. Nru. 22/05JRM

Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament.

Dan hu konformi mal-linja addottata mill-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem f'Strasburgu li, fil-kaz ta' **Ghigo v Malta** irriteniet hekk:

*"1. The Court would emphasise that the application of the rule of exhaustion must make due allowance for the fact that it is being applied in the context of machinery for the protection of human rights that the Contracting Parties have agreed to set up. Accordingly, it has recognised that Article 35 must be applied with some degree of flexibility and without excessive formalism. It has further recognised that this rule is neither absolute nor capable of being applied automatically; in reviewing whether it has been observed it is essential to have regard to the particular circumstances of each individual case (**Akdivar and Others v. Turkey,** judgment of 16 September 1996, Reports of Judgments and Decisions 1996-IV, p. 1211, § 69, and Sammut and Visa Investments v. Malta (dec.), no. 27023/03, 28 June 2005)."*

Kompliet:

*"The Court considers that in raising his complaint before the domestic constitutional jurisdictions, the applicant has made normal use of the remedies which were accessible to him and which related, in substance, to the facts complained of at the European level (see, mutatis mutandis, **Zarb Adami v. Malta** (dec.), no. 17209/02, 24*

May 2005 and Sammut and Visa Investments, cited above). On that account, the applicants having sought redress for their complaint before the highest judicial authority could not be expected to take separate judicial review proceedings to contest the requisition order, even supposing that such a remedy was still available to them.

2. It follows that the application cannot be rejected for non-exhaustion of domestic remedies and that the Government's objection should be dismissed."

Ikkonsidrat li din l-eccezzjoni giet sollevata biss mill-Awtorita' intimata li, izda, ma elaboratx izjed fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha. Fir-risposta taghha kull ma tghid huwa li r-rikorrenti adixxew mill-ewwel lil Qorti Kostituzzjonali.

Illi huwa pacifiku li l-eżistenza li tassew ikun (jew kien) hemm rimedju alternattiv xieraq trid tintwera mill-intimat li fuqu jaqa’ l-piż tal-prova biex jikkonvinċi lil din il-Qorti biex tagħżel li ma teżerċitax is-setgħat tagħha biex tisma’ l-kawża. L-Awtorita' manifestament ma ssoddisfatx dan ir-rekwisit.

F'kwalunkwe kaz din il-Qorti tqis li l-fatt li r-rikorrenti ma rrikorrewx quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, ghar-rimedji ordinarji li, fl-essenza taghhom jirrigwardaw awment fil-kera, jew ghar-ripreza tal-pussess tal-fond taghhom ghar-ragunijiet strettament imfissra fil-ligi ordinarja, m'ghandux ikun ta' impediment li tkompli tezercita l-kompetenza

taghha u tisma' dan il-kaz. Ir-rimedju imsemmi m'huwiex wiehed effettiv, kemm ghax il-Bord tal-Kera huwa marbut li jiffissa bil-ligi kera li huwa baxx hafna komparat mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq, sitwazzjoni li ma inbidlitx sostanzjalment mal-emmendi l-iktar recenti, kif ukoll ghax ir-ripreza tal-pussess tal-fond da parti tar-rikorrenti hija remota tenut kont tal-kundizzjonijiet li ghandhom jigu sodisfatti qabel il-Bord jilqa' talba f'dan is-sens.

Hekk ad ezempju dwar il-materja ta' awment fil-kera u n-nuqqas tal-applikanti li jirrikorru quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, il-Qorti Ewropeja fil-kawza **Ghigo v. Malta** [Appl.31122/05 –para.66] osservat:

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

Illi fic-cirkostanzi din l-eccezzjoni ser tigi michuda.

<u>TITLU - It tieni eccezzjoni tal-Avukat Generali</u>

Illi gie eccepit li r-rikorrenti jridu jipprovaw it-titlu taghhom.

In linea gurisprudenzjali kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et**, deciza fis-7 ta' Frar 2017, din il-Qorti diversament presjeduta :- *"Illi biex wieħed*

ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika." (Kost. 27.3.2015 : ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et)****. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Hekk ukoll fil-kaz **Victor Gatt et vs Avukat Generali et -** (QK - deciza fil-5 ta' Lulju 2011) gie ritenut:

"Din il-Qorti tirrileva li din l-azzjoni mhix wahda rei vindicatoria, u kwindi mhux mehtieg il-prova diabolica ta' titolu originali. Hu bizzejjed li r-rikorrenti juru interess guridiku fl-ezitu ta' din il-kawza."

Illi t-titlu tar-rikorrenti hija dokumentata u mfissra b'mod ezawrijenti fl-affidavit tal-Perit Nicolas Bianchi a fol 185 tal-process.

Jigi nnotat li l-intimati ma insistewx izjed fuq din l-eccezzjoni. Aparti dan kienet l-istess Awtorita' tad-Djar li irrikonoxxiet lir-rikorrenti bhala sidien kemm meta gharfet lill-Baruni Igino Trapani Galea Feriol bl-ordni ta' rekwizizzjoni, kif ukoll bil-konsenja tac-cwievet tal-fond fil-mori ta' dawn il-proceduri.

Illi dan premess, u wara li ezaminat ix-xhieda tal-Perit Bianchi u d-dokumenti esebiti tqies li r-rikorrenti rnexxielhom jippruvaw it-titlu taghhom soddisfacjentement ghall-fini ta' din il-kawza.

Legittimu Kuntradittur - L-ewwel Eccezzjoni tal-Avukat Generali

L-Avukat Generali issolleva din l-eccezzjoni *in liminis* fejn eccepixxa li mhuwiex il-legittimu kuntradittur ghat-talbiet tar-rikorrenti f'din il-kawza u dan a tenur tal-**Artiklu 181B tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.**

Illi l**-Artikolu 181 B** jiddisponi:

"Il-Gvern għandu jkun rappreżentat fl-atti u fl-azzjonijiet ġudizzjarji mill-kap tad-dipartiment tal-gvern li jkun inkarigat fil-materja in kwistjoni:.. u

(2) "*L-Avukat Ġenerali jirrappreżenta lill-Gvern f'dawk l-atti u l-azzjonijiet ġudizzjarji li minħabba n-natura tat-talba ma jkunux jistgħu jiġu diretti kontra xi wieħed jew aktar mill-kapijiet tad-dipartimenti l-oħra tal-Gvern."*

Kif imfisser minn din il-Qorti kif diversament presjeduta fil-kaz citat mill-Avukat Generali fl-ismijiet ***Simon Caruana vs. l-Onorevoli Prim Ministru*** (dec. fil-31/5/2006):

"*Illi fil-fehma ta' din il-Qorti, dan ifisser li l-legislatur ried li f'kull każ li fih waħda mill-partijiet tkun il-Gvern, dik ir-*

*rappreżentanza tkun principalment f'kap tad-dipartiment u, fejn dan ma japplikax, sussidjarjament fil-persuna tal-Avukat Generali, li dejjem u f'kull każ irid jigi wkoll notifikat bl-atti gudizzjarji li jitressqu kontra l-Gvern." (*Ara wkoll **Michael D`Amato noe vs. Awtorita` tad-Djar et** (QK - numru 104/2014 deciza fit-28 t`April 2017).

Ikkonsidrat li l-qofol ta' din l-azzjoni tikkonsisti f'talbiet li jirrigwardaw ordnijiet ta' rekwizizzjoni fuq proprjeta' tar-rikorrenti mahrugin mis-Segretarju tad-Djar. Dawn huma korrettement indirizzati lill-Awtorita' tad-Djar li assorbiet il-funzjonijiet tad-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali. Effettivament ir-rikorrenti qed jitolbu lil din il-Qorti sabiex thassar l-ordnijiet ta' rekwizizzjoni kif ukoll ir-rilaxx tal-fond bil-pussess vakanti, oltre kumpens xieraq. In effetti, l-Awtorita` tad-Djar ghandha l-poteri tal-rekwizizzjoni u derekwizizzjoni u tircievi l-hlasijiet ta' kera ta' fond rekwizizzjonat (*Vide* xhieda ta' Mario Magro).

L-Avukat Generali jishaq li peress li m`ghandux mansjoni li johrog ordinijiet ta` rekwizizzjoni u lanqas qieghda tigi attakkata xi disposizzjoni tal-ligi izda biss il-mod kif inharget l-ordni ta` rekwizizzjoni mertu tal-kawza, ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju.

Dan kollu premess din il-Qorti tqies li la darba jezisti, f`dan il-kaz, kap tad-dipartiment idoneu biex iwiegeb ghal-lanjanzi tar-rikorrenti, il-pozizzjoni tal-Avukat Generali bhala intimat hija irritwali, u ghandu jigi liberat mill-osservazzjoni tal-gudizzju.

Konsegwentement din l-eccezzjoni ser tigi milqugha u ser tghaddi biex tillibera lill-Avukat Generali mill-osservanza tal-gudizzju.

Kompetenza *Ratione Temporis* - Id-Disa' Eccezzjoni sollevata mill-Awtorita' tad-Djar

Illi testwalment l-Awtorita' intimata eccepiet li meta saret din l-Ordni il-Konvenzjoni kienet ghadha mhux parti mil-ligi Maltija u ghalhekk din il-ligi ma tapplikax ghal dan il-kaz odjern li gie qabel.

Illi l-Aworita' ma elaboratx fuq din l-eccezzjoni fin-nota taghha. Din il-vertenza tirrigwarda ordni ta’ rekwizizzjoni RO 47646 li nhareg fis-27 ta’ Novembru 1984 fuq il-fond residenzjali 1, Triq Brittanika (gia Triq ir-Repubblika), Hal Tarxien kif ukoll ordni ta' rekwizizzjoni ohra li nhraget fil-25 ta’ Novembru 1992, RO 47647 fuq l-istess proprjetà.

L-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi li:

"Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta’ April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba’ Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5 (inklużi) tas-Seba’ Protokoll li jsir qabel l-1 ta’ April 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4."

Illi evidentement it-tieni ordni ta' rekwizizzjoni inharget wara li dahlet fis-sehh l-Kap 319 u ghalhekk fir-rigward tat-tieni ordni, din l-eccezzjoni certament ma tregix.

Illi kif gie deciz fil-kawza **Raymond Cassar Torreggiani et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fil-11 ta' Frar 2015***:*

*"l-azzjoni tar-rikorrenti hija msejsa kemm fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kostituzzjoni kif ukoll fuq dawk tal-Konvenzjoni. Is-silta li ssemmiet qabel tirreferi biss ghad-dispozizzjonijiet relattivi tal-Konvenzjoni, izda hawnhekk ukoll in-natura tal-ksur li dwaru tqajjem l-ilment tiehu siwi biex wiehed iqis jekk huwiex il-kaz jew le li l-ksur ikun sar qabel dawk id-dati msemmija. Dan qieghed jinghad ghaliex huwa accettatt li fejn il-ksur jibqa' jsehh jew fejn il-qaghda li ggib maghha l-ksur tal-jedd fundamentali ma tkunx wahda instantaneja (**Kost. 10.10.2003 fil-kawza fl-ismijiet Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet; u Kost. 28.2.2005 fil-kawza fl-ismijiet Attilio Ghigo vs Direttur tal-Akkommodazzjoni Socjali et** fost ohrajn), allura wahda tista' tqis u tistharreg il-ksur jekk il-qaghda tibqa' ttul wara (ara b'ezempju, Kost. 28.12.2001 fil-kawza fl-ismijiet **Cachia vs Avukat Generali et** (Kollez. Vol. LXXXV.i.615). Ta' min jghid hawnhekk li din il-kwestjoni tqajmet ukoll quddiem il-Qorti ta' Strasbourg f'kazijiet imressqin kontra Malta u dik il-Qorti sabet li, ladarba d-dikjarazzjoni maghmula mill-Gvern Malti f'April tal-1987 kienet b'effett retrospettiv, allura l-istharrig li dik il-Qorti tista' taghmel imur lura ghall-1967, jigifieri meta l-*

Konvenzjoni kienet ratifikata mill-Parlament Malti (ara b'ezempju Q.E.D.B 5.4.2011 fil-kawza fl-ismijiet ***Bezzina Wettinger et vs Malta (Applik nru. 15091/06) §54 u Q.E.D.B. 5.4.2011 fil-kawa fl-ismijiet Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq vs Malta (Applik. Nru. 26771/07) §38****. ....".*

Il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza finali taghha moghtija fid-29 ta' April 2016 ikkonfermat dak fuq premess:

"27. A skans ta' ripetizzjoni, din il-Qorti taghmel referenza ghall-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti in meritu inkluz ir-referenzi taghha ghall-gurisprudenza patria u dik Ewropea, u tabbraccjahom bhala taghha. Huwa palezi illi l-allegata vjolazzjoni tal-jeddijiet tar-rikorrenti ghadha ghaddejja in kwantu l-effetti kollha emananti mill-kirja ikkreata ex lege bl-Att XXIII tal-1979 ghadhom ezistenti sal-gurnata tal-lum, u ghalhekk l-aggravju mressaq mill-konjugi Tabone ma ghandu ebda fondament fid-dritt."

Illi l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali li qeghdin iressqu r-rikorrenti bl-istanza taghhom huma l-konsegwenzi li – skont huma – baqghu jgarrbu bhala effett tal-ordni ta` rekwizizzjoni li kien inhareg fir-rigward tal-fond in kwistjoni. Dawn l-effetti baqghu jipperduraw sal-prezent. Ghalhekk il-lezjoni hija wahda kontinwa li ghadha ezistenti sallum.

Ghaldaqstant din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Art 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed ibaghtu lezjoni tad-drittijiet taghhom kif sanciti taht l-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u **tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.** Fil-mori tal-kawza l-fond gie derekwizizzjonat u ritornat lis-sidien bil-pussess vakanti. Din il-konsiderazzjoni ser timpingi fuq ir-rimedji mitluba billi r-rikorrenti ivverbalizzaw li m'ghadx hemm lok li jinsistu it-talba maghmula ghall-izgumbrament tal-intimat Anthony Cauchi.

Att Dwar id-Djar (Kap 125 tal-Ligijiet ta' Malta) u legislazzjoni ordinarja applikabbli:

Skont **l-artikolu 2 tal-Att:**

rekwiżizzjoni" tfisser *"it-teħid ta' pussess ta' bini jew il-ħtieġa li l-bini jitħalla f'idejn l-awtorità li toħroġ ir-rekwiżizzjonijet."*

"rekwiżizzjonat" tfisser" *il-persuna jew persuni li mill-pussess tagħha jew tagħhom ikun meħud bini b'rekwiżizzjoni maħruġa mill-awtorità li toħroġ ir-rekwiżizzjonijiet."*

Illi fiz-zmien tal-ewwel ordni ta' **rekwiżizzjoni l-artikolu 3(1)** kien jinqara:

"*Jekk is-Segretarju (tad-Djar) jidhirlu li hu mehtieg jew xieraq li jaghmel hekk fl-interess pubbliku jew biex jipprovdi lin-nies lok fejn wiehed jista' jghammar jew biex jizgura t-tqassim xieraq ta' postijiet fejn wiehed jista' jghammar, huwa jista' johrog rekwiżizzjoni ghal kull bini, u jista' jaghti istruzzjonijiet li jidhirlu li huma mehtiega jew xierqa sabiex ir-rekwiżizzjonijiet li jidhirlu li huma mehtiega jew xierqa sabiex ir-rekwiżizzjoni tista' jkollha effett jew tista' ssehh.*" Wara is-sena 1989 huwa d-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali li johrog dawn l-ordnijiet.[10]

Inoltre gew introdotti ammendi ulterjuri permezz ta' Att X tal-2009 partikolarment bl-introduzzjoni tal-**artikolu 1531 C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta** li jiddisponi :

1531Ċ.(1) *Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-ewwel ħlas tal-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2010, għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont:*

Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin ewro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita."

[10] XXXVII. 1989.4.

Skont ir-Regolamenti dwar l-inqas Kumpens ghal Bini Rekwizizzjonat tal-1 ta' Ottubru 2011 (LN 464 tal-2011 - SL 16.12) l-imsemmi artikolu 1531C ghandu japplika ghall-bini rekwizizzjonat fir-rigward tal-kera dovuta ghal wara it-30 ta' Settembru 2011.

FIL-MERTU

Illi l-Qorti ser tindirizza l-eccezzjonijiet rimanenti tal-intimat u dawk tal-Avukat Generali fil-konsiderazzjonijiet li ser taghmel dwar il-mertu tal-kaz.

Illi mhuwiex ikkontestat li l-fond in mertu gie rekwizzizzjonat u li, in fatti, inhargu zewg ordinijiet ta' rekwiżizzjoni fuq il-fond, enumerati 47646 u 47647 fis-27 ta' Novembru 1984 u fil-25 ta' Novembru 1992 rispettivament u dan fit-terminu tal-Att Dwar id-Djar (Kap 125). Dan il-fond gie derekwiżizzjonat fil-27 ta' Ottubru 2014.

Skont ittra esebita in atti, Anthony Cauchi ha pussess tal-fond fid-29 ta' Marzu 1986. Il-fond gie skedat Grade 2 (Avviz tal-Gazetta tal-Gvern tas-26 ta' Marzu 1996 - fol 179).

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

Principji Generali

Ikkonsidrat li Ir-regoli illi jiddelineaw l-accertament ta` lezjoni *o meno* tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni huma simili hafna ghall-konsiderazzjonijiet illi taghmel l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kwadru tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

Applikabbilita` tal-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni

L-Avukat Generali eccepixxa li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli ghall-kawza odjerna u dan peress li l-kawza ma tikkoncernax tehid ta' proprjeta' izda *semmai* kontroll fl-uzu tal-proprjeta'.

L-artikolu 37 jiddisponi li :-

"Ebda proprjeta` ta' kull xorta li tkun ma ghandu jittiehed pussess taghha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun ma ghandu jigi miksub, b'mod obligatorju hlief meta jkun hemm dispozizzjoni tal-ligi applikabbli ghal dak it-tehid ta' pussess jew akkwist:

(a) ghall-hlas ta' kumpens xieraq,

-omissis-."

Mid-dicitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirrizulta car li l-legislatur ried li tinghata interpretazzjoni wiesgha ghall-oggett tat-tehid, li jista' jkun kull "*interess*" jew *"dritt"* fi proprjeta` "*ta' kull xorta*" mobbli u immobbli. Meta l-"kontroll

ta' uzu ta' proprjeta`" jolqot interess mhux bilfors li jrid ikun *in re*.

Il-**Qorti Kostituzzjonali** fil-kaz **Vincent Curmi vs Avukat Generali et.** - deciz fl-24 ta' Gunju 2016 irribadiet:-

"47. Jigi osservat li, ghalkemm il-kaz odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-tehid ta' interess fi proprjeta` ghal skopijiet ta' kirja, dan it-tehid ta' interess tant hu rigidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bhala sidien mill-uzu u mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom. Ghaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-gurisprudenza indikata mill-Avukat Generali li tghid li l-kontroll ta' uzu u tgawdija ta' proprjeta` huwa ezenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-kaz non si tratta semplicement ta' kontroll ta' uzu izda si tratta ta' tehid ta' interess fi proprjeta` u ghalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq citat." (Ara wkoll **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**, Kost 24/06/2016 u **Rose Borg vs Avukat Generali**, 11/07/2016 - ghalkemm f'din ta' l-ahhar il-pronunzjament tal-Qorti saret *obiter* fil-mankanza ta' appell fuq dak il-punt; u l-aktar recentement - **Anthony Aquilina vs Avukat Generali et** - PA(Kost) MCH - dec. fid-9 ta' Ottubru 2017).

Illi kif irriteniet il-**Qorti Kostituzzjonali** fil-kawza fl-ismijiet **Mary Anne Busuttil vs Tabib John Cassar et.** datata l-31 ta' Ottubru, 2014:

“L-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni jhares mhux biss kontra t-tehid tal-jusproprjeta` shiha minghajr kumpens xieraq, b’mod li tinholoq sitwazzjoni fejn 'is-sid originali gie zvestit u mnezza` minn kull dritt li ghandu fuq dik il-proprjeta`, izda jrid ukoll illi ebda interess ..... jew dritt fuq proprjeta` ta’ kull xorta li tkun' ma ittiehed minghajr kumpens xieraq."

Ghalhekk ghal dawn il-motivi din il-Qorti jidhrilha li l-ordni ta' rekwiżizzjoni jippriva b’mod sostanzjali lis-sidien milli jaghmlu uzu kif jixtiequ mill-proprjeta` taghhom. Ghaldaqstant dan ikun jekwivali ghal tehid ta’ “interess” f’dik il-proprjeta` u ghalhekk jaqa’ fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq citat.

Konsegwentement tichad it-tielet eccezzjoni sollevata dwar dan il-punt.

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi hekk:

"*Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi pprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali.*

Izda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma ghandhom b'ebda mod inaqqsu id-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta' skont l-interess

generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni".

Rigward l-**Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll** l-interpretazzjoni moghtija mill-Qorti Ewropea ghal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li:

"*3. Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities,* ***James and Others v. the United Kingdom****, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in* ***Sporrong and Lönnroth v. Sweden****, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also* ***Broniowski v. Poland [GC****], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V).* **Hutten-Czapska vs Poland).** [11]

[11] App. No. 35015/97 - 19th June 2006.

Tlieta huma r-rekwiziti li ghandhom jigu sodisfatti sabiex interferenza mill-Istat tkun wahda permissibli *ai termini* tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** u cioe`:

(a) Il-mizura mehuda mill-Istat tkun saret taht qafas legali;
(b) L-iskop tal-mizura jkun wiehed ghal ghan legittimu; u
(c) Il-mizura mehuda zammet bilanc gust u proporzjonat bejn l-ghan socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien;

Illi l-hrug ta' ordni ta' rekwiżizzjoni fuq il-fond tar-rikorrenti jikkostitwixxi interferenza fid-dritt ta' tgawdija tal-possedimenti taghhom. Ghalhekk ghandu jsir l-istharrig jekk din l-interferenza hija gustifikabbli skont it-tlett elementi fuq imfissra.

Illi ma hemmx dubju li l-ewwel kwezit huwa sodisfatt billi l-ordnijiet ta' rekwiżizzjoni inhargu fit-termini tal-Kap 125 tal-Ligijiet ta' Malta biex jipprovdu residenza lill-persuni li thallew jabitaw fil-fond**.**

Ghar-rigward tal-ghan legittimu, r-rikorrenti jishqu li l-intimat Anthony Cauchi kien *squatter* billi dahal fil-fond abbuzivament ("*sgassa"*[12]*)* qabel ma gie rekwiżizzjonat formalment. Difatti jirrizulta li r-rekwiżizzjoni kellha effett retroattiv ghad-29 ta' Marzu 1986. Madanakollu Mario Magro, rapprezentant tal-Awtorita' tad-Djar, esebixxa RO

[12] It-tieni premessa fir-rikors promotur

datata nhar is-27 ta' Novembru 1984. Jidher li l-pubbikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern inharget wara li dahal fil-fond l-intimat Cauchi u l-ftehim li sar bejnu u bejn id-Dipartiment huwa datat it-2 ta' Mejju 1988.

Illi din il-Qorti ssib li l-provi sottomessi mill-Awtorita' intimata huma nebuluzi. Mario Magro jghid li l-fond gie moghti lil certu Emmanuel Cassar ghal skop residenzjali fil-5 ta' Marzu 1986 meta l-intimat Cauchi gie moghti l-fond mid-29 ta' Marzu 1986. Fix-xhieda tieghu Mario Magro xehed li Cassar dam inqas minn sena. Minn dak premess jidher li lanqas dam xahar billi qal ukoll li l-fond dam vojt ghal sentejn billi gie rekwizizzjonat l-ewwel darba f'Novembru 1984.

Illi r-rikorrenti esbiew ittra datata l-11 ta' Marzu 1991 (Fol 5) fejn l-Baruni Igino Trapani Galea Feriol stqarr li "*This house as taken over by the Housing Department after the occupant carried out a forceful entry."* Din l-ittra ma gietx ikkontestata.

Kif gja premess l-Kap 125 jaghti l-awtorita' u d-diskrezzjoni lid-Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali sabiex johrog ordnijiet ta' rekwiżizzjoni jekk **"***jidhirlu li hu mehtieg jew xieraq li jaghmel hekk fl-interess pubbliku jew biex jipprovdi lin-nies lok fejn wiehed jista' jghammar jew biex jizgura t-tqassim xieraq ta' postijiet fejn wiehed jista' jghammar."*

Din il-Qorti tqis li l-legitimazzjoni ta' att illegali ta' usurpazzjoni ta' proprjeta' privata, jew *squatting*, ma

tirrientrax fil-parametri ta' din id-diskrezzjoni in kwantu hija *ultra vires.* Illi d-dritt tal-Istat li jieħu jeddijiet fuq proprjeta` tal-individwu fl-“*interess ġenerali”* għandu limitazzjonijiet jew restrizzjonijiet. L-istat għandu jaġixxi b’mod li jirrispetta l-liġijiet tiegħu stess u dan ukoll skont l-imsemmi sub-artikolu tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta. Il-ligijiet ta' akkomodazzjoni socjali huma intizi biex jiddisponu ghall-provvediment ta' residenza ghal skop socjali u mhux sabiex jservu ta' paraventu u ta' sanar ghall-atti ta' illegalita'.

Madanakollu jispetta lir-rikorrenti li jippruvaw li Anthony Cauchi effettivament sgassa l-fond, u dan, fil-fehma ta' din il-Qorti, ma ghamluhx. Anzi jidher li l-fond kien gie rekwiżizzjonat fis-sena 1984 u ghalhekk kien gja f'idejn id-Dipartiment meta Anthony Cauchi dahal jabita fih.

Illi l-istess rikorrenti jissottomettu li l-agir tal-intimat Direttur ifalli mit-test ta' legittimita' billi l-fond gie ritornat fi stat dizastruz u bi hsarat li jammontaw ghall-€96,000.

Dwar l-istat tal-fond, il-Perit Tekniku Godwin Abela ikkonstata li sab il-fond f'kundizzjoni ta' abbandun, bi hsarat konsiderevoli u mhux fi stat abitabbli. Dan l-istat huwa dovut ghal zmien twil ta' nuqqas ta' manutenzjoni u traskuragni fl-applikazzjoni ta' materjali mhux idoneji ghan-natura originali tal-fond. L-intimati ma talbux in-nomina ta' periti perizjuri u din il-Qorti m'ghandhiex ghalfejn tiskarta l-konkluzjonijiet peritali hekk maghmula.

Fuq dan il-punt, Anthony Cauchi xehed li rritorna c-cwievet lid-Dipartiment circa fil-2014[13] mentri l-access tal-Perit Abela sehh fil-2015[14]. *Cio' nonoestante* il-Perit ikkonkluda minghajr ezitazzjoni li l-fond ma kienx fi stat abitabbli, anzi, kien fi stat ta' abbandun. Dan jimmilita kontra dak sostnut minn Cauchi li kien baqa' jghix fil-fond proprju sa sena qabel ma sar l-access. Dan qed jinghad billi n-nuqqas ta' okkupazzjoni tal-fond jxejjen l-argument li kien gie allokat b'rekwizizzjoni ghall-fini ta' abitazzjoni. Kwindi, ghalkemm l-iskop kien wiehed legittimu fiz-zmien tar-rekwizizzjoni, dan l-iskop ma baqax jissussisti tant li l-Awtorita' stess raddet lura c-cwievet fil-mori ta' dawn il-proceduri.

Ikkonsidrat li l-intimati ssottomettew li l-fond kien fi stat mhux abitabbli meta gie allokat lill-Anthony Cauchi. Dan xehed li lanqas kien hemm ilma u dawl u drenagg fil-fond meta dahal jabita fih. Inoltre d-Direttur esebixxa *condition report* datat is-26 ta' Frar 1985 li jiddeskrivi l-fond bhala f'*poor* jew *very poor* condition.

Madanakollu jirrizulta mhux ikkontestat li l-fond gie skedat bhala Grade 2 u huwa fond antik. Il-Perit Tekniku kkonstata li saru alterazzjonijiet li biddlu kompletament in-natura tal-fond u kkonkluda li ghandhom isiru xoghlijiet estensivi ta' tiswijiet u restawr biex il-fond jerga' jigi lura fi stat abitabbli. Inoltre hu u s-*surveyor* nominat illikwidaw il-kumpens mehtieg ghar-restawr fl-ammont ta' €90,034.76. L-istat tal-fond meta inharget l-RO ma jiddependix mis-sid, imma

[13] Affidavit a fol 295
[14] Raport a fol 71

kellu jigi kkunsidrat mid-Direttur tal-Akkomodazzjoni socjali. Certament ma jirrizultax li saru xi ameljoramenti fit-terminu trentennali tal-pussess tad-Direttur, anzi, saret hsara in kwantu li l-karattru tal-post ma giex ippreservat.

Anke f'dan ir-rigward issib li l-intimat Direttur ma agixxiex skont il-ligi *stante* li naqas mill-obbligi legali tieghu li jzomm il-fond fi stat tajjeb bhala *bonus paterfamilias.*

Ghaldaqstant taqbel li l-RO ma tissoddisfax ir-rekwizit ta' ghan legittimu.

Il-Qorti tista' tieqaf hawn billi jehtieg li l-Istat jipprova li jissussistu t-tlett elementi. Madanakollu ghall-kompletezza, ser tindaga dwar it-tielet element premess u cioe` li l-mizura mehuda zammet bilanc gust u proporzjonat bejn l-ghan socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Bilanc Xieraq - Proporzjonalita'

Rigward dan l-element huwa assodat li l-margini ta' apprezzament tal-Istat huma wiesa' hafna.

Madankollu, wiesgha kemm hi wiesgha l-margini ta' apprezzament li ghandu l-Istat (fuq il-livell internazzjonali meta *si tratta* ta' sentenza tal-Qorti ta' Strasbourg) jew il-Legislatura u l-Ezekuttiv (fuq il-livell domestiku), "*meta si tratta ta' allegazzjoni quddiem il-Qrati Maltin ta' vjolazzjoni ta' xi dritt fondamentali, hija dejjem il-Qorti – u f'kawzi bhal*

dik de quo, hija dejjem din il-Qorti Kostituzzjonali – li trid finalment tiddetermina mhux biss jekk hemmx dan l-iskop 'prima facie' legittimu aktar 'l fuq imsemmi izda jekk, fil-kaz konkret, intlahaqx fil-konfront tar-rikorrent dak il-bilanc gust bejn l-interess generali u l-interess tal-privat ossia tar-rikorrent. Fi kliem iehor, irid jigi ezaminat jekk, l-applikazzjoni fil-kaz konkret ta' ligi li hija maghmula prima facie "skont l-interess generali" tivvjolax il-principju tal-proporzjonalita`. Kif jinghad f'kaz deciz mill-Qorti ta' Strasbourg aktar kmieni s-sena li ghaddiet -- ***Hutten-Czapska v. Poland*** [15] ***- fejn hemm l-intervent tal-Istat, dan irid johloq bilanc bejn l-interess generali u l-interess tal-privat, u l-kaz partikolari (jigifieri l-fattispeci partikolari tal-kaz) irid jigi ezaminat ghall-fini ta' tali determinazzjoni."*** (Enfasi ta' din il-Qorti.)

Dik il-Qorti kompliet hekk :

"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… In

[15] App. No. 35015/97 - 19th June 2006

each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden."[16] (sottolinear ta' dik il-Qorti). (**Philip Amato Gauci et vs Avukat Generali et** - Q.K. 26 ta' Mejju 2006). (Ara wkoll **Residual Limited (C24807) vs Kummissarju ta' l-Artijiet** - Q.K. 19 ta' Ottubru 2011).

Aktar recentement fil-kaz **Zammit and Attard Cassar vs Malta**[17] il-Qorti Ewropea regghet affermat il-principji enuncjati fi skorta ta' sentenzi precedenti dwar kontroll ta' kiri ta' djar u irriteniet hekk:

*"57. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see **James and Others**, cited above, § 50, and **Amato Gauci,** cited above, § 57).*

"58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are 'practical and effective'. It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the

[16] Para 167
[17] App.No.1046/12) - EctHR - 30 ta' Lulju 2015.

rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, § 151)."

Fil-kuntest tal-ezami tal-proporzjonalita' mahluqa bl-att tat-tehid, gie ribadit mill-Qorti Ewropea fil-kaz **Gera De Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq v Malta** (deciz fil-5 ta' April 2011) :

"51. Compensation terms under the relevant legislation are material to the assessment of whether the contested measure respects the requisite fair balance and, notably, whether it imposes a disproportionate burden on the individuals (see Jahn and Others, cited above, § 94). In this connection, the taking of property without payment of an amount reasonably related to its value will normally constitute a disproportionate interference, and a total lack of compensation can be considered justifiable under Article 1 of Protocol No. 1 only in exceptional circumstances (see ***The Holy Monasteries v. Greece,*** *9 December 1994, § 71, Series A no. 301-A). However, while it is true that in many cases of lawful expropriation only full compensation*

can be regarded as reasonably related to the value of the property, Article 1 of Protocol No. 1 does not guarantee a right to full compensation in all circumstances. Legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see ***Urbárska Obec Trenčianske Biskupice v. Slovakia,*** *no. 74258/01, § 115, ECHR 2007-(extracts)."*

L-istess gie ritenut fil-kaz **Deguara Caruana Gatto and others v Malta - (ECtHR** deciz fid-9 ta' Lulju, 2013).

Illi r-rikorrenti ssottomettew li l-pregudizzju li soffrew huwa doppju - i) l-kera ossia l-kumpens ghall-okkupazzjoni ghall-fond mhuwiex rifless ma' dak li huwa, anke mad-daqqa t'ghajn, vicin dak mistenni li jkun ir-*rental value* fuq is-suq; u ii) li l-fond gie ritornat fi stat ta' manutenzjoni dizastruz. Jghidu li minhabba f'hekk "*tilfu l-godiment tal-post, flimkien mal-valur lokatizju gust u li jrendi profitt tul dawn l-ahhar erbgha u tletin sena, u fuq kollox, iridu jhallsu kwazi mitt elf ohra sabiex jirrimedjaw il-hsarat li l-Gvern stess ikkawza fil-proprjeta' taghhom."*

Illi dwar dan l-element, fil-kuntest ta' ordnijiet ta' rekwiżizzjoni, il-Qorti Ewropea fil-kaz **Ghigo v Malta**[18] gie ritenut:

[18] Application no. 31122/05 - deciz fis-26 ta' Settembru 2006 u rez finali fis-26 ta' Dicembru 2006.

"4. The Court notes that a requisition order imposes on the owner of the premises concerned a landlord-tenant relationship (see paragraph 21 above). While this can be seen as creating a quasi-lease agreement between a landlord and a tenant, landlords have little or no influence on the choice of the tenant or the essential elements of such an agreement (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, § 196). In particular, the owner may seek authorisation for non-compliance with the Director of Social Housing's request to recognise the tenant only if he is able to show "to the satisfaction of the court that serious hardship would be caused to him by complying with that request". The wish to take possession of the building for the owner's use or for the use of any member of his family cannot amount, in itself, to hardship (see section 8(2) and (3) of the Housing Act – paragraph 22 above). Therefore, it was not open to the applicant to obtain restitution of his property solely on the basis that he needed to move into the house in Paola with his family (see paragraph 5 above)."

Ukoll fil-kaz ta' **Fleri Soler and Camilleri v Malta[19] l**-Qorti ta' Strasbourg irriteniet li:

"5. The Court notes that a requisition order imposes a landlord-tenant relationship on the owner of the property (see paragraph 25 above). While this can be seen as creating a quasi-lease agreement between a landlord and

[19] Application no. 35349/050 - dec fis-26 September 2006 u res finali fis-26 ta' Dicembru 2006

a tenant, landlords have little or no influence on the choice of the tenant or the essential elements of such an agreement (see, mutatis mutandis, ***Hutten-Czapska****, cited above, § 196). This is especially so in the present case, where the building was occupied by the authorities and the applicants had little or no possibility of obtaining restitution of the property."*

Illi fil-kaz **Apap Bologna v Malta**[20] il-Qorti Ewropea regghet sabet li kien hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u fissret il-hsieb hekk:

"6. The Court takes note of the efforts made by the Government to make changes to the legislation (in the form, inter alia, of the 2010 amendments) in the wake of the execution phase before the Committee of Ministers in connection with a series of judgments delivered against Malta concerning this subject matter (see ***Ghigo****, cited above;* ***Edwards,*** *cited above and* ***Fleri Soler and Camilleri v. Malta****, no. 35349/05, ECHR 2006-X). Indeed, in the first two of those cases the Court, having regard to the systemic situation it had identified, considered that general measures at national level were called for. Nevertheless, despite the passage of ten years, those cases remain open before the Committee of Ministers. In this connection, the Court cannot but note that the rents provided for by the amended law remain in stark contrast to the values of such property.*

[20] Application no. 46931/12) 30th August 2016

7. In relation to the present case, the Court observes that the amelioration brought about by the 2010 amendments increased the annual rent payable to the applicant in 2010 from EUR 93 to EUR 185 – the latter sum will continue to increase by a few euro every three years thereafter (for example, the rent in 2014 was EUR 197). The Court also observes that according to the court-appointed architect's valuation and also the Government's own estimate, the annual rent of the property at issue for 2010 was EUR 2,850 and EUR 2,000 respectively. Thus, for the same year, according to the new laws in force, the applicant was to receive in rent less than 10% of the market value estimated by the Government.

8. Having regard to the meagre amount of rent received by the applicant, which persists to date despite the relevant amendments, the Court finds that a disproportionate and excessive burden continues to be imposed on the applicant, who has been ordered to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to C.C. It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property (ibid; see also, mutatis mutandis, in connection with the above-mentioned amendments, Anthony Aquilina v. Malta, §§ 63 and 67, no. 3851/12, 11 December 2014)."

Illi huwa minnu li fil-kaz odjern, ir-rikorrenti ma talbux stima tal-valur lokatizju tal-proprjeta' billi jghidu li l-*kumpens* ghall-okkupazzjoni kien wiehed irrizorju. Effettivament dan kien

iffissat f'Lm11 (€25.62) fis-sena. Lanqas lira fix-xahar. Il-Qorti certament m'ghandhiex bzonn l-ghajnuna ta' valutazzjoni ta' espert biex tasal ghall-konkluzjoni li r-rikorrenti qed jghidu korrettament li dan il-kumpens kien wiehed irrizorju u baqa' hekk sakemm ghola ghall-€185 fis-sena bis-sahha tal-Att X tal-2009. Anke dan l-ammont mhuwiex gustifikat fl-ambitu tas-suq tal-proprjeta'. Din il-Qorti mhix f'bozza jew f'*vacuum* u taf x'qed jigri madwarha ghal dak li jolqot il-valur tal-proprjeta' immobiljarja f'Malta. *Res ipsa loquitur.*

Madanakollu fil-kaz odjern, ir-rikorrenti qed jibbazaw ruhhom ukoll fuq l-istat malandat tal-proprjeta', fejn id-Direttur intimat ma hax hsieb bhala *bonus paterfamilias*, li jassigura li l-karattru storiku tal-fond bhala fond skedat Grade 2, jigi rispettat. Minnflok halla li fil-fond isiru xoghlijiet li jbiddlu n-natura partikolari tieghu u li jinnecessitaw xoghol ta' restawr bi spiza ta' kwazi mitt elf ewro. Fil-fehma ta' din il-Qorti, il-fatt li d-Direttur halla kollox f'idejn l-inkwilin (ara xhieda ta' Mario Magro) juri abdikazzjoni assoluta tal-obbligazzjonijiet lejn is-sidien. L-Awtorita' ma tistax targumenta min-naha li s-sid jibqa' l-proprjetarju u min-naha l-ohra tirrilaxxja kull kontroll lill-okkupant fuq l-istess sit biex jaghmel li jrid.

Dewmien (Is-7 eccezzjoni tad-Direttur intimat)

Illi l-intimat jsostni li d-dewmien ghandu jkollu effett diminuttiv fuq it-talbiet odjerni u fuq kwalunkwe kumpens illi, *datum sed non concessum,* jista' jkun haqqhom ir-

rikorrenti. Dwar dan l-argument, din il-Qorti taghmel referenza ghall-kaz fl-ismijiet **Vassallo v Malta.** u **Bezzina Wettinger and Others v Malta** deciz mill-Qorti Ewropea fit-8 ta' April 2008 fejn gie ribadit li:

"9. The Court considers, as confirmed by the Government in their observations that according to domestic law there were no time-limits on the bringing of an action under the European Convention Act. Thus, the applicants' delay in instituting proceedings which were allowed by domestic law cannot prejudice their situation as regards the admissibility of the complaint."

L-ezistenza tal-interess pubbliku ma jezonerax lid-Direttur mill-obbligu tieghu li jassigura li l-agir tieghu jirrientra fil-parametri stabbiliti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni. Il-principju tal-proporzjonalita` huwa inherenti fl-istruttura kollha tal-Konvenzjoni u tal-Kostituzzjoni, u f'dan il-kaz, dan il-principju ma giex rispettat.

Kwindi din is-7 eccezzjoni tad-Direttur intimat qed tigi respinta.

Din il-Qorti taqbel li r-rikorrenti sofrew lezjoni tad-drittijiet taghhom minhabba sproporzjon car bejn id-drittijiet taghhom bhala sidien u l-interess pubbliku manifestat bl-iskop li ghalih sar it-tehid in kwantu li sofrew diminuzzjoni fil-valur tal-proprjeta' taghhom; gew soggetti ghall-relazzjoni forzata li kellhom jisubixxu fil-konfront tal-okkupant; li fl-isfond tal-ligijiet applikabbli, kellhom

jissubixxu incertezza dwar ir-ripresa pussess tal-fond taghhom; u inoltre il-kumpens offrut kien wiehed irrizorju tenut kont il-karattru tal-proprjeta' li johrog mir-rapport peritali.

Din l-isproporzjonalita' hija riflessa wkoll fil-fatt li sallum ma thallas l-ebda kumpens ghall-valur tar-restawr mehtieg ghajr ghall-kera baxxa (li ma gietx accettata).

Ghaldaqstant minhabba r-ragunijiet premessi, din il-Qorti ser tghaddi biex tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti in kwantu li sabet li gew lezi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u kwindi tichad l-eccezzjonijiet tal-intimati fuq il-mertu.

Rimedju

Illi r-rikorrenti jippretendu danni pekunjarji *stante* li :

1. ilhom jissubixxu lezjoni ghal zmien twil;
2. ghalkemm il-fond gie ritornat ma kien hemm l-ebda sforz biex jigi ritornat fi stat decenti;
3. din mhix l-ewwel kawza fejn sid sofra lezjonijiet kostituzzjonali jew konvenzjonali b'rizultat ta' ordni ta' rekwiżizzjoni.

Illi l-Awtorita' eccepiet li l-fond intradd lura fil-mori bhala xhieda tal-koperazzjoni u rieda tajba tieghu. Dwar dan il-

kumment, din il-Qorti xejn ma taqbel. Jidher car li thalla li jsiru hsarat fil-fond tul it-30 sena ta' okkupazzjoni. Ghalkemm Mario Magro kien car li huwa l-inkwilin li ghandu jaghmel it-tiswijiet u manutenzjoni fil-fond, ghal din il-qorti huwa car u manifest li ma kienx hemm ir-rieda la tal-inkwilin u lanqas tal-Awtorita' li jiehdu hsieb dak ir-restawr li kien mehtieg.

L-Avukat Generali issottometta li Qorti ta' ġurisdizzjoni Kostituzzjonali u mhix waħda ta' ġurisdizzjoni ċivili u għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jippretendu li jirċievu xi tip ta' kumpens għall-allegati danni ċivili li huma sofrew. Il-kumpens *se mai* din il-Qorti għandha tordna huwa kumpens għall-vjolazzjoni tad-dritt fundamentali riskontrat mill-Qorti u jiccita **Carmen Cassar vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali** deċiża fit-12 ta' Lulju 2011. Illi inoltre jagħmel referenza għas-sentenza **Louis Apap Bologna vs. Calcidon Ciantar** fejn il-Qorti Kostituzzjonali qalet illi l-kumpens f'kawża ta' natura kostituzzjonali mhux ekwivalenti għal danni ċivili li huma rikuperabbli quddiem il-qrati ordinarji.

Il-Qorti taqbel mat-tezi tal-Avukat Generali. Fil-kaz odjern, l-intimati ilmentaw li l-istat originali tal-fond kien ta' fond mhux abitabbli. Ghalkemm il-hsarat likwidati jirreferu ghall-ispiza ta' restawr, din il-Qorti tqies li kumpens bhal dan ghandu jinghata f'proceduri civili fejn il-qorti tinvestiga c-cirkostanzi kollha tal-kaz. Il-hsarat ikkagunati fil-fond huma frott ta' vjolazzjoni tal-obbligazzjonijiet ordinarji tal-Awtorita'

u tal-inkwilin u mhux ta' lezjoni ta' dritt fondamentali. Kwindi jispetta lill-Qrati ordinarji li jilliwidaw l-ammont dovut.

Ghalhekk ser tqies li t-talba ghad-danni pekunjarji ghandha tigi determinata fi proceduri appoziti quddiem il-Qrati ordinarji u tirriserva lir-rikorrenti d-dritt li jitolbu u jottjenu r-rizarciment ghad-danni materjali f'tali proceduri abbazi tar-rapportipprezentat quddiem din il-Qorti mill-Perit Tekniku li din il-Qorti qed taddotta bis-shih. Tali danni jkomprendu wkoll kumpens ghall-valur lokatizju tal-fond li ma giex kwantifikat f'dawn il-proceduri.

Dan premess ser tillimita ruhha biex tindirizza t-talba ghad-danni non-pekunjarji, li taqbel li huma dovuti lir-rikorrenti, milquta b'ordni ta' rekwiżizzjoni fuq il-proprjeta' taghhom ghall-ghexieren ta' snin. Dwar ordnijiet ta' rekwiżizzjoni, il-Qorti Ewropa f'diversi okkazjonijiet ilmentat dwar il-ksur sistemiku tal-Konvenzjoni ikkagunat bil-ligi li tirregola r-rekwizizzjoni ta' proprjeta` (Ara ad ez **Apap Bologna v Malta**[21], u **Montanaro Gauci v Malta**[22]).[23]

F'dawn ic-cirkostanzi r-rikorrenti jitolbu li d-danni non-pekunjarji jigu stabbiliti f'somma ezemplari u punittiva.

Ikkonsidrat li l-proprjeta' giet derekwizizzjonata fil-mori ta' dawn il-proceduri u li, inoltre, r-rikorrenti irriprendew il-

[21] Dec. 30 ta' Awwissu 2016
[22] Dec 30 ta' Awwissu, 2016
[23] Ara wkoll Azzopardi v. Malta (no. 28177/12, 6 November 2014), Schembri and Others v. Malta (no. 42583/06, 10 November 2009) u Frendo Randon and Others v. Malta (no. 2226/10, 22 November 2011).

pussess vakanti tal-fond. Ghalhekk dak mitlub bit-talba 2(a) u 2(b) huwa ezawrit.

Ghal dak li jirrigwarda dan il-kap ta' kumpens, il-Qorti tqies li r-rikorrenti soffrew decenni ta' frustrazzjoni u ta' inkwiet tenut kont ir-rata irrisorja tal-kera offruta, l-fatt li ordni ta' rekwiżizzjoni taghmilha kwazi impossibbli ghas-sid li jottjeni ir-ripresa pussess tal-fond, u l-fatt li l-ammendi legali introdotti bl-Att X tal-2009 ma jindirizzax effettivament l-ilmenti tar-rikorrenti.

Ikkonsidrat ukoll li l-Perit Tekniku kkonkluda li sab il-post *fi stat ta' abbandun*. Dan ma giex ikkontestat mill-intimati u jixhed in-nonkuranza li biha l-Awtorita' intimata amministrat proprjeta' privata a diskapitu tas-sidien. Inoltre naqqset li tissorvelja l-istat tal-fond bhal ma kellha l-obbligu li taghmel skont il-Ligi.

Sallum il-kumpens likwidat mill-Qrati taghna dejjem kien fil-limiti ta' bejn €5,000 (*vide* ad ez. **Sergio Falzon et vs Avukat Generali et** (PA (Kost) (LSO) 30 ta' Jannar 2018) u **Cassar Torreggiani et vs Avukat Generali et** (QK - 29 ta' April 2016), €10,000 (ad ez. **Maria Ludgarda sive Mary Borg et. vs Rosario Mifsud u l-Avukat Generali et** (PA (Kost) (AE) - 30 ta' Ottubru 2015), u €15,000 (ad ezempju **Dr. Cedric Mifsud et vs l-Avukat Ġenerali et** (QK 25 ta` Ottubru 2013 ). *Vide* wkoll ghar-rassenja tal-gurisprudenza in materja **Josephine Azzopardi f`isimha proprju u kif ukoll bhala prokuratrici tal-imsiefra Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartolo Parnis et vs**

L-Onorevoli Prim Ministru et. (PA (Kost) (JZM) - 28 ta' Settembru 2017).

Madanakollu kkonsidrat li l-Istat Malti huwa ben konsapevoli tal-kritika mahruga mill-Qorti Ewropea rigward il-karattru sistemiku tal-lezjoni subiti minhabba l-istituzzjoni ta' rekwizizzjoni. Bhal ma jsehh f'kawzi ohra, l-Awtorita` stenniet li r-rikorrenti jirrikorru ghall-ispiza ta' litigazzjoni biex tirritorna l-pussess vakanti tal-post u tohrog ordni ta' derekwizizzjoni. Mhuwiex l-obbligu ta' min qed iwegga' li jirrikorri lejn il-protezzjoni tal-Qorti. Huwa d-dmir ta' min qed jilledi dawn id-drittijiet li jevita li jsiru dawn il-proceduri u minnufih jindirizza l-izbilanc ikkagunat bl-agir tieghu. Sfortunatament dan mhuwiex qed isir, u huwa mistenni li s-sidien jifthu kawzi biex forsi xi darba jottjenu l-gustizzja fejn dan huwa misthoqq.

In visto tal-karattru sistemiku tal-lezjoni, din il-Qorti ser tillikwida d-danni non-pekunjarji fl-ammont ta' hamest elef ewro (€5,000) ghal kull rikorrent (13-il wiehed u wahda).

Tirriserva favur l-istess rikorrenti il-jedd li jitolbu danni pekunjarji ghat-telf tal-valur lokatizju fi proceduri separati u ghall-kumpens ghall-hsarat subiti fil-fond.

L-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni

Illi ghalkemm ir-rikorrenti invokaw dawn l-artikoli ma ressqu l-ebda prova jew sottomissjoni fir-rigward. Ghalhekk din il-Qorti mhix ser tiehu konjizzjoni izjed ta' din it-talba.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li li tillibera lill-Avukat Generali mill-osservanza tal-gudizzju ghar-ragunijet spjegati fis-sentenza, tichad l-eccezzjonijiet rimanenti in kwantu inkompatibbli ma' din is-sentenza u kwindi tiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Tilqa l-ewwel talba limitatament billi ssib li b'rizultat tal-agir tal-Awtorita' intimata gew lezi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta filwaqt li tichad l-ewwel talba inkwantu ma ssibx li giet ippruvata li sehhet xi lezjoni tad-drittijiet sanciti bl-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u bl-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

2. Tilqa' t-tieni talba billi filwaqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-talbiet enumerati 2(a) u (b) ghar-ragunijiet spjegati fis-sentenza;

Tastjeni ukoll milli tillikwida danni pekunjarji izda tirriserva favur ir-rikorrenti kull jedd lilhom spettanti biex ifittxu rimedju ghall-kumpens pekunjarju quddiem il-Qrati ordinarji bi proceduri appoziti, abbazi wkoll tar-rapport esebit mill-

Perit Tekniku Gowdin Abela u s-*Surveryor* Alan Micallef, liema rapport din il-Qorti taghmlu taghha. Inoltre tirriserva favur l-istess rikorrenti kull jedd li jitolbu kumpens ghat-telfien tal-valur lokatizju tal-fond - dan kollu ghar-ragunijiet spjegati fis-sentenza.

3. Ghall fini tat-talba 2.c.ghal dak li jirrigwarda d-danni non-pekunjarji, tillikwida dawn id-danni fis-somma ta' hamest elef ewro (€5,000) pagabbli lil kull rikorrent, li ghandu jithallas mill-Awtorita' intimata flimkien mal-imghaxijiet legali li jibdew jiddekorru b'rata ta' tmienja fil-mija (8%) b'effett minn xahar millum sal-pagament effettiv.

L-ispejjez jithallsu mill-Awtorita' intimata ghajr ghall-ispejjez tal-Avukat Generali li jigu sopportati mir-rikorrenti *in solidum* bejniethom.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
16 ta' Lulju 2019

Josette Demicoli
Deputat Registratur
16 ta' Lulju 2019