- *Ordni ta' Rekwiżizzjoni*
- *Ksur tal-Art. 37 Kost u l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem*
- *trasferibilita` o meno ta' azzjoni dwar ksur tad-drittijiet fundamentali minn mejjet għall-werrieta tiegħu*

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM 3 TA' DIĊEMBRU 2020

Rikors Nru. 167/19GM

Doreen Grima (K.I. 213265M), Georgina armla minn Philip Grima (K.I. 320638M) u Joseph Grima (K.I. 714462M)

vs

Awtorità tad-Djar
Natalie Baldacchino (K.I. 30767 M)
u b'digriet tal-10 ta' Ottubru 2019, ġie kjamat fil-kawża l-Avukat Ġenerali li bi provvediment tal-20.02.2020 ġie sostitwit bl-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors kostituzzjonali li permezz tiegħu, ir-rikorrenti, wara li ppremettew illi:

Huma proprjetarji tal-fond **40**, **Triq Wied il-Għajn, Żabbar**, li huma akkwistaw mingħand il-mejjet missierhom u żewghom rispettivament *ab intestato* stante illi skond testment sigriet tat-18 ta' Gunju 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Herbert Cassar **"Dokument A"** anness, li ġie dikjarat miftuħ mill-Qorti ta' Ġurisdizzjoni Volontarja mill-istess Nutar Dottor Herbert Cassar skond **"Dokument B"** anness, il-mejjet Philip Grima ħalla biss legati lil bintu r-rikorrenti Doreen Grima u ma nnominax eredi.

Konsegwentement, l-eredita' ta' Philip Grima għaddiet fuq ir-rikorrenti *ab intestato* ai termini tal-liġi kif jirriżulta mid-**"Dokument C"** anness, biex b'hekk Georgina Grima armla ta' Philip Grima wirtet nofs indiviż mingħand żewġha, waqt li l-uniċi żewg uliedha r-rikorrenti l-oħra Doreen Grima u Joseph Grima akkwistaw ugwalment bejniethom in-nofs indiviż l-ieħor ta' tali eredita'.

Dan kollu jirriżulta minn kuntratt ta' dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Dottor Herbert Cassar tal-1 ta' Dicembru 2016, li estratt minnu huwa anness u mmarkat bħala**"Dokument D"** fejn il-fond imsemmi ġie debitament dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

L-art li fuqu huwa mibni l-fond in kwistjoni kienet ġiet akkwistata mill-mejjet Philip Grima permezz ta' kuntratt tal-24 ta' Marzu 1952 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Felix Abela, li kopja tiegħu hija annessa u mmarkata bħala **"Dokument E".**

Dan il-fond kien ġie rekwiżizzjonat fl-24 ta' Ottubru 1990 skond rekwiżizzjoni nru.52771/90 kif jirriżulta mid-**"Dokument F"** anness, li kien indikat bħala "Fond E", Triq Wied il-Għajn, Żabbar, u llum 40, Il-Girna, Triq Wied il-Għajn, Żabbar, ġie meħud mill-pussess tal-antekawża tar-rikorrenti minkejja l-oġġezzjonijiet tiegħu.

L-fond in kwistjoni huwa okkupat mill-intimata Nathalie Baldacchino, li ingħatat il-pussess tal-istess fond mingħand l-intimata Awtorita' tad-Djar bis-saħħa tar-rekwiżizzjoni fuq msemmija u mingħajr il-kunsens u l-approvazzjoni tal-istess rikorrenti jew l-antekawża minnhom.

B'ittra tas-7 ta' Novembru 1990,ħ annessa u mmarkata bħala**"__Dokument G__"** il-mejjet Philip Grima oġġezzjoni għal tali rekwiżizzjoni, pero' dan kien kollu għal xejn .

Philip Grima rrifjuta li jagħti l-pussess lir-Direttur għall-Akkomodazzjoni Socjali tant li l-Pulizija Ezekuttiva harrkitu b'ċitazzjoni appozita sabiex jiġi ordnat jikkonsenja ċ-ċwievet tal-fond lill-istess Awtorita' tad-Djar, u dan skond **"__Dokument H__"** anness.

B'rikors nru. 617/96 fl-ismijiet Philip Grima vs Direttur għall-Akomodazzjoni Soċjali, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-26 ta' Ottubru 2004, kopja ta' liema sentenza hija annessa u mmarkata bħala**"__Dokument I__"**ġie deċiż illi t-talbiet tal-attur biex a tenur tal-Artikolu 8(3) tal-Att XIV tal-1992 jiġi awtorizzat biex ma jirrikonoxxix lill-persuna allokata bħala inkwilina minħabba l-konsegwenza ħorox li huwa jbati b'tali rikonoxximent, ġew miċħuda, bl-ispejjeż kontra tiegħu.

B'ittra tat-3 ta' Lulju 2007, li kopja tagħha hija annessa u mmarkata bħala **"__Dokument J__"**, mibgħuta mill-Awtorita' tad-Djar, dawn tal-aħħar talbu lil Philip Grima jirrikonoxxi lil Nathalie Baldacchino bħala inkwilina tal-fond rekwiżizzjonat, ħaġa li huwa qatt ma għamel.

B'ittra tal-5 ta' Novembru 2012 li kopja tagħha hija annessa u mmarkata bħala**"__Dokument K__"**, il-mejjet Philip Grima talab lill-Ombudsman illi huma m'għandux jirrikonoxxi lill-intimata Nathalie Baldacchino, dan ġie rifjutat wkoll.

Ir-rikorrenti u l-antekawża minnhom ġew affaċċjati b'din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni nru. 52771/90 b'mod inġust u b'mod abbusiv u dan stante li l-mittenti kien origġnarjament ikkonċeda l-fond b'konċessjoni

enfitewtika temporanja lil ċertu Joseph Chetcuti, u stante li dan tal-aħħar ħa post tal-Gvern, l-Awtorita' tad-Djar insistiet u eżiġiet li toħroġ din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, u liema Ordni ta' Rekwiżizzjoni tikser id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom a tenur ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan stante illi l-kera li imponewlhom li jirċievu ma kienx il-kera tas-suq u lanqas proporzjonali għad-drittijiet tagħhom bħala sidien.

Il-Gvern arbitrarjament iffissa l-kera pagabbli fis-sena lir-rikorrenti liema somma hija naturalment waħda minima ħafna u żgur ma kenitx tirrifletti l-valur kummerċjali tal-fond.

L-Awtorita' tad-Djar għandha tħallas id-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba dak impost fuqhom b'din ir-rekwiżizzjoni li kisret id-drittijiet tagħhom kostituzzjonali tagħhom kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

Għalhekk għad li huwa minnu li r-rikorrenti baqgħu titolarji u proprjetarji tal-fond *de quo*, ġie impost fuqhom '*landlord / tenant relationship'* u fil-verita' l-aġir huwa espoprjazzjoni *de facto* u dan ikkrea preġudizzju sproporzjonat u eċċessiv fuq l-esponenti bi ksur tal-Ewwel Protokol tal-Artikolu Wieħed tal-Konvenzjoni Ewropea kif ġia ġie stabbilit fil-kawża **Fleri Soler & Camilleri vs MALTA** deċiża fis-26 ta' Diċembru 2006 u **Gerald Montanaro Gauci vs MALTA"** deċiża fit-30 ta' Awissu 2016.

Għad illi l-istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, huwa għandu pero` jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jilħaq, ikun hemm proporzjon bejn il-piż li jrid ibati s-sid li fuq il-proprjeta` tiegħu toħrog l-ordni ta' rekwiżizzjoni u l-interess għas-socjeta` in ġenerali u li b'din l-inġerenza sid ma jkunx assoġġettat għal *disproportionate burden.*

Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha okkazjoni tikkummenta f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li ndividwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjeta' għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża**"Ghigo vs Malta", deċiża fis-26 ta' Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjeta' tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jircievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera. Fil-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"**, mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti ukoll sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta.

Fil-kawża surreferita **Fleri Soler & Camilleri vs MALTA deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-26 ta' Diċembru 2006** l-Qorti kienet qalet "*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 sougħt 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*."

B'sentenza oħra deċiża mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fis-27 ta' Awwissu 2019, (Application no. 55747/16) fl-ismijiet Portanier v sMalta, l-imsemmija Qorti ammoniet lill-Qorti Kostituzzjonali Maltija talli qiegħda b'mod kontinwu u sistematika tabdika mir-responsabbilta' tagħha illi tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini f'każijiet simili għal dak odjern, meta fl-istess nifs ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

Fil-każ *de quo* ċertament li ma kienx hemm dan il-*fair balance* jew *a reasonable relation of proportionality*.

In vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, ċertament li ma hemm ebda dubju li din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeċiedi l-kawża odjerna billi ssib illi r-rikorrenti nkisrilhom id-dritt fundamentali tagħhom sanċit bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Talbu lill-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-ordni ta' rekwiżizzjoni numru 52771/90, Dokument E, hija leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-antekawża minnhom kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u li l-effetti tagħha għadhom sa llum jinċidu fuq id-drittijiet patrimonjali u kostituzzjonali tar-rikorrenti.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni tal-fond 40, Il-Girna (ġja "Fond E"), Triq Wied il-Għajn, Haz-Żabbar, proprjeta tar-rikorrenti, a favur tal-intimata Baldacchino tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl- Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk tordna lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju jitterminaw il-lokazzjoni relattiva u jikkanċellaw għall-effetti kollha tal-liġi ir-rekwiżizzjoni relattiva, oltre rimedji ohra li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jiġu rrintegrati fil-pussess u godiment sħiħ u reali ta' ħwejjigħom u l-intimata Baldacchino żgumbrata mill-fond imsemmi.

3. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tar-rekwiżizzjoni in kwistjoni li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Liġi.

5. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom jħallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati ai termini tal-Liġi.

Bl-ispejjeż komprizi dawk tal-ittra uffiċċjali 3233/2019 datata 28 ta' Awwissu 2019, **"Dokument L"** anness.

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-Awtorita' tad-Djar li eċċepiet illi:-

1. It-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt; kull Risposta qed issir mingħajr preġudizzju għar-risposti l-oħra.

2. L-atturi iridu jippruvaw it-titolu tagħhom u cioe' li huma sidien tal-fondi mertu tal-kawża u iridu jippruvaw ukoll li huma sidien uniċi.

3. It-trapass ta' tant zmien qabel mal-atturi iddeċidew li jaġixxu huwa indikattiv li l-atturi għal ħafna żmien ma kienux qed iħossu leżjoni daqstant qawwija. Għalhekk dan il-fattur għandu jaffetwa kull kumpens li jista jiġi akkordat lill-atturi.

4. Fejn sitratta ta' talbiet għall-kumpens rigward ksur ta' dritt ta' propjeta' jiġi rilevat li il-ġiurisprudenza hi kostanti fis-sens li tali kumpens ma jkunx kalkolat fuq il-valur lokatizju fis-suq miftuħ; ukoll dina l-Onorabbli Qorti ma għandiex talloka Danni għax dik hi mansjoni tal-Qrati ordinarji.

5. Il-ħruġ ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni mhux per se lesiv tad-dritt fundamentali tal-propjeta' – hu biss fejn ikun hemm nuqqas ta' proporzjonalita' bejn ir-restrizzjoni fuq il-propjeta' u il-kumpens mogħti li iġib dan il-ksur tad-dritt.

6. Ukoll diversi sentenzi jindikaw li il-Qorti fil-ġurisdizzjoni kostituzzjonali tagħha ma tistax tintuża daqs li kieku kienet Qorti ordinarja u tintalab li tagħti danni li jkunu qed jiġu rikjesti. Għax jekk tagħmel hekk tkun qed tgħin lir-rikorrent jevita liġijiet li altrimenti ikunu applikabbli għalih bħal ma hi il-liġi li tirrigwarda l-preskrizzjoni. Ukoll ebda talba għall-iżgumbrament ma għandha tiġi deċiża minn din il-Qorti stante li tali talba taqa' fil-mansjoni tal-Qrati ordinarji wara li jagħrblu l-fatti kollha u jaċċertaw ruħhom li ma hemm ebda titolu ieħor.

7. Rimedju għal ksur ta' dritt kostituzzjonali ma għandux jintrefa minn ċittadin ordinarju imma mill-istat.

Rat ir-Risposta Ġuramentata ta' Natalie Baldacchino li permezz tagħha eċċepiet illi:-

1. Jirriżulta li l-aventi kawża tar-rikorrenti kellu rimedji legali opportuni u kif jirriżulta mill-paragrafu 9 tar-rikors promotur kien hemm sentenza mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fis-26 t'Ottubru 2004 li għaliha ma kienx hemm la appell u anqas proċeduri sussegwenti.

2. Għalhekk l-azzjoni li kienet għad-disposizzjoni tar-rikorrenti illum tinsab preskritta u perenta u ma tistgħax titressaq.

3. L-imsemmi aventi kawża rrikorra wkoll għand l-uffiċċju tal-Ombudsman fejn it-talbiet tiegħu għal rimedju amministrattiv kienu differenti u dawn ukoll ma ġewx segwiti b'proċeduri ulterjuri.

4. L-esponenti jissottometti ulterjorment li f'kull każ ma għandhiex tiġi milqugħa t-tieni talba fil-konfront tal-esponenti meta hija baqgħet tgħix bit-titolu ta' kera li ġie stabbilit u debitament stabbilit u rikonoxxut bil-liġi, għax l-konsegwenza hija li jekk it-tieni talba kif esposta fir-rikors promotur tiġi milqugħa dan qiegħed jiġi sottomess jikkostitwixxi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti biex tgħix kif stabbilit fis-subartikolu (c) tal-artikolu 32 u ċioe' fir-rispett għal-ħajja privata u familjari tagħha.

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-Avukat tal-Istat li permezz tagħha eċċepixxa illi:

1. It-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda peress li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

a. Ir-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara li huma s-sidien tal-fond in kwistjoni.

b. Peress li r-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent qed jeċċepixxi l-improponibilita' tal-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artiklu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-propjeta'. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-propjeta'. Huwa evidenti li fil-każ preżenti tali żvestiment ma sarx u r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-propjeta'. L-Istat ħa miżura li tinkwarda ruħha taħt kontroll ta' użu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li jibqgħu mpreġudikati d-drittijiet tas-sidien. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud.

ċ. Jekk din l-Onorabbli Qorti xorta waħda ssib li hemm ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent jirrileva li l-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni u l-lokazzjoni tal-fond in kwistjoni sar skond il-liġi u ma jivvjolax id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll bl-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

d. Xieraq li jiġi sottolineat li l-ordni ta' rekwiżizzjoni ma jinħariġx b'kapriċċ iżda jinħareġ sabiex il-fond rekwiżizzjonat jiġi mogħti kontra ħlas ta' kumpens lil min ikun fil-ħtieġa ta' akkomodazzjoni soċjali. L-ordni ta' rekwiżizzjoni taħt l-Att tad-Djar jikkostitwixxi biss miżura ta' kontroll ta' użu tal-propjeta' fil-forma ta' detenzjoni temporanja ta' dik il-propjeta' fl-interess pubbliku. Għaldaqstant ir-rekwiżizzjoni tal-fond in kwistjoni, tenut kont ukoll tal-fatt illi l-istess rekwiżizzjoni ssir kontra pagament li s-sid jista' wkoll jikkonstesta quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u quddiem il-Qorti tal-Appell, ma jiksrux id-disposizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

e. Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skond il-*proviso* tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-propejta' skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali.

f. Il-kumpens xieraq għall-privazzjoni tal-propjeta' ma għandux ikun il-valur kummerċjali tal-kera tal-fond.

2. Salv eċċezzjonijiet oħra.

Rat li b'verbal tagħha tal-10 ta' Ottubru 2019 ħatret lill-Perit Elena Borg Costanzi sabiex tistabilixxi l-valur lokatizju tal-fond *de quo* fis-suq liberu mil-24 ta' Ottubru 1990 u kull ħames snin sussegwenti sal-preżentata tar-rikors.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit tekniku minnha maħtura ppreżentat fit-28 ta' Novembru 2019.[2]

Rat il-proċess anness bin-numru 617/96 fl-ismijiet Philip Grima v Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mir-rikorrenti, mill-Awtorita' Tad-Djar u mill-konvenuta Baldacchino.

Rat l-atti kollha tal-każ.

---

[1] Fol 56
[2] Fol 70

Ikkunsidrat:

Din il-kawża hija dwar il-fond numru 40, Triq Wied il-Għajn, Żabbar. Ir-rikorrenti Georgina Grima hi sid ta'nofs indiviż tal-istess fond bħala sehemha mill-komunjoni tal-akkwisti filwaqt li wirtet kwart indiviż ta' dan il-fond minngħand żewġha Philip Grima; ir-rikorrenti Doreen u Joseph wirtu r-rimanenti kwart indiviż bejniethom mingħand missierhom peress li Philip Grima miet intestat billi li ma istitwixxiex werrieta universali ħlief għal testment sigriet tat-18 ta' Ġunju 2007 magħmul in atti tan-Nutar Herbert Cassar fejn ħalla legat lil bintu r-rikorrenti Doreen Grima[3].

L-art li fuqha mibni l-fond in kwistjoni kien akkwistaha Philip Grima permezz ta' kuntratt tal-24 ta' Marzu 1952 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Felix Abela[4].

Fit-24 ta' Ottubru 1990, inħarġet Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 52771 fuq il-fond in kwistjoni[5]. Dak iż-żmien il-fond kien mogħti b'konċessjoni enfitewtika temporanja lil ċertu Joseph Chetcuti u għalhekk din l-ordni ta' rekwiżizzjoni ġiet notifikata lilu u anke' lil sid il-post u ċjoe' lil Philip Grima. Din ir-rekwiżizzjoni saret peress li Joseph Cassar ġie allokat post tal-gvern.

Philip Grima oġġezzjona bil-qawwi sabiex titneħħa tali rekwiżizzjoni[6] tant li nħarġu akkużi kriminali kontrih meta rrifjuta li jagħti l-pussess tal-fond lid-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali.

---

[3] Dok A a fol 7
[4] Dok E a fol 21
[5] Dok F a fol 23
[6] Vide ittra tas-7 ta' Novembru 1990 – Dok G a fol 25

Fi Frar 1991 il-mejjet Grima kien iddikjara fażżulament illi il-post in kwistjoni kien biegħu[7].

Fl-24 ta' Jannar 1992 il-fond in kwistjoni ġie allokat lil intimata Nathalie Baldacchino b'kera ta' Lm32 fis-sena titħallas direttament lis-sid[8] li kienet avviċinat lil Philip Grima sabiex jirranġa s-soqfa u tħallas il-kera. Grima minn naħa tiegħu irrifjuta li jaċċetta l-kera kif ukoll li jirranġa s-soqfa għalhekk il-kera kienet tiġi depożitata l-Awtorita' tad-Djar peress li Grima qatt ma rrikonoxxieha. Wara l-mewt ta' Philip Grima, il-kera bdiet tintbgħat lil mart Philip u ċjoe' Georgina Grima.

F'Mejju 1995, ir-raġel tal-intmata, George Baldacchino applika u ottjena permess mingħand l-Awtorita' tal-Ippjanar biex jagħmel ix-xogħolijiet meħtieġa[9] u ma kienx hemm oġġezzjoni għal dan minn naħa tas-sid[10].

Fi Frar tas-sena 1996, id-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali interpella lil Grima permezz ta' ittra uffiċjali sabiex jirrikonoxxi lil intimata[11] iżda minnflok, il-mejjet Philip Grima istitwixxa proċeduri kontra id-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Soċjali[12]. Il-Qorti ċaħdet it-talbiet tiegħu biex jiġi awtorizzat biex ma jirrikonoxxix lil-persuna allokata bħala inkwilina[13]. Minn din il-kawża Grima ma appellax.

Grima qatt ma rrikonoxxa lil intimata Baldacchino bħala inkwilina lanqas meta l-Awtorita' tad-Djar permezz ta' ittra tat-3 ta' Lulju 2007 talbitu jagħmel dan[14]

---

[7] Dok AX8B a fol 108
[8] Dok AX4 a fol 102
[9] Dok AX9 a fol 109
[10] AX10 a fol 111
[11] Dok AX11 a fol 112
[12] Kawża annessa ma' dan il-proċess fl-ismijiet Philip Grima v Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali deċiża fis-26 t'Ottubru 2004.
[13] Dok I a fol 28
[14] Dok J a fol 34

anzi mhux talli hekk, iżda Grima F'Settembru 2010 talab sabiex l-Awtorita' tad-Djar toħroġ derekwiżizzjoni fuq il-fond[15] iżda l-Awtorita' irrifjutat din it-talba[16].

Fil- 5 ta' Novembru 2012 Grima, permezz ta' ittra talab lill-Ombudsman illi huwa m'għandux jirrikonoxxi lil intmata Nathalie Baldacchino iżda din it-talba ġiet rifjutata ukoll[17].

Philip Grima miet fit-2 ta' Diċembru 2015.

Ikkunsidrat:

It-tieni eċċezzjoni tal-Awtorita' tad-Djar u l-ewwel eċċezzjoni (1a) tal-Avukat tal-Istat: prova tat-titlu tar-rikorrenti:

Mid-dokumenti esibiti li r-rikorrenti esebew, juru li tassew għandhom dritt ta' proprjeta` fuq il-fond mertu ta' din il-kawża. 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[18]. 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` ħaddiehor. 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[19].

Fil-każ in eżami l-atturi Grima urew il-provenjenza tat-titolu tagħhom u ppreżentaw diversi dokumenti pubbliċi, bħal testmenti, kuntratti u denunzji li

[15] Dok AX13 a fol 119
[16] Dok AX14 a fol 120
[17] Dok K a fol 36
[18] Ian Peter Ellis v Avukat Ġenerali 27.3.2015 Qorti Kostituzjonali
[19] Robert Galea v Avukat Ġenerali - 07.02.2017 Prim'Awla sede Kostituzzjonali

huma prova tal-kontenut tagħhom. L-intimata Baldacchino bl-ebda mod ma kkontestat t-titolu tal-atturi jew li ma kinitx tħallas il-kera lilhom.

Jirriżulta mid-dikjarazzjoni causa mortis esibita li l-fond de quo kien jappartjeni lill-komunjoni tal-akkwisti bejn id-*decujus* u martu. Għalhekk għandha sehem ta' nofs indiviż bħala sehemha mill-istess komunjoni. In-nofs l-ieħor jidher, almenu skont kif iddikjarat fid-dikjarazzjoni *causa mortis* (anke jekk il-kopja tat-testment esibita mhix kompleta) li ntiret nofs mill-armla u n-nofs l-iehor miż-żewġt ulied.

Il-Qorti tinstab sodisfatta mill-prova tat-titolu li l-atturi jgawdu fuq din il-proprjetà u għalhekk din l-eċċezzjoni mhix sostenibbli.

Is-seba' eċċezzjoni tal-Awtorita' tad-Djar – rimedju għal ksur ta' dritt kostituzzjonali jintrefa' mill-Istat u mhix miċ-ċittadin.

Permezz tas-seba' eċċezzjoni tagħha, l-Awtorita` teċepixxi li rimedju għal ksur ta' dritt kostituzzjonali m'għandux jintrefa' minn ċittadin ordinarju iżda mill-Istat; li ċittadin privat ma jistax jinstab ħati li lleda l-jeddijiet fundamentali ta' xi ħadd. L-intimata ma kisret l-ebda dritt fundamentali u għalhekk ma tistax tiġi kkundannata tħallas xi danni. Il-Qorti taqbel ma' din l-eċċezzjoni.

L-ewwel u t-tielet eċċezzjoni tal-konvenuta Baldacchino: disponibilita` ta' rimedju alternattiv

Permezz ta' dawn l-eċċezzjonijiet, l-intimata Baldacchino tissottometti illi r-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom setgħu komplew bi proċeduri ulterjuri wara s-sentenza maqtugħa kontra tagħhom tas-26 ta' Ottubru 2004 u setgħu intavolaw appell iżda dan ma sarx. U lanqas ma segwew bi proċeduri ulterjuri wara d-deċiżjoni tal-Ombudsman.

F'dan ir-rigward, il-Qorti tqis li jkun ta' siwi li tagħmel riferiment għal dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Grech et v. It-Tabib Prinċipali tal-Gvern (Saħħa Pubblika) et**[20], fejn ġew stabbiliti s-segwenti prinċipji:

> "Illi ma jrid bl-ebda mod jintesa li d-diskrezzjoni li l-Qorti għandha f'dan ir-rigward trid titwettaq b'mod korrett u mmirata lejn l-iskop li l-leġislatur ried li jilħaq biha: jiġifieri, li **filwaqt li ma jitħallewx li jsiru kawżi kostituzzjonali bla bżonn, min-naħa l-oħra ma jiġrix li, minħabba tħaddim 'liberali' tad-diskrezzjoni, persuna tinżamm milli tmexxi 'l quddiem azzjoni bħal din meta jkun jidher li l-każ huwa wieħed serju li jimplika t-telf jew tnaqqir ta' jedd fondamentali għal dik il-persuna** (enfasi tal-Qorti). Kif ingħad b'għaqal f'dan ir-rigward, din id-diskrezzjoni għandha dejjem tiġi wżata fl-aħjar interess tal-amministrazzjoni tal-ġustizzja biex, min-naħa l-waħda, il-Qrati ta' indoli kostituzzjonali ma jsibux ma' wiċċhom kawżi li messhom jew setgħu tressqu quddiem Qrati oħrajn kompetenti jew li dwarhom messhom jew setgħu jfittxu rimedji oħrajn effettivi, u biex, min-naħa l-oħra, persuna ma tiġix imċaħħda mir-rimedji li għandha jedd tfittex taħt il-Kostituzzjoni jew taħt il-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta[21] lil min ġenwinament ifittex rimedju kostituzzjonali."[22]

Huwa ċar daqs il-kristall li r-rikorrenti ma kellhom l-ebda rimedju xieraq alternattiv. Ma jirriżultax li kien hemm possibilita` tajba li l-appell mis-sentenza fl-ismijiet Philip Grima v Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali deċiża minn din il-Qorti fis-26 t'Ottubru 2004 jiġi milqugħ. Lanqas jirriżulta li kien hemm probabilita` li jintlaħaq ftehim mal-inkwilin biex jibda jitħallas kera ġust u b'hekk titneħħa l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni.

Dawn l-eċċezzjonijiet għalhekk sejrin jiġu miċħuda.

It-tieni eċċezzjoni tal-konvenuta Baldacchino - l-azzjoni tar-rikorrenti hija preskritta

---

[20] P.A.(JRM)15.04.2014

[21] Kost. 27.2.2003 fil-kawża fl-ismijiet John Sammut v Awtorità tal-Ippjanar et.

[22] Kost. 31.10.2003 fil-kawża fl-ismijiet Mediterranean Film Studios Limited v Korporazzjoni għall-Iżvilupp ta' Malta et.

Illi sabiex tkun tista' treġi eċċezzjoni tal-preskrizzjoni jridu jiġu ċċitati l-Artikli u, fejn ikun hemm sub-artikli, is-subartikli rilevanti. F'dan il-każ il-konvenuta Baldacchino ma għamlet xejn minn dan. Il-Qorti mhijiex tenut ifittex taħt liema Artikolu taqa' d-difiża tal-konvenuta, peress li hija l-konvenuta li trid tispeċifika liema preskrizzjoni partikolari qed teċċepixxi u taħt liema sub-artikolu. Għal dan biss, il-Qorti tista' tiċħad l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni, u dan skond l-orjentament kostanti tal-qrati tagħna f'diversi sentenzi.[23]

Apparti dan, dak li qiegħed jintalab mhux kumpens għal dannu kif ikkontemplat mill-Kodiċi Ċivili u għalhekk ma jaqax taħt ir-reġim tal-preskrizzjonijiet ivi kkontemplati.

Eċċezzjoni 1(b) tal-Avukat tal-Istat: m'hemmx deprivazzjoni ta' proprjeta`; semmai ta' użu biss, u kwindi m'hemmx ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni.

L-Avukat tal-Istat qiegħed jallega li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma ġiex miksur peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta`. Tabilħaqq, bil-ħolqien ta' titlu ta' lokazzjoni, ma ttieħed l-ebda dritt proprjetarju (*in rem*) mir-rikorrenti, iżda ġie biss ikkontrollat l-użu tiegħu.

F'dan ir-rigward, il-Qrati tagħna ġibdu żewġ linji ġurisprudenzjali[24]: dik li teżenta l-liġijiet għall-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjeta` mill-applikazzjoni tal-Artiklu 37(1) tal-Kostituzzjoni[25], u dik iktar prevalenti u riċenti li "meta l-

[23] ara fost ħafna oħrajn Joseph Gauci v Saviour Farrugia - Qorti tal-Appell Ċivili (Sede Inferjuri) per Onor. Imhallef Philip Sciberras – 22.06.2005

[24] kif ikkummentat din il-Qorti, ippreseduta mill-Onor. Imħallef Toni Abela, in re: Joseph Grima v Avukat Ġenerali 21.10.2019 Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali)

[25] 5 (ara wkoll Benjamin Testa et v l-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata

'kontroll ta' użu ta' proprjetà' jolqot, bħal fil-każ tallum, interess – li mhux bilfors ikun *in rem* – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni."[26]

Fost il-ġurisprudenza li taddotta l-ewwel linja ta' ħsieb, **Nazzareno Galea v Giuseppe Briffa**, 30.11.2001 Qorti Kostituzzjonali rriteniet, wara analiżi akkurata tat-test tal-Kostituzzjoni, li f'każijiet bħal dawn m'hemmx teħid ta' proprjeta` jew ta' xi jedd fuqha taħt xi forma jew oħra iżda ta' limitazzjoni tal-użu tagħha. Limitazzjoni li l-istess Qorti dehrilha li tista' tkun koperta fl-Art.1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenjoni dwar it-Drittijiet tal-Bniedem imma ma jidhirx li hi nkwadrata fil-parametri tal-Art. 37 imsemmi. Din is-sentenza ġiet applikata għall-każijiet fejn ċens temporanju ġie kkonvertit f'wieħed perpetwu – ara **Josephine Bugeja v Avukat Ġenerali** 07.12.2009 Qorti Kostituzzjonali. F'każ ieħor ta' perpetwazzjoni taċ-ċens – **John Bugeja v Provinċjal Alfred Calleja** noe 11.11.2011 il-Qorti Kostituzzjonali rriġettat din l-interpretazzjoni dejjqa għar-raġuni li t-teħid għal dejjem tal-utli dominju kien tneħħija ta' parti sostanzjali tad-dritt ta' proprjeta`.

Wara s-sentenza ta' Josephine Bugeja, l-Art. 37 bdiet tingħata nterpretazzjoni wiesa anke f'każijiet fejn iddaħħlet kera (u allura dritt personali, u mhux proprjetarju) għeluq iċ-ċens temporanju. **F'Mary Anne Busuttil v Tabib John Cassar** 31.10.2014 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li skont Art. 37 ma jista' jitneħħa "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li jkun"; filwaqt li **f'Vincent Curmi v Avukat Generali** 24.06.2016 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li t-teħid ta' proprjeta` għal skopijiet ta' kirja huwa t-teħid ta' "interess (li) tant hu riġidu u wiesa li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom". Interpretazzjoni li ġiet

[26] Rose Borg v Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali, 11 ta' Lulju 2016; ara Joseph Darmanin v Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta'Ottubru 2018 kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata.

approvata sa riċentement mill-istess Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Rebecca Hyzler v Avukat Ġenerali** 29.03.2019.

Din il-Qorti ma tarax għaliex m'għandhiex isegwi din it-tieni linja, anke għaliex hija waħda iktar raġonevoli u ekwitattiva.

Għalhekk din l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat mhix sejra tiġi milqugħa.

Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja

Huwa minnu li l-Konvenzjoni tagħti marġini t'apprezzament wiesa lill-Istati Membri biex jilleġiżlaw sabiex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` skont l-interess ġenerali, iżda huwa daqstant ieħor stabbilit li dan l-eżerċizzju jrid isir b'mod proporzjonali. L-isproporzjon f'dan il-każ huwa lampanti u dan jidher mir-rapport tal-perit tekniku.

Kif ingħad, il-lanjanza tar-rikorrenti hija illi ġie leż id-dritt tagħhom tal-proprjeta', kif protett mill-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja fuq ċitat. Ġie ritenut illi dan l-artikolu jikkomprendi tlett regoli distinti, kif ġew espressi fil-kawża **Sporrong and Loenroth v Sweden** (1982) deċiża mill-Qorti Ewropeja fl-1982. Din is-sentenza, fost affarijiet oħra tgħid illi:

> *"That article comprises three distinct rules. The first rule, which is of a general nature, announces the principle of peaceful enjoyment of property. It is set out in the first sentence of the first paragraph. The second rule covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; it appears in the second sentence of the same paragraph. The third rule recognises that States are entitled, amongst other things to control the use*

of property in accordance with the general interest, by enforcing such laws as they deem necessary for the purpose; it is contained in the second paragraph."

Ma hemmx dubju li l-att innifsu ta' rekwiżizzjoni ta' proprjeta` u l-ordni tal-Istat biex is-sid jikri dik l-istess proprjeta' lill-persuna partikolari u b'ammont ta' kera speċifiku (fil-każ tagħna skond il-liġijiet tal-kera viġenti li huma ntenzjonati li jipproteġu lill-kerrej) hija limitazzjoni fuq dak id-dritt ta' proprjeta'. Għalhekk il-Qorti trid tara jekk dik id-deprivazzjoni allegata mir-rikorrenti, jew ċertament dik il-limitazzjoni tal-użu tal-proprjeta' hijiex permissibbli skond l-artikolu in kwistjoni. *The Court must determine whether a fair balance was struck between the demands of the general interests of the comunity and the requirments of the protection of the individual human rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1.* (*Sporrong et v Sweden*, supra). Fl-istess sentenza l-Qorti qalet li hija trid tara jekk ir-rikorrent ikunx ġie mġiegħel iġorr dik li ssejħet "*an individual and excessive burden*". L-awtriċi Monica Carss-Frisk tgħid illi oltre dan, "*an interference with property is also subject to the requirement of legal certainty or legality ... legal certainty requires the existence of and compliance with adequately accessible and sufficiently precise legal domestic provisions*."[27]

F'dan il-każ ma hemmx dubju li r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond in kwistjoni allura m'hemmx wisq diffikolta` biex wieħed jasal għall-konklużjoni li l-ewwel regola ndikata mis-sentenza ta' Sporrong hija sodisfatta.

Fir-rigward tat-tieni regola msemmija, l-istess sentenza qalet illi:

> "*In the absence of formal expropriation, that is to say a transfer of ownership the Court considers that it must look behind the appearances and investigate the realities of the situation complained of... Since the Convention is intended to gurantee rights that are 'practical and effecitve'*

[27] A guide to the implementation of Article 1 of Protocol 1 to the ECHR – pg 9

it has to be ascertained whether the situation amounted to a de facto expropriation as was argued by the applicants".

It-tielet regola tapplika meta "*an interference with property is intended or is part of a legislative scheme whose purpose is to control the use of property*."[28] Dan jinkludi każi bħal dak li għandha quddiemha l-Qorti, u ċjoe` l-kontroll tal-kiri tal-proprjeta`. Fil-każ in eżami dan il-fatt ma jistax jiġi maqtugħ mill-ordni ta' rekwiżizzjoni *ut sic*). Fil-każ **Mellacher v Austria** (1989) ġie deċiż mill-Qorti Ewopeja illi l-kontroll simili jammonta għall-esproprjazzjoni *de facto*.

Għandu jingħad ukoll li l-istess Qorti ddeċidiet illi d-dritt sanċit permezz ta' dan l-artikolu mhux ristrett biss għall-relazzjoni ġuridika diretta bejn stat u ndividwu iżda ukoll meta l-istat idaħħal miżuri li jeffetwa l-istess dritt billi jittrasferixxi l-pussess jew jibbenefika b'xi mod, individwu jew individwi oħra jew b'xi mod jirregola l-proprjeta' in kwistjoni[29]. Fl-ewwel każ il-Qorti qalet in fatti illi "*a deprivation of property for no reason other than to confer a private benefit on a private property cannot be in the public interest*." Dan allura japplika għall-kawża odjerna.

Stabbilit dan allura l-Qorti trid tiddeċiedi jekk hemmx ġustifikazzjoni għall-att tal-intimat, u ċjoe' jekk l-azzjoni ta' teħid ta' pussess ta' proprjeta' biex tinkera skond il-liġijiet viġenti, hijiex ġustifikata.[30]

Il-Qorti Ewropeja ġia kellha okkażjoni tikkummenta f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi

---

[28] Carss-Frisk, supra, paġna 24

[29] James v United Kingdom" – 1986 u Bramelid et v Sweden – 1979

[30] A guide to the implementation of Article 1 of Protocol 1 to the ECHR - Monica Carss-Frisk – pg 31

tiegħu stess, individwu jiġi pprivat mill-użu liberu tal-proprjeta` għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni.

Ghaldaqstant, il-Qorti ssib ksur t'Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Għalkemm l-Istat Malti ħa miżuri taħt il-liġijiet tal-kera msemmija huma legali u meħtieġa għall-interess pubbliku, b'danakollu jiksru l-prinċipju tal-proporzjonalita`.

Għalhekk l-eċċezzjoni, kif esposta f'paragrafi 1(ċ) fir-risposta tal-Avukat tal-Istat lanqas tista tintlaqa'.

Żgumbrament tal-intimata Baldacchino

Saret talba speċifika fir-rikors promotur innifsu biex hija tikkunsidra l-iżgumbrament tal-intimata Baldacchino mill-post.

Il-Qorti tifhem li kulma jmur, ir-rikorrenti fil-qagħda attwali qegħdin iġarrbu ksur tal-jedd tagħhom dwar ħwejjiġhom. Kif sewwa jgħidu, jekk il-Qorti kellha tieqaf biss bl-għoti ta' kumpens, ma tkunx qiegħda teqred l-għajn tal-vjolazzjoni li qiegħed iġarrbu u kull kumpens f'kull każ ikun rimedju parzjali li jieqaf malli tinqata' l-kawża billi l-Qorti ma tistax f'kawża bħal din tagħti kumpens għall-ġejjieni li mhux magħruf kemm jista' jtul[31]

Min-naħa l-oħra, sejbien ta' ksur ta' jedd fundamentali jitlob l-għoti ta' rimedju effettiv, kemm fil-prattika u kif ukoll fil-liġi, b'mod li l-għoti waħdu ta' kumpens jista' ma jitqiesx bħala rimedju tajjeb biżżejjed. F'każijiet ta' dawn l-aħħar żmien, il-Qorti ta' Strasburgu qieset li r-rimedju tat-tneħħija tal-okkupant minn post kien ir-rimedju effettiv li messu ngħata, u li għat-tbatija li ġġarrab il-parti mneħħija jrid jagħmel tajjeb l-Istat Malti[32]

---

[31] Ara Amato Gauci vs Malta §80

[32] Ara Q.E.D.B. 30.8.2016 fil-kawża fl-ismijiet Apap Bologna vs Malta (Applik. Nru. 46931/12) §§ 76 sa 91 (każ li jirrigwarda Ordni ta' Rekwiżizzjoni)

Min-naħa l-oħra, huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta' Qorti mitluba tistħarreġ ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-ġid u l-għoti ta' kumpens xieraq biex tordna t-tneħħija mill-post tal-okkupant li jkun. F'każ bħal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-liġi tagħti l-kompetenza speċjali biex iqis kwistjonijiet bħal dawn.

Dwar it-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimata Baldacchino, il-Qorti ma tistax tikkondividi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti. Kif ingħad fil-każ **Josephine Azzopardi pro et noe v L-Onorevoli Prim Ministru** et deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017 (Rik 96/2014): –

> "Illi ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarja jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-każ. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, filkaż li jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik illiġi ma tistax tibqa' tingħata effett bejn il-partijiet kemm-il darba u sakemm lapplikazzjoni tagħha tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti (ara sentenza Curmi vs Avukat Ġenerali, Kost 24/06/2016);
>
> "Din l-Qorti għalhekk mhux ser tipprovvdi fuq dan ir-rimedju mitlub u din ilparti tat-talba tar-rikorrenti għalhekk mhix ser tintlaqa'.

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokol ta' Konvenzjoni Ewropeja, l-istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji.

Id-dannu morali ġej minn ksur tal-jedd ta' proprjetà huwa anqas gravi minn dak ġej minn ksur ta' jeddijiet marbuta mal-ħajja jew mal-personalità, u għalhekk il-Qorti sejra tillikwidahom fis-somma ta' €3,000 biex jagħmlu tajjeb għall-frustrazzjoni u l-istat ta' inċertezza impost fuq ir-rikorrenti.

Likwidazzjoni ta' kumpens

Il-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hi li l-ammont ta' kera li llum il-ġurnata qed jirċievu mingħand l-intimata tammonta Lm32 (€74.54) fis-sena mill-24 ta' Jannar 1992[33], liema ammont jista' jitqies li hu irriżorju meta wieħed jikkonsidra l-ammont ta' kera li l-atturi potenzjalment jistgħu jirċievu li kieku dan il-fond qiegħed jinkera fis-suq ħieles tal-proprjetà.

Din il-Qorti ma taqbilx mar-rikorrenti f'dan ir-rigward. Kif inhu paċifikament stabbilit, il-proporzjon m'għandux ikun mal-valur tal-kirjiet fis-suq ħieles, imma mal-valur tagħhom tenut kont tal-interess soċjali. Ġaladarba l-obbligu tal-Istat huwa li jżomm bilanċ bejn l-interess privat ta' massimazzjoni tal-isfruttament tal-proprjeta` privata u l-ħtieġa tal-Istat li jipprovdi l-akkomodazzjoni soċjali, loġikament il-kumpens li tipprovdi Qorti f'sede kostituzzjonali m'għandux ikun allaċċjat mas-suq ħieles, imma jrid ikun ittemperat skont dan il-bilanċ.

Illi skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €280,000. Il-perit ikkalkulat li l-valur lokatizju ta' kull sena għas-snin 1990 sa 2019 tela' minn €1,250 fis-sena 1990 għal €7,200 fis-sena 2019.

Illum huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita` mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħed jirċievi rrikorrent mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet u wkoll l-effetti tal-ordni li

[33] Dok AX4 a fol 102

l-Qorti tista' tagħti dwar jekk l-okkupant jistax jibqa' jistrieħ aktar fuq it-tħaddim tal-liġi attakkata. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.[34] Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq l-atturi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali ma' l-interess tagħhom.

Victim status

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha (għalkemm mhux ukoll fir-Risposta – u għalhekk din hija eċċezzjoni imqanqla informalment u fl-istadju ferm inoltrat tal-kawża), l-Awtorita` tad-Djar issostni li d-drittijiet fundamentali ma jistgħux jiġu ttrasferiti *inter vivos* u wisq inqas *causa mortis*; u li ġaladarba d-*decujus* għażel li ma jistitwixxix proċeduri dwar ksur ta' jeddijiet fundamentali il-werrieta tiegħu ma jistgħux jistitwixxu kawża simili. L-Awtorita` għandha parti raġun u parti le, fis-sens li hemm każijiet fejn kawża dwar ksur ta' dritt fundamentali jista' jintalab mill-werrieta u każijiet oħrajn fejn dan ma jistax isir.

Skont **Reid**[35] "*An application cannot be brought in the name of a deceased person. A live victim of a breach of a right is required to set in motion the protection mechanism under the Convention, although once the application is validly introduced there is more flexibility*."

Skont il-każistika tal-Qorti Ewropeja, jiddependi jekk id-dritt fundamentali allegatament miksur kienx trasferibbli jew le. Hekk per eżempju, f'każijiet ta'

---

[34] Ara fost l–oħrajn: Cassar v Malta 30.01.2018 (App. Nru. 50570/13 Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem; J&C Properties Limited v Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; Robert Galea v Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; Brian Psaila v L-Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) 29.11.2018: Matthew Said v Arthur Vella 30.10.2019; Raymond Cassar Torregiani et v Avukat Ġenerali et 29.04.2016 Qorti Kostituzzjonali

[35] Karen Reid, A Practitioner's Guide to the Europena Convention on Human Rights 5th ed. 2015, paġna 60

ksur tal-Art. 2 tal-Konvenzjoni (dritt għall-ħajja), fejn, sfortunatament, il-vittma tkun mietet, "*the cases may exceptionally be introduced by a relative with the requisite standing as next-of-kin, close relative or as heir of the estate although in his own name, not that of the deceased… On the other hand, art. 3 rights* (trattament inuman jew degradanti) *are not so transferable: a relative cannot introduce a complaint on behalf of a deceased person who had claimed ill-treatment by the police where the ill-treatment had no connection with the party's death; nor can relatives introduce complaints about the detention of a deceased, unless the detention is very closely linked in time, and circumstances, to the death or art. 2 issues. In even more exceptional circumstances, apart from art. 2 cases, applications may be introduced by relatives of the deceased primary victim. This has occurred where the victim's heir had standing in the domestic proceedings to continue the claims domestically, and where the relative or heir could claim a patrimonial interest, or effect on their own pecuniary or other rights*".

Fil-provvediment preliminari As to the Admissibility of Application No. 12526/86 by **Elsa BJÖRKGREN and Sture ED against Sweden** żewġt aħwa ressqu applikazzjoni bl-ilment li proprjeta` li kellhom flimkien fil-muniċipalita` ta' Nacha fil-County of Stockholm, ġie effettwata minn projbizzjoni fuq il-kostruzzjoni maħruġa biex ma tħallix li jsir żvilupp urban f'area li ma kinitx koperta minn *town plan* jew *building plan.* Waħda mill-applikanti mietet. Żewġha, u uniku werriet tagħha, iddeċieda li jkompli bl-applikazzjoni. Il-European Commission of Human Rights sitting in private on 7 January 1991, laqgħatlu t-talba, wara li rraġunat hekk:

> "*The applicant's death does not in itself dispose of his or her complaint.*[36] *However, the heir of a deceased applicant cannot claim a general right to have the examination of an application introduced by a deceased person*

[36] No. 10474/87, Dec. 6.5.86, D.R. 47 p. 116 with further references

continued by the Commission…[37]

> *"The present complaints relate to the applicants' property, including the first applicant's estate. As regards the latter, the Commission finds that the claim is transferable and that Mr. Björkgren, as the sole heir, has a sufficient legal interest in the outcome of the proceedings before the Convention organs. It concludes that the husband of Mrs. Björkgren may take over and continue the proceedings instituted by Mrs. Björkgren before the Commission*".

Fil-każ preżenti, fil-fehma ta' din il-Qorti, filwaqt li r-rikorrenti kellhom kull dritt, bħala sidien attwali, jiftħu din il-kawża f'isimhom proprju, ma kellhom dritt jiftħuha bħala werrieta ta' missierhom. Dan għaliex għalkemm missierhom seta' tilef xi dħul pekunjarju minħabba n-nuqqas ta' tgawdija tal-proprjeta` tiegħu, ma fetaħ l-ebda proċeduri kostituzzjonali u barra minn hekk dan in-nuqqas ta' dħul ma ntiritx mir-rikorrenti. Huwa minnu li wirtu l-proprjeta` kif effettwata bl-ordni tar-rekwiżizzjoni iżda dwar dan għandhom status ta' vittma biss mid-data tal-mewt ta' missierhom. Għalhekk id-dritt li tinfetaħ kawża fuq dan il-mertu mhix "trasferibbli" fis-sens kif iktar 'il fuq definit. Il-każ preżenti huwa differenti mill-każ ta' **BJÖRKGREN Bjorkgren** billi f'dak il-każ fl-ewwel lok il-proċeduri dwar ksur tad-drittijiet fundamentali kienu ġa` nbdew mid-decujus u fit-tieni lok it-talba kienet għal kumpens minħabba telf tal-valur tal-proprjeta` nnifisha, liema proprjeta` intirtet mill-armel li ried ikompli bil-proċeduri. Min-naħa l-oħra, fil-każ preżenti, it-talba mhix għal telf fil-valur tal-proprjeta` nnifisha imma għat-telf ta' dħul mill-kera.

Għalhekk kwantu għan-nofs indiviż appartenenti lill-armla bħala sehmha mill-komunjoni tal-akkwisti, il-kumpens jista' jingħata mill-24 t'Ottubru 1990; filwaqt li kwantu għan-nofs l-ieħor, il-kumpens jingħata b'effett mit-2 ta'

[37] Kofler v. Italy, Comm. Report 9.10.82, D.R. 30 p. 9 para. 16.

Diċembru 2015. Il-kumpens ikopri dawn il-perjodi rispettivi sal-4 ta' Settembru 2019.

Illi l-Qorti qed jieħu in kunsiderazzjoni l-fatt, sollevat f'waħda min-noti ta' sottomissjonijiet, li l-inkwilini ħadu ħsieb il-post u anke għamlu a spejjeż tagħhom tibdiliet ta' natura straordinarja li kellhom ikunu a kariku tas-sid; b'mod li saħansitra mmiljoraw il-post.

Il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimati Awtorita' tad-Djar u l-Avukat tal-Istat għandhom iħallsu lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal sbatax-il elf Ewro (€17,000) u tlett elef euro (€3,000) għal danni mhux pekunjarji.

Decide:

Għal dawn il-motivi, l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

(1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati safejn m'humiex kompatibbli ma' din is-sentenza;

(2) Tilqa' l-ewwel talba billi tiddikjara illi l-ordni ta' rekwiżizzjoni numru 52771/90, Dokument E, hija leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-antekawża minnhom kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u li l-effetti tagħha għadhom sa llum jinċidu fuq id-drittijiet patrimonjali u kostituzzjonali tar-rikorrenti.

(3) Tilqa' in parte t-tieni talba billi tiddikjara illi l-lokazzjoni tal-fond 40, Il-Girna (ġja "Fond E"), Triq Wied il-Għajn, Haz-Żabbar, proprjeta tar-rikorrenti, a favur tal-intimata Baldacchino tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl- Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37

tal-Kostituzzjoni ta' Malta iżda tiċħad dik il-parti tagħha fejn jintalab l-iżgumbrament tal-intimata Nathalie Baldacchino.

(4) Tilqa' it-tielet talba billi tiddikjara illi l-Awtorita` tad-Djar u l-Avukat tal-Istat huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tar-rekwiżizzjoni in kwistjoni li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.

(5) Tilqa' r-raba' talba billi tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, fis-somma ta' €3,000 għal danni mhux pekunjarji u €17,000 danni pekunjarji favur ir-rikorrenti għall-perjodi u fil-kwoti rispettivi fuq indikati.

(6) Tilqa' l-ħames talba billi tikkundanna lill-intimati Awtorita' tad-Djar u l-Avukat tal-Istat iħallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens ta' €20,000 bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż komprizi dawk tal-ittra uffiċċjali 3233/2019 datata 28 ta' Awwissu 2019 a karigu tal-intimati Awtorita' tad-Djar u l-Avukat tal-Istat.

Moqrija

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA