MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tal-31 ta' Lulju, 2014

Rikors Numru. 39/2010

Ian Peter Ellis u Elizabeth Scilio

kontra

Avukat Generali, Sylvana u Raymond konjugi Griscti

Il-Qorti :

I. <u>Preliminari</u>

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

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

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

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

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

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

5. U billi l-kera hija fissa bil-ligi u ma tistax tinbidel, minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem gholew u llum-il gurnata jezisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien igib f`suq hieles. Tant li kif jidher mic-

certifikat hawn anness u esebit bhala dokument 'A' illum-il gurnata l-istess fond fuq is-suq kien igib kirja ta` cirka 1,400 Euro fix-xahar.

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

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

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

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

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

11. U billi b`dan il-mod ir-rikorrenti gew u qeghdin jigu mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom minghajr ma qeghdin jinghataw kumpens xieraq ghat-

tehid tal-pussess tal-istess fond, u dana peress li l-kera li jithallas bl-ebda mod ma huwa qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond, liema valur huwa ahjar spjegat fir-rapport tal-perit Andrew Vinci hawn esebita bhala Dokument 'B'.

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

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

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

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

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

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

Bl-ispejjez.

Rat id-dokumenti li kienu prezentati mar-rikors.

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

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

1. Non-Ezawriment tar-Rimedji Ordinarji

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

2. Prova tat-Titolu

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

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

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

(A) Inapplikabilita` tal-Artikoli in kwistjoni

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

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

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

(B) ***<u>Ebda ksur tal-Artikoli in kwistjoni</u>***

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

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

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

Illi inoltre, dwar l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni ma jista` jinstab ebda ksur tieghu u dan peress illi mhux kull "distinzjoni" necessarjament tammonta ghal

"diskriminazzjoni" fis-sens tal-Artikolu 14 u dan kif gie ben osservat mill-Qorti Ewropea fil-kaz Spadea and Scalabrino v. Italy (deciz fit-28 ta` Settembru 1995).

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

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

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

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

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

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

ta` dik l-ordni a tempo vergine, barra li l-ordni ta` rekwizizzjoni kienet giet irtirata ftit tax-xhur wara u ghalhekk l-ewwel talba hija perenta.

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

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

4. Illi wkoll l-insostenibilita` tar-rikors promotur stante illi la l-awtur tar-rikorrenti u lanqas ir-rikorrenti ma ezawrixxew ir-rimedji ordinarji lilhom spettanti, qabel ma giet esperita l-istanza odjerna u dana stante li la fir-rikors promotur qed jirrikonoxxu li hemm rabta kontrattwali, ta` Sid il-Kera u ta` Kerrejja bejniethom ir-rikorrenti setghu dejjem agixxew quddiem il-Bord kompetenti sabiex jitolbu awment fil-kera.

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

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

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet.

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

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

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

Ikkunsidrat :

II. Il-provi fil-qosor

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

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

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

kera fit-13 ta` Jannar 1958 (Dok CA4). Skond il-ftehim, l-inkwilin kellu jhallas lil sid il-kera. Billi sar dan il-ftehim, l-ordni ta` rekwizizzjoni kienet irtirata fid-29 ta` Lulju 1958 (Dok CA5).

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

Kompliet tixhed illi missierha beda jikri l-fond de quo minghand Capt. John Ellis, kif jidher mill-ewwel ricevuta tal-kera datata 19 ta' Frar 1958. Il-kera fil-bidu kienet ta` £15.5 u wara kienet giet riveduta u ziedet ghal Lm100 fis-sena. Il-kera kienet gholiet fid-9 ta` Mejju 1980. Jidher li ma kien hemm l-ebda diffikulta` sabiex sid il-kera u missierha jiftehmu dwar revizjoni tal-kera, kif jidher ukoll mill-ittra datata 7 ta` Marzu 1980 (Dok SG9).

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

Stqarret illi fis-17 ta` Awissu 2004, ir-rikorrent u ibnu marru fil-fond in kwistjoni li huwa r-residenza tal-intimati, u waqt dik il-laqgha, ir-rikorrent qalilhom sabiex ma jkomplux jiddepozitaw l-kera l-Qorti u sabiex minn dakinhar jibdew jibghatu l-kera fl-indirizz tieghu. Sa dak iz-zmien, Capt. Ellis kien ghadu haj u ghalhekk Ian Peter Ellis

kien qed jitkellem ghan-nom tieghu. Dakinhar staqsewhom jekk kienux lesti li johorgu mid-dar jekk jintlahaq ftehim. Xahar wara jigifieri fit-22 ta` Settembru 2004, saret laqgha fir-residenza tar-rikorrent u l-konjugi Griscti qalulu li kienu lesti jikkunsidraw li johorgu mill-fond jekk ikun hemm ftehim. Kien hemm zmien bejn it-13 ta` Awissu 2007 u t-2 ta` Marzu 2010, fejn kienu mitluba jipproponu ammont bhala kumpens sabiex johorgu mill-fond, izda ma sar l-ebda ftehim.

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

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

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

Il-Perit Andrew Vinci kkonferma l-kontenut tar-rapport tieghu a fol 4 tal-process. Jistqarr li ma jiftakarx jekk kienx dahal fil-post biex ihejji r-rapport, ghalkemm sostna li kien jaf il-post. Mistoqsi jekk kienx ghamel kuntatt mal-intimati Griscti, ix-xhud wiegeb fin-negattiv. Huwa wasal ghad-deskrizzjoni tal-fond mill-aerial photos. Kien jaf li l-fond kellu zewg sulari u patio fuq wara. Huwa bbaza l-istima tieghu fuq ir-ritratti, wara li ha kont tal-posizzjoni tal-post u l-valur fis-suq. Dwar il-valur fis-suq, ikkonsulta xi agenziji tar-“real estate”.

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

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

Ikkunsidrat :

III. Fil-qosor : is-sottomissjonijiet

1) Dawk bil-miktub

a) Ir-rikorrenti

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

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

Dwar l-allegata vjolazzjoni tad-dritt ta` proprjeta` kif tutelat mill-Kostituzzjoni, dan ghandu jigi applikat anke fir-rigward ta` fondi rekwizizzjonati ghaliex il-gurisprudenza taghna estendiet l-applikazzjoni ta` l-Art 37 ghal dak li jissejjah *'constructive expropriation'.* Saret riferenza ghas-sentenza fil-kawza "**Mintoff vs Prim Ministru**" tat-30 ta` April 1996. F`sitwazzjoni analoga, fejn si trattava ta` l-applikazzjoni tal-Art 12(4) tal-Kap 158, kien deciz illi l-konverzjoni ta` cens temporanju ghal kera seta` jammonta ghal esproprju. Saret riferenza ghas-sentenza "**Galea Testaferrata et vs Il-Prim Ministru et**" li marret dezerta fil-Qorti Kostituzzjonali fis-16 ta` Ottobru 2006 u "**Vassallo vs Dalli**" li kienet deciza minn din il-Qorti fit-30 ta` Ottobru 2008. Isostnu li huma pprivati mill-uzu jew tal-inqas minn kumpens effettiv. Fil-kaz tal-lum, l-esproprju qieghed isir *ope legis* u cioe` bl-Art 3 tal-Kap 69. Ghalhekk, fil-fehma tar-rikorrenti, dik id-disposizzjoni tikser id-drittijiet taghhom.

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

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

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

b) L-Avukat Generali

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

Skond l-Avukat Generali, din il-Qorti ghandha tiddeklina milli tezercita s-setghat kostituzzjonali taghha ghaliex l-awtur tar-rikorrenti, *a tempo vergine*, setghu ghamlu uzu mir-rimedji ordinarji li taghtihom il-ligi stess sabiex ma jidhlux f`obbligazzjoni *ex contractu* ma` Arthur Portanier. Saret riferenza ghas-sentenzi "**Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et**" deciza fit-30 ta` Settembru 2010 u "**Camilleri vs Registratur taz-Zwigijiet**" deciza fis-6 ta` April 2009. Fil-kawza tal-lum, l-ordni ta` rekwizizzjoni hareg fit-18 ta` Jannar 1957 abbazi tal-Att II tal-1949. Dak l-ordni seta` jinhareg a tenur tal-Art 3 tal-Att fl-interess pubbliku jew biex jigi assikurat tqassim xieraq ta` djar ta` abitazzjoni. Bhala fatt, ir-rikorrenti jew l-awtur taghhom ma kienux mgieghla li jirrikonoxxu lil Arthur Portanier bhala inkwilin. Hekk huwa l-kaz ghaliex il-Gvern ma kienx ipprezenta ittra ufficjali a tenur tal-Art 8(1) sabiex jobbliga lill-awtur tar-rikorrenti halli jirrikonoxxi lil Arthur Portanier bhala inkwilin. Dak tal-lum mhux kaz fejn is-sid ma kellu ghazla ohra kif implika r-rikorrent fix-xiehda tieghu. Jekk is-sid ma riedx jirrikonoxxi, huwa kellu kull dritt li jipprevalixxi ruhu minn dak li jipprovdi l-Art 8(2), u fi zmien tletin (30) jum jipprezenta rikors quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fejn jitlob awtorizazzjoni biex ma joqghodx ghat-talba li jirrikonoxxi lill-inkwilin.

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

L-Avukat Generali jirrimarka li l-awtur tar-rikorrenti ghazel volontarjament li jidhol fi ftehim ta` kera ma` Arthur Portanier. In segwitu sar ftehim gdid li bih kien hemm awment fil-kera. Kien hemm ukoll accettazzjoni tal-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69. Ir-rikorrenti ma jistghux issa wara tletin (30) sena

jilmentaw minn vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom, wara ghazla hielsa li ghamel missierhom. Saret riferenza ghas-sentenza "**Emanuel Said Limited vs Zammit et**" deciza mill-Qorti Kosituzzjonali fil-5 ta` Lulju 2011 u "**Cassar et vs Il-Prim Ministru**" deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta` Frar 2012.

Dwar l-allegat ksur tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni, l-Avukat Generali jikkontendi li dik id-disposizzjoni mhijiex applikabbli ghaliex fil-kawza tal-lum ma kienx hemm tehid ta` proprjeta` izda semmai kien hemm kontroll fl-uzu tal-proprjeta`. Hemm pacifiku illi sabiex ikun hemm lezjoni skond l-Art 37 iridu jissussistu tlett elementi : i) it-tehid forzuz tal-proprjeta`; ii) il-kumpens offrut ma jkunx xieraq u iii) il-mankanza ta` access lill-Qorti. Saret riferenza ghas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-26 ta` Mejju 2006 fil-kawza "**Amato Gauci vs Avukat Generali**" u "**Galea et vs Briffa**" deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta` Novembru 2001. Fil-kaz tal-lum, ghalkemm il-fond de quo huwa soggett ghal kirja, ir-rikorrenti baqghu s-sidien u ghalhekk ma jistghux jghidu li l-proprjeta` ttiehdet minnhom. L-Art 37 japplika biss meta jkun hemm tehid totali tal-proprjeta` u mhux meta jkun hemm indhil, kontroll jew limitazzjoni – ara "**Lay Lay Co Ltd vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent et**" deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta` Frar 2011 ; "**Bugeja et vs Avukat Generali**" deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta` Dicembru 2009 ; u "**Gina Balzan vs l-Onorevoli Prim Ministru et**" deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (Gurisdizzjoni Kostituzzjonali) fil-11 ta` Ottobru 2011.

Fejn si tratta tal-Art 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, kien ritenut fis-sentenza "**Vella et vs Kummissarju tal-Pulizija et**" deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` Settembru 2009 illi jissussistu tlett regoli distinti :– i) li hemm enuncjazzjoni generali li kulhadd ghandu jirrispetta d-dritt ta` proprjeta` ta` haddiehor ; ii) il-privazzjoni tal-proprjeta` ghandha ssir taht kundizzjonijiet ben definiti ; u iii) l-Istat ghandu l-poter jew id-dritt li jirregola l-uzu tal-beni in konformita mal-interess generali. Saret riferenza ghas-sentenza tal-Qorti ta` Strasbourg tad-19 ta` Gunju 2006 fil-kawza "**Hutten-Czapska vs Poland**". Hemm kienu enuncjati tlett elementi li jridu jkunu prezenti sabiex titqies permissibbli l-interferenza tal-Istat :- i) li l-mizura li jiehu l-Istat saret f`qafas legali ; ii) li l-iskop tal-mizura kien ghal skop legittimu u iii) li din l-mizura zammet bilanc gust u proporzjonat bejn l-iskop socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien. Dwar l-ewwel element, il-mizuri li hemm sabiex jipprotegu l-inkwilinat jemergu mill-ligi u ghalhekk l-element tal-legalita` huwa sodisfatt. Dwar it-tieni element, saret riferenza ghas-sentenzi "**Strickland noe vs Onorevoli Prim Ministru et**" deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-14 ta` Lulju 2008 ; "**James and Others vs United Kingdom"** deciza mill-Qorti ta` Strasbourg fil-21 ta` Frar 1986 ; "**Mellacher et vs Austria**" deciza mill-Qorti ta` Strasbourg fid-19 ta` Dicembru 1989 ; "**Sporrong u Lonnroth vs Sweden**" deciza mill-Qorti ta` Strasbourg

fid-29 ta` Gunju 1982 ; "**Zammit vs Malta**" deciza mill-Qorti ta` Strsbourg fit-12 ta` Jannar 1991 u "**Edwards vs Malta**" deciza mill-Qorti ta` Strasbourg fil-24 ta` Ottobru 2006. Bil-principji li hargu minn din il-gurisprudenza, jirrizulta li d-disposizzjonijiet kemm tal-Kap 69 kif ukoll l-emendi ghal-ligi tal-kera hekk kif inseriti fil-Kap 16 kienu kollha ntizi sabiex ikun hemm provvista u tqassim xieraq ta` akkomodazzjoni ghal min hu nieqes minnha ghal ragunijiet finanzjarji u socjali. Ghalhekk id-disposizzjonijiet jissoddisfaw it-tieni element. Dwar it-tielet element, dak li jrid ikun determinat huwa jekk ir-rikorrenti tghabbewx `*with a disproportionate and excessive burden*`. Fil-kaz tal-lum, bl-emendi ghal-ligi tal-kera, il-kera tista` toghla gradwalment ; inoltre l-protezzjoni li ghandhom l-intimati Griscti hija ghaz-zmien li jibqghu jghixu huma fil-fond. Jissussisti l-element tal-bilanc u proporzjonalita`.

Dwar il-kumpens pretiz mir-rikorrenti, l-Avukat Generali jirrimarka li l-kumpens li jinghata f`kawza ta` natura kostituzzjonali mhuwiex ekwivalenti ghal danni civili (ara :- "**Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali et**" deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-17 ta` Dicembru 2010 ; u "**Gatt et vs Avukat Generali et**" deciza fil-5 ta` Lulju 2011). Skond l-Avukat Generali, ir-rikorrenti naqsu milli jippruvaw li garrbu zvantagg ekonomiku bil-kera tal-post – "**Schembri et vs Zahra noe**" deciza mill-Qorti ta` l-Appell fit-28 ta` Settembru 2012.

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

2) Dawk bil-fomm

a) Ir-rikorrenti

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

Ghalkemm seta` kien hemm interess pubbliku meta hareg l-ordni ta` rekwizizzjoni, issa sittin (60) sena wara ma jistax jinghad li ghadu jissussisti l-interess pubbliku. Ghalhekk ir-rikorrenti qeghdin jitolbu l-hlas ta` kumpens. Dan il-kumpens qed ikun reklamat kemm mill-intimati Griscti ghaliex huma qeghdin igawdu l-fond u kif ukoll mill-Gvern ghaliex bl-emendi ghal-ligi tal-kera tal-2010 is-sitwazzjoni taghhom ma nbidlitx ghall-ahjar b`mod effettiv.

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

b) L-Avukat Generali

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

Ikkunsidrat :

IV. **Generali dwar it-talbiet**

Tnejn kienu t-talbiet tar-rikorrenti lill-Qorti u cioe` li :-

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

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

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

Il-Qorti hija tal-fehma illi bil-fatt li z-zewg talbiet tar-rikorrenti kienu preceduti mill-kliem *salv kull dikjarazzjoni xierqa u opportuna ohra* ma jfissirx li hija tista` *motu proprio* tiddikjara d-disposizzjonijiet tal-ligi citati mir-rikorrenti fin-nota ta` sottomissjonijiet taghhom bhala lesivi tad-drittijiet fondamentali taghhom kif tutelati mill-Art 37 tal-Kostituzzjoni u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni meta l-istess rikorrenti ma ressqu l-ebda talba *ad hoc* diretta lejn dawk id-disposizzjonijiet ; li kieku kellha taqbad dak il-binarju, il-Qorti tkun qeghda taghti pronunzjament *ultra petita.* Ghalhekk mhijiex sejra taghti konsiderazzjoni lis-sottomissjonijiet li ghamlu r-rikorrenti dwar il-Kap 69 u dwar l-emendi li dahlu b`effett tal-Att X tal-2009.

Ikkunsidrat :

V. <u>It-tieni eccezzjoni tal-intimat Avukat Generali</u>

<u>u t-tieni eccezzjoni tal-intimati konjugi Griscti</u>

B`dawn l-eccezzjonijiet, l-intimati nsistew fuq il-prova tat-titolu da parti tar-rikorrenti.

Il-prova li ghamlu r-rikorrenti kienet permezz tad-dokumenti li kienu esebiti minn fol 29 et seq u markati minn Dok. A sa Dok. F :-

Dok A hija nota tal-insinwa numru 1275 – Rkupru – fejn jidher illi fit-3 ta` Dicembru 1947, fil-Prim Awla tal-Qorti Civili, Albert Falzon Sant Manduca biegh mill-gdid u halla ghalih u ghal min jigi warajh, a favur ta` John Ellis, d-dar San Giljan, Old College Street, numru 42, gia numru 15 ;

Dok B u Dok C huma c-certifikat tal-mewt ta` John Ellis li miet fl-4 ta` Frar 2009 u r-ricerki testamentarji tieghu ;

Dok D u Dok E huma c-certifikat tal-mewt ta` Maria Ellis ossia l-mara ta` John Ellis u r-relattivi ricerki testamentarji taghha ;

Dok F huwa t-testment unica charta ta` John Ellis u ta` martu Maria Ellis datat 28 ta` Settembru 1981, mnejn jirrizulta li r-rikorrenti huma l-eredi universali taghhom.

Ghalkemm dawn kienu provi ezili hafna, ma hemm l-ebda dubju li l-ordni ta` rekwizizzjoni hareg fil-konfront ta` John Ellis, missier r-rikorrent, kif jirrizulta minn Dok CA2. Ir-rikorrent Ian Peter Ellis xehed illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond de quo wara li wirtuh minghand missierhom. Dan il-fatt mhux kontradett mill-intimati. Jirrizulta wkoll li l-intimati qeghdin jirrikonoxxu lir-rikorrenti bhala s-sidien. L-ordni ta` rekwizizzjoni kienet notifikata lil missier ir-rikorrenti John Ellis. Dan tal-ahhar accetta lil Arthur Portanier bhala l-inkwilin. Kemm Portanier kif ukoll il-konjugi Griscti hallsu l-kera lis-sid.

Il-Qorti qeghda <u>tichad</u> it-tieni eccezzjoni tal-intimat Avukat Generali u t-tieni eccezzjoni tal-intimati konjugi Griscti.

Ikkunsidrat :

VI. <u>It-tieni eccezzjoni tal-intimat Avukat Generali</u>

<u>u t-tieni eccezzjoni tal-intimati konjugi Griscti</u>

B`dawn l-eccezzjonijiet, l-intimati qeghdin jikkontendu li din il-Qorti m`ghandhiex tezercita s-setghat taghha billi – skond l-intimati – qabel istitwew din il-kawza, ir-rikorrenti ma ezawrewx ir-rimedji ordinarji li kellhom ghad-disposizzjoni taghhom.

1) <u>Dritt</u>

L-**<u>Art 46(2)</u>** tal-Kostituzzjoni jaqra hekk :-

Il-Prim`Awla tal-Qorti Civili ghandu jkollha gurisdizzjoni originali li tisma` u tiddecidi kull talba maghmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta` dan l-artikolu, u tista` taghmel dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tizgura t-twettiq ta` kull wahda mid-disposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (maghdudin) li ghall-protezzjoni taghhom tkun intitolata dik il-persuna :

Izda l-Qorti tista`, jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk taghmel, tirrifjuta li tezercita s-setghat taghha skont dan is-subartikolu f `kull kaz meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta` rimedju ghall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi ligi ohra.

L-**Art 4(2)** tal-Kap 319 jaqra hekk :-

Il-Prim`Awla tal-Qorti Civili ghandu jkollha gurisdizzjoni originali li tisma` u tiddeciedi kull talba maghmula minn xi persuna skond is-subartikolu (1) ta` dan l-artikolu, u tista` tagmmel dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiggura t-twettiq tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali li ghat-tgawdija taghhom tkun intitolata dik il-persuna :

Izda l-qorti tista`, jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk taghmel, tirrifjuta li tezercita s-setghat taghha skond dan is-subartikolu f`kull kaz meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta` rimedju ghall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi ligi ordinarja ohra.

2) Principji generali

Il-Qorti sejra taghmel riferenza ghall-principji generali li ghandhom iservu bhala gwida fil-kaz ta` eccezzjonijiet ta` din ix-xorta. Dawn il-principji jemergu mill-gurisprudenza tal-Qrati taghna u tal-Qorti ta` Strasbourg. In partikolari, il-Qorti sejra ticcita minn zewg sentenzi li nghataw matul din is-sena : wahda ta` il-Qorti u l-ohra tal-Qorti ta` Strasbourg. Il-Qorti trid taghmilha cara illi l-analizi taghha f`dan l-istadju mhijiex sejra tkun *l-*

applikazzjoni **tal-principjji generali fiz-zewg sentenzi, propju ghaliex kull kaz ghandu l-istorja u l-fattispeci tieghu, izda l-Qorti sejra tghid x`qalet il-gurisprudenza dwar il-principji generali.**

a) <u>Gurisprudenza tal-Qrati taghna</u>

Fis-sentenza taghha tal-15 ta` April 2014 fil-kawza "**<u>Grech et vs it-Tabib Principali tal-Gvern (Sahha Pubblika) et</u>**" din il-Qorti diversament presjeduta (**<u>PA/JRM</u>**) qalet hekk *inter alia* :-

… Il-Qorti taghraf li l-ghadd ta` drabi li din l-eccezzjoni qieghda titqajjem kiber mal-ghadd ta` kawzi dwar ilmenti ta` ksur ta` jeddijiet fundamentali li qeghdin ta` kuljum jitressqu quddiem din il-Qorti. Dan jidher ukoll, b`mod partikolari, fejn il-parti rikorrenti tressaq ilment li, x`aktarx, ikun ilu jinhema zmien twil, u fejn sata` ittiehed rimedju li xi ligi tkun taghti izda li jkun ghalaq iz-zmien statutorju biex jintalab dak ir-rimedju ;

…

Illi l-intimati jsejsu l-eccezzjoni taghhom fuq il-fatt li r-rikorrenti baqghu ma fethu qatt kawza quddiem il-qrati ta` kompetenza civili. Din is-sottomissjoni kienet konfermata mill-gharef difensur tar-rikorrenti waqt is-smigh tal-31 ta` Ottubru, 2013. Huma jghidu li azzjoni bhal dik kienet taghti lir-rikorrenti rimedju xieraq u effettiv jekk tassew riedu jinghataw rimedju ghall-ilmenti kollha taghhom ;

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

konjizzjoni tal-ilment, u f`kaz li kien hemm rimedju iehor, il-Qorti xorta wahda jibqaghlha s-setgha li tiddeciedi li ma ccediex l-ezercizzju tas-setgha taghha ;

Illi ma jrid bl-ebda mod jintesa li d-diskrezzjoni li l-Qorti ghandha f`dan ir-rigward trid titwettaq b`mod korrett u mmirata lejn l-iskop li l-legislatur ried li jilhaq biha : jigifieri, li filwaqt li ma jithallewx isiru kawzi kostituzzjonali bla bzonn, min-naha l-ohra ma jigrix li, minhabba thaddim "liberali" tad-diskrezzjoni, persuna tinzamm milli tmexxi `l quddiem azzjoni bhal din meta jkun jidher li l-kaz huwa wiehed serju li jimplika t-telf jew tnaqqir ta` jedd fondamentali ghal dik il-persuna. Kif inghad b`ghaqal f`dan ir-rigward, din id-diskrezzjoni ghandha dejjem tigi wzata fl-ahjar interess tal-amministrazzjoni tal-gustizzja biex, min-naha l-wahda, il-Qrati ta` indoli kostituzzjonali ma jsibux ma` wicchom kawzi li messhom jew setghu tressqu quddiem Qrati ohrajn kompetenti jew li dwarhom messhom jew setghu jitfittxu rimedji ohrajn effettivi, u biex, min-naha l-ohra, persuna ma tigix imcahhda mir-rimedji li ghandha jedd tfittex taht il-Kostituzzjoni jew taht il-Kap 319 tal-Ligijiet ta` Malta lil min genwinament ifittex rimedju kostituzzjonali ;

Illi meta jinghad li jkun hemm rimedju iehor xieraq, dejjem ikun qieghed jitfisser li tali rimedju jrid jitqies fid-dawl tal-ksur tal-jedd fondamentali li jkun qed jigi allegat li nkiser jew li jkun mhedded li sejjer jinkiser : ghandu jkun rimedju accessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza l-ksur jew theddid ta` ksur lamentat. M`hemmx ghalfejn li, biex jitqies bhala effettiv, ir-rimedju jintwera bhala wiehed li se jaghti lir-rikorrent success garantit, ghaliex ikun bizzejjed li jintwera li jkun wiehed li jista` jigi segwit b`mod prattiku, effettiv u effikaci. Fuq kollox, ir-rimedju "ordinarju" moghti jghodd ukoll fejn dan jinghata bis-sahha ta` ligi, imqar jekk biex jindirizza ksur ta` jedd fundamentali li diga` sehh jew li x`aktarx isehh ;

Illi johrog ukoll li l-ezistenza ta` rimedju "ordinarju" trid tkun murija kif imiss minn min iqanqal l-eccezzjoni. F`dan il-kaz, kienu l-intimati li qajmu l-eccezzjoni li r-rikorrenti naqsu li jinqdew b`rimedji ohra li kellhom ghad-dispozizzjoni taghhom, u huwa ghalhekk dmir taghhom li juru li r-rikorrenti tassew kellhom dawk ir-rimedji u li naqsu li jinqdew bihom ;

Illi f`dan ir-rigward inghad li :- "Remedies must be real and practical and not theoretical or illusory, e.g. genuine fear of reprisals, intimidation. Account will be taken not only of the personal circumstances of the applicant, but the general legal and political context in which the alleged remedies operate. An unduly formalistic approach is not to be taken by the Convention organs which will apply a certain degree of flexibility. Remedies must be effective, i.e. capable of providing redress for the complaint … ; the speed of the procedure may also be relevant to its effectiveness ; the remedy must be

capable of remedying directly the state of affairs ; form part of the normal process of redress and involving normal use of the remedy … ; be accessible … ; offer reasonable prospects of success ; a mere doubt as to the prospect of success in going to court does not exempt from exhaustion. Where case-law is unclear, contradictory or in the process of ongoing interpretation, an applicant may be expected to pursue an action or appeal which allows the courts to rule on the issues. ... Also, if there is more than one remedy available, an individual is not required to try more than one ; an applicant is generally not required to try the same body again by way of a repeated request or application".

…

Illi, madankollu, l-ezistenza ta` rimedju iehor trid titqies fiz-zmien tal-allegat ksur tal-jedd fondamentali li dwaru jitressaq l-ilment, u mhux fiz-zmien li jkun tressaq l-ilment kostituzzjonali jew konvenzjonali. M`huwiex moghti lil persuna l-beneficcju li l-ewwel thalli jghaddi ghalxejn iz-zmien li fih setghet tiehu r-rimedju ghall-ksur tal-jedd taghha, u mbaghad tressaq ilment kostituzzjonali jew konvenzjonali dwar l-istess ksur bhallikieku l-procedura kostituzzjonali jew konvenzjonali kienet xi rimedju in extremis li wiehed jista` jirrikorri ghalih biex isewwi zball jew nuqqas li ma messux twettaq qabel ;

Illi huwa mghallem ukoll li :- "it is not only judicial remedies which must be sought, but every remedy under national law which may lead to a decision that is binding on the authorities, including the possibility of appeal to administrative bodies, provided that the remedy concerned is adequate and effective" ;

Illi f`ghadd ta` sentenzi moghtijin f`dawn l-ahhar snin mill-Qorti Kostituzzjonali, gew stabiliti principji li ghandhom jigu segwiti minn Qorti biex tqis jekk huwiex minnu li r-rikorrent kellu ghad-dispozizzjoni tieghu rimedju alternativ effettiv. Fost dawn il-principji wiehed isib li (a) meta jidher car li jezistu mezzi ordinarji disponibbli ghar-rikorrent biex jikseb rimedju ghall-ilment tieghu, ir-rikorrent ghandu jirrikorri ghal tali mezzi qabel ma jirrikorri ghar-rimedju kostituzzjonali, u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-mezzi jew wara li jidher li dawk il-mezzi ma jkunux effettivament disponibbli li ghandu jintuza r-rimedju kostituzzjonali ; (b) li d-diskrezzjoni li tuza l-Qorti biex tqis jekk ghandhiex twettaq is-setghat taghha li tisma` kawza ta` natura kostituzzjonali ghandha torbot, sakemm ma tingiebx xi raguni serja u gravi ta` illegalita`, ingustizzja jew zball manifest fl-uzu taghha ; (c) m`hemm l-ebda kriterju stabbilit minn qabel dwar l-uzu tal-imsemmija diskrezzjoni, billi kull kaz jehtieg jigi mistharreg fuq ic-cirkostanzi tieghu ; (d) in-nuqqas wahdu ta` tehid ta` mezzi ordinarji mir-rikorrent m`huwiex raguni bizzejjed biex Qorti ta` xejra kostituzzjonali taqtaghha li ma tuzax is-setghat taghha li tisma` l-ilment, jekk jintwera li l-imsemmija mezzi ma kinux tajbin biex jaghtu rimedju shih lir-rikorrent ghall-ilment tieghu ; (e) in-nuqqas ta` tehid ta` rimedju ordinarju –

ukoll jekk sata` kien ghal kollox effettiv biex jindirizza l-ilment tar-rikorrent – minhabba l-imgiba ta` haddiehor m`ghandux ikun raguni biex il-Qorti twarrab is-setghat taghha li tisma` l-ilment kostituzzjonali tar-rikorrent ; (f) l-ezercizzju minn Qorti (tal-ewwel grad) tad-diskrezzjoni taghha bla ma tistharreg il-materja necessarja li fuqha tali diskrezzjoni ghandha titwettaq, jaghti lil Qorti tat-tieni grad is-setgha li twarrab dik id-diskrezzjoni u (g) meta r-rimedju jaqa` fil-kompetenza ta` organu iehor jew meta s-smigh tal-ilment tar-rikorrent se` jwassal biex l-indagni gudizzjarja u l-process l-iehor tas-smigh tar-rimedju ordinarju jkunu duplikazzjoni ta` xulxin, il-Qorti kostituzzjonali ghandha ttendi lejn ir-rifjut li tuza s-setghat taghha kostituzzjonali, sakemm l-indagni gudizzjarja tal-kaz ma tkunx, min-natura taghha, ixxaqleb izjed lejn kwestjoni kostituzzjonali ;

Illi d-diskrezzjoni li l-Qorti taghzel li tiehu jekk twettaqx jew le s-setghat taghha kostituzzjonali biex tisma` kawza ghandha tigi ezercitata bi prudenza, b`mod li fejn jidher li hemm jew sejjer ikun hemm ksur serju ta` drittijiet fondamentali, l-Qorti xxaqleb lejn it-twettiq ta` dawk is-setghat ;

Illi fil-qasam tal-istharrig tal-ezistenza ta` rimedji ohrajn xierqa, jinsab

stabilit li :- "With respect to the way in which and the time-limits within which proceedings must be instituted, national law is decisive. If in his appeal to a national court an applicant has failed to observe the procedural requirements or the time-limits, and his case has accordingly been rejected, the local remedies rule has not been complied with. ... The interpretation and application of the relevant provisions of national law in principle belong to the competence of the national authorities concerned". Dak li jinghad dwar it-tehid tar-rimedji quddiem l-awtoritajiet nazzjonali qabel ma wiehed jista` jmexxi kaz quddiem il-Qorti ta` Strasbourg jidher li jista`, fil-qafas generali, jghodd ukoll ghall-kwestjoni tat-tehid tar-rimedji "ordinarji" qabel ma wiehed jmexxi `l quddiem bil-procedura specjali tal-ilment dwar ksur ta` jedd fondamentali quddiem il-Qrati nazzjonali ;

Illi fil-kaz li ghandna quddiemna, l-ilment tar-rikorrenti huwa wiehed ta` allegat ksur "kostituzzjonali", mahsub biex jikkumpensahom finanzjarjament ghall-hsara li garrbu u li huma jghidu li ma tistax titregga` lura. L-azzjoni mhix qeghda titlob it-thassir ta` xi ligi jew ta` xi provvediment b`sahha ta` ligi …

Fis-sentenza appena citata l-Qorti ghamlet riferenza ghall-gurisprudenza u ghad-dottrina segwenti : Kost. 31.5.1999. "Zahra vs Awtorita` tal-Ippjanar" (Kollez. Vol: LXXXIII.i.179) ; Kost. 27.2.2003. "John Sammut vs Awtorita` tal-Ippjanar et" ; Kost. 31.10.2003. "Mediterranean Film Studios Limited vs Korporazzjoni ghall-Izvilupp ta`

Malta et" ; Kost 5.4.1991. "Vella vs Kummissarju tal-Pulizija et (Kollez. Vol: LXXV.i.106) ; P.A. Kost. 9.3.1996. "Clifton Borg vs Kummissarju tal-Pulizija" (mhix pubblikata) ; Kost. 11.4.2011. "Joseph Brincat et vs Policy Manager ta` Malta Shipyards et" ; K Reid "A Practitioner`s Guide to the European Convention on Huma Rights" (3rd. Edit, 2007) §I-040, pg. 31 – 2 ; Kost. 9.10.2001. "Paul McKay vs Kummissarju tal-Pulizija et" ; Kost. 25.6.1999. "Spiteri vs Chairman Awtorita` tal-Ippjanar et" (Kollez. Vol: LXXXIII.i.201) ; Van Dijk, van Hoof, van Rijn, Zwaak "Theory and Practice of the European Convention on Human Rights" § 2.2.10.3 f`pag. 133 ; P.A. (Kost.) VDG 9.2.2000 "Victor Bonavia vs L-Awtorita` tal-Ippjanar et" ; Kost. 7.3.1994. "Vella vs Bannister et" (Kollez. Vol: LXXVIII.i.48) ; Kost. 12.12.2002. "Visual & Sound Communications Ltd. vs Il-Kummissarju tal-Pulizija et" ; P.A. Kost 29.10.1993. "Martin Gaffarena vs Kummissarju tal-Pulizija" (mhix pubblikata) ; Kost. 14.5.2004. "David Axiaq vs Awtorita` Dwar it-Trasport Pubbliku" ; u Van Dijk, van Hoof, van Rijn, Zwaak op cit, § 2.2.10.3, f`pag. 134.

b) Gurisprudenza tal-Qorti ta` Strasbourg

Fis-sentenza taghha tal-24 ta` Lulju 2014 fil-kawza "**Brincat and others vs Malta**" il-Qorti ta` Strasbourg (Fifth Section) qalet hekk dwar il-principji generali relatati ma` eccezzjoni dwar *exhaustion of domestic remedies* :-

55. The Court reiterates that the rule on exhaustion of domestic remedies referred to in Article 35 of the Convention obliges those seeking to bring their case against the State before the Court to use first the remedies provided by the national legal system. Consequently, States are dispensed from answering for their acts before an international body until they have had an opportunity to put matters right through their own legal system. The rule is based on the assumption – reflected in Article 13 of the Convention, with which it has close affinity – that there is an effective remedy available to deal with the substance of an "arguable complaint" under the Convention and to grant appropriate relief. It thus represents an important aspect of the principle that the machinery of protection established by the Convention is subsidiary to the national systems safeguarding human rights (see Kudła v. Poland [GC], no. 30210/96, § 152, ECHR 2000-XI, and Handyside v the United Kingdom, 7 December 1976, § 48, Series A no. 24).

56. The only remedies which Article 35 § 1 requires to be exhausted are those which relate to the alleged breach and which are available and sufficient (see McFarlane v. Ireland [GC], no. 31333/06, § 107, 10 September 2010), that is to say a remedy that offers the chance of redressing the alleged breach and is not a pure repetition of a remedy

already exhausted (see Dreiblats v. Latvia (dec.), no. 8283/07, 4 June 2013). There is no requirement to use another remedy which has essentially the same objective (see T.W. v. Malta [GC], no. 25644/94, § 34, 29 April 1999). However, noting the strong affinity between Article 35 § 1 and Article 13, the Court has ruled that if a single remedy does not by itself entirely satisfy the requirements of Article 13, the aggregate of remedies provided for under domestic law may do so (see Čonka v. Belgium, no. 51564/99, § 75, ECHR 2002-I; Kudła, cited above, § 157; T.P. and K.M. v. the United Kingdom [GC], no. 28945/95, § 107, ECHR 2001-V; and Rotaru v. Romania [GC], no. 28341/95 § 69, ECHR 2000-V).

57. It is incumbent on the Government claiming non-exhaustion to satisfy the Court that the remedy was an effective one available both in theory and in practice at the relevant time, that is to say, that it was accessible, was capable of providing redress in respect of the applicants` complaints, and offered reasonable prospects of success. However, once this burden of proof has been satisfied, it falls to the applicant to establish that the remedy advanced by the Government had in fact been used or was for some reason inadequate and ineffective in the particular circumstances of the case or that there existed special circumstances absolving him or her from the requirement (see Ananyev and Others v. Russia, nos. 42525/07 and 60800/08, § 94, 10 January 2012).

58. The Court emphasises that the application of the rule must, however, 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 the rule on exhaustion of domestic remedies must be applied with some degree of flexibility and without excessive formalism (see Cardot v. France, 19 March 1991, § 34, Series A no. 200). It has further recognised that the rule on exhaustion 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 (see Van Oosterwijck v. Belgium, 6 November 1980, § 35, Series A no. 40). This means – amongst other things – that it must take realistic account not only of the existence of formal remedies in the legal system of the Contracting Party concerned but also of the general legal and political context in which they operate as well as the personal circumstances of the applicants (see Akdivar and Others v. Turkey, 16 September 1996, §§ 65-68, Reports 1996-IV).

3) <u>Il-konsiderazzjonijiet ta` din il-Qorti</u>

Is-sottomissjoni tal-Avukat Generali hija li fiz-zmien meta harget l-ordni ta` rekwizizzjoni, missier r-rikorrenti kellu rimedju ordinarju - tajjeb u effettiv - sabiex jattakka dik l-ordni. Eppure ma ha ebda passi. Wara li missier ir-rikorrenti accetta lil Arthur Portanier bhala l-inkwilin tal-fond 49, Old College Street, Sliema, tant li beda jithallas il-kera minghand l-inkwilin, l-ordni ta` rekwizizzjoni tnehhiet fit-29 ta` Lulju 1958.

Jirrizulta evidenti mill-premessi tar-rikors promotorju illi l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali li qeghdin iressqu r-rikorrenti bl-istanza taghhom huma l-konsegwenzi li – skond huma – baqghu jgarrbu bhala effett tal-ordni ta` rekwizizzjoni li kien inhareg fir-rigward tal-fond 49, Old College Street, Sliema. Huwa daqstant evidenti mir-rikors promotorju li bhala fatt ir-rikorrenti mhumiex jattakkaw l-ordni ta` rekwisizzjoni *per se*, izda qeghdin isostnu li ladarba l-fond huwa mikri, u ilu hekk mikri sa mill-1958, ir-rikorrenti huma prekluzi *ope legis* milli jghollu l-kera jew jirriprendu l-pussess tal-fond, nonostante l-emendi li dahlu effett tal-Att X tal-2009. Fil-fehma tar-rikorrenti, din is-sitwazzjoni tohloq ksur tal-jeddijiet fondamentali taghhom kif tutelati bl-Art 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Mhuwiex kontestat li ghajr ghal dan il-procediment, ma kienu istitwiti l-ebda proceduri gudizzjarji ohra - inkluz proceduri ordinarji - la mir-rikorrenti, u lanqas mill-awtur taghhom.

Daqstant iehor mhuwiex kontestat li l-ordni ta` rekwizizzjoni de qua tnehhiet darba ghal dejjem fid-29 ta` Lulju 1958.

Hija l-fehma konsiderata ta` din il-Qorti illi r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw mill-effetti ta` ordni ta` rekwizizzjoni li tnehhiet sitta u erbghin (46) sena. Ghaldaqstant dak kollu li nghad dwar ir-rimedji li John Ellis seta` kellu fil-kuntest tal-Att dwar id-Djar huwa superfluwu ghax irrilevanti ghall-kwistjoni. Mill-provi rrizulta li bejn John Ellis u Arthur Portanier kien hemm ftehim ta` lokazzjoni. Il-ftehim kien accettat mit-tnejn tant li l-ordni ta` rekwizizzjoni tnehhiet. Il-ftehim ta` lokazzjoni ghadu fis-sehh u jorbot lir-rikorrenti u lill-intimati Griscti.

Mill-atti jirrizulta illi bejn l-1958 u l-1980, il-fond 49, Old College Street, Sliema, kien mikri ghal STG 62 fis-sena hlas kull tliet xhur bil-quddiem. B`effett mid-9 ta` Mejju 1980, il-kera zdiedet ghal Lm 100 fis-sena bil-hlas isir kull tliet xhur bil-quddiem (ara Dok GS11). Fl-10 ta` Mejju 1998, l-intimati Griscti kienu avzati li l-kera ma kenitx sejra tigi accettata ; ghalhekk l-intimati Griscti ddepozitaw il-kera taht l-awtorita` tal-Qorti. B`effett mill-iskadenza tal-kera li kienet tkopri z-zmien ta` bejn it-8 ta` Novembru 2004 u s-7 ta` Frar 2005, is-sid rega` beda jaccetta l-kera ; infatti kienet esebita r-ricevuta li harget a favur tar-rikorrenti Sylvana Griscti ghal dak il-pagament (Dok GS15). Il-kera baqghet tithallas mill-intimati Griscti lir-rikorrenti sal-15 ta` Frar 2010 (Dok GS17). Kien biss fit-12 ta` Awissu 2010, wara li r-rikorrenti kienu pprezentaw il-procediment odjern, li r-rikorrenti rega` rrifjutaw il-kera.

L-impressjoni li tiehu l-Qorti mill-komportament ambigwu u incert tar-rikorrenti hija li bil-fatt li l-intimati Griscti kienu u baqghu l-inkwilini tal-fond de quo ma kienx qed jitqies minnhom bhala fatt *per se* lesiv ghad-dritt fondamentali taghhom li jgawdu l-propjeta` taghhom. Fir-realta` l-bazi tal-ilment tar-rikorrenti huwa li l-jeddijiet fondamentali taghhom kienu qeghdin jigu vjolati ghaliex ma kienux qeghdin jithallew igawdu l-proprjeta` taghhom billi skond ir-rikorrenti l-ligijiet vigenti ma kienux adegwati.

Hija l-fehma konsiderata tal-Qorti illi r-rikorrenti ma jistghux javvanzaw allegazzjoni ta` din ix-xorta minghajr l-icken tentattiv da parti taghhom li jipprevalixxu ruhhom mir-rimedji <u>effettivi</u> li taghtihom il-ligi ordinarja. Xejn ma kien jipprekludi lir-rikorrenti milli jirrikorru ghall-Bord li Jirregola l-Kera sabiex a tenur tal-Art 14 tal-Kap 69 iressqu talba ghall-awment fil-kera jew talba ghall-bdil fil-kondizzjonijiet tal-kirja. Lanqas ma ttentaw jirriprendu pussess tal-fond skond l-Art 8 u 9 tal-Kap 69. Inoltre l-emendi ghall-Kap 16 bl-Att X tal-2009 jaghtu lir-rikorrenti rimedji ordinarji <u>effettivi</u> ohra. Ghal dak li jirrigwarda l-quantum tal-kera ta` post ta` abitazzjoni, hemm l-Art 1531C. Hemm ukoll l-Art 1537 li jahseb ghal cirkostanzi fejn ma ghandux ikun hemm tigdid tacitu tal-kera. Hemm ukoll l-Art 1531F li jaghti t-tifsira gdida ta` inkwilin ta` fond residenzjali.

Hija l-fehma konsiderata tal-Qorti li bil-premessi li ressqu r-rikorrenti fir-rikors promotorju, u li pprecedew it-talbiet taghhom, ma jfissirx li r-rikorrenti ma kellhomx triq ohra ghajr il-procediment kostituzzjonali. Procediment kostituzzjonali jew

konvenzjonali min-natura tieghu huwa specjali u straordinarju. Meta s-sistema ordinarja ta` *redress* tipprovdi rimedju tajjeb u effettiv, dik is-sistema ordinarja trid tigi uzata u adottata qabel mal-Istat jigi mixli bi ksur ta` jeddijiet fondamentali. Ma jistax jinghad *a priori* li l-Istat ikun kiser il-jeddijiet fondamentali tac-cittadin, meta c-cittadin ikun provdut u jkun hemm disponibbli ghalih rimedji ordinarji sabiex jindirizza l-lanjanzi tieghu. Fi kwalunkwe kaz anke jekk, ghall-grazzja tal-argument, ikun jirrizulta, **wara** li jkun konkluz il-process ordinarju b`mod definittiv, li r-rikorrenti qeghdin igarrbu lezjoni ta` dritt fundamentali tutelat mill-Kostituzzjoni jew mill-Konvenzjoni, huma xorta jistghu jipprocedu b`istanza kostituzzjonali jew konvenzjonali ohra u jitolbu rimedju.

Meqjus l-assjem ta` fatti u cirkostanzi ta` l-kaz tal-lum, il-Qorti hija tal-fehma illi r-rikorrenti kellhom rimedji ordinarji xierqa, effettivi u adegwati bizzejjed fejn jindirizzaw l-allegat ksur tal-jeddijiet taghhom qabel intavolaw l-azzjoni tal-lum. Ghalhekk, bl-applikazzjoni tal-proviso tal-Art 46(2) tal-Kostituzzjoni u bl-applikazzjoni tal-proviso tal-Art 4(2) tal-Kap 319, il-Qorti sejra taghzel li ma twettaqx is-setghat kostituzzjonali taghha billi ma tismax il-mertu tal-kaz li r-rikorrenti ressqu quddiemha.

Il-Qorti qeghda tilqa` l-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat Generali u l-ewwel eccezzjoni tal-intimati konjugi Griscti.

Decide

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

Tichad it-tieni eccezzjoni tal-intimat Avukat Generali u t-tieni eccezzjoni tal-intimati konjugi Griscti, bl-ispejjez kontra l-intimati.

Tilqa` l-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat Generali u l-ewwel eccezzjoni tal-intimati konjugi Griscti, bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Tehles lill-intimati kollha milli jibqghu aktar fil-kawza, spejjez kontra r-rikorrenti.

Onor. Joseph Zammit McKeon

Imhallef

Lorraine Dalli

Deputat Registratur

< Sentenza Finali >

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