QORTI CIVILI PRIM AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum il-Hamis, 3 ta' Ottubru 2019

Numru 8

Rikors Nru. 77/2015

Joseph Camilleri
vs
L-Avukat Generali
Sylvia u Dennis konjugi Fenech

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tar-rikorrenti tal-20 ta' Ottubru 2015 li jghid hekk:

1. Illi r-rikorrent hu sid, wara l-mewt ta' ommu Lorenza Camilleri, tal-fond 10 gia 24, Sqaq numru 1, Triq Santa Marija, Hal Tarxien.

2. U billi fit-30 ta' Settembru 1985 dan il-fond gie rekwizzjonat u wara, fl-4 ta' Marzu 1986, giet allokat b'kirja mizera favur certa Anni Mercieca, omm l-intimat Dennis Fenech.

3. U billi eventwalment il-fond gie derekwizzjonat (ad insaputa tar-rikorrent u ta' ommu), b'dan li l-istess intimati baqghu jgawdu mill-kirja imposta bil-protezzjonijiet tal-ligijiet specjali tal-kera.

4. Illi llum il-kera "telghet" ghas-somma ta' mitejn u hdax il-ewro u sitta u sittin centezmu (€211.66c) fis-sena, pagabbli f'zewg skadenzi f'Marzu u Settembru ta' kull sena.

5. U billi l-kera hija fissa bil-ligi u ma tistax tinbidel, minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem gholew u llum il-gurnata tezisti diskrepanza mhux ghira bejn il-kera annwali tal-fond u r-redditu li l-istess fond kien igib f'suq hieles, tant li kif jidher mir-rapport peritali hawn anness u esebit bhala dokument 'A', illum il-gurnata l-istess fond ghandu valur lokatizju ta' tlett elef u sitt mitt ewro (€3,600) fis-sena - rapport peritali

redatt mill-Perit Paul Micallef u datat 12 ta' Settembru 2015. Il-fond ghandu wkoll valur fuq is-suq miftuh ta' sebghin elf ewro (€70,000) skont ma jirrizulta wkoll mir-rapport peritali hawn anness u markat Dokument B, ukoll redatt mill-Perit Paul Micallef.

6. U billi ghalkemm ricentement dahlet fis-sehh ligi gdida (Att X tas-sena 2009) sabiex ittaffi d-diskriminazzjoni u l-ingustizzji li l-ligi specjali tal-kera kienet tohloq versu s-sidien ta' proprjeta, din l-istess ligi bl-ebda mod ma tghin lir-rikorrent peress li ma taffettwax il-kera tal-fond u inoltre bis-sahha tal-istess ligi, ulied l-intimati x'aktarx ser ikollhom il-jedd li jirtu l-kirja.

7. U billi ghalhekk effettivament bl-istat li hija l-ligi r-rikorrent ma ghandux speranza reali li qatt jikseb jew il-pussess effettiv jew redditu reali mill-istess fond tul hajtu.

8. U billi la r-rikorrent u lanqas l-awturi tad-dritt tieghu qatt ma kienu taw il-kunsens hieles taghhom li l-fond jinkera kif fuq premess, izda gew sfurzati jaghmlu hekk minhabba l-ligi ta' rekwizizzjoni vigenti fiz-zmien li harget l-Ordni ta' Rekwizizzjoni.

9. U billi l-intimati ghandhom mezzi sostanzjali u ma hemm l-ebda raguni valida sabiex jinghataw xi protezzjoni specjali.

10. U billi ghalkemm il-perjodu tal-kirja huwa biss ghal sitt xhur, din l-istess kirja tiggedded minn skadenza ghal ohra u r-rikorrent ma ghandu l-ebda dritt jirrifjuta li jgedded din il-kirja.

11. U billi b'dan il-mod ir-rikorrent gie u qed jigi mcahhad mit-tgawdija tal-proprjeta tieghu minghajr ma qed jinghata kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond, u dana peress li l-kera li tithallas bl-ebda mod ma hija qrib il-valur lokatizju reali tal-istess fond.

12. U billi l-privazzjoni tal-proprjeta tar-rikorrent hija lezjoni tad-dritt ta' proprjeta kif protett mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea.

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

14. U billi ghalhekk ir-rikorrent ihoss li fir-rigward tieghu qed jigi miksur l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dana billi huwa b'mod diskriminatorju qed jigi pprivat, minghajr ma jinghata kumpens gust, mit-tgawdija tal-proprjeta tieghu u cioe tal-fond fuq imsemmi 10 gia 24, Sqaq numru 1, Triq Santa Marija, Hal Tarxien.

Ghaldaqstant ir-rikorrent jitlob bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha, salv kull dikjarazzjoni xierqa u opportuna ohra:

1. Tiddikjara li qeghdin jigu ivvjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrent kif sanciti mill-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll 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 taghtih dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni inkluz il-pussess lura tal-fond numru 10 gia 24, Sqaq numru 1, Triq Santa Marija, Hal Tarxien, u kumpens xieraq ghaz-zmien li dan il-fond ilu hekk okkupat bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent, u sakemm tipperdura tali okkupazzjoni.

Bl-ispejjez.

Rat ir-risposta tal-Avukat Generali li tghid hekk:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigi michuda peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghar-ragunijiet segwenti li qed jigu hawn elenkati minghajr pregudizzju ghal xulxin:
1. Illi r-rikorrenti ghandhom igibu prova cara tat-titolu taghhom sabiex juru li huma l-proprjetarji tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promutur;

2. Illi r-rikorrent ghandu jindika ezattament liema huma l-Atti jew l-artikoli li skont hu jiksrulu d-drittijiet tieghu ghat-tgawdija tal-proprjeta msemmija;

Rigward l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea
3. Illi fil-mertu, ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li kera ma tikkostitwixxix tehid forzuz jew obbligatorju tal-proprjeta izda tikkostitwixxi biss kontroll ta' uzu ta' proprjeta fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea;

4. Illi peress li r-rikorrent qed jinvoka l-protezzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent qed jeccepixxi l-improponibilita tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta, Sabiex wiehed jista' jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita jew spussessata minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta. Huwa evidenti li fil-kaz prezenti, tali zvestiment ma sarx u dan peress li r-rikorrenti ma tilfux ghal kollox il-jeddijiet taghhom fuq il-fond in kwistjoni u ghalhekk dan il-kaz ma jammontax ghal deprivazzjoni totali tal-proprjeta. Wiehed jista' biss jitkellem fuq ksur tad-drittijiet u deprivazzjoni tat-tgawdija tal-proprjeta meta dak li jkun jigi mnezza minn kull dritt. Fi kliem l-awturi Harris u O'Boyle:"In principle, there will be deprivation of property only where all the legal rights of the owner are extinguished by operation of law or by the exercise of a legal power to the same effect.";

5. Illi r-rikorrenti bl-ebda mod ma gie mgieghel jidhol f'kuntratt ta' kera mal-inkwilini ghaliex ma kien hemm ebda ordni f'dan is-sens min-naha tal-awtoritajiet tal-Gvern. Mhux hekk biss, li kieku r-rikorrent ma riedx lill-intimati bhala inkwilini tieghu, huwa kellu rimedju taht l-artikolu 8(2) tal-Att dwar id-Djar biex jitlob permess mill-Qorti biex ma joqghodx ghall-kirja. Madankollu ma kien hemm l-ebda oggezzjoni min-naha tar-

rikorrent biex jikri l-fond lill-intimati u fil-fatt ir-rikorrent dejjem thallas u accetta l-kera minghajr rizerva;

6. Illi l-Istat ha mizura li tinkwadra ruhha taht kontroll ta' uzu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura socjali fl-ambitu tal-gid komuni b'dana pero li jibqghu impregudikati d-drittijet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond. Ghall-kuntrarju ta' dak li stqarr ir-rikorrent, mhux minnu li l-kera hija fissa fil-ligi ghaliex l-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligjiet ta' Malta jispecifika li r-rata tal-kera ghandha tizdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, sakemm il-partijiet ma qablux mod iehor. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruhu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u ghandu jigi michud;

7. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa imsejjes fuq l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta skont l-interess generali. Anki skont il-gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u x'mizuri ghandhom jittiehdu sabiex jigu indirizzati dawk il-htigijiet socjali;

8. Illi l-artikolu 1531F tal-Kap. 16 jaghti tifsira ta' min hu l-inkwilin ta' fond residenzjali u meta wiehed jixtarr dan l-artikolu, jirrizulta kemm huwa infondat l-ilment tar-rikorrent meta jghid li ma ghandux speranza reali li qatt jikseb il-pussess effettiv tal-fond tul hajtu, Dan ghaliex l-artikolu msemmi jsostni li taht certi kundizzjonijiet l-ulied jistghu jirtu l-kirja, kif diga sehh f'dan il-kaz, b'dana izda li l-kirja ma testendix ghal mart, zewg jew ulied il-wild tal-inkwilin - ghall-kuntrarju ta' dak li qed isostni r-rikorrent fl-ewwel paragrafu tat-tieni pagna tar-rikors tieghu. Maghdud ma' dan, il-ligi tipprovdi wkoll li persuna ma ghandux ikollha dritt li tkompli l-kirja wara l-mewt tal-inkwilin jekk ma tissodisfax il-kriterji ta' test tal-mezzi stabbilit skont mill-Ministru responsabbli ghall-Akkomodazzjoni;

9. Illi f'cirkostanzi bhal dawn fejn jezisti interess generali legittimu ma tistax tpoggi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta fis-suq hieles ma' dak il-valur li wiehed ghandu jhallas fil-kuntest ta' social housing. L-ghan wara dawn il-ligijiet huwa li jipprovdu ghall-interess generali u cjoe li jipprovdi dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-gurisprudenza taghha fosthom fil-kaz ta' "Amato Gauci vs Malta" irrikonoxxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." Illi ghalhekk anke jekk fil-kaz odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrent meta imqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilancjat bil-margini wiesgha tal-Istat li jillegisla fil-kuntest ta' mizuri socjali fosthom fil-qasam tad-djar;

10. Illi jekk ir-rikorrent qed jilmenta li qed jigi pregudikat minhabba li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jigi rimedjat bit-tnehhija ta' xi ligi jew bl-igumbrament tal-familja Fenech. Dan qed jinghad ghaliex ma jkunx jaghmel sens li wiehed jaghraf l-iskop, il-htiega u l-legittimita tal-mizuri fil-ligijiet tal-kera biex imbaghad jinnewtralizzahom billi jaghmilhom inapplikabbli bl-igumbrament tal-okkupant;

11. Illi l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkoncedi ebda dritt li xi hadd jircievi profitt allura fil-kuntest ta' proprjeta li qed isservi ghall-finijiet ta' social housing, gur li ma jistax jigi kkontemplat xi dritt simili;

12. Illi fil-kaz tar-rikorrenti, kera fl-ammont ta' €211.66 fis-sena li tizdied kull tliet snin, mhix kera daqstant sproporzjonata li permezz taghha r-rikorrenti qed isofru xi pregudizzju u dan ghaliex meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, il-kumpens dovut lis-sidien jista' jkun inqas mill-valur shih tas-suq;

13. Illi fil-kaz odjern, din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex tevalwa l-ligijiet tal-kera fil-kuntest principalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta imma ghandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgha taghha u cioe mill-aspett tal-proporzjonalita u fid-dawl tar-realta ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jigi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju ghall-binijiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas socjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-rizultat ikun li tinholoq krizi li tghabbi lil hafna familji b'pizijiet li ma jifilhux ghalihom;

14. Illi ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u dan ghaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Inoltre, fir-rigward ta' dan l-artikolu, ir-rikorrent ma issodisfax element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilita tal-provvediment fl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni ghandha tigi assigurata minghajr diskriminazzjoni ghal kull raguni bhalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, religjon, opinjoni politika jew opinjoni ohra, origini nazzjonali jew socjali, assocjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta, twelid jew status iehor. Fil-kaz in dizamina ma giet allegata l-ebda diskriminazzjoni ghal xi raguni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni;

15. Illi sabiex ir-rikorrenti jista' jallega li gie lez id-dritt fundamentali tieghu ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, huwa jrid jipprova wkoll li saret diskriminazzjoni fuq bazi ta' 'like with like' u dan ghaliex mhux kull agir huwa wiehed diskriminatorju;

16. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jigi ikkontestat, l-esponent jirrileva li fic-cirkostanzi tal-kaz, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u ma hemmx lok ghar-rimedji l-ohra mitluba mir-rikorrent;

17. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bhala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrent ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjez kontra l-istess rikorrent.

Rat ir-risposta tal-konjugi Fenech li tghid hekk:

1) Illi fil-waqt li preliminarjament ir-rikorrent ghandu fl-ewwel lok jipprova quddiem din l-Onorabbli Qorti t-titolu tieghu referibbli ghall-fond 10 gia 24, Sqaq Numru 1, Triq

Santa Marija, Hal Tarxien, mertu ta' dawn il-proceduri, kif ukoll jekk huwiex is-sid tal-istess fond fl-intier tieghu, u minn meta biex b'hekk jikkonferma l-locus standi tieghu f'din il-kawza, fl-istess waqt jigi wkoll eccepit preliminarjament illi fi kwalunkwe kaz ir-rikors kif imressaq mir-rikorrent hu monk u dan stante li fil-waqt li dan jilmenta minn ksur ta' dritt fondamentali tieghu a bazi ta' ligijiet li minn dak li jista' jinftiehem li qed jigi premess fir-rikors tieghu, qed ikunu l-kagun tal-allegat pregudizzju soffert minnu, fl-istess hin, huwa ma jressaq l-ebda talba ghal dikjarazzjoni biex kwalsiasi provvediment jew artikolu specifiku tal-ligi ilmentat minnu jigi dikjarat li hu leziv tad-drittijiet fondamentali msemmija minnu;

2) Illi minghajr pregudizzju ghal dak li qed jigi eccepit fil-mertu, jinghad ukoll preliminarjament illi r-rikors kif imressaq mill-attur huwa wkoll monk ghaliex fil-waqt li dan qed jitlob il-pussess lura tal-fond mertu ta' din il-kawza, fl-istess waqt huwa ma ressaq l-ebda talba ghall-igumbrament mill-istess post tal-esponenti eccipjenti;

3) Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost qed jigi eccepit illi ladarba dak li qed jilmenta minnu r-rikorrent hu essenzjalment il-quantum tal-kirja mposta fuq il-fond mertu ta' dawn il-proceduri, minghajr ma jallega ebda nuqqas fil-konfront tal-esponenti dwar il-mod kif dawn qed jipposjedu l-fond in kwistjoni u minghajr ma ressaq raguni valida li tiggustifika l-bzonn li huwa jiehu lura l-pussess tal-istess fond, ir-rikorrent kellu jillimita t-talba tieghu ghall-quantum tal-kirja minghajr ma jitlob li jiehu lura l-pussess tal-istess fond stante li kwalsiasi kumpens, jekk jigi ikkonsidrat li jkun dovut lilu mill-Istat (u mhux mill-esponenti ghar-ragunijiet li ser jinghataw), ghandu jkun bizzejjed biex jindirizza l-allegat pregudizzju soffert mill-attur. Min-naha l-ohra, it-tehid tal-istess fond minghand l-esponenti ghandu jirrizulta li jkun leziv tad-drittijiet taghhom anki fil-kuntest ta' dawk li huma legitimate expectations taghhom ladarba dawn ilhom jabitaw fl-istess fond ghal dawn l-ahhar tlieta u ghoxrin (23) sena bhala l-fond ta' residenza taghhom u z-zewg uliedhom u ghamlu fih spejjez konsiderevoli inkluz dawk ghal spejjez straordinarji matul dawn is-snin biex il-fond inzamm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, kif ser jirrizulta f'aktar dettal matul il-mori ta' din il-kawza. Ghaldaqstant kwalsiasi talba biex l-attur jiehu lura l-pussess tal-fond mertu ta' dawn il-proceduri ghandha tigi michuda anki ghar-ragunijiet l-ohra li qed jigu eccepiti fil-mertu;

4) Illi minghajr pregudizzju ghal dak diga eccepit, jigi wkoll ulterjorment imwiegeb illi fil-waqt li l-esponenti jsostnu li huma ghandhom interess li jkunu parti f'din il-kawza u huma b'hekk il-legittimi kontraditturi unikament f'dak illi jirrigwarda t-tieni talba kif imressqa mill-attur limitatament ghal dak illi jikkoncerna t-talba tieghu sabiex jirriprendi lura l-pussess tal-fond mertu ta' dawn il-proceduri, liema talba l-esponenti qeghdin jopponu kemm in vista ta' dak diga eccepit kif ukoll dak li ser ikun qed jigi hawn taht eccepit, fl-istess waqt huma jsostnu li ma ghandhom bl-ebda mod jitqiesu li huma l-legittimi kontraditturi tal-attur f'dak illi jirrigwarda:

(a) l-ewwel talba mressqa mill-attur stante li fl-esercizzju tad-drittijiet moghtija lill-konvenuti kif imfasslin mil-legislatur u implimentati mill-Istat, a bazi ta' liema huma qed jokkupaw il-fond mertu ta' dawn il-proceduri bil-kirja kif limitata entro l-parametri tal-ligi, huma ma jistghu qatt jitqiesu li ghandhom jinzammu responsabbli ghal ebda vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-attur stante li ghal tali allegata vjolazzjoni, ghandu jkun unikament l-Istat li jwiegeb ghaliha, (jekk jirrizulta li hemm tali vjolazzjoni) ladarba dak li qed jilmenta minnhom l-attur huma proprju l-provvedimenti tal-ligi li skont hu, qed ikunu ta' pregudizzju ghalih u ghall-interessi tieghu;

(b) it-tieni talba imressqa mill-attur referibbilment ghall-kumpens mitlub minnu stante li l-kirja mhallsa mill-konvenuti fl-ewwel lok ma kinitx iffissata jew imposta minnhom jew l-axxendenti taghhom u fit-tieni lok l-istess kirja tidhol il-parametri ta' ligijiet li gew promulgati mill-Istat u b'hekk ma ghandhom l-ebda htija li l-kirja hi dik li hi;

5) Illi assolutament minghajr pregudizzju ghas-suespost ghandu jirrizulta li fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrent ghandhom fi kwalunkwe kaz jigu michuda stante li:
(a) Fl-ewwel lok il-kirja referibbli ghall-fond mertu ta' dawn il-proceduri li qed jilmenta minnha l-attur damet tigi accettata ghal diversi snin mill-predecess juri tar-rikorrent mill-1987 sas-sena 2001 ghal xi snin favur omm l-eccipjent Dennis Fenech u sussegwentement favur l-esponenti Sylvia Fenech wara Ii din giet rikonoxxxuta direttament bhala l-kerrejja inkluz mill-Awtorita ghad-Djar, fil-waqt Ii l-istess rikorrent kien baqa' jaccetta hu stess l-istess kirja sas-sena 2013 minghand l-esponenti kif ser jirrizulta matul il-mori ta' din il-kawza u ghaldaqstant ghandu jitqies Ii irrispettivament mill-ezistenza jew le, ta' kwalsiasi nuqqas ta' gharfien tat-tmiem ta' ordni ta' rekwisizzjoni referibbli ghall-fond in kwistjoni, kien hemm accettazzjoni tacita tal-istess kirja fis-somma Ii din kienet qed tithallas, B'hekk l-attur ma jistax issa jilmenta dwar kirja Ii kienet qed tigi accettata ghal diversi snin, inkluz minnu stess, b'eccezzjoni biss ghal dawn l-ahhar sentejn, u l-anqas ma jista' jilmenta Ii d-drittijiet fondamentali tieghu kienu qed jigu fil-frattemp ivvjolati ladarba l-kirja kienet qed tigi accettata u b'hekk ma kienx hemm oggezzjoni ghall-istess kirja;
(b) Illi fit-tieni lok fil-fatt ghandu jirrizulta Ii l-predecessuri tar-rikorrent mhux talli ma kienux kuntenti bil-kirja Ii kienet qed tithallas mill-esponenti Sylvia Fenech izda talli kull meta kienu qed isiru miljoramenti fl-istess fond, il-predecessjuri tar-rikorrent kienu jghidulha biex tikkunsidrah daqs li kieku kien taghha ghax hi kienet ser tkun qed tgawdih u kienu sahansitra offrewlha jekk riditx tixtri l-istess fond originarjament ghas-somma ta' Lm5,500 (ekwivalenti ghal €12,811.565!);
(c) Fit-tielet lok ghandu jirrizulta wkoll Ii minkejja dak allegat mir-rikorrent fil-premessi tieghu Ii huwa ma kienx jaf Ii l-fond in kwistjoni ma kienx gie derekwizizzjonat, huwa bl-ebda mod ma jiggustifika r-raguni ghalfejn huwa jew il-predecessuri tieghu ma kienux jafu b'dan il-fatt. Anzi ghar-ragunijiet Ii gew spjegati u li jistghu jinghataw faktar dettal matul il-mori ta' din il-kawza, hemm indikazzjonijiet Ii juru Ii dawn kienu fil-fatt jafu jew kellhom jafu Ii l-fond in kwistjoni kien gie derekwisizzjonat. Pero minghajr pregudizzju ghal dan il-punt, jekk stess l-attur jew il-predecessuri tieghu verament ma kienux jafu bid-derekwisizzjoni, f'dak il-kaz, dan in-nuqqas ta' gharfien ghandu jitqies ekwivalenti ghal nuqqas ta' interess Ii l-attur jew l-axxendenti tieghu kellhom fir-rigward tal-istess fond. Fi kwalunkwe kaz, ir-rikorrent ghandu jitqies Ii kien qed jikkonferma l-accettazzjoni tacita tieghu fir-rigward tal-imposizzjoni ta' kirja Ii issa qed tigi lamentata minnu, proprju ghaliex dan xorta wahda kien baqa' jaccetta l-istess kirja, kif ser jirrizulta matul il-mori ta' din il-kawza;
(d) Fir-raba' lok, l-istess rikorrent ma jipprezenta l-ebda raguni Ii tiggustifika ghalfejn huwa qed jitlob Ii jinghata l-fond lura tant li fir-rikors promotur tieghu l-anqas biss isostni Ii huwa ghandu bzonn il-fond ghall-uzu personali tieghu jew tal-membri tal-familja tieghu u l-anqas ma jressaq ebda ilment dwar kwalsiasi nuqqas imputabbli ghall-esponenti eccipjenti dwar l-uzu Ii qed isir mill-fond in kwistjoni Ii hu fil-fatt il-fond residenzjali taghhom u b'hekk qed jintuza ghal skop gustifikabbli u accettabbli u baqa' jinzamm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni ghal snin twal, bi spejjez konsiderevoli ghalihom, inkluz tramite self bankarju, kif ser jirrizulta matul il-mori ta' din il-kawza;
(e) Fil-hames lok ghandu jirrizulta li l-anqas ma huwa korrett l-attur meta dan isostni u jallega illi bl-istat li hija l-ligi huwa ma ghandux speranza li qatt jikseb il-pussess

effettiv jew redditu reaIi mill-istess fond tul hajtu. Fost ohrajn issir referenza ghall-artikolu 1531F tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta);
(f) Fis-sitt lok ghandu wkoll jigi imfakkar li l-kaz odjern ma jittrattax dwar tehid forzus tal-proprjeta ladarba din effettivament ghadha proprjeta ta' min jirrizulta li hu verament sidha minkejja li ma tinsabx fil-pussess tieghu, izda l-kaz jittratta cirkostanza li originarjament kienet intiza biex twassal ghal kontroll ta' uzu tal-istess proprjeta biex tigi provduta dar ta' abitazzjoni ghal min kien tassew jehtiegha, kif fil-fatt ghadu l-kaz;

6) Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, u unikament jekk jigi kkonsidrat illi l-attur hu dovut xi kumpens ghal dak li qed jilmenta minnu bhala kirja baxxa, kwalsiasi taIba ghal kumpens ghal kirja oghlha, ghandu jwiegeb ghaliha biss il-konvenut l-ienor indikat mill-attur rikorrent f'din il-kawza. Fi kwalunkwe kaz din it-talba ghandha titqies li fl-ahjar ipotesi, ghandha tkun Iimitata ghal mhux aktar minn l-ahhar hames snin ai termini tal-artikolu 2156(c) tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) b'dan illi tenut kont tal-fatt li l-istess kirja kienet baqghat qed tigi accettata sas-sena 2013, jekk jitqies li hemm xi kumpens li jkun dovut, dan ghandu effettivament ikun Iimitat ghal minn meta r-rikorrent beda jirrifjuta l-kirja u cioe mis-sena 2013 'il quddiem;

7) Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ghandu wkoll jirrizulta Ii l-quantum ta' kirja indikat mill-attur fid-dokument anness minnu mar-rikors promotur ma ghandux jitqies Ii ghandu jkun il-valur ta' kirja Ii ghandha titqies Ii hija mponibbli fic-cirkostanzi u dan mhux biss ghaliex l-istima hi wanda ex-parte izda wkoll ghaliex il-kumpens Ii jinghata f'kaz ta' sejbien ta' ksur taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Prokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, mhuwiex il-valur Ii post ikun igib fis-suq izda pjuttost ikun wiehed inferjuri;

8) IlIi mizjud mas-suespost jigi wkoll ulterjorment eccepit Ii l-anqas ma ghandu jirrizulta Ii jista' qatt jinsab ebda ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenjzjoni Ewropeja fuq bazi ta' xi wahda mic-cirkostanzi ta' diskriminazzjoni kontemplati fl-istess artikolu stante Ii l-attur rikorrent jonqos milli jiggustifika dak allegat minnu Ii t-tehid tal-pussess tal-proprjeta mertu ta' din il-kawza kien wiehed diskriminatorju u mhux wiehed ibbazat fuq ragunijiet Ii fiz-zmien meta kien sar l-istess tehid ta' pussess ta' taIi proprjeta' setghu jitqiesu bhala ragunijiet oggettivi, u ragunijiet gusitifikati u permessi mil-ligi kif promulgata mill-Istat f'dak iz-zmien;

Ghaldaqstant it-talbiet kif imressqin mill-attur rikorrent ghandhom jigu michudin ghar-ragunijiet kollha hawn imsemmija f'din ir-risposta, bl-ispejjez kontra l-istess attur rikorrent.

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

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Provi

Ir-rikorrent Joseph Camilleri xehed li wara l-mewt ta' ommu, hu kien l-uniku sid tal-fond in kwistjoni. Il-post kien originarjament moghti b'cens lil persuna li mbaghad ghaddiet ic-cens lil Gregorio Camilleri. Ftit qabel ghalaqlu c-cens, Camilleri ha post tal-Gvern u rritorna c-cavetta lil Housing. Dawn infurmaw lil ommu, Lorenza Camilleri jekk riditx tbigh il-post jew inkellha l-post kien jaqa` f'idejn il-Housing. Id-dar giet rekwizizzjonata u nghatat lil Anni Mercieca fil-1992 u fin-1998 il-post ghaddha ghand Salvina Fenech, l-intimata u l-mara ta' Dennis Fenech li jigi t-tifel ta' Anni Mercieca. Omm ir-rikorrent kienet accettat il-kera minghand l-intimati ghax ma kelliex ghazla. Meta l-post gie ghandu huwa m'accettax kera. Esebixxa ricerki dwar trasferimenti u passivita tal-intimati Fenech biex juri li dawn ghandhom mezzi bizzejjed. L-intimati qeghdin fin-negozju tal-produzzjoni ta' inbid ta' kwalita u ghandhom wine bar (ara dokumenti ezibiti fir-rigward a fol. 197 et seq.).

In kontroezami wiegeb li l-post kien fi stat ta' manutenzjoni accettabili. B'referenza ghal ittra a fol 123 u 125 ighid li billi t-talba taghhom biex jiehdu l-post lura kienet giet rifjutata huma ma kellhomx ghazla ohra hlief li jaccettaw il-kera. Huma ma kienux marru ghand avukat dak iz-zmien biex jiehdu parir jekk setghux jirrifjutaw il-kera. Kien sar ftehim ta' kera (Dok. 12 a fol. 121) bejn Sylvia Fenech u Joseph Camilleri. Huma ma kellhomx ghazla ohra. Ma jafx li l-intimati kienu offrew li jixtru l-post. Jaf li l-intimati kienu jiehdu diversi loans. Ma jafx li l-wine bar ilu snin maghluq u jekk hux proprjeta tal-intimati. Ma jafx jekk l-intimati ghandhomx proprjeta sostanzjali f'isimhom.

Mario Magro, ufficjal fis-sezzjoni legali fl-Awtorita ta' Djar, ezebixxa kopja tar-Requisition Order li harget fit-30 ta' Settembru 1985 notifikata lil Carmelo Camilleri u Gregory Camilleri (Dok. MM1 a fol. 66). Siylvia Fenech kienet giet rikonoxxuta bhala inkwilina u kellha rivcevuti tal-hlas, ma kienx ghad hemm bzonn ta' means testing u harget id-de-requisition (ara Dok. MM2 a fol. 68). Fejn ma jkunx hemm rikonoxximent mis-sid ma tohrogx de-requisition. Imma ma kienx hemm standard policy segwita.

Meta rega' gie riprodott hu ezebixxa b'nota (a fol. 73) hamsa u ghoxrin dokument li jibdew minn pagna 75 `l quddiem. Mill ezami li ghamlet l-Awtorita hi kienet sodisfatta li l-intimati Fenech kien intitolati ghal protezzjoni. L-Awtorita tara jekk l-inkwilin

ghandhux xi proprjeta vakanti ohra, l-assi fil-bank u jekk hemmx ftehim bejn l-inkwilin u s-sid (ara Dok. datat 19 ta' Mejju 2011). Ricerki fuq negozju ma jaghmlux.

Perit Paul Micallef xehed li Dok. A u B (a fol. 4 u 5), hejjihom hu. Fihom hemm il-valura tal-proprjeta u l-valur lokatizzju taghha fis-suq hieles. Kien dahal fil-post xi sentejn qabel ma ghamel ir-rapport.

In-Nutar Dorianne Arpa fl-affidavit taghha spjegat kif gie ghand ir-rikorrenti minghand ommu Lorenza Camilleri l-fond in ezami (ara fol. 142).

Perit Jesmond Mugliette kkonferma r-rapport tieghu li jinsab a fol. 326/7 fejn hu kien gie mqabbad mill-intimat biex jaghmel stima tal-post u tal-benefikati li kien ghamel.

Dennis Fenech xehed li l-post kien inghata lil ommu Anni Mercieca mill-Housing fin 1986 minhabba diffikultajiet finanzjarji taghha (Dok. DF1 fol. 267). Hi kienet giet rikonoxxuta mis-sid Lorenza Camilleri li kienet tghamillha ricevuta tal-kera imbaghad mis-sena 2002 kien beda jaghmel l-ircevuta anke r-rikorrent minkejja li ommu kienet ghadha hajja (Dok. DF7 sa DF18 u Dok. 14 fol. 123). Lorenza Camilleri qatt ma oggezzjonat maghhom ghall-kirja u r-rikorrent dejjem accetta l-kera sa' Awwissu 2013 meta imbaghad beda jiddepozitahom il-Qorti. Hu kien ighix f'dan il-post ma martu, imbaghad ghamlu zmien separati (ara ittra a fol. 124). Il-kera tal-post baqa` dejjem jithallas. Fil-prezent hu u martu qed ighixu f'dan il-post. Matul is-snin huma ghamlu diversi spejjez fil-post in kwistjoni (Dok. DF20 sa DF59). Il-Perit Mugliette ghamel stima tal-post fl-ammont ta' €110,000 freehold u €65,000 with a sitting tenant. Il-valur tal-post gie smat bix-xoghol li sar go fih mill-intimat li jammonta ghal €27,763.00 (Dok. DF60 fol. 326/7). Dwar il-posizzjoni finanzjarja tieghu xehed li hu jahdem il-MaltaPost u jaqla paga medja. Huma krew il-post li ghandhom f'13, Triq Sant Anna Hal Tarxien ghal €400 fix-xahar biex ilahhqu mal-ispejjez (Dok. DF63). Il-business tal-inbid li ssemma mir-rikorrenti huwa aktar delizzju milli haga ohra. Il-winebar hu f'isem kumpanija u ilu maghluq sitt snin u jinsab ghal bejgh. L-artikoli fil-gazzetti li dehru dwar dan il-hanut kienu biss promozzjonali, u l-affarijiet l-ohra li jissemmew huma samples u rigali moghtija bhala riklam. Il-proprjetajiet li kellhom fil-passat inbieghu biex jaghmlu tajjeb ghal loans mal-bank u l-ohrajn servew ghall

edukazzjoni u trobbija tat-tfal. Ghandhom zewg garages, wiehed juzawh ghax-xoghol tal inbid u l-iehor ghall-uzu tal-familja.

Kronologija tal-fatti

Il-fond li hu soggett ghal cens perpetwu gie assenjat lil Lorenza Camilleri b'att ta' divizjoni tal-4 ta' Gunju 1965 u hi ikkoncediet il-fond b'titolu ta' subcens temporanju ghal sbatax-il sena lil Sebastiano Bartolo. Ic-cens perpetwu gie mifdi fit-12 ta' Novembru 1984 (ara fol. 142 et seq. tal-process).

Ir-Requistion Order harget l-ewwel fuq Carmelo Camilleri u Gregory Camilleri fil-30 ta' Settembru 1985 (fol. 66-67) li skont ir-rikorrenti kienu hadu c-cens minghand is-subcenswalist originali u fejn skont l-istess rikorrenti kien ghadda l-fond lil Housing ghax ha post tal-Gvern.

F'Marzu 1986 il-post inghata lil Anni Mercieca omm l-intimat Dennis Fenech (Dok. DF1 fol. 267) u l-kera giet accettata mis-sid.

Wara li mietet Anni Mercieca, l-intimata Sylvia Fenech kienet applikat biex il-kera tal-post idur fuqha billi hi kienet toqghod ma' omm ir-ragel minn Gunju 1992 (fol. 129). Min naha l-ohra r-rikorrent kien talab lill-Awtorita` biex jiehu lura l-post biex jibieghu (ara fol. 139).

It-talba tar-rikorrent biex jiehu lura l-post ma gietx milqugha (ara fol. 125) ghalhekk fid-9 ta' Awwissu 1998 kien talab id-Dipartiment biex johrog ircevuta ta` kera lill-intimata (ara fol. 123).

Fil-31 ta' Awwissu 1998 sar ftehim ta' kera bejn l-intimata Sylvia Fenech u r-rikorrent Joseph Camilleri (a fol. 121). Gew ezibiti ricevuti ta' kera ghas-snin 1995, 1996, 1997, 1998 (fol. 122; 132).

B'ittra datata 15 ta' Mejju 2009 l-intimata giet infurmata li kien ser isir means test biex l-Awtorita tara jekk il-post kellux jigi de-rekwizizzjonat (fol. 84). Kien sar il-means test (ara fol. 85 et seq) u b'ittra datata 2 ta' Lulju 1999 l-intimata giet infurmata li mill-investigazzjoni li ghamel id-Dipartiment ma kienx jidher li hemm ragunijiet ghaliex ir-rekwizzjoni tibqa fis-sehh u li r-Requisition Order kienet se titnehha fil-futur qarib (fol. 120). L-intimata kienet kitbet fil-14 ta' Lulju 1999 lid-Dipartiment (fol. 119) fejn qalet li ma ssibx oggezzjoni li titnehha r-Requisition Order imma xtaqet assikurazzjoni li tibqa tokkupa l-post peress illi s-sid diga kien baghtilha ittra biex tirritorna c-cwievet u li ma kienx ser jaccetta kera ghax ried ibiegh il-post.

Fil-21 ta' Jannar 2011 Dr Robert Mangion ghan-nom tas-sid Lorenza Camilleri kien talab lil Housing Authority biex tohrog de-requisition stante li l-inkwilini kienu qed ihallsu kera lis-sid (fol. 78).
B'ittra datata 20 ta' April 2011 Dr Mangion gie nfurmat li l-Ordni ta' Rekwizizzjoni kienet tigi rtirata biss kemm il-darba s-sidien tal-fond jaghtu l-protezzjoni necessarja lill-inkwilini (fol. 77).
B'ittra datata 19 ta' Mejju 2011 (fol. 76) l-intimata gie infurmata li billi hija kienet qed thallas kera lis-sid l-Ordni ta' Rekwizizzjoni kienet qed titnehha b'effett immedjat.
Il-post gie De-Rekwizizzjonat fil-9 ta' Gunju 2011 (a fol. 68).
Ir-rikorrent waqaf jaccetta kera minghand l-intimati fit-2013 imbaghad ittiehdu l-proceduri odjerni u dan wara li ommu Lorenza Camilleri mietet fis-6 ta' April 2013, u halliet lir-rikorrenti binha eredi universali.
L-inkwilina Sylvia Fenech bdiet tiddepozita l-kera l-Qorti (ara Cedoli a fol. 26-28).

Konsiderazzjonijiet ta' dina l-Qorti

Ir-rikorrent qed jitlob dikjarazzjoni mill-Qorti li qeghdin jigu vvjolati d-drittijiet fondamentali tieghu kif sanciti mill- artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal- Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni ghar-ragunijiet esposti fir-rikors promotur tieghu u talab rimedju nkluz il-pussess lura tal-fond numru 10 gia 24, Sqaq numru 1, Triq Santa Marija, Hal Tarxien, u kumpens xieraq ghaz-zmien li dan il-fond ilu hekk okkupat bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent, u sakemm tipperdura tali okkupazzjoni.

L-intimati kkontestaw it-talbiet tar-rikorrent u talbu li dina l-Qorti joghgobha tichad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bhala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrent ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali.

L-intimati ipprezentaw diversi eccezzjonijiet.

Rimedju ordinarju

L-intimat Avukat Generali eccepixxa (ara risposta para. 5) li r-rikorrent kellu l-ghodda procedurali kollha taht l-Att dwar id-Djar biex jattakka l-ordini ta' rekwizizzjoni kif ukoll li jitlob permess mill-Qorti biex ma joqghodx ghall-kirja. Madankollu ma kien hemm l-

ebda oggezzjoni min-naha tal-awtrici tar-rikorrent biex il-fond jinkera lill-intimati u fil-fatt ir-rikorrent dejjem thallas u accetta l-kera minghajr rizerva. Ghalhekk il-Qorti ghandha tiddeklina milli tinqeda bis-setghat kostituzzjonali u konvenzjonali taghha fejn jolqot dina r-rekwizzjoni.

Il-principji applikabbli meta l-Qorti tigi biex tiddeciedi jekk ir-rikorrent ghandhux jew kellhux ghad-dispozizzjoni tieghu rimedju ordinarju alternattiv u effettiv, gew delineati mill-Qrati taghna f'diversi sentenzi. Dan l-insenjament gie migbur b'mod komprensiv fis-sentenza tas-16 ta' Jannar 2006 fl-ismijiet **Olena Tretyak vs Direttur tac-Cittadinanza u Expatriate Affairs**, fejn fost osservazzjonijiet ohra gie osservat li "Ir-rimedju jrid ikun accessibili, xieraq, effettiv u adegwat biex indirizza l-ksur lamentat".

Ghalhekk sabiex il-Qorti tiddetermina jekk ghandhiex taghzel li twettaq is-setghat moghtijin lilha, generalment ghandha tikkunsidra fl-ewwel lok jekk hemmx rimedju alternattiv ghall-kawza kostituzzjonali u f'kaz affermattiv jekk ir-rimedju alternnativ huwiex wiehed xieraq, effettiv, adegwat u accessibli. Jekk ir-rimedju alternattiv ma jikwalifikax bhala xieraq effettiv, adegwat u accessibbli allura l-Qorti b'gurisdizzjoni specjali ghandha titratta l-kawza li jkollha quddiemha.

Relevanti fir-rigward ta' dina l-eccezzjoni hija l-osservazzjoni maghmula mill-Qorti Ewropea fil-kaz **Ghigo vs Malta** fejn tghid:

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

Illi fil-fehma tal-Qorti s-sid ma kellu ebda vuci meta nharget l-ordni ta' rekwizzjoni u r-rimedju ordinarju li kellu ma kien la effettiv u lanqas adekwat biex jissalvagwardja d-drittijiet patrimonjali tieghu. Meta r-rikorrent talab lill-Awtorita biex jiehu lura l-post

biex ibieghu, it-talba tieghu giet rifjutata u r-rikorrent kellu jaccetta l-kirja mal-intimati. Fil-fatt kieku ma accettax il-kirja, il-fond lanqas ma kien jigi de-rekwizzizzjonat.

Kwantu ghal argument tal-intimati (imressaq anke mill-intimati Fenech) li l-emendi tal-2018 jaghtu xi sura ta' rimedju, il-Qorti tqis li l-kawza mhix mibnija fuq il-Kap. 158 izda fuq il-kirja accettata mis-sid bl-iskrittura tal-1998. Ghalhekk ghal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrent ghal rimedju ghal ksur tad-drittijiet fundamentali, din il-Qorti ma ghandhiex tiddeklina li tezercita il-funzjoni taghha.
Ghalhekk dina l-eccezzjoni qed tigi respinta.

Titolu

L-intimati preliminarjament wiegbu li r-rikorrent ghandu igib prova cara tat-titolu tieghu sabiex juri li huwa l-proprjetarju tal-fond in kwistjoni kif allegat minnu. L-intimati Fenech insistew li certi dokumenti li kellhom jigu ezibiti, fil-fatt ma gewx ezibiti, ghalhekk il-prova tat-titolu hija monka.

Din il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza tat-12 ta' Frar 2016, fl-ismijiet **Carmelo Grech et vs Awtorita' tad-Djar**, fejn rigward il-prova tat-titolu dwar art taht ordni ta' rekwizizzjoni osservat hekk:

> … din ma hijiex kawza rivendikatorja tal-proprjeta u ghalhekk ma hijiex mehtiega l-probatio diabolica. Bizzejjed il-presunzjoni li tohrog mill-art. 525 (1) tal-Kodici Civili.

F'kawzi ta' natura kostituzzjonali ghalhekk mhuwiex imperattiv li r-rikorrent iressaq prova tat-titolu assolut fuq il-proprjeta mertu tal-kawza.

Fis-sentenza **Robert Galea vs Avukat Generali et** deciza fis-7 ta` Frar 2017 il-Qorti qalet hekk:

> Illi biex wiehed ikun f`qaghda li juri li garrab ksur tal-jedd fundamentali tieghu taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`ghandux ghalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wiehed originali bhal li kieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet wahda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawza fl-ismijiet Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et). Huwa bizzejjed, ghall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wiehed juri li ghandu jedd fil-haga li tkun li bih jista` jieqaf ghall-pretensjonijiet ta` haddiehor. Imbaghad, ghall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa bizzejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-haga li tkun.

In-Nutar Dorianne Arpa fl-affidavit taghha spjegat kif il-post gie ghand ir-rikorrent minghand ommu Lorenza Camilleri (ara fol. 142). Inoltre mill-provi prodotti jirrizulta li l-intimati qatt ma kkontestaw it-titolu tar-rikorrent tant li kienu dahlu fi ftehim ta' kera ma' omm l-intimat u mal-intimat stess u dejjem hallsu kera regolarment lilhom.

Rikors monk

L-intimati Fenech wiegbu (ara para. 1 u 2 tar-risposta taghhom u n-nota ta' sottomissjonijiet taghhom) li r-rikors hu monk stante li fil-waqt li r-rikorrent jilmenta minn ksur ta' dritt fondamentali tieghu a bazi ta' ligijiet imsemmija fir-rikors promutur[1], huwa ma jressaq l-ebda talba ghal dikjarazzjoni biex kwalsiasi provvediment jew artikolu specifiku tal-ligi lmentat minnu jigi dikjarat li hu leziv tad-drittijiet fondamentali tieghu.

Il-Qorti tirrileva li s-sitwazzjoni irregolari li tista' tigi riskontrata tirrizulta mit-thaddim ta' ligijiet partikolari imsemmija fir-rikors u l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini **(**Kap. 69) u Kap. 125 kif ser jigi spjegat ulterjorment f'din is-sentenza. Ic-cirkostanzi jsawru kaz li jista' jissarraf fi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kosituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. F'dawn il-proceduri l-intimati fil-fatt wiegbu ghal kull lanjanza nressqa mir-rikorrent f'dan ir-rigward.

Legittimu kontradittur

L-intimati Fenech (ara para. 4 tar-risposta u n-nota) isostnu li huma ghandhom interess li jkunu parti f'din il-kawza u huma legittimi kontradditturi unikament fir-rigward tat-tieni talba fejn ir-rikorrent qed jitlob li jirriprendi l-pussess tal-fond mertu tal-kawza imma mhux ghar-rigward tat-talbiet biex jigi dikjarat li gew lezi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrent u t-talba l-ohra ghall-kumpens. Huma jsostnu li huwa l-istat li ghandu jwiegeb ghal ksur tad-drittijiet fundamental u l-kirja li ghandhom tidhol fil-parametri ta' ligijiet li gew promulgati mill-Istat.

Illi huwa ben stabbilit gurisprudenzjalment illi "fil-kaz ta' ligi leziva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux ic-cittadin li ghandu jirrispondi,

[1] Fl-att promutur jirrizulta car liema huma l-artikoli tal-Ligi r-rikorrent qed jilmenta li gew lezi, u anke fil-verbal a fol. 56 ir-rikorrent irribadixxa liema kienu l-artikoli li fuqhom hu bazat ir-rikors.

ghax huwa principalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux" (**Louis Apap Bologna vs Kalcidon Ciantar et**, Kost 24/02/2012; u **Sean Bradshaw et vs L-Avukat Generali et**, Kost 06/02/2015).

Ghalhekk il-prezenza tal-intimati f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrita tal-gudizzju billi bhala inkwilini tal-fond ghandhom interess guridiku peress li l-mertu tal-kawza jikkoncerna lilhom direttament.

Rikonoxximent mis-sid - accettazzjoni tal-kera

L-intimati ssottomettew (ara para. 5a tar-risposta u n-nota) li r-rikorrent u anke Lorenza Camilleri kienu rrikonoxxew lil Sylvia Fenech bhala inkwilina u ghamluha ricevuta tal-kera (Dok. DF7- DF18 u Dok. 14 fol. 123). Huma jghidu li Lorenza Camilleri qatt ma oggezzjonat maghhom ghall-kirja u r-rikorrent dejjem accetta l-kera sa Awwissu 2013.

Jirrizulta mill-provi li meta Anni Mercieca nghatat l-post mill-Awtorita, is-sid, Lorenza Camilleri ma kellha ebda ghazla hlief li tirrikonoxxi l-inkwilin, kif fil-fatt eventwalment ghamlet. Meta imbaghad mietet Anni Mercieca r-rikorrent kien talab li jinghata lura l-post izda minflok dahlet l-intimata. Ghalhekk la r-rikorrent u lanqas ommu ma kellhom triq ohra hlief li jaccettaw il-kera jew li ma jirrikonoxxux lill-inkwilina u l-post jibqa ghand l-Awtorita. Huma ma kellhomx ghazla. Imbaghad il-post gie de-rekwizizzjonat imma biss bil-kondizzjoni li r-rikorrent jintrabat bi ftehim lokatizzju mal-intimata.

Ghalhekk is-sottomissjoni tal-intimati Fenech li r-rikorrent u anke ommu, kienu volontarjament accettaw il-kera minghand l-intimata, ma jistax jkun ta' konfort ghat-tezi taghhom u m'ghandu jkun ta' ebda pregudizzju ghad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent stante li ma jistax jitqies li dik l-accettazzjoni, kemm da parti ta' ommu kif ukoll tar-rikorrent, kienet wahda volontarja. Ir-relazzjoni lokatizzja baqghet tigi imposta fuqhom minn sena ghal sena b'mod obbligatorju, u l-accettazzjoni tal-kera ma tistax f'dawk ic-cirkostanzi legalment titqies bhala rinunzja tad-dritt taghhom,

ghax kif gie diversi drabi ritenut ir-rinunzji ghandhom jrrizultaw minn provi cari u univoci.

Kif osservat mill-Qorti Ewropea fil-kaz **Zammit and Attard Cassar vs Malta**, para. 49:

> … waiving a right necessarily presupposed that it would be possible to exercise it. There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it.

Kif qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Elvia Scerri et vs L-Awtorita‘ tad-Djar et** deciza fit-13 ta‘ April 2018:

> Il-Qorti tqis illi l-accettazzjoni tal-hlas tal-kera, ghalkemm hija rikonoxximent li hemm relazzjoni lokatizzja bejn il-partijiet, ma tistax tigi meqjusa bhala accettazzjoni tal-istat ta’ fatt li gie mahluq mill-iStat u l-atturi ma kellhomx kontroll fuqu. L-atturi gew pregudikati b’tali ordni ta’ rekwizizzjoni peress li l-kera stabbilita mill-iStat, minghajr l-adezjoni taghhom bhala sidien, manifestament ma tirriflettix l-valur lokatizzju tal-fond, u dan apparti l-fatt illi kieku ma kienx hemm tali rekwizizzjoni, l-atturi ma kienux ikunu marbutin li jiddisponu mill-pussess tal-fond ghal dak il-korrispettiv.

L-intimati jilmentaw (ara para. 5b tar-risposta) wkoll illi r-rikorrent baqa jaccetta l-kera anke wara l-fond gie derekwizizzjonat. Izda l-Qorti tosserva li galadarba l-hlas tal-kera kienet accettata fiz-zmien tar-rekwizzjoni, ftit li xejn tista’ tinbidel il-pozizzjoni legali wara l-ordni ta’ derekwizizzjoni tal-fond billi baqghu in vigore l-ligi specjali tal-kera li terregola r-relazzjoni bejn il-partijiet. Ara wkoll f’dan is-sens **Ian Peter Ellis u Avukat Generali et**, (Kost 27/03/2015).

Kumpens benefikati

L-intimati Fenech jikkkontendu li omm ir-rikorrent mhux talli ma kienitx kuntenta bil-kirja li kienet qed tithallas mill-intimata Sylvia Fenech izda talli kull meta kienu qed isiru miljoramenti fl-istess fond, hija kienet tghidilha biex tikkunsidrah daqs li kieku kien taghha. Matul is-snin huma ghamlu diversi spejjez fil-post in kwistjoni (Dok. DF20 sa DF59). Il-post huwa d-dar residenzjali taghhom u qed jintuza ghal skop gustifikabbli u accettabbli u baqa' jinzamm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni ghal snin twal, bi spejjez konsiderevoli ghalihom, inkluz tramite self bankarju. Inoltre jghidu li r-rikorrent ma jipprezenta l-ebda raguni li tiggustifika ghalfejn huwa qed jitlob li jinghata

l-fond lura tant li fir-rikors promotur tieghu lanqas biss isostni li huwa ghandu bzonn il-fond ghall-uzu personali tieghu jew tal-membri tal-familja tieghu.

Il-Qorti tirrileva li dina hija procedura Kostituzzjonali u mhux kawza quddiem il-Bord tal-Kera u ghalhekk kwistjonijiet dwar hardship u bzonn mhumiex ir-ragunijiet li fuqhom il-Qorti trid tiddeciedi jekk inkisrux id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti mill-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal- Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni. Kwantu ghall-benefikati li saru fil-post, fil-fehma tal-Qorti, dawn mhumiex daqstant relevanti ghall-vertenza odjerna u semai dawn saru a beneficcju u tgawdew mill-istess intimati tul iz-zmien u hafna minnhom jirrivertu ghand is-sid fit-terminazzjoni tal-kirja. L-istess ghandu jinghad dwar l-ilment tal-intimati li l-proprjeta in kwistjoni hija l-unika residenza taghhom.

Illi l-Qorti sejra tghaddi issa biex tqis il-kwestjoni tal-ilmenti tar-rikorrent fil-mertu fir-rigward tal-allegat ksur tad- drittijiet fundamentali tieghu kif sanciti mill-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal- Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni.

L-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni

Ir-rikorrent isostni li hu garrab ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta.

L-intimat Avukat Generali wiegeb li ma hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li kera ma tikkostitwixxix tehid forzuz jew obbligatorju tal-proprjeta izda tikkostitwixxi biss kontroll ta' uzu ta' proprjeta fil parametri tal-Kostituzzjoni (ara para. 5 tar-risposta tal-Avukat Generali u para. 5(f) tal-intimati Fenech).

l-artikolu kostituzzjonali fuq citat jiddisponi li:

> ... ebda proprjeta ta’ kull xorta li tkun ma ghandu jittiehed pussess taghha b’mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta’ kull xorta li tkun ma ghandu jigi miksub, b’mod obligatorju ...

Dan l-artikolu jittratta dwar il-limitazzjoni tat-tgawdija pacifika da parti tar-rikorrent tal-proprjeta tieghu izjed milli jitratta dwar tehid forzuz ta' dritt in re fil-proprjeta (esproprjazzjoni); pero din il-limitazzjoni hija tant sostanzjali, (fil-kaz ta‘ rekwizizzjoni) li fil-prattika tirrendi lir-rikorrent kompletament priv mid-dritt tat-tgawdija tal-istess proprjeta. Ghalhekk meta l-kontroll ta' uzu ikun tali li jippriva b'mod sostanzjali lis-sid milli jaghmel uzu kif jixtieq mill-proprjeta` tieghu, allura dan ikun jekwivali ghal tehid ta' "interess" f'dik il-proprjeta u ghalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq citat.

Kif inhi l-ligi, din riedet li tinghata interpretazzjoni wiesgha ghall-oggett tat-tehid, li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjeta "ta kull xorta" mobbli u immobbli.

L-ordni ta' rekwizizzjoni li tiehu minghand is-sid it-tgawdija shiha tal-proprjeta, li hija certament interess fil-proprjeta, u ghalhekk tintlaqat bl-art. 37.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

Ir-rikorrent isostni li kien hemm ukoll vjolazzjoni tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

L-intimat Avukat Generali wiegeb illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta skont l-interess generali.

F'dak li jirrigwarda l-ksur allegat taht dan l-artikolu l-kwestjoni hija daqsxejn differenti, billi t-tifsira u l-applikazzjoni li nghatat mill-Qrati dwar l-imsemmija dispozizzjoni, testendi biex thares it-tgawdija hielsa mill-persuna dwar hwejjigha (il-possedimenti taghha) u mhux biss il-harsien mit-tehid ta' pussess kif mahsub fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Huwa minhabba f'hekk li l-applikabilita tal-artikolu taht il-Konvenzjoni jidher li hija usa' minn dak taht il-Kostituzzjoni (ara **Robert Galea vs Avukat Generali et**, PA Kost 07/02/2017).

Hu stabbilit mill-gurisprudenza illi dan l-artikolu jinkorpora tlett elementi distinti li jridu jigu sodisfatti sabiex jista` jinghad li hemm ksur tad-dritt tutelat taht dan l-artikolu, cioe l-legalita tal-att, il-legittimita` tal-iskop u l-proporzjonalita bejn id-dritt tal-istat u dak tac-cittadin.

Il-legalita tal-att

Huwa accettat mill-Qrati taghna u mill-Qorti ta' Strasburgu illi l-legislazzjoni dwar il-kontroll tal-uzu ta` proprjeta mehuda fl-interess socjali hija permessibbili (ara s-sentenzi **Zammit vs Malta**, 12/01/1991 u **Edwards vs Malta,** 24/10/2006 fost ohrajn).

Il-ligi tal-Housing taghmel distinzjoni bejn ir-rekwizizzjoni ta` fond u cioe t-tehid tal-fond mill-Gvern minghand is-sid u l-allokazzjoni sussegwenti mill-Gvern tal-fond lil persuna partikolari li ma tkunx is-sid. Ir-rekwizizzjoni tohloq relazzjoni bejn il-Gvern u s-sid li minghandu ttiehed il-pussess tal-fond waqt li l-allokazzjoni tohloq relazzjoni bejn il-Gvern u l-persuna allokata. Ordni ta` rekwizizzjoni li jkun inhareg jibqa` effettiv sakemm il-fond jigi derekwizizzjonat (ara kawza **Cassar vs Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali et**, Kost 12/07/2001).

Fil-kaz in ezami jirrizulta mhux kontestat li l-interferenza fit-tgawdija pacifika tal-proprjeta tar-rikorrent saret skond il-Ligi u ghall-iskop stabbilit mil-ligi, Kap.125.

Il-legittimita tal-iskop

Il-Qorti trid tezamina jekk l-interferenza fid-drittijiet tar-rikorrent saritx fl-interess pubbliku. Huma l-awtoritajiet nazzjonali li, bhala principju, huma fl-ahjar posizzjoni li jiddeterminaw x`inhu fl-interess generali jew pubbliku, u ghalhekk f`dan is-sens huma ghandhom "a wide margin of appreciation".

Fis-sentenza **Ghigo vs Malta**, 26/09/2006 il-Qorti ta' Strasburgu qalet hekk dwar il-ligi tal-housing:

> In the present case, the Court can accept the Government`s argument that the requisition and the rent control were aimed at ensuring the just distribution and use of housing resources in a country where land available for construction could not meet the demand. These measures, implemented with a view to securing the social protection of tenants (see, mutatis

> mutandis,Hutten-Czapska, cited above, § 178), were also aimed at preventing homelessness, as well as at protecting the dignity of poorly-off tenants"

F'dan il-kaz Mario Magro, ghall-Awtorita tad-Djar, xehed li l-Awtorita kienet sodisfatta li l-intimati Fenech kienu intitolati ghal protezzjoni. Huma kienu ghamlu means test u raw x'proprjeta vakanti kellhom l-intimati, l-assi fil-bank u jekk hemmx ftehim bejn l-inkwilin u s-sid. Ir-rikorrent ressaq dokumentazzjoni biex juri li l-intimati kellhom mezzi u ma kellhom bzonn li jigu protetti. Min-naha taghhom l-intimati spjegaw f'hiex kienu jikkonsistu l-assi taghhom, x'sar minnhom u ghal xhiex intuzaw. Jibqa` l-fatt pero li mill-investigazzjoni li ghamlet l-Awtorita kemm Anni Mercieca kif ukoll Sylvia Fenech kienu intitolati ghal protezzjoni mill-ligi.

Illi ghalhekk id-disposizzjonijiet tal-ligi in kwistjoni jidher li f'xi zmien kienu jissodisfaw it-tieni rekwizit.

Il-proporzjonalita bejn id-dritt tal-istat u dak tac-cittadin

L-intimat Avukat Generali ssottometta r-rikorrenti ma gewx mghobbija with a disproportionate and excessive burden, billi r-rabta guridika u l-ammont tal-kera gew determinati mill-awtrici tar-rikorrenti u ma gewx imposti fuqhom. Inoltre l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol (i) ma jiggarrantix kumpens shih meta hemm ghanijiet legittimi mehhuda fl-interess generali; (ii) ir-rikorrenti u l-awtrici tieghu qatt ma talbu zieda fil-kera quddiem il-Bord li jirregola l-kera; (iii) bl-introduzzjoni tal-ligijiet godda (Att X tat-2009 u l-artikolu 1531C tal-Kap. 16) il-kera ma baqghetx stagnata u bdiet tizdied kull tlett snin b'mod proporzjonali u (iv) il-kirjiet ma ghadhomx jintirtu daqshekk facilement. Ghalhekk l-element ta' proprozjonalita jinsab imhares.

Fis-sentenza **Fleri Soler et vs Malta** tas-26 ta` Settembru 2006 jinghad hekk:

> 1. Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a "legitimate aim" in the "general interest", but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see Saliba vs Malta § 37).

L-ezami li trid taghmel dina l-Qorti huma jekk bl-interferenza ta` l-Istat bil-hrug tar-Requisition Order fuq id-dritt tar-rikorrent, dan kienx giex kostrett igorr "a disproportionate and excessive burden."

Fil-kaz tal-lum, wara li harget l-ordni ta` rekwizizzjoni, Anni Mercieca bdiet thallas kera fl-ammont ta` Lm80 jew €186.35 fis-sena (ara fol. 122) imbaghad meta dahlet l-intimata Sylvia Fenech wara li mietet Anni Mercieca u wara li sar ftehim mar-rikorrent (ara fol. 121) hi bdiet thallas €211.66 fis-sena li pero ma baqhux jigi accettati mir-rikorrent mill-2013 u l-flus bdew jigu depozitati l-Qorti (ara fol. 26-28).

Il-Perit Paul Micallef, prodott mir-rikorrent xehed li d-Dok. A u B (a fol. 4 u 5), hejjihom hu. Hu qal li l-valur tal-proprjeta huwa ta' €70,000 u l-valur lokatizzju tal-proprjeta fis-suq hieles huwa ta' €3,600 fis-sena.

Il-Perit Mugliette prodott mill-intimati ghamel stima tal-post fl-ammont ta' €110,000 freehold u €65,000 with a sitting tenant. Il-valur tax-xoghol li sar go fih mill-intimati jammonta ghal €27,763.00 (Dok. DF60 fol. 326/7).

Jekk il-Qorti toqghod fuq il-kostatazzjonijiet tal-perit Micallef, m`ghandux ikun hemm dubju li l-kera li l-intimati Fenech qeghdin ihallsu, illum huma sostanzjalment inferjuri ghall-valur lokatizju reali tal-fond. L-intimati qed ihallsu kera ta' €211.66 fis-sena meta l-valur lokatizzju (ghalkemm fis-suq liberu) huwa ta' €300 fix-xahar.

Jigi rilevat li l-intimati krew post fl-istess akkwati li kellhom lil terzi bil-kera ta' €400 fix-xahar (ara fol. 330). Ghalhekk il-kera stmat mill-Perit Micallef huwa wiehed li l-Qorti tista toqghod fuqu ghax jikkompara mal-kirja li ghamlu l-intimati.

Kwantu ghas-sottomissjoni tal-intimati li r-rikorrent qatt ma talab ghal zieda quddiem il-Bord li jirregola l-kera, il-Qorti tirrileva li r-rikorrent ma tantx kellu aspettativa reali li jottjeni zieda fil-kera ai termini tal-Kap. 69 u fi kwalsiasi kaz iz-zieda kienet tkun ridikola stante li hija marbuta mal-valuri lokatizji tas-sena 1914 (Ara kawza **Carmelo Grech et vs Awtorita tad-Djar**, Kost 12/02/2016 u **Ghigo vs Malta).**

L-istess jista' jinghad ghall-kontestazzjoni li l-kirja toghla kull tliet snin skont l-indici tal-inflazzjoni ghaliex il-kera tant hi baxxa li zieda skont l-indici ta' inflazzjoni tkun tant baxxa li tibqa' insufficjenti.

Lanqas ma jista' jinghad fic-cert li hadd ma hu ser ikun jista' jkompli l-kirja wara l-intimati. Li hu certu hu li l-intimati jistghu jibqghu jgawdu l-fond sakemm imutu u ghalhekk ghad jistghu jibqghu jgawduh ghal diversi snin.

L-ilmenti kostituzzjonali tar-rikorrent ma humiex limitati ghall-fatt uniku li l-kera mhallsa ghall-fond hija baxxa, izda jestendu wkoll ghall-effetti generali tal-ordni ta' rekwizizzjoni tal-fond, liema effetti ma gewx imnehhija bir-revoka ut sic tal-ordni ta' derekwizizzjoni.

Ghalhekk l-kera li hu ntitolat ghalih ir-rikorrent hija baxxa u ghalhekk ma kienx hemm "a fair balance" bejn l-interessi tal-pubbliku u tal-privat. Ma jistax jinghad ghalhekk illi tharset il-htiega ta' proporzjonalita. Dan iwassal lill-qorti biex tghid illi l-rikorrent garrab ksur tal-jedd tieghu ghat-tgawdija ta' hwejjgu, imhares taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll.

L-artikolu 14 tal-Konvenzjoni dwar diskriminazzjoni

L-intimati ssottomettew li ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni billi r-rikorrent ma ssodisfax l-element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilita tal-provvediment fl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea (ara para. 14, 15 tar-risposta tal-Avukat Generali u para. 8 tal-intimati Fenech).

L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi s-segwenti:

> It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni ghandha tigi assigurata minghajr diskriminazzjoni ghal kull raguni bhalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, religjon, opinjoni politika jew opinjoni ohra, origini nazzjonali jew socjali, assocjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta, twelid jew status iehor.

Din il-Qorti tirreferi ghall- principji generali esposti fis-sentenza, para 66-68 partikolarment fejn jinghad:

> 2. The Court reiterates that Article 14 complements the other substantive provisions of the Convention and its Protocols. It has no independent existence since it has effect solely in relation to "the enjoyment of the rights and freedoms" safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not presuppose a breach of those provisions – and to this extent it is autonomous – there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter (see, among many other authorities, Petrovic v. Austria, 27 March 1998, §22, Reports 1998-II).
>
> 3. The Court reiterates that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations (see Willis v. the United Kingdom, no. 36042/97, §48, ECHR 2002-IV). However, not every difference in treatment will amount to a violation of Article 14. It must be established that other persons in an analogous or relevantly similar situation enjoy preferential treatment and that this distinction is discriminatory (see Unal Tekeli v. Turkey, no. 29865/96, §49, 16 November 2004).

Fil-kaz in dizamina ma giet allegata l-ebda diskriminazzjoni ghal xi raguni tal-status (bhalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, religjon, opinjoni politika jew opinjoni ohra, origini nazzjonali jew socjali, assocjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status iehor) sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

Ma jirrizultax li saret ebda diskriminazzjoni fuq bazi ta' like with like fis-sens li persuni ohra f'sitwazzjoni bhal tar-rikorrent jew simili inghataw trattament differenti mill-ligi li kienet tapplika. Ir-rikorrent ma rcieva l-ebda trattament divers minn dak ta' sidien ohra ta' proprjetajiet li huma wkoll milquta bl-applikazzjoni tal-istess ligi, anzi dawn jinsabu kollha fl-istess posizzjoni bhar-rikorrenti. Hu gie trattat bl-istess mod skont il-kondizzjonijiet tal-kategorija u z-zmien meta saret il-kirja.

Ghal dawn ir-ragunijiet l-Qorti tikkonkludi li r-rikorrent ma sofra ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu kif protetti bl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

Rimedju

L-ghan principali tal-proceduri odjerni huwa li jigi determinat jekk ir-rikorrent sofriex lezjoni tad-dritt fundamentali tieghu, u f'kaz affermattiv, li jinghata rimedju opportun.

Il-Qorti wara li sabet li hemm vjolazzjoni taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni sejra tghaddi biex tqis ir-rimedju mitlub.

Ir-rikorrenti talab li jinghata lura l-pussess tal-fond in kwistjoni u kumpens xieraq ghaz-zmien li dan il-fond ilu okkupat bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent, u sakemm tipperdura tali okkupazzjoni.

Ghalkemm l-intimati Fenech isostnu li r-rikorrent ma talabx formalment l-izgumbrament tal-intimati imma biss ir-ripresa tal-fond, fil-fatt pero talba ghar-ripresa tfisser li l-intimati ghandhom jirritornaw il-fond lir-rikorrent u b'konsegwenza ta' hekk ikollhom jigu zgumbrati mill-fond biex isir dan.

Zgumbrament

Illi l-intimati Fenech wiegbu li t-tehid tal-fond minghandhom ghandu jirrizulta li jkun leziv tad-drittijiet fundamentali taghhom anki fil-kuntest ta' dawk li huma legitimate expectations taghhom ladarba ilhom jabitaw fl-istess fond ghal dawn l-ahhar tlieta u ghoxrin (23) sena bhala l-fond ta' residenza taghhom u z-zewg uliedhom u ghamlu fih spejjez konsiderevoli inkluz dawk ghal spejjez straordinarji matul dawn is-snin biex il-fond inzamm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Inoltre huma kien qed jokkupaw il-post legalment skond il-ligi in vigore dak iz-zmien.

l-Avukat Generali issottometta (ara para. 10 tar-risposta) li ma jaghmilx sens li wiehed jaghraf l-iskop, il-htiega u l-legittimita tal-mizuri fil-ligijiet tal-kera biex imbaghad jinnewtralizzahom billi jaghmilhom inapplikabbli bl-izgumbrament tal-okkupant.

Dan il-punt diga' gie trattat fil-kaz **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et**, 27/06/2017 (Rik 96/2014) fejn inghad hekk:

> Illi gie deciz diversi drabi mill-Qrati taghna li l-proceduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jigi deciz jekk inkwilin ghandux jigi zgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarja jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-kaz. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-kaz li jinstab li ligi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-ligi ma tistax tibqa' tinghata effett bejn il-partijiet kemm il darba u sakemm l-applikazzjoni taghha tkun leziva ghad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti (ara sentenza Curmi vs Avukat Generali, Kost 24/06/2016).

Recentement pero l-kaz ta' **Portanier vs Malta** (Application 55747/16, 27/08/2019) qies li l-Qorti Kostituzzjonali ghandha l-jedd li tiddetermina jekk ghandux ikun hemm zgumbrament skont ic-cirkostanzi li jridu jirrizultaw cari mill-provi u sabiex ma tibqax tigi perpetwata lezjoni cara tad-drittijiet tas-sid. F'dan il-kaz il-Qorti tqis li gie pruvat illi r-rikorrenti hu s-sid tal-fond u illi l-inkwilin qieghed jokkupa l-fond b'titolu ta' kera skont il-ligi specjali. Ghalkemm jigi rilevat li r-rekwizizzjoni tal-fond harget fl-1985 cioe wara l-iskadenza tac-cens originali li sehh fl-1982 cioe wara l-emendi ghal Kap. 158, l-artikolu 12(1)(a) ma japplikax ghal kaz odjern peress li l-persuna li kienet tokkupa l-fond fil-21 ta' Gunju 1979 skont l-artikolu 12(8)(a), ma kinitx Anni Mercieca li minnha Sylvia Mercieca u zewgha ottjenew it-titolu ta' kera (ara kronologija tal-fatti a fol. 11 tas-sentenza). Din il-prova mhix kontradetta. Ghalhekk meta l-awtur tar-rikorrent accetta l-kera f'Awwissu 1998 min ghand l-intimati odjerni, dan ma kien xejn ghajr proroga tal-kirja li saret mill-Housing lil omm l-intimat Anni Mercieca fl-1986, u ghalhekk taqa' taht il-ligijiet specjali tal-kera.

Il-kwistjoni ghalhekk hi x'inhu l-ahjar rimedju fic-cirkostanzi tenut kont l-opzjonijiet imsemmija fil-kaz Portanier. Il-Qorti qieset li l-intimat ghandu impjieg u ghandu zewg garages proprjeta tal-intimati. L-intimat xehed fl-affidavit li kellu proprjetajiet ohra li bieghhom tul iz-zmien biex jaghmlu tajjeb ghal loans li kellu pero ma ingiebet ebda prova ta' dawn id-djun. Fil-kontroezami li sarlu (fol. 383 tal-process) jammetti li fuq garage bena duplex maisonette li gieli jmur fih ghalkemm ilu xi tlett snin u nofs mikrija. Tenut il-kaz li l-inkwilini ghandhom proprjeta u kwindi mezzi ohra bizzejjed biex jigi assikurat li huma ma qed isofru ebda tbatija li tista' tigi rimedjata mod iehor kif accennat il-Qorti Ewropea fil-kaz ta' Portanier, din il-Qorti tqis li l-izgumbrament u kwindi l-pussess liberu tal-fond lura lis-sid hi talba gustifikata fic-cirkostanzi.

Kumpens

Il-kumpens li jista` jinghata fi procediment ta` natura kostituzzjonali mhuwiex ekwivalenti ghal danni civili li jigu likwidati mill-qrati ordinarji imma kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali (ara **Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali et**, Kost 17/12/2010; **Victor Gatt et vs Avukat Generali**

et, Kost 05/07/2011; u **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**, Kost 24/06/2016; **Maria Stella sive Estelle Azzopardi et vs Avukat Generali et**, Kost 30/09/2016).

Fis-sentenza li tat il-Qorti ta' Strasburgu fil-15 ta` Settembru 2009 fil-kaz ta` **Amato Gauci vs Malta** dik il-Qorti qalet hekk:

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

Il-Qorti ma taqbilx mal-intimati li dikjarazjzoni ta' lezjoni wahedha hija rimedju sufficjenti imma hi tal-fehma li ghandu jinghata kumpens pekunarju.

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

-L-ordni ta` rekwizzjoni harget fil-1985 u tnehhiet fl-2011;
-Il-ftehim ta' lokazzjoni gie accettat minn Lorenza Camilleri fil-1985 u minn Joseph Camilleri f`Awwissu 1998 ghalkemm taht il-kondizzjonijiet fuq imsemmija;
-Il-kera beda bil-€186.35 fis-sena u telgha ghal €211.66 fis-sena;
-Il-kera dejjem thallset u giet accettata mis-sid hlief mill-2013 il-quddiem;
-Il-pretensjoni tar-rikorrenti biex ifittex rimedju bdiet fil-2013;
-Fit-2015 il-valur lokatizzju tal-fond kien ta` €3,600 fis-sena;
-Il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jigi percepit mir-rikorrent;
-L-ghan socjali tal-mizura ma jgibx kumpens shih;
-Ir-rapport tekniku tal-perit fih element inevitabbli ta' soggettivita u mhux bilfors r-rikorrent kien se isib jikri b'kemm qal il-perit;
-L-intimati kellhom postijiet taghhom fil-vicinanza li huma qed jikru;
-L-Awtorita kienet sabet ukoll li l-intimati ma kienx ghad ghandhom bzonn dik il-protezzjoni bir-rekwizizzjoni (Dok. DF63);
-L-incertezza dwar meta r-rikorrent ser jiehu lura l-pussess tal-proprjeta tieghu;
-Il-kumpens f'kawza ta' natura Kostituzzjonali mhux ekwivalenti ghal danni civili li huma rekuperabbli quddiem il-Qrati ordinarji;

Wara li qieset ic-cirkostanzi kollha tal-kaz, il-Qorti tillikwida kumpens ghall-vjolazzjoni tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrent fl-ammont ta' hmistax-il elf ewro (€15,000).

Huwa l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li ma jkunx hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tac-cittadin, il-Qorti tordna illi l-hlas tal-kumpens likwidat ghandu jsir mill-intimat Avukat Generali kif ukoll li l-ispejjez tal-kawza jithallsu minnu.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qieghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:

Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li kien hemm lezjoni tal-artikolu 37 ta' Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

Tilqa' t-tieni talba fis-sens li bhala rimedju qed tordna lill-intimat Avukat Generali jhallas lir-rikorrenti is-somma ta' hmistax-il elf euro (€15,000) bhala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju minhabba l-ksur imgarrab mir-rikorrent kif fuq indikat;

Tilqa' t-talba biex jigu zgumbrati l-intimati u kwindi jinghata pussess liberu lir-rikorrenti u dan entro sena mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimati li jhallsu lir-rikorrenti kera ta' €300 fix-xahar mis-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti;

Tordna li l-intimat Avukat Generali jhallas l-ispejjez tal-kawza.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur