QORTI CIVILI PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum il-Hamis, 24 ta' Ottubru 2019

Numru 1

Rikors Nru. 35/2018

Helen Agius
vs
Salvina sive Sylvia Cutajar u l-Avukat Generali
u l-Awtorita tad-Djar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tar-rikorrenti tal-4 ta' April 2018 li jghid hekk:

1. Illi r-rikorrenti hija l-proprjetarja tal-fond numru 17, Triq Sant Antnin, Zebbug (Malta), liema fond hija wirtet minghand il-genituri taghha, u cioe l-ispizjar Dante Bonnici u martu Antonia nee Cassar, u dan skond testment tal-istess konjugi Bonnici fl-atti tan-Nutar Dottor Hugh Grima tad-9 ta' Gunju 1987 li kopja tieghu qed tigi hawn annessa bhala Dokument 'A';
2. Illi missier ir-rikorrenti, jigifieri Dante Bonnici, kien akkwista dan il-fond (flimkien mal-fond adjacenti numru 16 li dakinhar kienu dar wahda) fil-kors taz-zwieg tieghu ma' Antonia nee Cassar bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri tas-7 ta' Frar 1961 (ara Dokument 'B');
3. Illi fl-10 ta' Frar 1961 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Philip Saliba li kopja tieghu qed tigi hawn annessa bhala Dokument 'C' missier l-attrici kien ta l-fond b'cens temporanju lil certu Giuseppe Fucile ghal zmien ta' sbatax-il sena, u ghalhekk ic-cens kellu jiskadi fid-9 ta' Frar 1978; ic-cens kien ta' Lm25 fis-sena;
4. Illi fis-sena 1964 l-enfitewta Fucile emigra minn Malta u minfloku dahhal lil Charlie Cutajar, li aktar tard izzewweg lill-konvenuta Salvina Cutajar fl-1967;
5. Illi missier ir-rikorrenti baqa' johrog l-ircevuti fuq is-Sur Fucile li kien l-enfitewta skond il-kuntratt tal-10 ta' Frar 1961, sakemm meta skada c-cens temporanju Dante Bonnici eziga li Charlie Cutajar jivvaka mill-fond, izda dan irrifjuta;

6. Illi fil-fatt qabel ma skada c-cens Dante Bonnici kien diga weighed lil bintu r-rikorrenti li kien sejjer jaghtih l-fond b'cens temporanju biex din tmur tghammar fih peress li kienet ser tizzewweg;
7. Illi tant hu hekk li kienet giet iffirmata skrittura ta' weghda ta' enfitewsi fis-26 ta' Lulju 1977 (ara kopja hawn annessa bhala Dokument 'D') li permezz taghha Dante Bonnici kien obbliga ruhu li jaghti l-fond b'enfitewsi temporanja ta' 21 sena lil bintu (r-rikorrenti) u l-futur zewgha Angelo Agius, u fil-fatt wara li skada c-cens temporanju ta' Fucile l-istess Dante Bonnici kien onora din il-weghda tieghu ma' bintu pero din ma setghetx tidhol fil-post billi kien ghadu okkupat minn Charlie Cutajar u martu l-konvenuta Salvina Cutajar;
8. Illi fl-1979 l-attrici kienet mexxiet b'kawza, flimkien ma' zewgha, kontra Charlie Cutajar biex tizgombrah mill-post numru 17, Triq Sant Antnin, Haz Zebbug, izda b'sentenza tal-5 ta' Mejju 1981 (ara Doument 'E') il-Qorti tal-Magistrati (avviz numru 792/79) iddecidiet li Giuseppe Fucile fil-kwalita tieghu ta' enfitewta temperanju kien ikkrea lokazzjoni bejnu u bejn Charlie Cutajar u ghalkemm l-enfitewsi temporanja ta' Fucile kienet skadiet is-sid jew kull enfitewta gdid kien obbligat jirrikonoxxi lil Charlie Cutajar bhala inkwilin anke wara l-iskadenza tal-enfitewsi ta' Fucile stante li Cutajar kien cittadin ta' Malta li kien qieghed jirrisjedi fil-fond bhala r-residenza tieghu u ghalhekk kien igawdi mill-protezzjoni tal-ligi bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979;
9. Illi ghal kull buon fini r-rikorrenti qed tannetti bhala Dokument 'F' kopja tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar kif kienet ippubblikata fl-edizzjoni tal-Ligijiet ta' Malta tal-1984 minn fejn jirrizulta illi s-sentenza tal-5 ta' Mejju 1981 kienet ibbazat ruhha partikolarment fuq l-Artikolu 12(2)(a), 12(3) u 12(7) tal-istess Ordinanza u illi l-ligi ta' dak iz-zmien kienet taghti protezzjoni lil Charle Cutajar biex jibqa' jokkupa l-fond in kwistjoni;
10. Illi jrid jinghad ukoll illi wara li skada c-cens temporanju ta' Fucile, u fil-mori tal-imsemmija kawza, la r-rikorrenti u lanqas il-genituri taghha ma kienu qed jaccettaw ebda hlas minghand Cutajar;
11. Illi l-effett tas-sentenza tal-5 ta' Mejju 1981 kien illi s-sidien kienu sfurzati jaccettaw lil Cutajar bhala inkwilini bis-sahha tal-ligi;
12. Illi jrid jinghad ukoll illi r-rikorrenti kellha tidhol fi spejjez sabiex tixtri bicca art u eventwalment tibni post fuqha ghaliex baqghet ma tistax tiehu pussess tal-fond okkupat minn Charlie Cutajar u martu;
13. Illi imbaghad fil-15 ta' Jannar 1981 l-istess fond gie rekwizizzjonat permezz ta' ordni ta' rekwizizzjoni numru 42465 u b'hekk is-Sinjuri Cutajar inghataw aktar protezzjoni u baqghu ihallsu l-kera in bazi tar-rati li kienu gew miftiehrna bejn Dante Bonnici u Giuseppe Fucile fuq il-kuntratt ta' enfitewsi tal-10 ta' Frar 1961;
14. Illi din l-ordni ta' rekwizizzjoni tnehhiet fit-12 ta' Settembru 2007 skond l-avviz ta' derekwizizzjoni hawn anness bhala Dokument 'G', izda xorta l-konjugi Cutajar baqghu jghixu fil-fond u jirreklamaw titolu ta' kera bis-sahha tal-Kap.158 u tal-ligijiet tal-kera;
15. Illi eventwalment din il-kera gholiet ghal €185 fis-sena bl-emendi introdotti lill-Kodici Civili bis-sahha tal-Att X tal-2009;
16. Illi r-rikorrenti hija nfurmata illi Charlie Cutajar miet fl-4 ta' Gunju 2016, izda l-konvenuta armla tieghu baqghet tirrisjedi fil-fond u tirreklama titolu ta' kera bil-protezzjoni tal-ligi u hekk ghadha taghmel sa llum;
17. Illi fir-realta l-valur lokatizju ta' dan il-fond fis-suq huwa ferm u ferm oghla minn dak li hija intitolata ghalih ir-rikorrenti bil-ligi, ghaliex kif jirrizulta mill-annessa valutazzjoni l-fond ghandu jgib kera annwali ta' €8,700 ossija €725 fix-xahar (ara

Dokument 'H'), jigifieri kwazi hamsin darba aktar mill-kera prezenti, mentri l-valur fis-suq tal-fond huwa ta' €192,000 (ara Dokument '1');
18. Illi r-rikorrenti kif diga inghad kienet inghatat enfitewsi temporanja fuq il-fond li eventwalment skadiet, izda imbaghad meta gew nieqsa l-genituri taghha l-fond ghadda b'legat ghand ir-rikorrenti li ghalhekk illum ghandha l-proprjeta assoluta tal-fond;
19. Illi ghal kull buon fini r-rikorrenti qed tannetti kopja ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar tas-6 ta' Gunju 1991 li permezz tieghu hija giet immessa fil-pussess tal-fond kwantu ghas-sehem li wirtet minghand ommha (ara Dokument 'J') kif ukoll kopja ta' kuntratt iehor fl-atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel tat-18 ta' Ottubru 2014 li permezz tieghu hija giet immessa fil-pussess tal-fond kwantu ghas-sehem li wirtet minghand missierha (ara Dokument 'K');
20. Illi r-rikorrenti la hija qed tgawdi dan il-fond matul hajjitha u lanqas qieghda tircievi introjtu xieraq minnu, anzi qed tissussidja l-kera lil haddiehor, ghaliex il-ligi tobbligaha tibqa' tirrikonoxxi inkwilin li dahal fil-post aktar minn 40 sena ilu b'kirja li giet ikkostitwita mhux mis-sid izda mill-enfitewta matul enfitewsi temporanja u li baqghet in vigore wara li giet fi tmiemha dik l-enfitewsi bis-sahha ta' ligi retroattiva;
21. Illi inoltre l-Istat naqas li jara li l-ligi li tipprotegi lill-inkwilin izzomm ukoll bilanc gust mad-drittijiet tas-sid matul is-snin billi ma tinholoqx sitwazzjoni li biz-zrnien il-kera ssir tant distakkata mir-realta li titfa' piz sproporzjonat fuq is-sid;
22. Illi barra minn hekk meta bl-Att X tal-2009 l-Istat Malti gholla l-kirjiet ikkontrollati ghal €185 fis-sena dan sar b'diskriminazzjoni kontra r-rikorrenti billi l-Istat naqas li jadopera mekkanizmu li permezz tieghu il-kera tigi stabbilita skond ic-cirkostanzi tal-proprjeta partikolari;
23. Illi barra minn hekk ukoll bl-emendi introdotti bl-Att Numru X tal-2009 xorta wahda baqa' d-dritt li mal-mewt tal-inkwilin il-kirja tghaddi ghand il-persuni indikati fl-Artikolu 1531F tal-Kodici Civili, u ghalhekk il-fatt illi wara l-mewt ricenti tal-inkwilin Charlie Cutajar r-rikorrenti ma tistax tiehu l-pussess lura tal-proprjeta taghha huwa ukoll leziv tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti li tgawdi hwejjigha b'mod hieles;
24. Illi r-rikorrenti ma tridx tibqa' aktar f'din is-sitwazzjoni fejn il-kera hija ffissata bil-ligi f'ammont ridikolu li ma jirrifletti xejn affattu l-valur fis-suq, u fejn minkejja l-mewt tal-inkwilin Charlie Cutajar l-esponenti hija prekluza milli tiehu l-fond lura f'idejha stante illi l-ligi tippermetti li l-istess kirja tintiret;
25. Illi din is-sitwazzjoni qiegheda tilledi d-dritt fondamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta taghha, inkluz b'mod diskriminatorju, u huwa evidenti li l-vjolazzjoni kontinwa tad-dritt tar-rikorrenti ghat-tgawdija hielsa tal-proprjeta taghha ma tistax tigi mwaqqfa jekk mhux billi l-fond jigi rilaxxat lura f'idejn ir-rikorrent hieles minn kull okkupazzjoni u jithallas lilha kumpens gust skond il-valuri fis-suq ghas-snin kollha li l-fond ilu affettwat b'ligijiet li jisfurzaw relazzjoni lokatizja fuq is-sid jigifieri mill-1978 (meta intemmet l-enfitewsi temporanja favur Giuseppe Fucile) sa llum, u kull kumpens iehor dovut ghall-vjolazzjonijiet sofferti mir-rikorrenti u ghal kull telf li hija batiet minhabba l-istess vjolazzjonijiet;

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti joghgobha:
1. Tiddikjara li bil-kontinwata okkuppazzjoni tal-fond taghha numru 17, Triq Sant Antnin, Zebbug (Malta) minn Salvina Cutajar u mill-ante kawza taghha, mill-1978 sa llum, minghajr il-hlas ta' kumpens adegwat u li jirrifletti l-valur tas-suq, u bl-applikazzjoni tal-ligijiet li ppermettew u ghadhom qed jippermettu din l-okkupazzjoni, gew u ghadhom qeghdin jigu vjolati d-drittijiet fondamentali taghha kif protetti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll l-Artikolu 14 tal-

Konvenzjoni Ewropea mehud in kunsiderazzjoni flimkien mal-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;
2. Tikkundanna ghaIhekk lill-intimata Salvina Cutajar tirrilaxxja liberu u vojt f'idejn ir-rikorrenti l-fond fuq imsemmi billi ukoll tiddikjara li l-intimata Salvina Cutajar ma tistax tavalixxi ruhha mil-ligi fuq premessa biex tistabilixxi titolu ghall-okkupazzjoni tal-istess fond;
3. Tillikwida kull kumpens lilha dovut b'risultat tal-okkupazzjoni tal-fond fuq imsemmi u b'konsegwenza tal-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghha kiffuq inghad ghall-perjodu mill-1978 sa llum, u ta' kull telf ancillari soffert mir-rikorrenti, u tordna lill-intimati jew min minnhom ihallsu l-istess kumpens lir-rikorrenti;
4. Taghti kull ordni u rimedju iehor xieraq jew opportun iehor biex tigi spurgata l-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghha hawn lamentata.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni in subizzjoni tal-intimati.

Rat ir-risposta tal-Awtorita tad-Djar li tghid hekk:

1. Illi it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

2. Illi ir-rikorrenti iridu jippruvaw it-titolu taghhom u iridu jippruvaw li ma hemm ebda hadd iehor li ghandu drittijiet fuq il-fond in kwistjoni.

3. Illi ir-rikorrenti qed jattakkaw ligi bhala leziva ta' dritt fundamentali; fil-fatt f'dan ir-rigward l-Awtorita tad-Djar mhijiex il-legittimu kontradittur.

4. Illi ir-rikorrenti ma ezawrewx ir-rimedji ordinarji li kellhom ghad-disposizzjoni taghhom u ghalhekk din il-kawza ma tistax tregi.

5. Illi la l-ordni ta' rekwizizzjoni u la l-Att Dwar id-Djar majivvjolaw ebda dritt fundamentali.

6. Illi hi il-ligi li riedet li ic-cens jinqaleb f'kera meta jispicca ic-cens, u HU il-ligi li trid li li l-okkupant jigi protett f'dik il-kera. L-Ordni ta' rekwizizzjoni li hareg meta gia kien hemm ic-cens sar fil-15 ta' Jannar 1981 ma influwiet bl-ebda mod f'dan il-fatt. L-okkupant qieghed fil-fond bhala inkwilin bis-sahha tal-ligi u mhux bis-sahha tal-Ordni ta' Rekwzizzjoni li f’kull kaz ilha li tnehhiet sa mit-12 ta' Settembru 2007. Ghalhekk hu zgur li minn dik id-data l-uniku protezzjoni li kellu l-okkupant kienet il-ligi tal-kera. Inoltre l-okkupant dahal fil-fond mhux b'xi ordni ta' rekwizizzjoni imma b' kuntratt ta' cens maghmul volontaljament mis-sidien qabel ma kien hemm l-ordni ta' rekwizizzjoni.

7. Illi intant l-Ordni ta' rekwizizzjoni ma kienx necessarju ghax l-intimata l-ohra gia kellha il-protezzjoni tal-Kap. 158 tal-ligijiet ta' Malta; ghalhekk hu zgur li l-Ordni ta' rekwizizzjoni f'dan il-kaz ma kienx leziv tad-dritt fundamentali u ghalhekk jerga’ jirrizulta b'mod aktar car li l-Awtorita tad-Djar mhijiex il-legittimu kontradittur f’din il-kawza.

8. Illi l-attrici jew l-awtur taghha ma hassew li kien hemm ebda lezjoni ta' xi dritt fundamentali - dan it-trapass taz-zmien biex tinfetah il-kawza jimmilita kontra r-

rikorrenti u juri li fil-verita ma kien hemm ebda lezjoni - ghax min ikun imwegga' jagixxi mill-ewwel. Hemm diversi sentenzi f'dan is-sens.

9. Intant gia gie deciz f'diversi sentenzi li il-hrug ta' Ordni ta' Rekwizizzjoni mhuwiex per se leziv tad-Dritt tal-Proprjeta ghax l-istat ghandu setgha jillimita dak id-dritt jekk il-limitazzjoni issir ghal skop pubbliku.

10. Illi ukoll l-ammont ta' kera li kienet qed tithallas lis-sudien kienet l-ewwel ic-cens li stabilew il-partijiet kontraenti flmkien u meta ic-cens inqaleb r kera, il-kera giet stabbilita bil-ligi – Kap. 158. Ghal dak li jirrrizulta minn din il-ligi l-Awtorita tad-Djar ma tahti xejn u ma hijiex il-legittimu kontradittur.

11. Ghalhekk it-talbiet attrici ma ghandhomx jigu milqugha fil-konfront tall-Awtorita tad-Djar.

Bl-ispejjez kontra ir-rikorrenti.

Rat ir-risposta ta' Salvina Cutajar li tghid hekk:

1. IlIi fl-ewwel lok ir-rikorrenti gnandha tiddikjara sewwa sew liema huma dawk il-ligijiet illi, in bazi tal-ewwel talba taghha, ma humiex konformi mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja kif ukoll I-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u li, in bazi tat-tieni talba, I-esponenti allegatament "ma tistax tavalixxi ruhha" minnhom "biex tistabilixxi titolu ghall-okupazzjoni tal-istess fond";

1.1. IIIi fil-kaz illi r-rikorrenti qieghda tirreferi ghad-dispozizzjonijiet partikolari tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, senjatament I-artikolu 12(2) tal-istess, dan ma huwiex applikabbli fejn si tratta l-eccipjenti billi l-eccipjenti qatt ma gawdiet titolu ta' cens temporanju li gie kkonvertit ghal titolu ta' kera, kif del resto huwa kkonfermat mir-rikorrenti fir-rikors taghha;

1.2. IlIi f'kaz illi r-rikorrenti qieghda tirreferi gnall-ordni ta' rekwizizzjoni, avolja ghandu jigi enfasizzat li lanqas biss saret xi talba partikolari dwar il-validita legali o meno tal-istess ordni, din ukoll ma twassalx ghal ksur lamentat mir-rikorrenti billi I-hrug tal-ordni ta' rekwizizzjoni u I-allokazzjoni tal-fond lill-eccipjent kienu esercizzju legittimu ta' setgha legittima tal-awtoritajiet u ma jistghux jitqiesu li saru bi ksur tal-jedd tar-rikorrenti ghat-tgawdija ta' hwejjigha, u dan kif huwa ben stabbilit fil-gurisprudenza nostrana. F'kull kaz il-fatt li I-ordni ta' rekwizizzjoni tnehhiet fl-2007, ma jfissirx illi l-eccipjenti u/jew I-aventi causa taghha ma kienux jikkwalifikaw ukoll fis-sena 1981 meta I-fond inqhata lilhom;

1.3. Illi f'kaz illi r-rikorrenti qieghda tirreferi qhall-Att X tal-2009 ghandha qabel xejn tikkwalifika liema mid-dispozizzjonijiet ta' dan l-Att huma allegatament lezivi ghad-drittijiet fondamentali taghha. IIIi f'kull kaz, din it-tezi tal-attrici assolutament ma tregix billi l-Att X tal-2009, jekk xejn, jameljora sew il-pozizzjoni taghha billi gholla l-kera, filwaqt li jaccerta illi l-kera tibqa' toghla regolarment, apparti l-fatt illi jaccerta wkoll illi l-kera ma tibqax tintiret ad infinitum;

2. IIIi assolutament minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, l-eccipjenti tgawdi titolu validu ta' kera fuq il-fond oggett tal-kawza u assolutament ma kkomettiet l-ebda

vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti u la ghandha thallas lilha ebda kumpens u wisq anqas ma ghandha tigi zgumbrata mill-fond mikri;

3. IIli wkoll ghandu jinghad illi r-rikorrenti u/jew I-aventi causa taghha ilhom jaccettaw l-kera mill-eccipjenti ghal ghexieren ta' snin u kien biss f'Awwissu 2017 illi r-rikorrenti iddecidiet illi tirrfjuta l-hlas tal-kera meta dan gie lilha offrut mill-eccipjenti. Certament illi r-rikorrenti ma tistax tillamenta minn xi vjolazzjoni tad-drittijiet taghha meta (i) ilha taccetta l-kera ghal daqstant snin mill-eccipjent u (ii) halliet daqstant snin igerrbu biex fethet din il-kawza meta hi jew I-aventi causa taghha setghu facilment jifthu proceduri simili sa mill-inqas minn April tas-sena 1987, u cioe minn meta dahal fis-sehh il-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

4. llli wkoll, u minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, jekk il-kwistjoni principal tikkoncerna l-quantum tal-kera, ir-rikorrenti naqqset milli tiprevallixxi ruhha minn rimedji ordinarji lilha moghtija bis-sahha tal-Iigi, ad ezempju billi tressaq rikors appozitu quddiem iI-Bord li Jirregola I-Kera li permezz tieghu titlob zieda fil-kera a tenur tal-Kapitolu 69 tal-Ligiiiet ta' Malta;

5. llli wkoll, u assolutament minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, ir-rikorrenti ghandha tipprova kif il-ligijiet msemmija minnha - dejjem jekk huma applikabbli ghal kaz de quo - huma b'xi mod (i) illegali; (ii) mhux fl-interess pubbliku u socjali; u (iii) ingustifikabbli f'socjeta demokratika Ii thares u thaddan is-sigurta u l-harsien socjali tac-cittadin, aktar u aktar issa fid-dawl tal-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 li permezz taghhom il-pozizzjoni tas-sid il-proprjeta giet ameljorata. Fin-nuqqas, it-talbiet kollha taghha ghandhom jigu sommarjament michuda;

6. IIIi jigi wkoll eccepit, dejjem minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, illi dina I-Onorabbli Qorti ma ghandhix is-setgha li tordna l-izgumbrament tal-eccipjenti mill-fond mikri;

7. llli finalment l-eccipjenti ssostni, ukoll minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, illi I-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta ma ghandu ebda applikazzjoni ghal azzjonijiet li sehhew qabel it-30 ta' April, 1987 (vide I-artikolu 7 tal-istess Kap. 319);

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet hawn fuq premessi, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra taghha.

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

(I) Illi preliminarjament, skont l-Artikolu 181B tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Avukat Generali mhuwiex il-legittimu kontradittur f'dawn il-proceduri stante li l-proprjeta kienet milquta minn ordni ta' rekwizizzjoni u konsegwentement ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju (Vide Margaret Galea et vs L-Awtorita tad-Djar et, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-16 ta' April 2015; u Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et, deciza mill-Prim Awla taI-Qorti Civili fl-14 ta' Lulju 2011 u mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta' Frar 2012);

(II) Illi fir-rigward tal-mertu, l-intimat jopponi l-pretensjonijiet avvanzati mir-rikorrenti bhala s-sid tal-fond u jeccepixxi illi ma sehh l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront taghha ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol, kif ukoll tal-

Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u dan ghar-ragunijiet segwenti li qed jigu elenkati minghajr pregudizzju ghal xulxin;

(i) Illi fl-ewwel lok, fil-mertu trid tingieb prova tal-fatti kif allegati mir-rikorrenti, inkluz tal-proprjeta, u l-istess ghandha tispjega r-ragunijiet li ghalihom qed issostni li sehh ksur tad-drittijiet fundamentali taghha;

(ii) Illi fit-tieni lok, il-hrug ta' ordni ta' rekwizizzjoni u l-allokazzjoni tal-fond in kwistjoni sar skont il-ligi u ma jivvjolax id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti ai termini tal-Artikolu 14 u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

(iii) Illi fit-tielet lok, l-esponent jissottometti li ma hemm xejn illegali jew li jikser id-drittijiet fundamentali fil-hrug ta' ordni ta' rekwizizzjoni. L-ordni ta' rekwizizzjoni jinhareg sabiex il-fond rekwizizzjonat jigi moghti, kontra hlas ta' kumpens, lil min ikun fi htiega ta' akkomodazzjoni socjali. L-ordni ta' rekwizizzjoni taht l-Att tad-Djar jikkostitwixxi biss mizura ta' kontroll ta' uzu tal-proprjeta fil-forma ta' detenzjoni temporanja ta' dik il-proprjeta fl-interess pubbliku. Ghaldaqstant ir-rekwizizzjoni tal-fond in kwistjoni, tenut kont ukoll tal-fatt illi l-istess rekwizizzjoni ssir kontra pagament li s-sid jista' ukoll jikkontesta quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, ma jiksrux id-disposizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

(iv) Illi fir-raba’ lok, fir-rigward tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ghandu jinghad li meta l-iskop pubbliku jkun wiehed socjali, il-valur lijigi pretiz minn sid il-fond bhala kumpens ghall-uzu li qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-forid igib fis-suq kieku jinbieghjew jinkera mill-gdid f'xi moment partikolari, diment illi l-kumpens moghti ghall-kontroll tal-uzu tal-proprjeta jkun fil-kuntest ta' ligi li jkollha ghan-socjali ta' interess generali (pursues a purpose of general interest which was not manifestly without foundation,') (Mellacher and Others v Austria, 1989).

(v) Illi fil-hames lok, il-provvedimenti tal-Kap. 158 bl-ebda mod ma jikkostitwixxu tehid forzuz tal-proprjeta jew tehid obbligatorju izda kontroll ta' uzu ta' proprjeta fil-parametri tal-Konvenzjoni Ewropea;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, sabiex jinghad li kien hemm tehid forzuz jew obbligatorju, jehtieg li persuna tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq il-proprjeta, filwaqt li fil-kaz odjern l-istat sempliciment irregola sitwazzjoni socjali fl-ambitu tal-protezzjoni tal-interess generali tas-socjeta, minghajr pero ma gew ippregudikati d-drittijiet tas-sid in kwantu din hija proprjetarja tal-fond de quo;

Inoltre, il-hsieb tal-Kostituzzjoni jorbot ukoll ma' dak li nghad mill-Kummissjoni fi Strasbourg fil-kaz Connie Zammit and others v Malta (Deciza (12.01.1991) li stqarret li:
"The Commission recalls the case-law of the Commission and Court which recognizes that state intervention in socio-economic matters such as housing is often necessary in securing social justice and public benefit. In this area, the margin of appreciation available to a legislature in implementing social and economic policies is necessarily a wide one both with regards to a problem of public concem warranting measures of control and as to the choice of the rules for the implementation of such measures."

(vi) Illi fis-sitt lok, huwa fatt maghruf li l-ghan wara d-dispozizzjonijiet legali rilevanti tal-Kap. 158 hu li kemm jista' jkun kulhadd ikollu fejn joqghod u li l-uzu tal-proprjeta anke privata jghin biex dan isehh. Illi certament dan jikkwalifika bhala interess generali ghall-fini tal-ligi;

(vii) Illi fis-seba' lok, il-mizura ta' kontroll ta' uzu ta' proprjeta li ghaliha qed tigi soggetta r-rikorrenti hija wahda temporaneja, u dan ukoll peress li c-cirkostanzi li fihom hija tista' tirriprendi l-proprjeta twessghu bid-diversi emendi li saru fir-regolament tal-istitut tal-kera ta' fondi residenzjali matul iz-zmien. Huwa ukoll fatt illi r-rikorrenti qeghda tigi kumpensata ghall-kontroll ta' uzu tramite awment regolari tal-kera kull tlett snin;

(viii) Illi fit-tmien lok, fir-rigward tal-allegat ksur ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, ir-rikorrenti trid tissodisfa wiehed mill-elementi stipulati fl-istess Artikolu li jistipula li t-tgawdija tad-drittijiet u l-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;

(ix) Salv eccezzjonijiet ulterjuri, jekk ikun il-kaz;

Ghaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kif dedotti fir-Rikors Promotur bhala infondata fil-fatt u fid-dritt stante li ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea; bl-ispejjez kontra taghha.

Rat l-atti u n-noti ta’ sottomissjonijiet u semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Provi

Helen Agius xehdet li hija proprjetarja tal-fond 17, Triq Sant Antin, Haz-Zebbug li gie ghandha b’wirt minghand il-genituri taghha. Missierha kien ta l-fond b’cens temporanju ghal 17-il sena fil-1961 lil certu Giuseppe Fucile ghal Lm25 fis-sena. Ic-cens kien jaghlaq fil-1978. Fil-1964 Fucile kien emigra lejn l-Awstralja u kien qabbad lil Charlie Cutajar biex ihallas ic-cens fl-assenza tieghu sakemm jara jekk jidhrax l-Awstralja. Wara xi ftit snin Charlie Cutajar izzewweg lil Salvina Cutajar u dawn dahlu jghixu fil-fond. Missierha qatt ma rrikonoxxiehom bhala inkwilini jew subenfitewta u baqa’ johrog l-ircevuti fuq Fucile sakemm skada l-kuntratt. Meta skada, missierha ma

kienx baqa' jaccetta flus u kien qal lil Cutajar biex johrog mill-fond izda dawn ma riedux johrogu ghalhekk l-intimati Cutajar bdew jiddepozitaw il-flus il-Qorti. Hi kienet dahlet f'kuntratt ta' enfitewsi ma' missierha fuq dana l-post, izda ma setghetx tiehu lura l-post. Hi u r-ragel taghha kienu fethu kawza kontra Cutajar izda l-Qorti ddecidiet li kien hemm lokazzjoni bejn Fucile u Cutajar u dana kien protett. Kienet anke inharget Requisiton Order li baqghet fis-sehh sal-2007 meta l-fond gie derekwizzizzjonat. Minhabba dina s-sentenza missierha kien kostrett li jaccetta l-kera. Ic-cens kien inqaleb f'kera bil-ligi. Missierha miet fil-2006 u pprovat ma taccettax il-kera imma nqala glied kbir mal-intimati Cutajar. Kienet ghamlet rapport l-ghassa u kitbitilhom bl-avukat. Hi kienet hadet parir legali u qalulha li ma tistax tirrifjuta l-kera. Bl-emendi li saru fil-ligi fin-1990 l-intimati bdew ihallas €15 fix-xahar li hu kera baxx hafna u ghalhekk kellha taghmel dina l-kawza. Kieku l-ligi ma kinitx kif inhi, kieku hadet il-propjeta lura erbghin sena ilu. Tghid li l-ingustizzja li sofriet ma tistax tigi terminata jekk mhux billi l-fond jinghata lura lilha hieles minn kull okkupazzjoni.

Fuq kontro-ezami kkonfermat l-ircevuti tal-kera li jinsabu minn fol. 170 sa 187 u li sa Frar 2017 kienet qed taccetta l-kera.

Salvina Cutajar xehdet li r-ragel taghha kien akkwista l-proprjeta b'kera minghand Giuseppe Fucile li kellu titoltu ta' enfitewsi. Ir-ragel taghha beda jhallas €25 fis-sena. Fil-1967 meta zzewget dahlu jghixu f'dan il-post. Fil-bidu c-cens kien jithallas lil genituri tar-rikorrenti u l-ircevuta kienet tohrog fuq Fucile. Imbaghad fil-1978 l-genituri tar-rikorrenti ma ridux jaccettaw ic-cens ghax ridu l-post lura. Ir-rikorrenti kienet fethet kawza kontra taghhom biex tizgumbrahom imma l-Qorti ddecidiet li huma kellhom titolu ta' kera. Ghalhekk bdew jiddepozitaw il-kera il-Qorti. Imbaghad missier ir-rikorrenti beda jaccetta l-kera minghandhom izda l-ircevuta kienet tohrog fuq ir-ragel tar-rikorrenti. Il-kera baqghu jaccettawha sakemm miet missier ir-rikorrenti fit-2006. Ir-rikorrenti kompliet taccetta l-kera sal-2017. Hi kienet irceviet ittra mill-avukat tar-rikorrenti biex isir arrangement bonarju jew tmexxi bil-Qorti. Ir-rikorrenti kienet talbitha kera ta' €725 fix-xahar. Hi u zewgha kienu ghamlu hafna benefikati fil-post. Illum hija ghandha 71 sena, hi pensjonata u bil-pensjoni li ghandha ma tistax tikri band'ohra. Tichad li huma kienu naqsu mir-rispett lejn il-genituri tar-rikorrenti. Jekk

kien hemm xi forma ta' aggressjoni jew arroganza dan kien da parti tal-attrici li kemm id-darba ghajritha. Darba minnhom zewgha kien mar jitlob lir-rikorrenti l-ktieb tal-kera, izda hija sabtitlu l-bieb f'wiccu. Ir-rikorrenti baqghet tghix fid-dar ta' ommha u ma marritx fl-art li qalet li kienet xtrat. Hi tghix wahdeda f'dan il-post.

Sarah Cuschieri, rapprezentanta tad-Dipartiment tas-Sigurta Socjali, pprezentat id-Dok. SC1 a fol. 194 li juri l-beneficcji li rceviet Salvina Cutajar dawn l-ahhar hames snin.

Fl-affidavit tieghu Mario Magro, ufficjal tal-Awtorita' tad-Djar, xehed li l-inkwilini Cutajar kienu qed jigu mfittxin fil-Qorti biex jigu mkeccija mill-fond 17, St Anthony Street, Zebbug, u ghalhekk l-Awtorita tad-Djar kienet hasset li kien opportun li tohrog ordni ta' rekwizzizzjoni protettiv (Dok. MM1 u MM2 a fol. 198 et seq.). Irrizulta li l-inkwilini kienu rebhu l-kawza (ara sentenza Dok. MM3 a fol. 200) mhux minhabba r-requisition order imma ghax kellhom dritt ta' inkwilinat li johrog mill-Att 23/1979. Fil-2007 l-Awtorita harget ordni ta' derekwizizzjoni (Dok. MM4 a fol. 205) u nonostante dana s-sidien ma fittxewx li jizgumbraw lill-inkwilini.

In kontro-ezami hu ma setghax iwiegeb ghaliex wara is-sentenza tan-1982 huma damu sal 2007 biex hargu d-derequisition.

Talbiet u kontestazzjoni

Ir-rikorrenti qed titlob lil dina l-Qorti li jigi dikjarat li qeghdin jigu vjolati d-drittijiet fondamentali taghha kif protetti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll l-Artikolu 14 tal Konvenzjoni Ewropea mehud in kunsiderazzjoni flimkien mal-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

Li tikkundanna lill-intimata Salvina Cutajar tirrilaxxja liberu u vojt f'idejn ir-rikorrenti l-fond li qed tokkupa u li tiddikjara wkoll li l-intimata Salvina Cutajar ma tistax tavalixxi ruhha mil-ligi fuq premessa biex tistabilixxi titolu ghall-okkupazzjoni tal-istess fond;

Tillikwida kull kumpens lilha dovut b'risultat tal-okkupazzjoni tal-fond u b'konsegwenza tal-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghha ghall-perijodu mill-1978 sa llum, u ta' kull telf ancillari soffert mir-rikorrenti;

Taghti kull ordni u rimedju iehor xieraq.

Illi l-intimati ressqu diversi eccezzjonijiet preliminari u mbaghad fir-rigward tal-mertu, l-intimati jopponu l-pretensjonijiet avvanzati mir-rikorrenti u jeccepixxu illi ma sehh l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront taghha ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol, kif ukoll tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Titolu

L-intimata Awtorita tad-Djar fil-para. 2 tar-risposta taghha tghid li r-rikorrenti trid tipprova it-titolu taghha u trid tipprova li ma hemmx hadd iehor li ghandu drittijiet fuq il-fond in kwistjoni (ara wkoll risposta 2(i) tal-Avukat Generali).

Illi fis-sentenza tas-7 ta` Frar 2017 fil-kawza fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Generali et** 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 bhallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet wahda ta` rivendika (Kost 27.03.2015 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.

Ir-rikorrenti xehdet bil-gurament dwar il-provvenjenza tat-titolu taghha u pprezentat diversi dokumenti pubblici, kuntratti, testmenti, causa mortis, ricerki u skritturi ta' kirijiet li huma prova tal-kontenut u tat-titolu taghha.

L-intimata Cutajar tirrikonoxxi illi r-rikorrenti hija s-sid tal-fond tant illi hija ilha snin twal thallas il-kera lilha u ezebiet diversi ricevuti (ara fol. 170 et seq.).

Legittimu kontradittur

L-intimat Avukat Generali fil-para 1 tar-risposta tieghu wiegeb illi skont l-Artikolu 181B tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Avukat Generali mhuwiex il-legittimu kontradittur f'dawn il-proceduri stante li l-proprjeta kienet milquta minn ordni ta' rekwizizzjoni u konsegwentement ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju. F'dan ir-rigward huwa ghamel referenza ghas-sentenzi **Margaret Galea et vs L-**

Awtorita tad-Djar et, PA 16/04/2015 u **Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et**, PA 14/07/2011 u Kost 24/02/2012.

Min-naha l-ohra l-Awtorita wkoll fil-para. 3 tar-risposta taghha wiegbet li r-rikorrent qed tattakka ligi bhala leziva ta' dritt fundamentali taghha ghalhekk f'dan ir-rigward hija mhijiex il-legittimu kontradittur. Hi spjegat (ara para. 6 tar-risposta) li l-intimat Cutajar dahal fil-fond mhux b'xi ordni ta' rekwizizzjoni imma fuq kuntratt ta' cens maghmul volontarjament qabel ma kien hemm l-ordni ta' rekwizizzjoni. Inoltre (ara para. 10) l-Awtorita ma kinitx iffissat il-kera imma dan kien miftiehem bejn il-partijiet.

Il-ligi, fl-art. 181B tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili, hija cara: f’isem il-Gvern ta’ Malta jidher il- “kap tad-dipartiment tal-gvern li jkun inkarigat fil-materja in kwistjoni”; jidher l-Avukat Generali f’isem il-Gvern ta’ Malta biss “f’dawk l-atti u l-azzjonijiet gudizzjarji li minhabba n-natura tat-talba ma jkunux jistghu jigu diretti kontra xi wiehed jew aktar mill-kapijiet tad-dipartimenti l-ohra tal-Gvern”.

F’dan il-kaz l-Avukat Generali huwa legittimu kontradittur f’din l-azzjoni peress illi l-Kap 158 jirregola l-kunttratt ta’ cens li kien sar bejn l-aventi causa tar-rikorrenti u Fucile u eventwalment il-kuntratt ta’ kera ai termini tal-Kap 158. L-intimata Cutajar qed tivvanta titolu bis-sahha tal-provvedimenti tal-Kap. 158 li jikkontrolla l-kera (ara sentenza tal-Qorti tal-Appell a fol. 200). Inoltre wara li harget l-ordni protettiva ta’ Rekwizizzjoni, l-Istat rega naqas li jirrispetta d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti billi naqas li jara li jkun hemm mekkanizmu adegwat sabiex tigi aggustata l-kera matul is-snin u wkoll meta emenda l-ligijiet tal-kera fl-2009. Ghal konsegwenzi tal-Kap. 158 ghandu jwiegeb l-Avukat Generali.

Fir-rigward tal-eccezzjoni tal-Awtorita l-ilment tar-rikorrenti huwa wkoll dwar il-konsegwenzi tal-hrug ta’ ordni ta’ rekwizizzjoni fil-1981 sal-2007 meta saret id-derekwizzizzjoni, materja llum fil-kompetenza tal-Awtorita intimata li, ghalkemm mhix dipartiment tal-gvern, ghandha r-responsabilita ta’ setghat governattivi u ghalhekk tintlaqat bl-art. 181B fuq imsemmi u ghandha twiegeb ukoll ghall-konsegwenzi. Ghal snin twal il-fond kien soggett ghal ordni ta’ rekwizzizzjoni u b’kera baxx. Jirrizulta li r-rekwizzjoni lanqas ma kienet necessarja ghax l-intimata kienet diga protetta taht il-

Kap. 158 mill-1982 u baqghet protetta sal 2007 u dana kompla zied il-piz fuq ir-rikorrenti. Ghal dana ghandha twiegeb ukoll l-Awtorita intimata.

Rimedju ordinarju

Illi l-intimata Awtorita (ara para. 4 tar-risposta taghha) wiegbet ir-rikorrenti ma ezawrewx ir-rimedji ordinarji li kellha ghad-disposizzjoni taghha.

L-intimat Avukat Generali wiegeb (ara para. 2(iii) tar-risposta) li fir-rigward tar-rekwizizzjoni tal-fond in kwistjoni, tenut kont tal-fatt illi l-istess rekwizizzjoni ssir kontra pagament, s-sid setgha jikkontesta quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera jekk deherlu li ma kienx jaqbel mal-kwantum tal-kera.

Il-principji applikabbli meta l-Qorti tigi biex tiddeciedi jekk ir-rikorrenti ghandhiex jew kellhiex ghad-dispozizzjoni taghha 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 jindirizza 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

Illi kif gie deciz fil-sentenza **Igino Feriol Trapani Galea vs Direttur ghal Akkomodazzjoni Socjali**, PA Kost 16/07/2019:

> Il-Qorti tqis li l-fatt li r-rikorrenti ma rrikorrewx quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, ghar-rimedji ordinarji li, fl-essenza taghhom jirrigwardaw awment fil-kera, jew ghar-ripreza tal-pussess tal-fond taghhom ghar-ragunijiet strettament imfissra fil-ligi ordinarja, m'ghandux ikun ta' impediment li tkompli tezercita l-kompetenza taghha u tisma' dan il-kaz. Ir-rimedju imsemmi m'huwiex wiehed effettiv, kemm ghax il-Bord tal-Kera huwa marbut li jiffissa

> bil-ligi kera li huwa baxx hafna komparat mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq, sitwazzjoni li ma inbidlitx sostanzjalment mal-emmendi l-iktar recenti, kif ukoll ghax ir-ripreza tal-pussess tal-fond da parti tar-rikorrenti hija remota tenut kont tal-kundizzjonijiet li ghandhom jigu sodisfatti qabel il-Bord jilqa' talba f'dan is-sens.

L-istess kienet iddecidiet il-Qorti Ewropea fil-kawza **Ghigo vs Malta** (Application 31122/05 –para. 66) fejn osservat li:

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

Ir-rikorrenti ghalhekk ma kellha ebda rimedju ordinarju effettiv disponibbili ghaliha skond il-kriterji elenkati fil-ligi quddiem il-Bord biex titlob zieda fil-kera jew biex tiehu l-fond lura. Pero dawn il-principji hadu xejra ohra bl-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 fl-2018 li skont is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Ethel Baron et vs Avukat Generali et**, deciza fis-27 ta' Settembru 2019 ma jistax aktar jinghad li ma hemmx rimedju ordinarju disponibbli. Jekk dan hux effettiv jew le jista' jinghad biss wara li jittiehdu l-proceduri elenkati fl-imsemmi artikolu.

Ghalhekk meta l-Qorti tigi biex tapplika l-principji hawn fuq imfissra ghall-kaz li ghandha quddiemha ssib li m'ghandhiex tieqaf milli tezercita s-setghat taghha izda b'referenza biss ghal dak li kien l-istat ezistenti qabel id-dhul fis-sehh tal-artikolu 12B tal-Kap. 158.

Ligijiet li allegatament huma lezivi

Fil-para. 1 tar-risposta taghha, l-intimata Cutajar tghid li r-rikorrenti ghandha tiddikjara sewwa liema huma dawk il-ligijiet illi ma humiex konformi mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja kif ukoll l-Artiklu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja. Fl-istess sens, l-Avukat Generali (ara para. 2(i) tar-risposta tieghu wiegeb li r-rikorrenti ghandha tispjega r-ragunijiet li ghalihom qed issostni li sehh ksur tad-drittijiet fundamentali taghha.

Illi mir-risposta tal-intimata Cutajar stess (ara para. 1.1) hu ovvju li r-rikorrenti qed tirreferi ghal ghad-dispozizzionijiet partikolari tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta,

senjatament l-artikolu 12(2) tal-istess fejn it-titolu ta' cens temporanju ghalkemm kien skada gie kkonvertit ghal titolu ta' kera favur l-intimata Cutajar. Illi r-rikorrenti qieghda ukoll tirreferi ghall-ordni ta' rekwizizzjoni li harget biex tipprotegi l-intimata minn talba tal-aventi causa tar-rikorrenti milli jiehdu lura l-fond meta spicca t-terminu tal-emfitewsi u nholqot relazzjoni lokattizzja sforzata bejn ir-rikorrenti u l-intimata. B’referenza ghall-Att X tal-2009, ir-rikorrenti ssostni li l-emendi li gew introdotti bl-ebda mod ma mmeljoraw il-pozizzjoni taghha, billi l-kera impost baqa’ baxx kif ukoll l-istess baqa’ kwazi impossibili li hija tirriprendi l-fond lura. Ir-rikorrent ghalhekk qed tilmenta dwar il-fatt li l-fond taghha huwa soggett ghal kirja kkontrollata u dan qed jilledi d-dritt taghha li tgawdi l-proprjeta taghha b’mod liberu.

Fin-nota ta’ sottomissjonijiet taghha (ara fol. 233) r-rikorrenti tindika l-artikoli lezivi tad-drittijiet taghha u cioe l-art 12 tal-Kap. 158, l-artikoli 3 u 4 tal-Kap. 69; l-Artikoli tal-Kap. 125 u l-Artikoli 1531B, C, F u M. tal-Kodici Civili. Ghal dawn l-artikoli wkoll saret referenza fin-nota tal-intimata Cutajar.

Tehid forzuz tal-proprjeta (Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni)

L-Avukat Generali wiegeb (ara para. 2(v) tar-risposta tieghu) illi l-provvedimenti tal-Kap. 158 bl-ebda mod ma jikkostitwixxu tehid forzuz tal-proprjeta' jew tehid obbligatorju izda kontroll ta' uzu ta' proprjeta fil-parametri tal-Konvenzjoni Ewropea. Jidher li l-intimat kien qed jirreferi ghal dak li jipprovvdi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, izda l-Qorti tirrileva li fit-talbiet taghha r-rikorrenti mhijiex qed titlob dikjarazzjoni li hemm lezjoni taht dana l-artikolu. Ir-rikorrenti talbet dikjarazzjoni dwar lezjoni aktar wiesgha taht Artikoli 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

F’dak li jirrigwarda l-ksur allegat taht dan l-artikolu 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.

Artikoli 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

Rationae temporis

L-intimata Cutajar wiegbet (ara para. 7 tar-risposta taghha) li l-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta ma ghandu ebda' applikazzjoni ghal azzjonijiet li sehhew qabel it-30 ta' April, 1987 (ara l-artikolu 7 tal-istess Kap. 319).

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

> Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inkluzi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inkluzi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inkluzi) tar-Raba' Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5 (inkluzi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April 2002, ma ghandu jaghti lok ghal xi azzjoni taht l-artikolu 4.

Hu accettat mill-Qorti ta' Strasbourgu li:

> 1. The Court reiterates that, in accordance with the general rules of international law, the provisions of the Convention do not bind a Contracting Party in relation to any act or fact which took place or any situation which ceased to exist before the date of the entry into force of the Convention with respect to that Party (see Blečić v. Croatia (GC), no. 59532/00, § 70, ECHR 2006-III).

Illi huwa accettatt ukoll li fejn il-ksur jibqa' jsehh jew fejn il-qaghda li ggib maghha l-ksur tal-jedd fundamentali ma tkunx wahda instantaneja (**Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet** (Kost. 10/10/2003); u **Attilio Ghigo vs Direttur tal-Akkommodazzjoni Socjali et**, (Kost 28/02/2005) fost ohrajn), allura l-Qorti tista' tqis u tistharreg il-ksur jekk il-qaghda tibqa' ttul wara (ara b'ezempju, **Pawlu Cachia vs Avukat Generali et** (Kost 28/12/2001 Kollez. Vol. LXXXV.i.615).

Huwa car illi l-allegata vjolazzjoni tal-jeddijiet tar-rikorrenti ghadha ghaddejja in kwantu l-effetti kollha emananti mill-kirja ikkreata ex lege bl-Att XXIII tal-1979 ghadhom ezistenti sal-gurnata tal-lum. L-istess jinghad ghar-rekwizzjoni li tnehhiet fil-2007. Ghalhekk il-lezjoni hija wahda kontinwa u ghadha ezistenti sallum. Ghalhekk dina l-eccezzjoni ma tistax tintlaqa'.

Trapass taz-zmien biex tinfetah il-kawza

L-Avukat Generali fir-risposta tieghu (ara para. 8) ighid li r-rikorrenti jew l-awtur taghha ma hassewx li kien hemm ebda lezjoni ta' xi dritt fundamentali tant li ghaddew hafna snin qabel fethu din il-kawza. Dan jimmilita kontra r-rikorrenti u juri li fil-verita' ma kien hemm ebda lezjoni - ghax min ikun imwegga jagixxi mill-ewwel u

mhux jistenna tant snin. L-istess hsieb esprimietu l-intimata Cutajar meta qalet (ara para. 3(ii) tar-risposta taghha), li r-rikorrenti halliet daqstant snin igerrbu biex fethet din il-kawza meta hi jew l-aventi causa taghha setghu facilment fethu proceduri simili sa' mill inqas minn April tas-sena 1987, u cioe minn meta dahal fis-sehh il-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

Hu rilevanti dak li osservat il-qorti ta' Strasburgu fil-kaz ta' **Montanaro Gauci u ohrajn vs Malta**, 30/11/2016 li ladarba l-ligi ma tahsibx ghal zmien ta' preskrizzjoni ma huwiex il-kaz li l-Qorti taghti r-relevanza lill-moghdija taz-zmien li jridu l-intimati.

> 45. The Court also takes issue with the fact that in line with domestic case-law, such compensation awards are reduced on the grounds that the applicants have instituted constitutional redress proceedings several years after they started suffering the violation complained of. In this connection, the Court notes, first and foremost, that domestic law does not impose a time-limit for the institution of constitutional redress proceedings. The legislator leaves the choice of timing to the applicant. Moreover, in circumstances such as those of the present case, the violation complained of is a continuing one. The Court thus finds that such reasoning is questionable in the light of the circumstances of the case and the domestic legal framework, which appears to give great latitude to individuals seeking redress for human rights violations.

Ghalhekk l-argument tal-intimati li l-qorti ghandha taghti piz lill-fatt li r-rikorrenti halliet tul ta' zmien jghaddi sakemm fethet il-kawza illum ma huwiex legalment sostenibbli. (ara fost ohrajn, **Michael D'Amato et vs Awtorita tad-Djar et**, Kost 28/04/2017; **Ian Peter Ellis et vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et**, Kost 27/01/2017).

Artikoli 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

Fil-mertu, l-intimati isostnu li ma kien hemm ebda vjolazzjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. Ir-rikorrenti ghandha tipprova kif il-ligijiet li hija qed toggezzjona ghalihom huma b'xi mod (i) illegali; (ii) mhux fl-interess pubbliku u socjali; u (iii) mhux gustifikabbli f'socjeta demokratika li thares u thaddan is-sigurta u l-harsien socjali tac-cittadin, aktar u aktar issa fid-dawl tal-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 li permezz taghhom il-pozizzjoni tas-sid il-proprjeta' giet ameljorata (ara risposta intimata Cutajar para. 5).

Ir-rikorrenti tissottometti hija kellha aspettativa legittima u dritt kwezit li tiehu lura l-proprjeta taghha meta tittermina l-emfitewsi imma bl-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979 id-dritt taghha ghar-ripresa tal-fond gie mehud u mxejjen u ghalhekk inkiser id-dritt fundamentali taghha taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. Inoltre bil-hrug tal-ordni ta' rekwizzizzjoni l-intimata giet protetta ulterjorment nonostante li t-titolu taghha ta' kera gie rikonnoxxut b'sentenza tal-Qorti.

L-ezercizzju shih li ghandha taghmel il-Qorti qabel ma tiddikjara sehhitx lezjoni jew le, gie indikat fis-sentenzi fost ohrajn, **Immobiliare Saffi vs Italy**, (GC, no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, u **Broniowski**, §151).

> 56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct.

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 (i) l-legalita tal-att, (ii) il-legittimita tal-iskop u (iii) 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 permissibbili (ara **Zammit vs Malta** (12/01/1991) u **Edwards vs Malta** (24/10/2006) fost ohrajn).

Hekk fil-kaz **Cassar vs Malta** il-Qorti Ewropeja qalet:

> 2. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC), no. 35014/97, §§ 160-61, ECHR 2006-VIII; Bittó and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014; and R & L, s.r.o.and Others, cited above, § 108).

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, l-Kap.125 u Kap 158.

Il-legittimita tal-iskop

L-Avukat Generali jsostni (ara para. 2(vi) tar-risposta tieghu) li l-ghan wara d-dispozizzjonijiet legali rilevanti tal-Kap. 158 u Kap. 125 hu li kemm jista' jkun kulhadd ikollu fejn joqghod u li l-uzu tal-proprjeta anke privata jghin biex dan isehh. Illi certament dan jikkwalifika bhala interess generali ghall-fini tal-ligi.

Il-Qorti f'dan ir-rigward trid tezamina jekk l-interferenza fid-drittijiet tar-rikorrenti 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** (26/092006) il-Qorti Ewropeja 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 Cutajar kienu intitolati ghal protezzjoni. Cutajar kienu qed jigu mfittxin fil-Qorti biex jigu mkeccija mill-fond 17, St Anthony Street, Zebbug, u ghalhekk l-Awtorita tad-Djar hasset li kien opportun li tohrog ordni ta' rekwizzizzjoni protettiv.

Illi ghalhekk id-disposizzjonijiet tal-ligi in kwistjoni jissodisfaw it-tieni rekwizit.

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

F'dan ir-rigward il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza moghtija fid-29 ta' Novembru 2013 fl-ismijiet **Christopher Hall vs Awtorita tad-Djar et** fejn osservat illi:

> hu principju abbraccjat minn din il-Qorti u mill-Qorti Ewropeja li, anke jekk il-mizura li jkun ha l-Istat tkun legittima u tkun fl-interess pubbliku, xorta wahda tista' twassal ghal-lezjoni konvenzjonali jekk ma jinzammx bilanc gust bejn l-interessi tas-socjeta` generali u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali sancit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni, b'mod li l-mizura, allura legittima, tkun titfa' fuq l-individwu "a disproportionate and excessive burden.

Il-Qorti hawn tirreferi ghal principji generali ennuncjati fil-kaz **Amato Gauci vs Malta** f'dan ir-rigward.

Prezz fis-suq hieles

L-intimat Avukat Generali (ara para. 2 (iv) tar-risposta tieghu) wiegeb li fir-rigward tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ghandu jinghad li meta l-iskop pubbliku jkun wiehed socjali, il-valur li jigi pretiz minn sid bhala kumpens ghall-uzu li qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond igib fis-suq kieku jinbiegh jew jinkera mill-gdid f'xi mument partikolari.

Illi huwa risaput li biex il-kumpens jitqies xieraq ma huwiex bilfors mehtieg li dan jkun daqs il-prezz fis-suq hieles, izda jekk id-differenza tkun hekk kbira illi jintilef il-proporzjon bejn kemm tassew jiswa l-jedd illi sejjer jittiehed lis-sid u l-kumpens li sejjer jithallas ghal dak it-tehid, allura l-kumpens ma jkunx xieraq u jkun hemm ksur tal-Artikolu1 tal-Ewwel Protokoll.

Accettazzjoni kera

Illi l-intimata Cutajar fir-risposta taghha (ara para. 3) tghid illi r-rikorrenti u/jew l-avventi causa taghha ilhom jaccettaw l-kera ghal ghexieren ta' snin u kien biss f'Awwissu 2017 illi r-rikorrenti iddecidiet li tirrfjuta l-hlas tal-kera meta dan gie offrut

lilha. Ir-rikorrenti ma tistax tillamenta minn xi vjolazzjoni tad-drittijiet taghha meta hija ilha taccetta l-kera ghal daqstant snin.

Ir-rikorrenti ssostni li meta skadiet l-emfitewsi hija kienet fethet kawza kontra l-intimata biex tiehu lura l-post izda hija hadet sentenza kontra taghha u kellha tirrikonoxxi lill-intimata bhala inkwilina u taccetta l-kera stabbilita mill-ligi ghalkemm il-valur tal-proprjeta kien baqa joghla. Hija qatt ma accettat li jkollha relazzjoni diretta ma' Cutajar tant li meta skada c-cens kienet mexxiet bil-Qorti ghall-zgumbrament taghha.

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

> 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 (para. 49).

Kif qalet ukoll 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.

Ghalhekk ma jistax jinghad li bl-accettazzjoni tal-kera r-rikorrenti rrinunzjat ghall-jedd taghha li tiehu lura l-fond fi tmiem il-cens jew li kienet dahlet volontarjament f'relazzjoni ta' lokazzjoni mal-intimata.

Emendi li saru fir-regolament tal-istitut tal-kera

Fir-risposta taghha l-intimata Cutajar (ara para. 1.3) irreferit ghall-Att X tal-2009 u qalet li jekk xejn, dana l-Att jameljora sew il-pozizzjoni tar-rikorrenti billi jgholli l-kera, u jaccerta illi l-kera tibqa' toghla regolarment, apparti l-fatt illi jaccerta wkoll illi l-kera ma tibqax tintiret ad infinitum.

L-Avukat Generali wiegeb (ara para. 2(vii) tar-risposta tieghu) illi l-mizura ta' kontroll ta' uzu ta' proprjeta li ghaliha qed tigi soggetta r-rikorrenti hija wahda temporaneja, u dan peress li c-cirkostanzi li fihom hija tista' tirriprendi l-proprjeta twessghu bid-diversi emendi li saru fir-regolament tal-istitut tal-kera ta' fondi residenzjali matul iz-zmien. Huwa ukoll fatt illi r-rikorrenti qeghda tigi kumpensata ghall-kontroll ta' uzu tramite awment regolari tal-kera kull tlett snin.

Fid-decizjoni taghha tal-11 ta` Dicembru 2014 fil-kaz ta` **Anthony Aquilina vs Malta** l-ECHR irrimarkat illi: “the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position”.

Fis-sentenza tas-27 ta` Marzu 2015 fil-kawza **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**, il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi:

> Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom.

Illi dawn l-emendi ma jiehdux kont tal-karatteristici tal-fond, tal-lokalita, id-densita tal-popolazzjoni u l-kundizzjonijet tas-suq hieles meta stabilew il-kera li ghandha tithallas.

Rimedju taht il-Kap. 69

L-intimat Avukat Generali wiegeb (ara para. 2 (iii) tar-risposta tieghu) li r-rekwizizzjoni tal-fond in kwistjoni, tenut kont ukoll tal-fatt illi l-istess rekwizizzjoni ssir kontra pagament, is-sid jista' ukoll jikkontesta quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u ghalhekk ma hemmx ksur tad-disposizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Kif gie rajna gie deciz fil-kaz Ghigo vs Malta:

> 66. It is true that the Government reproached the applicant for his failure to institute proceedings before the Rent Regulation Board to fix a fair rent for the premises (see paragraph 42 above). However, it has not been shown by any concrete examples from domestic law and practice that this remedy would have been an effective one.

Nuqqas ta' proporzjon

Illi bl-emendi tal-Att X tal-2009 il-kera gholiet ghal €185 fis-sena u xi zidiet ohra fis-snin sussegwenti. Skont stimi tal-Perit Dr Claude Busutill u Perit Ivan Giordano mhejjiha fil-2017 (Dok. H fol. 40 u I fol. 53) il-fond tar-rikorrenti ghandu jgib kera annwali ta' €8,700 fis-sena fis-suq liberu jew €725 fix-xahar. Il-valur tal-proprjeta gie kalkolat fl-ammont ta' €192,000 fis-suq liberu. Din il-valutazzjoni ma gietx ikkontestata, la sar kontro-ezami u lanqas gie pprezentat rapport min-naha tal-intimati. F'dan il-kaz id-differenza hija kbira hafna u ghalhekk ma jistax jinghad li nzammet il-proprozjonalita bejn l-interess tas-sid u l-interess generali, nonostante li l-istat ghandu margini wiesgha ta' apprezzamennt biex jindirizza fatturi socio-ekonomici.

Ghalhekk il-Qorti tiddeciedi li kien hemm lezjoni taht l-Artikoli 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

L-artikolu 14 tal-Konvenzjoni dwar diskriminazzjoni

Ir-rikorrenti tallega illi l-fatt li l-emendi tal-Att X tal-2009 poggew lil kulhadd fl-istess keffa u rrendew il-kirjiet kollha bl-istess valur ta' €185 fis-sena hija diskriminatorja fil-konfront taghha. Sidien ta' fondi li ghandhom valur lokatizzju sostanzjali qed jigu zvantaggjati meta mqabbla ma' sidien ta' fondi izghar bl-valur lokatizzju baxx. Hemm diskriminazzjoni abbazi ta' proprjeta.

L-Avukat Generali wiegeb (ara para. 2(viii)) tar-risposta tieghu) li fir-rigward tal-allegat ksur ai termini tal-Artikolu 14 tal- Konvenzjoni Ewropea, ir-rikorrenti trid tissodisfa wiehed mill-elementi stipulati fl-istess Artikolu li jistipula li t-tgawdija tad-drittijiet u l-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.

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.

Waqt li l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni (Protezzjoni minn Diskriminazzjoni) jelenka lista ezawrjenti (exhaustive list), mill-banda l-ohra l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni jipprovdi aktar ragunijiet u l-lista tar-ragunijiet hija biss indikattiva.

Il-Qorti tikkunsidra li l-fatti jinkwadraw ruhhom taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ghalhekk l-artikolu 14 japplika f'dana l-kaz u tista' tirrizulta diskriminazzjoni abbazi ta' proprjeta.

Illi fir-rigward tal-kirijiet li saru wara 1995 il-Qorti ta' Strasbourg diga ddecidiet u sabet li r-raguni ghal emenda fil-ligi kienet reasonably and objectively justified billi l-Qorti nazzjonali ghandha marigini wiesgha ta' apprezzament u bil-fors irid ikun hemm cut off date meta tidhol ligi gdida.

Fil- fatt fil-kaz **Cassar vs Malta** dik il-Qorti qalet hekk:

> 3. The Court notes that as concerns the difference of treatment vis-à-vis leases entered into after 1995, the Court has already rejected this complaint as being manifestly ill-founded on the basis that the use of a cut-off date creating a difference in treatment is an inevitable consequence of introducing new systems which replace previous and outdated schemes, and that the choice of such a cut-off date when introducing new regimes falls within the wide margin of appreciation afforded to a State when reforming its policies.

Mhux l-istess fil-kaz tal-ligi li introduciet il-kera minima ta' €185 ghal kirjiet pre-1995.

Din il-Qorti tirreferi ghall-principji generali esposti fis-sentenza **Amato Gauci vs Malta**, para. 67 partikolarment fejn jinghad:

> 67. 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 **Cassar vs Malta** fuq riferit, il-Qorti Ewropeja waslet ghall-konkluzzjoni illi l-legislatur Malti:

> by applying an across-the-board legislative measure which failed to treat the applicants (whose property was large, of a high standard and in a sought after area) differently, the State violated the applicants' right not to be discriminated against in the enjoyment of their rights under Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention.

Ghal dawn ir-ragunijiet l-Qorti tikkonkludi li r-rikorrenti sofriet ukoll ksur tad-drittijiet fundamentali taghha kif protetti bl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

Remedju

L-Istat iwiegeb ghall-vjolazzjoni ta` drittijiet fondamentali

L-eccipjenti tgawdi titolu validu ta' kera fuq il-fond oggett tal-kawza u assolutament ma kkomettiet l-ebda vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti u ma ghandhiex thallas ebda' kumpens.

Huwa accettat mill-gurisprudenza taghna illi f`kawzi ta' indole kostituzzjonali u/jew konvenzjonali huwa l-Istat illi ghandu jwiegeb ghall-vjolazzjoni ta` drittijiet fondamentali billi huwa l-Istat illi ghandu l-obbligu illi jassigura illi l-ligijiet ma joholqux zbilanc ngust bejn id-drittijiet tac-cittadin privat u l-obbligi tal-Istat (ara **Emanuel Bezzina et vs Avukat General et**, PA Kost 30/05/2019).

Il-Qorti taqbel mal-intimata Cutajar li, ladarba hija agixxiet skont il-ligi, allura m'ghandhiex legalment tirrispondi ghall-inkostituzzjonalita tal-ligi li qed tigi attakkata jew li jehel l-spejjez tal-kawza. Mill-banda l-ohra, dawn il-proceduri jaffettwaw lilha wkoll billi hija parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi. Ghalhekk il-prezenza taghha f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrita tal-gudizzju (ara **Sam Bradshaw et vs l-Avukat Generali et**, Kost 06/02/2015).

Kumpens pekunarju u non-pekunarju

Fil-kawza odjerna, ir-rikorrenti qed tippretendi li bhala rimedju hija ghandha dritt ghal likwidazzjoni u hlas ta' danni galadarba nstab li hemm ksur tad-drittijiet taghha ghat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, u dan mehud in konsiderazzjoni l-valur lokatizzju sa mill-19784.

Fis-sentenza tal-5 ta' Lulju 2011, fl-ismijiet **Victor Gatt et vs Avukat Generali et**, il-Qorti Kostituzzjonali ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet relevanti f'materja ta' kumpens:

> Dwar just satisfaction, ir-regola hija li meta l-Qorti ssib li hemm vjolazzjoni, sa fejn hu possibbli, l-istat ghandu jipprovdi ghal restitutio in integrum. Meta dan ma jkunx possibbli jew inkella jkun biss parzjalment possibili l-Qorti ghandha taghti just satisfaction. Id-decizjoni li d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni wahedha tkun bizzejjed hija l-eccezzjoni u ghandha tkun riservata ghal kazijiet fejn hemm rimedju jew konsegwenzi huma zghar. Fil-kazijiet l-ohra fejn il-lezjoni hija aktar serja l-Qorti ghandha taghti kumpens pekunjarju ghal dik il-vjolazzjoni.

Kif gie ritenut fis-sentenza deciza fil-31 ta' Ottubru, 2014, fl-ismijiet **Igino Trapani Galea et vs Kummissarju tal-Artijiet et**, kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu.

Hu ben stabbilit fil-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati li r-rimedju kostituzzjonali ma jfissirx necessarjament ir-rimbors tal-valur shih fuq is-suq lis-sid (**Chemimart Ltd vs Avukat Generali et**, Kost 14/12/2018).

Kif inghad ukoll fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi pro et noe vs Onor. Prim'Ministru et** (Kost 25/04/2018):

> Jigi osservat li l-kalkoli tal-attrici ma jqisux il-ghan legittimu u socjali tal-ligi, il-fatt illi l-ligi tehlisha mill-obbligazzjoni tat-tiswijiet, il-fatt li fost ir-rimedji hemm dak li jippermettilha tfittex li tiehu lura l-fond bla ma tinzamm milli taghmel hekk b'applikazzjoni tal-Art. 12A tal-Kap. 158, u l-fatt illi l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix dhul daqskemm jaghti s-suq hieles. Qieghda tassumi wkoll illi kinet sejra ssib min jikri l-appartament ghaz-zmien kollu li ghalih qieghda tippretendi kumpens, u wkoll mill-2002, u li dan il-kerrej kien sejjer jassumi hu l-obbligazzjoni ta' manutenzjoni u tiswijiet.

Ghalkemm fil-kaz in ezami tirrizulta li d-diskrepanza bejn il-kera attwalment percepita mir-rikorrenti u l-valur lokatizju li l-fond de quo jsib fis-suq hieles, hija fattur determinanti sabiex ikun stabbilit jekk kienx hemm vjolazzjoni tal-principju tal-proporzjonalita, fl-istess waqt fil-komputazzjoni tal-kumpens hemm fatturi ohra li wkoll ghandhom rilevanza, u li flimkien ghandhom iwasslu ghall-ghoti ta` kumpens gust ghal-lezjoni subita.

Ghall-fini ta` kwantifikazzjoni tal-kumpens, din il-Qorti sejra tiehu in konsiderazzjoni dawn il-fatturi:
-Il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jigi percepit mir-rikorrent;
-L-incertezza dwar meta r-rikorrent ser jiehu lura l-pussess tal-proprjeta` tieghu;
-Ir-relazzjoni lokatizzja kontestata mill-1978 sal-2017;
-L-ordni ta` rekwizzjoni harget fil-1981 u tnehhiet fl-2007;
-Il-kera dejjem thallset u giet accettata mill-1978 sal-2017;
-Kien biss fil-2017 li r-rikorrenti fittex rimedju kostituzzjonali;
-L-ghan socjali tal-mizura;
-Il-kumpens f'kawza ta' natura kostituzzjonali mhux ekwivalenti ghal danni civili li huma rekuperabbli quddiem il-qrati ordinarji;
-Ir-rapport tekniku tal-perit fih element inevitabbli ta' soggettività u mhux bilfors r-rikorrent kien se isib jikri b'kemm qal il-perit u ghal perjodu mitlub.

Wara li qieset dawn ic-cirkostanzi kollha, il-Qorti qed tillikwida kumpens ghall-vjolazzjoni tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrent fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elef ewro (€25,000) u dan dejjem sad-dhul fis-sehh tal-artikolu 12B tal-Kap. 158.

Zgumbrament

Ir-rikorrenti talbet ukoll li l-intimata Salvina Cutajar tigi kkundannata tirrilaxxja liberu u vojt il-fond li qed tokkupa billi l-vjolazzjoni kontinwa tad-dritt tar-rikorrenti ghat-tgawdija hielsa tal-proprjeta taghha ma tistax tigi mwaqqfa jekk mhux billi l-fond jigi rilaxxat lura f'idejn ir-rikorrent hieles minn kull okkupazzjoni. Talbet ukoll li l-Qorti tiddikjara li l-intimata Salvina Cutajar ma tistax tavalixxi ruhha mil-ligi fuq premessa biex tistabilixxi titolu ghall-okkupazzjoni tal-istess fond.

L-Awtorita u l-intimata Cutajar issostnu (ara para. 6 tar-risposta taghhom) li l-inkwilini dahlu fil-fond mhux b'xi ordni ta' rekwizizzjoni imma b' kuntratt ta' kera qabel ma kien hemm l-ordni ta' rekwizizzjoni ghalhekk l-intimata Cutajar ma ghandhiex tigi zgumbrata.

L-intimata Cutajar tissottometti li hija ilha circa 52 sena tirrisjedi f'dan il-post u llum li ghandha 72 sena se tispicca bla dar u saqaf fuq rasha u fl-impossibilita li tikri

proprjeta mill-gdid jew tixtri proprjeta bil-ftit pensjoni li ghandha. Hi tghid li tkun sfortuna illi fil-pletora tad-drittijiet, li huma lkoll fundamentali, il-Qrati taghna (inkluz Ewropej) li jakkordaw drittijiet aktar superjuri lis-sidien tal-proprjeta, u jiskartaw jew jitfghu fi skala aktar baxxa, id-dritt ta' dak baghtut ghad-dritt baziku u naturali li jkollu saqaf fuq rasu - li jkollu post li jista' jsejjah 'dar'.

Dan il-punt diga' gie trattat f'diversi sentenzi tal-Qrati taghna fejn intqal li ma hux il-kompitu tal-Qorti Sede Kostituzzjonali adita sabiex tistharreg ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-gid u l-ghoti ta' kumpens xieraq li tordna t-tnehhija u l-izgumbrament tal-okkupant tal-fond immobiljari. Tali rimedju ghandu jintalab quddiem it-Qorti li hija moghtija l-kompetenza tisma u tiddeciedi kawzi dwar talbiet ghal zgumbrament. Dan jinghad minkejja li din il-Qorti tgawdi setghat wesghin ta' rimedju li tista' taghti f'kaz li ssib ksur ta' xi jedd fundamentali tal-parti rikorrenti. Ara J**esmond Portelli vs Avukat Generali et** (Kost 25/11/2016); **Robert Galea vs Avukat Generali et** (PA Kost 07/02/2017); u **Maria Pia sive Marian Galea vs Avukat Generali et** (Kost 14/12/2018); **Alexandra Radmilli vs Avukat General et** (PA Kost 28/05/2019).

Recentement il-Qorti ta' Strasburgu fil-kaz ta' **Portanier vs Malta** (Application 55747/16, 27/08/2019) esprimiet ruhha fis-sens illi l-Qorti Kostituzzjonali ghandha l-poter li tordna hi zgumbrament ghalkemm ziedet li din ma ghandux ikun dejjem in-norma skont ic-cirkostanzi tal-kaz (ara para. 48 tas-sentenza). Din il-Qorti jidhrilha illi biex tasal biex tiddeciedi fuq zgumbrament kif qalet l-istess Qorti ta' Strasburgu d-drittijiet fuq il-fond kemm tas-sid u tal-okkupant iridu jkunu fatti accertati quddiem il-Qorti. F'dan il-kaz ma hemmx din ic-certezza billi l-artikolu 12B jikkostitwixxi rimedju ghal lanjanzi tar-rikorrenti li jridu jigu esplorati quddiem il-forum addattat u din il-Qorti ma tistax tippronunzja ruhha fuq zgumbrament ghax tkun qed tikkreja zbilanc prematur bejn id-drittijiet rispettivi tal-partiijiet iktar u iktar bl-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 li l-partijiet ghad iridu jesploraw biex wiehed jara jekk ir-rimedju moghti bl-imsemmi artikolu hux wiehed effettiv.

Fil-kaz in ezami li irrizulta hu li llum il-proprjeta hija derekwizizzjonata u hemm ftehim lokatizzju bejn il-partijiet li jemani mill-artikolu 12 tal-Kap. 158 skont is-sentenza tal-

Qorti tal-Magistrati citata mir-rikorrenti fil-premessi taghha deciza fil-5 ta' Mejju 1981 u l-okkupazzjoni tal-intimata Cutajar f'dan il-kaz hija wahda legali u l-kwistjoni dwar il-lezjoni riskontrata hija dwar il-proporzjonalita tal-interferenza bil-kera li qed tithallas. L-Awtorita ghalhekk mhijiex parti bejn is-sid u l-inkwilina u lanqas tista tizgumbra lill-inkwilina. Illi ghalhekk safejn qed jinstab li hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali ta' rikorrent dik qed tinghad biss qua lezjoni qabel l-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi tilqa l-ewwel talba tar-rikorrenti limitatament u tiddikjara li bil-kontinwata okkupazzjoni tal-fond taghha numru 17, Triq Sant Antnin, Zebbug (Malta) minn Salvina Cutajar kienu qeghdin jigu vjolati d-drittijiet fondamentali taghha kif protetti bl-Artikolu 14 u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea almenu sal-emendi fil-Kap. 158 senjatament bl-artikolu 12B;

Tichad it-talba tar-rikorrenti sabiex lill-intimata Salvina Cutajar tirrilaxxja liberu u vojt f'idejn ir-rikorrenti billi ghad hemm rimedju disponibbli lis-sid ghall-ilment tieghu;

Tillikwida kumpens fis-somma ta' €25,000 bhala danni dovuti b'rizultat tal-okkupazzjoni tal-fond fuq imsemmi u b'konsegwenza tal-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghha kif fuq inghad ghall-perjodu mill-1978 sal-2018, u ta' kull telf ancillari soffert mir-rikorrenti, u tordna lill-intimati Avukat Generali u l-Awtorita tad-Djar ihallsu solidalment bejnithom il-kumpens hekk likwidat.

L-ispejjez jithallsu bin-nofs bejn l-intimati Avukat Generali u l-Awtorita tad-Djar.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur