QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
AĠENT PRESIDENT

ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 25 ta' Frar, 2021.

Numru 1

Rikors Kostituzzjonali Numru 35/2018/1 MCH

Helen Agius

v.

Salvina *sive* Sylvia Cutajar;
l-Avukat Ġenerali, llum Avukat tal-Istat; u
l-Awtorità tad-Djar

1. Dawn huma tliet appelli – wieħed tal-attriċi, l-ieħor tal-Avukat tal-Istat u dak inċidentali tal-Awtorità tad-Djar – minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza tagħha kostituzzjonali fl-24 ta' Ottubru 2019 li biha sabet li bil-fatt illi l-konvenuta Sylvia Cutajar u l-predeċessuri fit-titolu tagħha komplew jokkupaw immobbli pro-prjetà tal-attriċi qegħdin jinkisru d-drittijiet fondamentali tal-attriċi

mħarsa taħt l-art. 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["il-Konvenzjoni Ewropea"] u bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ["l-Ewwel Protokoll"], u li dan il-ksur seħħ għallinqas sa ma daħal fis-seħħ l-art. 12B tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar [Kap. 158].

2. Il-fatti li wasslu għal din il-kawża huma dawn: l-attriċi hija sidt immobbli f'Ħaż Żebbuġ li kienet wirtet mingħand il-ġenituri tagħha.

3. Fl-10 ta' Frar 1961 missier l-attriċi kien ta l-fond b'enfitewsi għal sbatax-il sena lil ċertu Giuseppe Fucile, b'ċens ta' ħamsa u għoxrin lira (£25) fis-sena. Fl-1964 Fucile kera l-fond lil Charlie Cutajar, li fl-1967 imbagħad iżżewweġ lill-konvenuta Salvina Cutajar. Ġara li għalkemm iċ-ċens għalaq fid-9 ta' Frar 1978 u missier l-attriċi talabhom iroddulu l-pussess, il-konjuġi Cutajar baqgħu joqogħdu hemm bħala kerrejja bis-saħħa tal-kiri mingħand l-enfitewta.

4. Fl-1979 imbagħad il-konjuġi Cutajar inqdew bid-dritt mogħti lilhom bl-emendi mdaħħla fil-Kap. 158 bl-Att XXIII tal-1979 u baqgħu joqogħdu fil-post b'titolu ta' kera.

5. Fl-1979 l-attriċi bdiet kawża għall-iżgumbrament tal-konjuġi Cutajar iżda b'sentenza tal-5 ta' Mejju 1981 il-Qorti tal-Maġistrati ddeċidiet, fost affarijiet oħra, li minkejja li kien għalaq iċ-ċens fl-1978 l-attriċi xorta kienet marbuta li tagħraf lil Charlie Cutajar bħala kerrej għax kien ċittadin ta' Malta li kien qiegħed jokkupa l-fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu fl-1979 u għalhekk kien igawdi mill-protezzjoni tal-liġi bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979.

6. Fil-15 ta' Jannar 1981 il-fond ġie wkoll rekwiżizzjonat mill-awtorità konvenuta iżda l-ordni ta' rekwiżizzjoni tneħħiet fit-12 ta' Settembru 2007.

7. Peress li dehrilha li dan kollu seħħ bi ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha mħarsin taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll u l-art. 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-attriċi fetħet il-kawża tallum u talbet illi l-qorti jogħġobha:

   »1. tiddikjara li bil-kontinwata okkuppazzjoni tal-fond tagħha … minn Salvina Cutajar u mill-ante-kawża tagħha, mill-1978 sa llum, mingħajr il-ħlas ta' kumpens adegwat u li jirrifletti l-valur tas-suq, u bl-applikazzjoni tal-liġijiet li ppermettew u għadhom qed jippermettu din l-okkupazzjoni, ġew u għadhom qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fondamentali tagħha kif protetti fl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea meħud in kunsiderazzjoni flimkien mal-imsemmi artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

   »2. tikkundanna għalhekk lill-intimata Salvina Cutajar tirrilaxxja liberu u vojt f'idejn ir-rikorrenti l-fond fuq imsemmi billi wkoll tiddikjara li l-intimata Salvina Cutajar ma tistax tavalixxi ruħha mill-liġi fuq premessa biex tistabilixxi titolu għall-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 tagħha kif fuq ingħad għall-perijodu mill-1978 sa llum, u ta' kull telf anċillari soffert mir-rikorrenti, u tordna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens lir-rikorrenti;

   »4. tagħti kull ordni u rimedju ieħor xieraq u opportun ieħor biex tiġi spurgata l-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha hawn lamentata.«

8. L-Awtorità tad-Djar ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

   »1. illi it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

   »2. illi ir-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu tagħhom u jridu jippruvaw li ma hemm ebda ħadd ieħor li għandu drittijiet fuq il-fond in kwistjoni;

   »3. illi r-rikorrenti qed jattakkaw liġi bħala leżiva ta' dritt fundamentali; fil-fatt f'dan ir-rigward l-Awtorità tad-Djar mhijiex il-leġittimu kontradittur;

   »4. illi ir-rikorrenti ma eżawrewx ir-rimedji ordinarji li kellhom għad-disposizzjoni tagħhom u għalhekk din il-kawża ma tistax treġi;

   »5. illi la l-ordni ta' rekwiżizzjoni u la l-Att dwar id-Djar ma jivvjolaw ebda dritt fundamentali;

»6. illi hi l-liġi li riedet li ċ-ċens jinqaleb f'kera meta jispiċċa ċ-ċens, u hu il-liġi li trid li l-okkupant jiġi protett f'dik il-kera. L-ordni ta' rek-wiżizzjoni li ħareġ meta ġà kien hemm iċ-ċens sar fil-15 ta' Jannar 1981 ma influwiet bl-ebda mod f'dan il-fatt. L-okkupant qiegħed fil-fond bħala inkwilin bis-saħħa tal-liġi u mhux bis-saħħa tal-ordni ta' rekwiżizzjoni li f'kull każ ilha li tneħħiet sa mit-12 ta' Settembru 2007. Għalhekk hu żgur li minn dik id-data l-uniku protezzjoni li kellu l-okkupant kienet il-liġi tal-kera. *Inoltre* l-okkupant daħal fil-fond mhux b'xi ordni ta' rekwiżizzjoni imma b'kuntratt ta' ċens magħmul volont-arjament mis-sidien qabel ma kien hemm l-ordni ta' rekwiżizzjoni;

»7. illi intant l-ordni ta' rekwiżizzjoni ma kienx neċessarju għax l-intimata l-oħra ġà kellha l-protezzjoni tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta; għalhekk hu żgur li l-ordni ta' rekwiżizzjoni f'dan il-każ ma kienx leżiv tad-dritt fundamentali u għalhekk jerġa' jirriżulta b'mod aktar ċar li l-Awtorità tad-Djar mhijiex il-leġittimu kontradittur f'din il-kawża;

»8. illi l-attriċi jew l-awtur tagħha ma ħassew li kien hemm ebda leżjoni ta' xi dritt fundamentali – dan it-trapass taż-żmien biex tinfetaħ il-kawża jimmilita kontra r-rikorrenti u juri li fil-verità ma kien hemm ebda lejoni – għax min ikun imweġġa' jaġixxi mill-ewwel. Hemm diversi sentenzi f'dan is-sens;

»9. intant ġà ġie deċiż f'diversi sentenzi li l-ħruġ ta' ordni ta' tekwiżizzjoni mhuwiex per se leżiv tad-rritt tal-proprjetà għax l-istat għandu setgħa jillimita dak id-dritt jekk il-limitazzjoni issir għal skop pubbliku;

»10. illi ukoll l-ammont ta' kera li kienet qed titħallas lis-sidien kienet l-ewwel iċ-ċens li stabilew il-partijiet kontraenti flimkien u, meta iċ-ċens inqaleb f'kera, il-kera ġiet stabbilita bil-liġi – Kap. 158. Għal dak li jirriżulta minn din il-liġi l-Awtorità tad-Djar ma taħti xejn u ma hijiex il-leġittimu kontradittur.«

9. Il-konvenuta Salvina Cutajar ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

»1. illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti għandha tiddikjara sewwa sew liema huma dawk il-liġijiet illi, in bażi tal-ewwel talba tagħha, ma humiex konformi mal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewro-pea kif ukoll l-artiklu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja u li, in bażi tat-tieni talba, l-esponenti allegatament "ma tistax tavalixxi ruħha" minnhom "biex tistabilixxi titolu għall-okkupazzjoni tal-istess fond";

»1.1. illi fil-każ illi r-rikorrenti qiegħda tirreferi għad-dispożizzjonijiet partikolari tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament l-artikolu 12(2) tal-istess, dan ma huwiex applikabbli fejn *si tratta* l-eċċipjenti billi l-eċċipjenti qatt ma gawdiet titolu ta' ċens temporanju li ġie kkonvertit għal titolu ta' kera, kif *del resto* huwa kkonfermat mir-rikorrenti fir-rikors tagħha;

»1.2. illi f'każ illi r-rikorrenti qiegħda tirreferi għall-ordni ta' rekwiżizz-joni, avolja għandu jiġi enfasizzat li lanqas biss saret xi talba partikolari dwar il-validità legali *o meno* tal-istess ordni, din ukoll ma twassalx għall-ksur lamentat mir-rikorrenti billi l-ħruġ tal-ordni ta' rekwiżizzjoni u l-allokazzjoni tal-fond lill-eċċipjenti kienu eserċizzju leġittimu ta' setgħa leġittima tal-awtoritajiet u ma jistgħux jitqiesu li saru bi ksur tal-jedd tar-rikorrenti għat-tgawdija ta' ħwejjiġha, u dan kif huwa ben stabbilit fil-

ġurisprudenza nostrana. F'kull każ il-fatt li l-ordni ta' rekwiżizzjoni tneħħiet fl-2007, ma jfissirx illi l-eċċipjenti u / jew l-*aventi causa* [*recte*, l-awturi] tagħha ma kinux jikkwalifikaw ukoll fis-sena 1981 meta l-fond ingħata lilhom;

»1.3. illi f'każ illi r-rikorrenti qiegħda tirreferi għall-Att X tal-2009 għandha qabel xejn tikkwalifika liema mid-disposizzjonijiet ta' dan l-Att huma allegatament leżivi għad-drittijiet fondamentali tagħha. Illi f'kull każ din it-teżi tal-attriċi assolutament ma treġix billi l-Att X tal-2009, jekk xejn, jameljora sew il-pożizzjoni tagħha billi għolla l-kera, filwaqt li jaċċerta illi l-kera tibqa' togħla regolarment, apparti l-fatt illi jaċċerta wkoll illi l-kera ma tibqax tintiret *ad infinitum*;

»2. illi assolutament mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, l-eċċipjenti tgawdi titolu validu ta' kera fuq il-fond oġġett tal-kawża u assolutament ma kkommettiet l-ebda vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti u la għandha tħallas lilha ebda kumpens u wisq anqas ma għandha tiġi żgumbrata mill-fond mikri;

»3. illi wkoll għandu jingħad illi r-rikorrenti u / jew l-*aventi causa* [*recte*, l-awturi] tagħha ilhom jaċċettaw l-kera mill-eċċipjenti għal għexieren ta' snin u kien biss f'Awissu 2017 illi r-rikorrenti iddeċidiet illi tirrifjuta l-ħlas tal-kera meta dan ġie lilha offrut mill-eċċipjenti. Ċertament illi r-rikorrenti ma tistax tillamenta minn xi vjolazzjoni tad-drittijiet tagħha meta (i) ilha taċċetta l-kera għal daqstant snin mill-eċċipjenti u (ii) ħallet daqstant snin igerrbu biex fetħet din il-kawża meta hi jew l-*aventi causa* [*recte*, l-awturi] tagħha setgħu faċilment jiftħu proċeduri simili sa mill-inqas minn April tas-sena 1987, u *cioè* minn meta daħal fis-seħħ il-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

»4. illi wkoll, u mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, jekk il-kwistjoni prinċipali tikkonċerna l-*quantum* tal-kera, ir-rikorrenti naqset milli tipprevalixxi ruħha minn rimedji ordinarji lilha mogħtija bis-saħħa tal-liġi, ad eżempju billi tressaq rikors appożitu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li permezz tiegħu titlob żieda fil-kera a tenur tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

»5. illi wkoll, u assolutament mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, ir-rikorrenti għandha tipprova kif il-liġijiet msemmija minnha – dejjem jekk huma applikabbli għal każ *de quo* – huma b'xi mod (i) illegali; (ii) mhux fl-interess pubbliku u soċjali; u (iii) inġustifikabbli f'soċjetà demokratika li tħares u tħaddan is-sigurtà u l-ħarsien soċjali taċ-ċittadin, aktar u aktar issa fid-dawl tal-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 li permezz tagħhom il-pożizzjoni tas-sid il-proprjetà ġiet ameljorata. Fin-nuqqas, it-talbiet kollha tagħha għandhom jiġu sommarjament miċħuda;

»6. illi jiġi wkoll eċċepit, dejjem mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, illi dina l-onorabbli qorti ma għandhiex is-setgħa li tordna l-iżgumbrament tal-eċċipjenti mill-fond mikri;

»7. illi finalment l-eċċipjenti ssostni, ukoll mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, illi l-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta m'għandu ebda applikazzjoni għal azzjonijiet li seħħew qabel it-30 ta April 1987 (*vide* l-artikolu 7 tal-istess Kap. 319).«

10. L-Avukat Ġenerali, llum l-Avukat tal-Istat, resaq dawn l-eċċezz-joniiet:

»(I) illi preliminarjament, skont l-artikolu 181B tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Avukat Ġenerali mhuwiex il-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri *stante* li l-proprjetà kienet milquta minn ordni ta' rekwiżizz-joni u konsegwentement għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju;

»(II) illi fir-rigward tal-mertu, l-intimat jopponi l-pretensjonijiet avvanzati mir-rikorrenti bħala s-sid tal-fond u jeċċepixxi illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tagħha *ai termini* talaArtikolu 1 tal-Ewwel Protokol, kif ukoll tal-artikolu 14 tal-Konvenz-joni Ewropea u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

»(i) illi fl-ewwel lok, fil-mertu trid tinġieb prova tal-fatti kif allegati mir-rikorrenti, inkluż tal-proprjetà, u l-istess għandha tispjega r-raġunijiet li għalihom qed issostni li seħħ ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha;

»(ii) illi fit-tieni lok, il-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni u l-allokazzjoni tal-fond in kwistjoni sar skont il-liġi 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-ħruġ ta' ordni ta' rekwiż-izzjoni. L-ordni ta' rekwiżizzjoni jinħareġ sabiex il-fond rekwiż-izzjonat jiġi mogħti, kontra ħlas ta' kumpens, lil min ikun fi ħtieġa ta' akkomodazzjoni soċjali. L-ordni ta' rekwiżizzjoni taħt l-Att tad-Djar jikkostitwixxi biss miżura ta' kontroll ta' użu tal-proprjetà fil-forma ta' detenzjoni temporanja ta' dik il-proprjetà fl-interess pubbliku. Għaldaqstant ir-rekwiżizzjoni tal-fond in kwistjoni, tenut kont ukoll tal-fatt illi l-istess rekwiżizzjoni ssir kontra pagament li s-sid jista' 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 għandu jingħad li meta l-iskop pubbliku jkun wieħed soċjali, il-valur li jiġi pretiż minn sid il-fond bħala kumpens għall-użu li qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond iġib fis-suq kieku jinbigħ jew jinkera mill-ġdid f'xi mument partikolari, diment illi l-kumpens mogħti għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà jkun fil-kuntest ta' liġi li jkollha għan soċjali ta' interess ġenerali ('*pur-sues a purpose of generali interest which was not manifeslty without foundation*,').

»(v) illi fil-ħames lok, il-provvedimenti tal-Kap. 158 bl-ebda mod ma jikkostitwixxu teħid forzuz tal-proprjetà jew teħid obbligatorju iżda kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Konvenzjoni Ewropea;

»Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, sabiex jingħad li kien hemm teħid forzuz jew obbligatorju, jeħtieġ li persuna tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq il-proprjetà, filwaqt li fil-każ

odjern l-istat sempliċiment irregola sitwazzjoni soċjali fl-ambitu tal-protezzjoni tal-interess ġenerali tas-soċjetà, mingħajr però ma ġew ippreġudikati d-drittijiet tas-sid in kwantu din hija proprjetarja tal-fond *de quo*;

»*Inoltre*, il-ħsieb tal-Kostituzzjoni jorbot ukoll ma' dak li ngħad mill-Kummissjoni fi Strasbourg fil-każ <u>Connie Zammit and others *v.* Malta</u> 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 avialable to a legislature in implementing social and economic policies is necessarily a wide one both with regards to a problem of public concern 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 magħruf li l-għan wara d-disposizzjonijiet legali rilevanti tal-Kap 158 hu li kemm jista' jkun kulħadd ikollu fejn joqgħod u li l-użu tal-proprjetà anke privata jgħin biex dan iseħħ. Illi ċertament dan jikkwalifika bħala interess ġenerali għall-fini tal-liġi;

»(vii) illi fis-seba' lok, il-miżura ta' kontroll ta' użu ta' proprjetà li għaliha qed tiġi soġġetta r-rikorrenti hija waħda temporanja, u dan ukoll peress li ċ-ċirkostanzi li fihom hija tista' tirriprendi l-proprjetà twessgħu bid-diversi emendi li saru fir-regolament tal-istitut tal-kera ta' fondi residenzjali matul iż-żmien. Huwa wkoll fatt illi r-rikorrenti qiegħda tiġi kumpensata għall-kontroll ta' użu *tramite* awment regolari tal-kera kull tliet snin;

»(viii) illi fit-tmien lok, fir-rigward tal-allegat ksur *ai termini* tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, ir-rikorrenti trid tissodisfa wieħed mill-elementi stipulati fl-istess artikolu li jistipula li t-tgawdija tad-drittijiet u l-libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew *status* ieħor.«

11. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

> »… … …tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti limitatament u tiddikjara li bil-kontinwata okkupazzjoni tal-fond tagħha … minn Salvina Cutajar kienu qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fondamentali tagħha 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;
>
> »tiċħad it-talba tar-rikorrenti sabiex lill-intimata Salvina Cutajar tirrilaxxja liberu u vojt f'idejn ir-rikorrenti billi għad hemm rimedju disponibbli lis-sid għall-ilment tiegħu;
>
> »tillikwida kumpens fis-somma ta' €25,000 bħala danni dovuti b'riżultat tal-okkupazzjoni tal-fond fuq imsemmi u b'konsegwenza tal-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha kif fuq ingħad għall-perjodu mill-1978

sal-2018, u ta' kull telf anċillari soffert mir-rikorrenti, u tordna lill-intimati Avukat Ġenerali u l-Awtorità tad-Djar iħallsu solidalment bejniethom il-kumpens hekk likwidat.

»L-ispejjeż jitħallsu bin-nofs bejn l-intimati Avukat Ġenerali u l-Awtorità tad-Djar.«

12. Safejn huma rilevanti għall-appelli, l-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»Talbiet u kontestazzjoni

»Ir-rikorrenti qed titlob lil dina l-qorti li jiġi dikjarat li qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fondamentali tagħha kif protetti fl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea meħud 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 ruħha mil-liġi fuq premessa biex tistabilixxi titolu għall-okkupazzjoni tal-istess fond; tillikwida kull kumpens lilha dovut b'riżultat tal-okkupazzjoni tal-fond u b'konsegwenza tal-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha għall-perijodu mill-1978 sa llum, u ta' kull telf anċillari soffert mir-rikorrenti; tagħti kull ordni u rimedju ieħor xieraq.

»Illi l-intimati ressqu diversi eċċezzjonijiet preliminari u mbagħad, fir-rigward tal-mertu, l-intimati jopponu l-pretensjonijiet avvanzati mir-rikorrenti u jeċċepixxu illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem fil-konfront tagħha *ai termini* tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, kif ukoll tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

»Titolu

»... … …

»Leġittimu kontradittur

»L-intimat Avukat Ġenerali fil-para. 1 tar-risposta tiegħu wieġeb illi skont l-artikolu 181B tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Avukat Ġenerali mhuwiex il-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri *stante* li l-proprjetà kienet milquta minn ordni ta' rekwiżizzjoni u konsegwentement għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju. … … …

»Min-naħa l-oħra l-awtorità wkoll fil-para. 3 tar-risposta tagħha wieġbet li r-rikorrent qed tattakka liġi bħala leżiva ta' dritt fundamentali tagħha [u] għalhekk f'dan ir-rigward hija mhijiex il-leġittimu kontradittur. Hi spjegat li l-intimat Cutajar daħal fil-fond mhux b'xi ordni ta' rekwiż-izzjoni imma fuq kuntratt ta' ċens magħmul volontarjament qabel ma kien hemm l-ordni ta' rekwiżizzjoni. *Inoltre* l-awtorità ma kinitx iffissat il-kera imma dan kien miftiehem bejn il-partijiet.

»Il-liġi, fl-art. 181B tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, hija ċara: f'isem il-Gvern ta' Malta jidher il-"kap tad-dipartiment tal-gvern li jkun inkarigat fil-materja in kwistjoni"; jidher l-Avukat Ġenerali

f'isem il-Gvern ta' Malta biss "f'dawk l-atti u l-azzjonijiet ġudizzjarji li minħabba n-natura tat-talba ma jkunux jistgħu jiġu diretti kontra xi wieħed jew aktar mill-kapijiet tad-dipartimenti l-oħra tal-gvern".

»F'dan il-każ l-Avukat Ġenerali huwa leġittimu kontradittur f'din l-azzjoni peress illi l-Kap. 158 jirregola l-kuntratt ta' ċens li kien sar bejn l-*aventi causa* [*recte*, l-awturi] tar-rikorrenti u Fucile u eventwalment il-kuntratt ta' kera *ai termini* tal-Kap. 158. L-intimata Cutajar qed tivvanta titolu bis-saħħa tal-provvedimenti tal-Kap. 158 li jikkontrolla l-kera. *Inoltre* wara li ħarġet l-ordni protettiva ta' rekwiżizzjoni, l-istat reġa' naqas li jirrispetta d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti billi naqas li jara li jkun hemm mekkaniżmu adegwat sabiex tiġi aġġustata l-kera matul is-snin u wkoll meta emenda l-liġijiet tal-kera fl-2009. Għal konsegwenzi tal-Kap. 158 għandu jwieġeb l-Avukat Ġenerali.

»Fir-rigward tal-eċċezzjoni tal-awtorità l-ilment tar-rikorrenti huwa wkoll dwar il-konsegwenzi tal-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni fil-1981 sal-2007 meta saret id-derekwiżizzjoni, materja llum fil-kompetenza tal-awtorità intimata li, għalkemm mhix dipartiment tal-gvern, għandha r-responsabilità ta' setgħat governattivi u għalhekk tintlaqat bl-art. 181B fuq imsemmi u għandha twieġeb ukoll għall-konsegwenzi. Għal snin twal il-fond kien soġġett għal ordni ta' rekwiżizzjoni u b'kera baxx. Jirriżulta li r-rekwiżizzjoni lanqas ma kienet neċessarja għax l-intimata kienet diġà protetta taħt il-Kap. 158 mill-1982 u baqgħet protetta sal-2007 u dana kompla żied il-piż fuq ir-rikorrenti. Għal dana għandha twieġeb ukoll l-awtorità intimata.

»Rimedju ordinarju

»... … …

»Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

»*Ratione temporis*

»... … …

»Trapass taż-żmien biex tinfetaħ il-kawża

»... … …

»Fil-mertu, l-intimati isostnu li ma kien hemm ebda vjolazzjoni tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. Ir-rikorrenti għandha tipprova kif il-liġijiet li hija qed toġġezzjona għalihom huma b'xi mod (i) illegali; (ii) mhux fl-interess pubbliku u soċjali; u (iii) mhux ġustifikabbli f'soċjetà demokratika li tħares u tħaddan is-sigurtà u l-ħarsien soċjali taċ-ċittadin, aktar u aktar issa fid-dawl tal-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 li permezz tagħhom il-pożizzjoni tas-sid il-proprjetà ġiet ameljorata.

»Ir-rikorrenti tissottometti hija kellha aspettativa leġittima u dritt kweżit li tieħu lura l-proprjetà tagħha meta tittermina l-enfitewsi imma bl-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979 id-dritt tagħha għar-ripresa tal-fond ġie meħud u mxejjen u għalhekk inkiser id-dritt fundamentali tagħha taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. *Inoltre* bil-ħruġ tal-ordni ta' rekwiżizzjoni l-intimata ġiet protetta ulterjorment *nonostante* li t-titolu tagħha ta' kera ġie rikonoxxut b'sentenza tal-qorti.

»L-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-qorti qabel ma tiddikjara seħħitx leżjoni jew le ġie indikat fis-sentenzi fost oħrajn, Immobiliare

Saffi *v.* 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 freedm 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-ġurisprudenza illi dan l-artikolu jinkorpora tliet elementi distinti li jridu jiġu sodisfatti sabiex jista' jingħad li hemm ksur tad-dritt tutelat taħt dan l-artikolu *cioè* (i) il-legalità tal-att, (ii) il-leġittimità tal-iskop u (iii) l-proporzjonalità bejn id-dritt tal-istat u dak taċ-ċittadin.

»Il-legalità tal-att

»Huwa aċċettat mill-qrati tagħna u mill-qorti ta' Strasburgu illi l-leġislazzjoni dwar il-kontroll tal-użu ta' proprjetà meħuda fl-interess soċjali hija permissibbli ... … …

»... … …

»Fil-każ in eżami jirriżulta mhux kontestat li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjetà tar-rikorrent saret skond il-liġi u għall-iskop stabbilit mil-liġi, l-Kap. 125 u Kap 158.

»Il-leġittimità tal-iskop

»L-Avukat Ġenerali jsostni li l-għan wara d-dispożizzjonijiet legali relevanti tal-Kap. 158 u Kap. 125 hu li kemm jista' jkun kulħadd ikollu fejn joqgħod u li l-użu tal-proprjetà anke privata jgħin biex dan iseħħ. Illi ċertament dan jikkwalifika bħala interess ġenerali għall-fini tal-liġi.

»Il-qorti f'dan ir-rigward trid teżamina jekk l-interferenza fid-drittijiet tar-rikorrenti saritx fl-interess pubbliku. Huma l-awtoritajiet nazzjonali li, bħala prinċipju, huma fl-aħjar posizzjoni li jiddeterminaw x'inhu fl-interess ġenerali jew pubbliku, u għalhekk f'dan is-sens huma għandhom "a wide margin of appreciation".

»... … …

»F'dan il-każ Mario Magro, għall-Awtorità tad-Djar, xehed li l-awtorità kienet sodisfatta li l-intimati Cutajar kienu intitolati għal protezzjoni. Cutajar kienu qed jiġu mfittxin fil-qorti biex jiġu mkeċċija mill-fond … u għalhekk l-Awtorità tad-Djar ħasset li kien opportun li toħroġ ordni ta' rekwiżizzjoni protettiv.

»Illi għalhekk id-disposizzjonijiet tal-liġi in kwistjoni jissodisfaw it-tieni rekwiżit.

»Il-proporzjonalità bejn id-dritt tal-istat u dak taċ-ċittadin

»F'dan ir-rigward il-qorti tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija fid-29 ta' Novembru 2013 fl-ismijiet Christopher Hall *v.* Awtorità tad-Djar *et* fejn osservat illi:

> »Hu prinċipju abbraċċjat minn din il-qorti u mill-Qorti Ewropea li, anke jekk il-miżura li jkun ħa l-istat tkun leġittima u tkun fl-interess pubbliku, xorta waħda tista' twassal għal-leżjoni konvenzjonali jekk ma jinżammx bilanċ ġust bejn l-interessi tas-soċjeta' ġenerali u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali sanċit fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni, b'mod li l-miżura, allura leġittima, tkun titfa' fuq l-individwu "*a disproportionate and excessive burden*".

»Il-qorti hawn tirreferi għal prinċipji ġenerali enunċjati fil-każ Amato Gauci *v.* Malta f'dan ir-rigward.

»Prezz fis-suq ħieles

»L-intimat Avukat Ġenerali wieġeb li fir-rigward tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll għandu jingħad li meta l-iskop pubbliku jkun wieħed soċjali, il-valur li jiġi pretiż minn sid bħala kumpens għall-użu li qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond iġib fis-suq kieku jinbigħ jew jinkera mill-ġdid f'xi mument partikolari.

»Illi huwa risaput li biex il-kumpens jitqies xieraq ma huwiex bilfors meħtieġ li dan jkun daqs il-prezz fis-suq ħieles, iżda jekk id-differenza tkun hekk kbira illi jintilef il-proporzjon bejn kemm tassew jiswa l-jedd illi sejjer jittieħed lis-sid u l-kumpens li sejjer jitħallas għal dak it-teħid, allura l-kumpens ma jkunx xieraq u jkun hemm ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll.

»Aċċettazzjoni kera

»... … …

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

»... … …

»Fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ ta' Anthony Aquilina *v.* Malta l-*ECtHR* irrimarkat illi: "*the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord's position*".

»Fis-sentenza tas-27 ta' Marzu 2015 fil-kawża Ian Peter Ellis *et v.* Avukat Ġenerali *et*, il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi:

> »"Lanqas l-emendi għall-Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fiċ-ċirksotanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilità li dawn ipprendu l-pussess tal-fond tagħhom."

»Illi dawn l-emendi ma jiħdux kont tal-karatteristiċi tal-fond, tal-lokalità, id-densità tal-popolazzjoni u l-kundizzjonijiet tas-suq ħieles meta stabilew il-kera li għandha titħallas.

»Rimedju taħt il-Kap. 69

»... … …

»Nuqqas ta' proporzjon

»Illi bl-emendi tal-Att X tal-2009 il-kera għoliet għal €185 fis-sena u xi żidiet oħra fis-snin sussegwenti. Skont stimi tal-Perit Dr Claude Busuttill u Perit Ivan Giordano mħejjiha fil-2017 il-fond tar-rikorrenti għandu jġib kera annwali ta' €8,700 fis-sena fis-suq liberu jew €725 fix-xahar. Il-valur tal-proprjetà ġie kalkolat fl-ammont ta' €192,000 fis-suq liberu. Din il-valutazzjoni ma ġietx ikkontestata, la sar kontro-eżami u lanqas ġie ppreżentat rapport min-naħa tal-intimati. F'dan il-każ id-differenza hija kbira ħafna u għalhekk ma jistax jingħad li nżammet il-proporzjonalità bejn l-interess tas-sid u l-interess ġenerali, *nonostante* li l-istat għandu marġini wiesgħa ta' apprezzament biex jindirizza fatturi socio-ekonomiċi.

»Għalhekk il-qorti tiddeċiedi li kien hemm leżjoni taħt l-artikolu 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 poġġew lil kulħadd fl-istess keffa u rrendew il-kirjiet kollha bl-istess valur ta' €185 fis-sena hija diskriminatorja fil-konfront tagħha. Sidien ta' fondi li għandhom valur lokatizju sostanzjali qed jiġu żvantaġġjati meta mqabbla ma' sidien ta' fondi iżgħar bil-valur lokatizzju baxx. Hemm diskriminazzjoni abbażi ta' proprjetà.

»L-Avukat Ġenerali wieġeb li, fir-rigward tal-allegat ksur *ai termini* tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, ir-rikorrenti trid tissodisfa wieħed mill-elementi stipulati fl-istess artikolu li jistipula li t-tgawdija tad-drittijiet u l-libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew *status* ieħor.

»… … …

»Waqt li l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni (Protezzjoni minn Diskrimin-azzjoni) jelenka lista eżawrjenti (*exhaustive list*), mill-banda l-oħra l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni jipprovdi aktar raġunijiet u l-lista tar-raġunijiet hija biss indikattiva.

»Il-qorti tikkunsidra li l-fatti jinkwadraw ruħhom taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol u għalhekk l-artikolu 14 japplika f'dana l-każ u tista' tirriżulta diskriminazzjoni abbażi ta' proprjetà.

»Illi fir-rigward tal-kirijiet li saru wara 1995 il-qorti ta' Strasbourg diġà ddeċidiet u sabet li r-raġuni għal emenda fil-liġi kienet *reasonably and objectively justified* billi l-qorti nazzjonali għandha marġini wiesgħa ta' apprezzament u bil-fors irid ikun hemm *cut off date* meta tidħol liġi ġdida.

»Fil-fatt fil-każ <u>Cassar *v.* Malta</u> dik il-Qorti qalet hekk:

> »"3. The Court notes that as concerns the difference of treatment vis-a-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-każ tal-liġi li introduċiet il-kera minima ta' €185 għal kirjiet pre-1995.

»Din il-qorti tirreferi għall-prinċipji ġenerali esposti fis-sentenza <u>Amato Gauci *v.* Malta</u>, para. 67 partikolarment fejn jingħad:

> »"67. The Court reiterates that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations ... 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 ..."

»Fil-każ <u>Cassar *v.* Malta</u> fuq riferit, il-Qorti Ewropeja waslet għall-konklużjoni illi l-leġislatur 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."

»Għal dawn ir-raġunijiet l-qorti tikkonkludi li r-rikorrenti sofriet ukoll ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

»Remedju

»L-istat iwieġeb għall-vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali

»L-eċċipjenti tgawdi titolu validu ta' kera fuq il-fond oġġett tal-kawża u assolutament ma kkomettiet l-ebda vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti u ma għandha tħallas ebda kumpens.

»Huwa aċċettat mill-ġurisprudenza tagħna illi f'kawżi ta' indole kostituzzjonali u / jew konvenzjonali huwa l-istat illi għandu jwieġeb għall-vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali billi huwa l-istat illi għandu l-obbligu illi jassigura illi l-liġijiet ma joħolqux żbilanċ nġust bejn id-drittijiet taċ-ċittadin privat u l-obbligi tal-istat.

»Il-qorti taqbel mal-intimata Cutajar li, ladarba hija aġixxiet skont il-liġi, allura m'għandhiex legalment tirrispondi għall-inkostituzzjonalità tal-liġi li qed tiġi attakkata jew li teħel l-ispejjeż tal-kawża. Mill-banda l-oħra, dawn il-proċeduri jaffettwaw lilha wkoll billi hija parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi. Għalhekk il-preżenza tagħha f'dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integrità tal-ġudizzju.

»Kumpens pekunarju u non-pekunarju

»Fil-kawża odjerna, ir-rikorrenti qed tippretendi li bħala rimedju hija għandha dritt għal likwidazzjoni u ħlas ta' danni ġaladarba nstab li hemm ksur tad-drittijiet tagħha għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, u dan meħud in konsiderazzjoni l-valur lokatizzju sa mill-1978.

»Fis-sentenza tal-5 ta' Lulju 2011, fl-ismijiet Victor Gatt *et v* Avukat Ġenerali *et*, il-Qorti Kostituzzjonali għamlet 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 għandu jipprovdi għal *restitutio in integrum*. Meta dan ma jkunx possibbli jew inkella jkun biss parzjalment possibili l-qorti għandha tagħti *just satisfaction*. Id-deċiżjoni li d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni waħedha tkun biżżejjed hija l-eċċezzjoni u għandha tkun riservata għal każijiet fejn hemm rimedju jew konsegwenzi huma żgħar. Fil-każijiet l-oħra fejn il-leżjoni hija aktar sejra l-qorti għandha tagħti kumpens pekunjarju għal dik il-vjolazzjoni."

»Kif ġie ritenut fis-sentenza deċiża fil-31 ta' Ottubru, 2014, fl-ismijiet Igino Trapani Galea *et v.* Kummissarju tal-Artijiet *et*, kull każ għandu jiġi trattat u deċiż fuq il-fattispeċie tiegħu.

»Hu ben stabbilit fil-ġurisprudenza ta' dawn il-qrati li r-rimedju kostituzzjonali ma jfissirx neċessarjament ir-rimbors tal-valur sħiħ fuq is-suq lis-sid (*Chemimart Ltd v.* Avukat Ġenerali *et*, Kost 14/12/2018).

»Kif ingħad ukoll fis-sentenza fl-ismijiet Josephin Azzopardi *pro et noe v.* Onor. Prim'Ministru *et* (Kost 25/04/2018):

> »"Jiġi osservat li l-kalkoli tal-attriċi ma jqisux il-għan leġittimu u soċjali tal-liġi, il-fatt illi l-liġi teħlisha mill-obbligazzjoni tat-tiswijiet, il-fatt li fost ir-rimedji hemm dak li jippermettilha tfittex li tieħu lura l-fond bla ma tinżamm milli tagħmel hekk b'applikazzjoni tal-art. 12A tal-Kap. 158, u l-fatt illi l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix dħul daqskemm jagħti s-suq ħieles. Qiegħda tassumi wkoll illi kinet sejra ssib min jikri l-appartament għaż-żmien kollu li għalih qiegħda tippretendi kumpens, u wkoll mill-2002, u li dan il-kerrej kien sejjer jassumi hu l-obbligazzjoni ta' manutenzjoni u tiswijiet.

»Għalkemm fil-każ in eżami tirriżulta li d-diskrepanza bejn il-kera attwalment perċepita mir-rikorrenti u l-valur lokatizju li l-fond *de quo* jsib fis-suq ħieles, hija fattur determinanti sabiex ikun stabbilit jekk kienx hemm vjolazzjoni tal-prinċipju tal-proporzjonalità, fl-istess waqt fil-komputazzjoni tal-kumpens hemm fatturi oħra li wkoll għandhom rilevanza, u li flimkien għandhom iwasslu għall-għoti ta' kumpens ġust għal-leżjoni subita.

»Għall-fini ta' kwantifikazzjoni tal-kumpens, din il-Qorti sejra tieħu in konsiderazzjoni dawn il-fatturi:

»• il-grad ta' sproporzjon relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit mir-rikorrent;

»• l-inċertezza dwar meta r-rikorrent ser jieħu lura l-pussess tal-proprjetà tiegħu;

»• ir-relazzjoni lokatizzja kontestata mill-1978 sal-2017;

»• l-ordni ta' rekwiżizzjoni ħarġet fil-1981 u tneħħiet fl-2007;

»• il-kera dejjem tħallset u ġiet aċċettata mill-1978 sal-2017;

»• kien biss fil-2017 li r-rikorrenti fittex rimedju kostituzzjonali;

»• l-għan soċjali tal-miżura;

»• il-kumpens f'kawża ta' natura kostituzzjonali mhux ekwivalenti għal danni ċivili li huma rekuperabbli quddiem il-qrati ordinarji;

»• ir-rapport tekniku tal-perit fih element inevitabbli ta' soġġettività u mhux bilfors r-rikorrent kien se isib jikri b'kemm qal il-perit u għal perjodu mitlub.

»Wara li qieset dawn iċ-ċirkostanzi kollha, il-qorti qed tillikwida kumpens għall-vjolazzjoni tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrent fl-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf euro (€25,000) u dan dejjem sad-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kap. 158.

»Żgumbrament

»Ir-rikorrenti talbet ukoll li l-intimata Salvina Cutajar tiġi kkundannata tirrilaxxja liberu u vojt il-fond li qed tokkupa billi l-vjolazzjoni kontinwa tad-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija ħielsa tal-proprjetà tagħha ma tistax tiġi mwaqqfa jekk mhux billi l-fond jiġi rilaxxat lura f'idejn ir-rikorrent ħieles minn kull okkupazzjoni. Talbet ukoll li l-qorti tiddikjara li l-intimata Salvina Cutajar ma tistax tavalixxi ruħha mil-liġi fuq premessa biex tistabilixxi titolu għall-okkupazzjoni tal-istess fond.

»L-awtorità u l-intimata Cutajar isostnu li l-inkwilini daħlu fil-fond mhux b'xi ordni ta' rekwiżizzjoni imma b'kuntratt ta' kera qabel ma kien hemm l-ordni ta' rekwiżizzjoni għalhekk l-intimata Cutajar ma għandhiex tiġi żgumbrata.

»L-intimata Cutajar tissottometti li hija ilha ċirca 52 sena tirrisjedi f'dan il-post u llum għandha 72 sena se tispiċċa bla dar u saqaf fuq rasha u fl-impossibilità li tikri proprjetà mill-ġdid jew tixtri proprjetà bil-ftit pensjoni li għandha. Hi tgħid li tkun sfortuna illi fil-pletora tad-drittijiet, li huma lkoll fundamentali, il-qrati tagħna (inkluż Ewropej) li jakkordaw drittijiet aktar superjuri lis-sidien tal-proprjetà, u jiskartaw jew jitfgħu fi skala aktar baxxa id-dritt ta' dak batut għad-dritt bażiku u naturali li jkollu saqaf fuq rasu – li jkollu post li jista' jsejjaħ 'dar'.

»Dan il-punt diġà ġie trattat f'diversi sentenzi tal-qrati tagħna fejn intqal li ma hux il-kompitu tal-qorti sede kostituzzjonali adita sabiex tistħarreġ ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-ġid u l-għoti ta' kumpens xieraq li tordna t-tneħħija u l-iżgumbrament tal-okkupant tal-fond immobiljari. Tali rimedju għandu jintalab quddiem il-qorti li hija mogħtija l-kompetenza tisma' u tiddeċiedi kawżi dwar talbiet għal żgumbrament. Dan jingħad minkejja li din il-qorti tgawdi setgħat wesgħin ta' rimedju li tista' tagħti f'każ li ssib ksur ta' xi jedd fundamentali tal-parti rikorrenti ... ...

»Reċentement il-qorti ta' Strasburgu fil-każ ta' <u>Portanier *v.* Malta</u> (*application* 55747/16, 27/08/2019) esprimiet ruħha fis-sens illi l-Qorti Kostituzzjonali għandha l-poter li tordna hi żgumbrament għalkemm żiedet li din ma għandux ikun hemm dejjem in-norma skont iċ-ċirkostanzi tal-każ (ara para. 48 tas-sentenza). Din il-qorti jidhrilha illi biex tasal biex tiddeċiedi fuq żgumbrament kif qalet l-istess qorti ta' Strasburgu d-drittijiet fuq il-fond kemm tas-sid u tal-okkupant iridu jkunu fatti aċċertati quddiem il-qorti. F'dan il-każ ma hemmx din iċ-ċertezza billi l-artikolu 12B jikkostitwixxi rimedju għal lanjanzi tar-rikorrenti li jridu jiġu esplorati quddiem il-*forum* addattat u din il-qorti ma tistax tippronunzja ruħha fuq żgumbrament għax tkun qed tikkreja żbilanċ prematur bejn id-drittijiet rispettivi tal-partijiet iktar u iktar bl-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 li l-partijiet għad iridu jes-

ploraw biex wieħed jara jekk ir-rimedju mogħti bl-imsemmi artikolu hux wieħed effettiv.

»Fil-każ in eżami li irriżulta hu li llum il-proprjetà hija derekwiżizzjonata u hemm ftehim lokatizzju bejn il-partijiet li jemani mill-artikolu 12 tal-Kap. 158 skont is-sentenza tal-Qorti tal-Maġsitrati ċitata mir-rikorrenti fil-premessi tagħha deċiża fil-5 ta' Mejju 1981 u l-okkupazzjoni tal-intimata Cutajar f'dan il-każ hija waħda legali u l-kwistjoni dwar il-leżjoni riskontrata hija dwar il-proporzjonalità tal-interferenza bil-kera li qed titħallas. L-awtorità għalhekk mhijiex parti bejn is-sid u l-inkwilina u lanqas tista' tiżgumbra lill-inkwilina. Illi għalhekk safejn qed jinstab li hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali ta' rikorrent dik qed tingħad biss *qua* leżjoni qabel l-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158.«

13. L-attriċi appellat b'rikors tat-12 ta' Novembru 2019 li għalih l-Awtorità tad-Djar wieġbet fid-19 ta' Novembru 2019, l-Avukat Ġenerali, llum l-Avukat tal-Istat, fis-26 ta' Novembru 2019 u l-konvenuta Salvina *sive* Sylvia Cutajar fit-13 ta' Jannar 2020. Appella wkoll l-Avukat tal-Istat fit-13 ta' Novembru 2019 u għal dan l-appell l-attriċi wieġbet fid-19 ta' Novembru 2020. Sar ukoll appell inċidentali mill-Awtorità tad-Djar fid-19 ta' Novembru 2019 li għalih l-attriċi wieġbet fit-3 ta' Diċembru 2020.

14. Qabel ma' tqis l-appelli tal-partijiet, din il-qorti tosserva li ma sar l-ebda appell minn dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti sabet ksur tad-dritt fondamentali tal-attriċi mħares bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll. Din il-parti tas-sentenza appellata għalhekk illum għaddiet in ġudikat.

15. Din il-qorti tosserva wkoll li fit-tweġiba tagħha għall-appell tal-Avukat tal-Istat l-attriċi tgħid illi r-rikors tal-appell ma jiswiex għax "it-talba hija biss biex tirrevoka u tannulla parti mis-sentenza appellata" u l-Avukat tal-Istat "la jitlob li tiġi kkonfermata fil-bqija u lanqas jindika kif

għandha tiġi riformata jew varjata s-sentenza”. Tkompli tfisser din l-eċċezzjoni ta’ nullità hekk:

> »... ... ... L-artikolu 143(2) tal-Kap. 12 irid li “r-rikors għat-tibdil tas-sentenza għandu jkun fih riferenza għat-talba u għas-sentenza li tkun qiegħda tiġi appellata u għandu jfisser, wieħed wieħed għalih, il-kapi tas-sentenza li jsir ilment minnhom flimkien ma’ raġunijiet dettaljati għaliex ikun qiegħed isir l-appell u, fl-għeluq tiegħu, għandu jingħad, speċifikatament, it-tibdil tas-sentenza li tintalab dwar kull kap”. Evidentement l-appell odjern ma jsegwix dak li trid il-liġi proċedurali u in partikolari ma jgħidx speċifikatament x’inhu t-tibdil tas-sentenza li qed jintalab. Evidentement l-appell mhux mis-sentenza kollha, iżda mhux formolat kif suppost ikun formolat appell meta tintalab ir-riforma jew varjazzjoni ta’ sentenza;«

16. Din il-qorti ma taqbilx ma’ din is-sottomissjoni tal-attriċi.

17. Huwa minnu li l-art. 143(2) tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jrid illi fir-rikors tal-appell “jingħad, speċifikatament, it-tibdil tas-sentenza li jintalab dwar kull kap”.

18. Huwa minnu wkoll illi fir-rikors tal-appell tiegħu l-Avukat tal-Istat talab biss lil din il-qorti “jogħġobha tirrevoka u tannulla” s-sentenza appellata sa fejn:

> »a) l-ewwel onorabbli qorti ddeċidiet li bil-kontinwata okkupazzjoni tal-fond mertu tal-każ ġie vvjolat d-dritt fundamentali tal-appellata kif protett bl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni; u
>
> »b) l-ewwel onorabbli qorti llikwidat kumpens ta’ €25,000 li kellhom jitħallsu solidalment bejn l-appellant u l-Awtorità tad-Djar.«

u għalhekk ma talabx ukoll lil din il-qorti sabiex tikkonferma l-bqija tas-sentenza appellata u lanqas ma qal speċifikatament x’inhu t-tibdil tas-sentenza li qed jintalab. Strettament kien imissu talab ukoll lil din il-qorti: i) tiddikjara li ma kien hemm l-ebda ksur tad-dritt fondamentali tal-attriċi mħares bl-art. 14 tal-Konvenzjoni Ewropea; u ii) tnaqqas l-ammont ta’ danni mogħtija lill-attriċi għall-ksur tad-dritt

tagħha mħares taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll minn ħamsa u għoxrin elf euro (€25,000) għal somma iżgħar.

19. Madanakollu, l-istess disposizzjonijiet tal-liġi jgħidu ċar li xi nuqqas fil-ħarsien ta' xi wieħed mir-rekwiżiti mitluba fid-disposizzjonijiet ta' qabel ma jġibux in-nullità tar-rikors li jkun. L-art. 143(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili fil-fatt jipprovdi li:

> »(5) In-nuqqas ta' tħaris ta' dak li hu meħtieġ skont is-subartikolu ... (2) ..., ma jagħmilx null ir-rikors; iżda, f'kull każ bħal dan, il-qorti tordna b'digriet lill-appellant biex jippreżenta, fi żmien jumejn, nota li jkun fiha l-partikolaritajiet meħtieġa mil-liġi u li ma jkunux inġiebu regolarment fir-rikors.«

20. L-attriċi ma fissritx taħt liema waħda mid-disposizzjonijiet tal-liġi li jitkellmu fuq in-nullità ta' atti ġudizzjarji ressqet din is-sottomissjoni tagħha, jew xi preġudizzju li ma jistax jissewwa mod ieħor ġarrbet bil-fatt li r-rikors tal-appell tal-Avukat tal-Istat "la jitlob li tiġi konfermata fil-bqija u lanqas jindika kif għandha tiġi formata jew varjata s-sentenza". Barra minn hekk qari tar-rikors tal-appell ma jħalli ebda dubju dwar dak li l-Avukat tal-Istat qed jitlob mingħand din il-qorti, u għalhekk lanqas ma hu meħtieġ li ssir in-nota msemmija fl-art. 143(5).

21. Il-qorti għalhekk tqis li ma ngħatatilha l-ebda raġuni tajba biex tiddikjara li r-rikors tal-appell ma jiswiex.

22. Ngħaddu issa għall-appell inċidentali tal-Awtorità tad-Djar. Fl-ewwel aggravju tagħha l-awtorità tgħid illi, peress li "l-kontinwazzjoni tal-okkupazzjoni tal-fond mis-Sinjuri Cutajar bl-ebda mod ma kienet konnessa mal-ordni ta' rekwiżizzjoni imma mad-dritt tal-inkwilinat li

kien joħroġ mill-Att XXIII tas-sena 1979", hi ma hijiex kontradittriċi leġittima għat-talbiet tal-attriċi u għalhekk kellha tinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju. Iżżid tgħid li fis-sena 2007 inħarġet ordni ta' de-rekwiżizzjoni fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk ċertament li mis-sena 2007 sallum ma kienet qed twettaq l-ebda ksur tad-drittijiet fonda-mentali tal-attriċi. Tfisser l-ewwel aggravju tagħha hekk:

> »Illi l-Awtorità tad-Djar mhijiex il-leġittimu kontradittur u għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju. Illi l-ordni ta' rekwiżizzjoni fuq il-fond, ma kinitx is-sors tat-titolu li bih l-inkwilini daħlu fil-fond. Wieħed jista' jgħid li l-ordni ta' rekwiżizzjoni kienet intiża biss bħala miżura ta' protezzjoni doppja. Jista' jiġi argumentat li, fil-bidu tas-snin tmenin, din il-protezzjoni aħħarija kienet reża neċessarja minħabba li s-sidien kienu qed jittentaw jiżgumbraw lill-inkwilini permezz ta' proċeduri ġudizzjarji. Minkejja dan, tali proċeduri ntrebħu mill-inkwilini. Is-sentenza relativa … xxejjen it-teżi tagħhom li l-okkupazzjoni tal-inkwilini tidderiva ukoll mill-ordni ta' rekwiżizzjoni. Jekk xejn, l-istess sentenza tindika li l-kontinwazzjoni tal-okkupazzjoni tal-fond mis-Sinjuri Cutajar bl-ebda mod ma kienet konnessa mal-ordni ta' rekwiżizzjoni imma mad-dritt tal-inkwilinat li kien joħroġ mill-Att XXIII tas-sena 1979. Tajjeb jingħad illi, riċentament, din l-istess liġi ġiet emendata sabiex testendi u tkabbar id-drittijiet tas-sidien, inkluż awment sinifikanti fil-*quantum* tal-kera rekuperabbli u anke possibilità ta' teħid lura tall-proprjetà. Referenza issir għall-Att XXVII tas-sena 2018. Fuq dan il-punt, qed issir referenza għas-sentenza riċenti mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet <u>Michael Farrugia *et v.* Avukat Ġenerali *et*</u> (rik. nru 79/2016 AF) deċiża nhar it-8 t'Ottubru 2019.
>
> »Illi fis-sena 2007, l-awtorità esponenti ħarġet ordni ta' derekwiżizzjoni u tant ir-rikorrenti kienu jafu li l-protezzjoni tal-inkwilina ma kinitx derivanti mill-ordni ta' rekwiżizzjoni li xorta, minkejja li l-imsemmija ordni issa ilha ħafna li tneħħiet, is-sidien xorta ma aġixxewx għall-iżgumbrament. Huma kienu jafu li l-inkwilini kienu qed jiġu protetti fl-okkupazzjoni tagħhom bl-operat tal-liġi. Għalhekk ukoll żgur li mis-sena 2007 l-Awtorità tad-Djar ma kienet qed twettaq ebda leżjoni.
>
> »Illi qed jiġi sottomess illi minkejja l-fatt li jidher li kien hemm rikonoxximent tar-relazzjoni lokatizja minn naħa tar-rikorrenti (għal kull effett tal-liġi), il-*maggior parte* tal-lamentela tagħha fl-istanza odjerna tiċċentra madwar l-effett tal-liġi, senjatament il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan ir-rigward jerġa' jiġi umilment ritenut illi l-Awtorità tad-Djar ma tagħmilx u qatt ma għamlet liġijiet u *ergo* hija għal kollox estranea għall-din il-lanjanza fil-grad illi bl-ebda mod ma tista' titqies bħala leġittimu kontradittur.«

23. Il-qori ma taqbilx li l-Awtorità tad-Djar għandha tinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju għax ma hijiex kontradittriċi leġittima.

24. Huwa minnu li l-konjuġi Cutajar ingħataw id-dritt li jkomplu jżommu l-proprjetà tal-attriċi bħala r-residenza tagħhom wara li kien leħaq għalaq iċ-ċens fl-1978 bis-saħħa tad-dritt mogħti lilhom bl-Att XXIII tal-1979, u mhux, għalhekk, bis-saħħa tal-ordni ta' rekwiżizzjoni maħruġa mill-awtorità appellanti.

25. Huwa wkoll minnu li l-awtorità appellanti neħħiet l-ordni ta' rekwiż-izzjoni fis-sena 2007, u għalhekk mis-sena 2007 sal-lum, l-istess awtorità ma tistax tinsab responsabbli għall-ksur tad-drittijiet tal-attriċi talli minn dik is-sena sal-lum l-inkwilini (illum il-konvenuta Cutajar biss peress li r-raġel tagħha miet fl-4 ta' Ġunju 2016) baqgħu joqogħdu fil-fond bis-saħħa biss tal-protezzjoni mogħtija lilhom bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

26. Dan kollu jista' jkollu relevanza għall-kwistjoni jekk il-ħruġ tal-ordni ta' rekwiżizzjoni kellux sehem fil-ksur tal-jeddijiet tal-attriċi (kwistjoni li hija l-meritu tat-tieni aggravju tal-awtorità), iżda ma jfissirx li l-awtorità konvenuta ma għandhiex leġittimazzjoni passiva fil-kawża. Huwa fatt li l-awtorità kienet ħarġet l-ordni u huwa fatt ukoll illi l-attriċi tilmenta li bil-ħruġ tal-ordni seħħ ksur tad-drittijiet tagħha. Billi kien il-predeċessur tal-awtorità konvenuta li ħareġ l-ordni u għalhekk l-awtorità, bħala suċċessur ta' min ħareġ l-ordni, hija responsabbli għall-konsegwenzi tal-ħruġ tal-ordni, hija l-awtorità li għandha twieġeb għat-talbiet tal-attriċi safejn jolqtu l-konsegwenzi tal-ħruġ tal-

ordni, bla preġudizzju, naturalment, għall-kwistjoni jekk dawk il-konsegwenzi wasslux għal ksur tal-jedd tal-attriċi.

27. L-aggravju huwa għalhekk miċħud.

28. Ngħaddu issa għat-tieni aggravju tal-awtorità li jolqot is-sejbien ta' ksur tad-dritt tal-attriċi bil-ħruġ ta' l-ordni ta' rekwiżizzjoni. L-awtorità tgħid illi l-ordni nħarġet kif trid il-liġi, kienet biss miżura ta' kontroll bi ħlas u mhux teħid tal-proprjetà tal-attriċi, u kien hemm skop soċjali u pubbliku. Għalhekk tgħid illi bil-ħruġ tal-ordni ma kien hemm l-ebda ksur tad-dritt tal-attriċi. Tkompli tfisser dan it-tieni aggravju hekk:

> »Illi il-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni mhijiex leżiva tad-dritt tal-proprjetà u għalhekk ukoll l-awtorità kellha tiġi liberata. Ladarba s-sehem tal-awtorità esponenti fil-fattispeċji tal-kawża kien limitat għall-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni (li fil-verità ma kinitx neċessarja), tajjeb jingħad għas-saħħa tal-argument illi l-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni u l-allokazzjoni tal-fond *de quo* sar skont il-liġi, huwa ġust u allura ma jivvjolax id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kif qed jallegaw ir-rikorrenti fir-rikors promutur. Jiġi rilevat illi ordni ta' rekwiżizzjoni taħt l-Att tad-Djar ma kienx jikkostitwixxi 'teħid' ta' proprjetà jew teħid ta' 'pussess' ta' proprjetà iżda jikkostitwixxi biss miżura ta' kontroll ta' użu tal-proprjetà fil-forma ta' detenzjoni temporanja ta' dik il-proprjetà fl-interess pubbliku – u dan kontra ħlas. Għaldaqstant ir-rekwiżizzjoni tal-fond in kwistjoni, tenut kont ukoll tal-fatt illi l-istess rekwiżizzjoni twassal għal lokazzjoni versu pagament, ma tiksirx id-disposizzjonijiet tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u allura ma hemm xejn illegali jew li jikser id-drittijiet fundamentali fil-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni. Hemm diversi sentenzi li jaffermaw dan il-prinċipju, fosthom dik fl-ismijiet <u>Carmelo *sive* Charles u Josephine konjugi Massa *v.* Id-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali *et*</u> (Prim' Awla tal-Qorti Ċivili – Sede Kostituzzjonali, 27.10.2011) fejn ġie preċiżat illi:
>
> > »"Il-liġi li tipprovdi għal ordnijiet ta' rekwiżizzjoni kienet għadha viġenti sal-1995 u sa dak iż-żmien qatt ma ġiet dikjarata anti-Kostituzzjonali. Issa jekk ir-rikorrenti ma kienx jogħġobhom dak il-kumpens u għażlu li ma jikkontestawx l-istess *per via* ordinarja dik hija materja għal kollox differenti u għal dan in-nuqqas ma jistgħux jiġu mistennija [*sic*] tħallas jew issofri l-awtorità esponenti."
>
> »Illi intant ukoll jiġi rilevat li s-sentenzi jindikaw illi l-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni għal skopijiet soċjali u pubbliċi mhuwiex per se leżiv tad-drittijiet fundamentali. F'dan il-każ, huwa ċar illi l-iskop tal-ordni kien wieħed biex persuni oħra ikun jista' jkollhom residenzja fejn jgħixu.

> Ikun hemm leżjoni fejn ikun hemm sproporzjonalità bejn ir-restrizzjoni fuq l-użu tal-proprjetà u l-kumpens li jkun qed jitħallas ...«

29. L-attriċi wieġbet hekk:

> »… … … mhux darba u tnejn li kemm il-qrati nostrani kif ukoll il-Qorti Ewropea sabu leżjonijiet minħabba li inkwilin baqa' jgawdi protezzjoni fl-okkupazzjoni ta' fond wara li spiċċat ordni ta' rekwiżizzjoni, u għalhekk ċertament li huwa l-każ li ordni ta' rekwiżizzjoni tista' tagħti lok għal leżjoni tad-drittijiet tal-propjetarju anke jekk din tkun tneħħiet;
>
> »Illi l-fatt li f'dan il-każ ingħatat sentenza fl-1981 ma jnaqqas xejn mill-fatt li effettivament inħarġet ordni ta' rekwiżizzjoni wkoll u għalhekk dik l-ordni kellha effetti li ma jistgħux jiġu injorati. Mhux eskluż li persuna tista' tivvanta sorsi multepliċi għall-okkupazzjoni tagħha.«

30. Jingħad qabel xejn illi l-argument jekk bir-rekwiżizzjoni seħħx teħid ta' proprjetà jew biss kontroll tal-użu tagħha huwa irrelevanti. L-art. 1 tal-Ewwel Protokoll iħares kontra tfixkil fit-tgawdija tal-proprjetà, u kontroll tal-użu wkoll huwa ndħil fit-tgawdija.

31. Jingħad ukoll iżda illi l-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni ma huwiex *ipso facto* tfixkil illeċitu tat-tgawdija tal-proprjetà, u għalhekk bi ksur tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, sakemm l-ordni tinħareġ i. bis-saħħa ta' liġi, ii. għal għan leġittimu u iii. b'kumpens xieraq lis-sid. Ma jidhirx li hu kontestat li tħarsu l-ewwel żewġ elementi, dak tal-leġalità tal-ħruġ tal-ordni u dak tal-leġittimità tal-għan, iżda ma tħarisx it-tielet element, dak tal-kumpens xieraq.

32. Madankollu, jinħtieġ li tintwera wkoll ir-rabta ta' kawża u effett bejn il-ħruġ tal-ordni u t-tfixkil illeċitu fit-tgawdija tas-sid. Fil-fehma tal-qorti ma kienx hemm dik ir-rabta.

33. Il-konjuġi Cutajar ġà kellhom il-fond f'idejhom meta nħarġet l-ordni, u għalhekk ma jistax jingħad illi kien bis-saħħa tal-ordni li l-attriċi ġiet

imċaħħda mill-pussess materjali tal-proprjetà tagħha. Lanqas ma kien bis-saħħa tal-ordni li l-attriċi kompliet tiġi mċaħħda sakemm tħassret l-ordni għax ma setgħetx tiżgombra lil Cutajar: ġie stabilit b'sentenza tal-qorti li kien bis-saħħa tal-Kap. 158 u mhux bis-saħħa tal-ordni ta' rekwiżizzjoni li Cutajar ingħataw jedd li jkomplu jżommu l-fond. Kien ikun mod ieħor li kieku ntwera li l-ordni ta' rekwiżizzjoni – għax tneżża' lis-sid mill-pussess legali tal-proprjetà – serviet ta' ostakolu biex is-sidien setgħu jmexxu bil-kawża għall-iżgumbrament, iżda ma jidhirx li dan huwa l-każ għax il-kawża nqatgħet fuq konsiderazzjonijet oħra.

34. Tkun biss spekulazzjoni li tgħid illi, ukoll li ma kienx hemm id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 u kien hemm biss l-ordni ta' rekwiżizzjoni, l-attriċi xorta kienet tibqa' mċaħħda minn ħwejjiġha bis-saħħa tar-rekwiżizzjoni. Kif seħħew il-fatti kienu d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 u mhux l-ordni ta' rekwiżizzjoni li taw il-jedd lil Cutajar li jkomplu jżommu l-fond u li ċaħħdu lill-attriċi mit-tgawdija ta' ħwejjiġha.

35. L-aggravju għalhekk għandu jintlaqa' u t-talbiet tal-attriċi, safejn magħmula kontra l-awtorità, jiġu miċħuda. Ma jibqax meħtieġ li nqisu l-aggravji l-oħra tal-awtorità.

36. Ngħaddu għalhekk għall-appell tal-Avukat tal-Istat. L-ewwel aggravju ta' dan l-appell jolqot is-sejbien ta' diskriminazzjoni bi ksur tal-art. 14 tal-Konvenzjoni u ġie mfisser hekk:

> »Illi l-appellant umilment jara li l-ewwel qorti ma kinitx korretta meta sabet li hemm ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tal-appellata. *Inoltre*, l-ewwel

qorti naqset li tqis li r-rikorrenti ma ssodisfatx element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilità tal-provvediment fl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew *status* ieħor;

»Fil-każ in diżamina ma ġiet ippruvata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' *status* kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni. In fatti, kif intqal fis-sentenza Enrietta Bianchi *et v.* Avukat Ġenerali *et*, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta' Ġunju 2011, "mhux kull trattament divers iwassal għal diskriminazzjoni skont l-artikolu 14 imsemmi iżda biex tiġi ravviżata tali diskriminazzjoni dak it-trattament divers irid ikun motivat minn wieħed mill-i*status* elenkati f'dak l-artikolu jew fuq xi ġeneru ta' *status* ieħor ... ...

»Illi l-allegat trattament diskriminatorju msemmi mill-appellata ma huwiex imsejjes fuq xi kawżali ta' *status*, iżda fuq karatteristika personali tar-rikorrenti. Għalhekk ġaladarba t-trattament divers imqanqal mir-rikorrenti ma huwa mibni fuq l-ebda wieħed mill-kawżali li jinsab imħares mill-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, jimplika li l-ilment tar-rikorrenti fuq dan l-artikolu lanqas biss jista' jibda;

»Biex wieħed ikun jista' jitkellem fuq leżjoni l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, jeħtieġ li min jallega d-diskriminazzjoni jkun f'pożizzjoni adegwata li jqabbel lilu nnifsu ma' klassi ta' persuni oħra li jkunu ġew trattati b'mod vantaġġjuż jew inqas żvantaġġjuż minnu. Naturalment, il-paragun li minnu jeħtieġ li toħroġ id-distinzjoni timporta żewġ elementi u ċjoè li l-lanjant ma ġiex trattat b'ċertu mod, waqt li ħaddieħor fl-istess ċirkostanzi, (in pari condizione) ġie jew kien ġie trattat b'ċertu mod jew li ħaddieħor fl-istess ċirkostanzi ma ġiex. Fi kliem ieħor, irid isir paragun bejn l-iżvantaġġjat u l-ivvantaġġjat fuq terren ta' ċirkostanzi pari (Avukat Dottor Louis Galea *nomine v.* il-Kummissarju tal-Pulizija *et* deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Jannar 1990);

»Tajjeb li jiġi enfasizzat li sabiex ikun hemm diskriminazzjoni, is-sitwazzjoni tal-iżvantaġġjat u l-vantaġġjat jridu jkunu analoġi fuq kollox, għaliex f'dawn iċ-ċirkustanzi biss id-differenza tkun tista' tassumi rilevanza fil-parametri tal-artikolu 14. Għalhekk kif bosta drabi ġie ritenut fil-ġurisprudenza l-paragun allura jrid jsir '*like with like*';

»Illi meta wieħed jiżen iċ-ċirkostanzi preżenti, l-esponent ma jara li hemm l-ebda sur ta' diskriminazzjoni kontra r-rikorrenti għaliex huma m'humiex qegħdin jingħataw xi trattament differenti minn dak li qed jingħata lil sidien oħra ta' proprjetà li jinsabu fl-istess qagħda legali bħal tagħhom. Kemm hu hekk, is-sidien kollha li krew qabel is-sena 1995 kollha kemm huma qegħdin jiġu trattati ugwalment u għal-daqstant kulħadd qed ikun trattat bl-istess mod skond il-kategorija tal-kundizzjonijiet u żmien ta' meta saret il-kirja. Kienet tkun storja oħra li kieku mhux is-sidien kollha li krew qabel l-1995 kienu milquta bil-liġijiet speċjali tal-kera;

»Għalhekk ġaladarba s-sidien kollha li għandhom proprjetà f'Malta u Għawdex soġġetta għal kirja magħmula qabel is-sena 1995 huma milquta bl-istess mod bil-liġi, allura wieħed ma jista' jitkellem dwar l-

ebda għamla ta' diskriminazzjoni. Għalhekk anke dan l-ilment tar-rikorrenti għandu jiġi miċħud billi mhuwiex ġustifikat la fil-fatt u lanqas fil-liġi. Dan ġie kkonfermat ukoll fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet Anthony Debono *v.* Avukat Ġenerali *et* deċiża nhar it-8 ta' Mejju 2019;

»Anki fil-kawża Joseph Grima *et v.* Avukat Ġenerali *et* (rik. numru 22/19 GM, deċiża nhar l-10 ta' Ottubru 2019, l-ewwel onorabbli qorti diversament presjeduta, wara li għamlet referenza għall-prinċipji li joħorġu kemm mill-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u kif ukoll mill-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u wara li għamlet referenza għall-ġurisprudenza kemm nostrana kif ukoll għal dik tal-qorti ta' Strasburgu, għamlitha ċara:

> »"illi f'dan il-każ il-qorti qieset li l-intenzjoni tal-leġiżlatur kienet li tiġi stabbilita *cut-off date* minn meta ġie stabbilit li ma kellhiex tibqa' tingħata l-istess protezzjoni fil-kirja lil membri tal-familja tal-inkwilin, u mhux li tinħoloq diskriminazzjoni kontra persuni li kienu ilhom jirrisjedu fil-fond għal perijodu ta' żmien qabel l-1 ta' Ġunju 2008. L-imsemmija data ġiet stabbilita mil-leġiżlatur bħala d-data minn meta kellhom jidħlu fis-seħħ uħud mill-emendi proposti għal-liġijiet tal-kera, u għalhekk ma jirriżultax li hemm xi ksur tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni".«

37. L-attriċi wieġbet hekk għal dan l-aggravju ta-Avukat tal-Istat:

»Illi fl-ewwel aggravju tiegħu l-appellant Avukat Ġenerali (illum Avukat tal-Istat) jgħid li l-ewwel qorti żbaljat meta sabet ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Bl-akbar rispett, l-esponenti ma taqbilx, u l-analiżi tal-ewwel qorti fir-rigward tal-applikazzjoni tal-imsemmi artikolu kienet korretta u ġusta. Jiġi rilevat qabel xejn illi l-artikolu 14, kif tajjeb issottolineat is-sentenza appellata, ma jagħtix lista eżawrjenti ta' x'inhuma l-kriterji li a bażi tagħhom tista' tintalab diskriminazzjoni, iżda l-lista hemm indikata hija biss indikattiva u għalhekk il-qorti tista' anke ssib li kien hemm diskriminazzjoni in bażi għal xi raġuni oħra u mhux dawk biss elenkati bala eżempju fl-artikolu in kwistjoni. Fi kwalsijasi każ, però, l-ewwel qorti kienet ċara illi effettivament fil-każ odjern seħħet diskriminazzjoni anke in bażi ta' almenu waħda mir-raġunijiet elenkati fl-artikolu 14, u *cioè* diskriminazzjoni fuq bażi ta' proprjetà. Issa jrid jiġi rilevat illi l-appellant mhux għal kollox korrett fl-analiżi li huwa jagħmel ta' kif għandu jiġi applikat l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Id-diskriminazzjoni ma tirriżultax biss u dejjem minn trattament differenti ta' żewġ persuni li jinsabu f'sitwazzjoni għal kollox identika. Jista' jkun hemm ukoll każ ta' diskriminazzjoni fejn il-leġislatur jonqos li jagħmel distinzjoni bejn każijiet li m'humiex identiċi, u jpoġġi lil kulħadd fl-istess keffa meta kjarament ma għandhomx jiġu trattati l-istess għaliex iċ-ċirkostanzi huma differenti. Kien dan li wassal il-Qorti Ewropea fi Strasburgu li f'każijiet bħal dawk ta' Cassar *v.* Malta isib li kien hemm ksur tal-artiklu 14, għaliex il-leġislatur poġġa l-kirjiet (dawk ta' qabel l-1995) kollha kemm huma fl-istess keffa tal-miżien, u kollha ġew €185 fis-sena, irrispettivament minn kemm kienet kbira l-proprjetà, fejn kienet tinsab, x'kien il-valur tagħha, f'liema kundizzjoni kienet, u kriterji oħra simili. Bil-fatt li kulħadd tpoġġa fl-istess ilma, ġie li nħolqot diskriminazzjoni għaliex min kellu proprjetà mdaqqsa ta' valur sostanzjali (bħal ma hi dik mertu tal-kawża odjerna) spiċċa ġie trattat l-

> istess bħal min jikri gebuba, u proprju għalhekk l-ewwel qorti kienet korretta li sabet li kienet seħħet fil-konfront tal-esponenti vjolazzjoni tad-dritt tagħha li ma tkunx iddiskriminata in bażi għall-proprjetà tagħha. Terġa', l-ewwel qorti fis-sentenza appellata spjegat sewwa x'kienu l-kunsiderazzjonijiet li wassluha għad-deċiżjoni tagħha u r-raġunament tagħha kien sorrett mill-ġurisprudenza; l-esponenti ma jarawx kif l-analiżi li għamlet l-ewwel qorti tista' tiġi kkritikata għaliex kienet korretta għall-aħħar. Wara kollox, kif ingħad ukoll fis-sentenza appellata, diġà kien hemm każ deċiż mill-Qorti Ewropea li tapplika proprju l-Konvenzjoni Ewropea fejn sabet li l-liġi in kwistjoni fil-fatt kienet diskriminatorja f'każ simili għal dak odjern (ara Cassar *v.* Malta). Dan l-ewwel aggravju għalhekk m'huwiex ġustifikat.«

38. Din il-qorti taqbel mal-attriċi li tista' sseħħ diskriminazzjoni mhux biss meta jingħata trattament differenti lil min qiegħed fl-istess qagħda iżda wkoll meta jingħata l-istess trattament lil min qiegħed f'qagħda differenti.

39. Huwa minnu wkoll li fil-każ ta' Cassar[1] il-Qorti Ewropeja sabet ksur tal-art. 14 tal-Konvenzjoni Ewropea peress li bl-emendi tal-Att X tal-2009 ġiet introdotta "*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.*"

40. Bla ma tikkummenta fuq jekk hijiex impekkabbli l-loġika tal-Qorti Ewropea fil-każ ta' Cassar – għax l-emendi tal-2009 kienu maħsuba biex itejbu l-posizzjoni mhux tas-sidien kollha ta' proprjetajiet mikrija qabel l-1995 iżda biss ta' min kien fis-sitwazzjoni li jdaħħal anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena bħala kera minn immobbli, u għalhekk kellu ħtieġa aktar urġenti li l-kera jiżdied, u mhux ta' min, bħal Cassar, kien ġà qiegħed idaħħal aktar minn hekk – il-qorti tosserva illi ċ-ċirkostanzi tal-każ tallum huma differenti minn

---

1 Q.E.D.B, 30 ta' Jannar 2018, rik. 50570/13.

dawk li seħħew fil-każ ta' Cassar. F'dak il-każ l-atturi tqiesu li ġarrbu diskriminazzjoni bid-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009 peress li minkejja li sidien oħra (li, qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, kienu jirċievu inqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena bħala kera għall-fond tagħhom) ibbenefikaw mill-emendi li daħħal dak l-Att – għaliex, fost affarijiet oħra, bdew jirċievu ammont ta' kera ogħla minn dik li kienu jirċievu qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att – l-atturi Cassar ma ħadu ebda benefiċċju bid-dħul fis-seħħ tal-Att għaliex diġà kienu jirċievu iktar minn €185 fis-sena bħala kera għall-proprjetà tagħhom. Fis-sottomissjonijiet tagħhom lill-Qorti Ewropea l-atturi Cassar fil-fatt, fost affarijiet oħra, qalu hekk:

> »71. The applicants pointed out that the 2009 amendments had applied to all pre-1995 leases and as such should also have applied in their case. However, the very fact that they had not obtained anything out of the new law (since the rental value of their property at EUR 466 per year at the termination of the emphyteusis had already been higher than EUR 185) showed that that law, which was meant to address the imbalance in controlled leases, had failed to differentiate sufficiently between properties and had not ensured that all the owners could benefit from some increase in rent in order to lessen the gap between the established rent and the prevailing fair market rent.«

41. Fil-każ tallum ma jistax jingħad li l-attriċi ma bbenefikat xejn mill-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att X tal-2009 – kif kien il-każ fil-każ ta' Cassar – għaliex, fost affarijiet oħra, l-kera li bdiet tirċievi għoliet għal €185 fis-sena. Iċ-ċirkostanzi tal-każ tallum huma għalhekk differenti minn dawk tal-każ ta' Cassar.

42. Tassew li, għallinqas qabel ma daħal fis-seħħ l-art. 12B tal-Kap. 158, il-liġi ma iddistingwietx bejn djar ta' kwalità għolja, jew f'lokalità mfittxija, u djar ta' kwalità inferjuri, jew f'lokalità anqas imfittxija.

Madankollu, dan ma jfissirx illi l-kirjiet kollha maħluqa taħt l-artt. 12 u 12A tal-Kap. 158 kienu trattati l-istess għax hemm kriterju ieħor li jagħmel differenza, u dan hu ċ-ċens li kien jitħallas qabel ma t-titolu nbidel f'kera. Mhux wisq imġebbed li tifhem li postijiet ta' kwalità għolja jew f'lokalità mfittxija kienu jistgħu jingataw b'enfitewsi b'ċens ogħla, ladarba ma kienx hemm kontroll fuq il-*quantum* taċ-ċens. Għalhekk, bil-mekkaniżmu ta' kera maħdum fuq iċ-ċens, postijiet ta' kwalità differenti ġew trattati b'mod differenti, u għalhekk ma jistax jingħad li kien hemm diskriminazzjoni.

43. B'hekk il-qorti ma hijiex qiegħda tgħid illi l-attriċi ma ġarrbitx ksur tal-jedd tagħha għat-tgawdija ta' ħwejjiġha, iżda dan hu għax hija mġiegħla tagħraf kirja li tirrendi wisq anqas minn kemm jiswa l-fond, u mhux għax qiegħda tirċievi l-istess trattament bħal min hu f'posizz-joni differenti minn tagħha.

44. Dan l-ewwel aggravju tal-Avukat tal-Istat għalhekk sejjer jintlaqa'.

45. Ngħaddu issa għat-tieni aggravju tal-Avukat tal-Istat, li jolqot il-*quantum* tal-kumpens. L-attriċi wkoll ressqet aggravju fuq il-*quantum* tal-kumpens mogħti mill-ewwel qorti, għalkemm naturalment l-attriċi jidhrilha li l-kumpens għandu jkun iktar waqt li l-Avukat Ġenerali huwa tal-fehma illi l-kumpens kellu jkun inqas. Il-qorti sejra għalhekk tqis iż-żewġ aggravji flimkien.

46. L-Avukat tal-Istat fisser l-aggravju tiegħu hekk:

> »… … … il-qrati muniti b'ġurisdizzjoni kostituzzjonali, għalkemm jistgħu jagħtu kull rimedju li jidhrilhom xieraq, madanakollu r-rimedju

fil-forma tal-kumpens li ngħata mill-ewwel qorti mhuwiex rimedju ġustifikat. Ma jridx jintesa li l-iskop tad-disposizzjonijiet tal-Konvenzjoni Ewropea huwa sabiex jiġu stabbiliti *standards* u s-sejbien ta' vjolazzjoni ta' dawn l-i*standards* huwa r-rimedju ewlieni.

»Illi l-appellant jirrileva wkoll li l-kumpens stabbilit mill-Ewwel Qorti kien kumpens eċċessiv tenut kont tal-fatt li qed nitrattaw kontroll ta' użu u mhux teħid forzuż. Illi aktar minn hekk, tenut kont li l-miżura kienet legali, tali miżura saret għall-għan leġittimu fl-interess pubbliku, li bir-riforma tal-liġijiet ta' kera u senjatament bl-obbligi li għaddew fuq l-inkwilin kif ukoll bil-fatt li tali kirja ma tistax tibqa' tintiret, l-ewwel qorti kellha tagħti d-dovut kunsiderazzjoni lil dawn l-elementi kollha.

»Illi fil-każ odjern din l-onorabbli qorti ma kellhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma kellha tis-krutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesa' tagħha u cjoè mill-aspett tal-proporzjonalità u fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binijiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom.

»Illi meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba allegat indħil fit-tgawdija ta' ġidhom jista' jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq stabbilit mill-valutazzjonijiet tal-periti ppreżentati fil-mori tal-kawża. Fil-fatt, il-Qorti Ewropea fis-sentenza msemmija ta' Amato Gauci *v.* Malta, sostniet li:

> »"… … … legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve a greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value."

»F'dan ir-rigward fil-każ James and others *v.* United Kingdom deċiż mill-qorti ta' Strasbourg fil-21 ta' Frar 1986, preċiżament f'paragrafu 54 tal-paġna 36, wieħed isib is-segwenti:

> »"Article 1, does not, however, guarantee a right to full compensation in all circumstances. Legitimate objectives of 'public interest', such as those pursued in measures of economic reform of measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value."

»… … …

»Dan kollu jimplika li l-ammont ta' €25,000 mogħti mill-ewwel qorti bħala kumpens huwa bil-wisq eċċessiv u jixraq li jiġi mnaqqas bħalma ġara f'kawżi oħra. Ara f'dan is-sens: Maria Ludgarda *sive* Mary Borg *et v.* Rosario Mifsud *et* (QK 29/04/2016) fejn il-kumpens minn €10,000 tnaqqas għal €2,500, Raymond Cassar Torregiani *et v.* Avukat Ġenerali *et* (QK 29/04/2016) fejn il-kumpens minn €50,000 tnaqqas għal €5,000, Rose Borg *v.* Avukat Ġenerali *et* (QK 11/07/2016) fejn il-kumpens minn €15,000 tnaqqas għal €5,000, Ian Peter Ellis *et v.* Avukat Ġenerali *et* (QK 24/06/2017) fejn il-kumpens minn €20,000 tnaqqas €10,000, Maria Stella *sive* Estelle Azzopardi *et v.* Avukat Ġenerali *et* (QK 29/09/2016) fejn il-kumpens minn €20,000 tnaqqas

għal €5,000, u Jesmond Portelli *et v.* Avukat Ġenerali *et* (QK 25/11/2016) fejn il-kumpens minn €16,000 tnaqqas għal €5,000.«

47. L-attriċi fissret l-aggravju relativ għall-*quantum* hekk:

»Illi fl-ewwel lok in kwantu l-ewwel qorti llikwidat kumpens ta' ħamsa u għoxrin elf euro (€25,000) dan huwa bl-akbar rispett ammont baxx wisq biex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjonijiet sofferti mill-esponenti. Jiġi rilevat illi l-ewwel qorti sabet ksur multepliċi tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti, ossija billi sabet ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u l-ksur tad-dritt fondamentali tal-esponenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha ġie ddikjarat minħabba tliet fatturi differenti (u *cioè* l-applikazzjoni tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, l-effetti tal-ordni ta' rekwiżizzjoni li kienet inħarġet fuq il-proprjetà in kwistjoni, u l-fatt li l-emendi tal-2009 ma sewwewx l-isproporzjon bejn il-piż li kienet qiegħda ġġorr l-esponenti u l-interess ġenerali). Fil-konfront ta' sejbien ta' leżjonijiet ta' din il-portata d-danni morali għall-fatt li l-esponenti soffriet dawk il-leżjonijiet ukoll kellu jkun sinjifikanti, iżda l-ewwel qorti stabbiliet kumpens ta' €25,000 biex jagħmel tajjeb mhux biss għad-danni morali mġarrba mir-rikorrenti (u *cioè* kumpens non-pekunjarju) iżda wkoll biex jagħmel tajjeb għat-telf pekunjarju li l-esponenti ġarrbet matul is-snin minħabba t-telf ta' kontroll fuq il-proprjetà tagħha. F'dan ir-rigward l-Ewwel Qorti nnotat illi l-valur lokatizju tal-proprjetà tal-appellanta jġib €8,700 fis-sena, skond kif iċċertifikat mill-periti *ex parte* tal-appellanti, u innutat korrettement illi ħadd mill-intimati appellati ma kien ikkontesta dan il-valur la b'valutazzjoni kuntrarja u lanqas b'xi kontroeżami. Minkejja dan kollu, l-ewwel qorti għaddiet biex iffissat kumpens ta' €25,000 li kellu jkopri kemm id-danni non-pekunjarji kif ukoll id-danni pekunjarji għall-ksur li seħħ bejn l-1978 u l-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 fl-2018, u kull dannu anċillari ieħor. Dan l-ammont lanqas ikopri l-valur ta' tliet snin kera li tilfet l-esponenti, mentri hija ilha mċaħħda mill-proprjetà tagħha għal *oltre* 40 sena! Ċertament li l-esponenti tirrikonoxxi li fl-1978 il-valur lokatizju tal-fond ma kienx ta' €8,700 iżda lanqas għandu jkun li hija tirċievi biss €25,000 għal telf ta' użu ta' erbgħin sena sħaħ u *oltre*! Wara kollox, li kieku l-esponenti ħadet il-kera ġust kull sena, kienet tirċievi l-valur ġust li kienet timmerita ta' kull sena, iżda billi hija fil-fatt ma rċevietx dak il-kera ġust ifisser li l-valur tal-kera ta' tant snin ilu jrid *se mai* jiġi aġġustat biex jagħmel tajjeb ukoll għall-inflazzjoni mat-trapass taż-żmien. Kwantu għall-fatt li l-proprjetà f'Malta dawn l-aħħar għaxar snin, l-esponenti tkun tilfet €80,000, minbarra t-telf fis-snin preċedenti. Għalhekk l-appellanta ssostni li ċertament kumpens ta' €25,000 huwa bil-wisq insuffiċjenti biex jagħmel tajjeb għat-telf li hija ġarrbet. Jekk wieħed jikkompara sentenzi reċenti tal-Qorti Ewropea fi Strasburgu fil-kuntest ta' kirjiet ikkontrollati jirriżulta evidenti li l-kumpens likwidat mill-ewwel qorti huwa komparattivament wieħed baxx. Per eżempju, fil-każ Apap Bologna *v.* Malta deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Awissu 2016 dik il-qorti llikwidat kumpens ta' €30,000 (minbarra €16,000 li kienu diġà ġew likwidati mill-qrati Maltin) għal proprjetà li kellha valur lokatizju ta' €2,800 fis-sena (jiġifieri madwar kwart tal-valur lokatizju tal-proprjetà mertu tal-kawża odjerna) u in kwantu vjolazzjoni li pperdurat 28 sena (mentri fil-każ odjern għandna vjolazzjoni li ilha għaddejja *oltre* 40 sena) – li jfisser li fil-każ ta' Apap Bologna l-propjetarju ġie

kkumpensat b'valur ta' madwar 16-il darba l-kera kurrenti għal vjolazzjoni li kienet ilha sejra 28 sena, mentri fil-każ odjern l-esponenti ilha 'l fuq minn 40 sena mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha u ġie likwidat lilha biss kumpens f'ammont ekwivalenti għal bejn wieħed u ieħor tliet snin kera. Li kieku kellha tirċievi kumpens daqs 16-il sena valur lokatizju, l-kumpens dovut lill-esponenti kien ikun ta' €139,200.

»*Inoltre*, biex waslet għall-kumpens minnha likwidat l-ewwel qorti elenkat numru ta' kriterji li tgħid li hija ħadet in kunsiderazzjoni… … …

»... … …

»Jiġi rilevat illi in kwantu għal uħud minn dawn il-kriterji, l-appellanti jidhrilha li l-ewwel qorti ma messhiex ħadithom in kunsiderazzjoni. Hekk per eżempju l-ewwel qorti jidher li qieset li l-appellanti ma fittixtx rimedju kostituzzjonali qabel is-sena 2017, liema kriterju jidher li affettwa negattivament il-kumpens likwidat mill-ewwel qorti fis-sens illi t-telf realment soffert ġie mnaqqas drastikament. Aktar kmieni fis-sentenza tagħha però l-ewwel qorti kienet iddikjarat illi "l-argument tal-intimati li l-qorti għandha tagħti piż lill-fatt li r-rikorrenti ħalliet tul ta' żmien jgħaddi sakemm fetħet il-kawża illum ma huwiex legalment sostenibbli", u ċċitat anke ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea biex tissustanzja din il-pożizzjoni. Għalhekk huwa inkongruwu illi minkejja dan ir-raġunament, meta ġiet biex effettivament tillikwida l-kumpens dovut lill-esponenti l-ewwel qorti ħadet in kunsiderazzjoni bħala fattur rilevanti l-fatt li l-kawża kienet inbdiet fl-2017. Dan apparti li l-ewwel qorti ma tatx piż lill-fatt illi l-esponenti ma kinitx baqgħet kompletament inattiva matul is-snin kollha l-proprjetà kienet affettwata minn kera kkontrollata, tant illi l-esponenti kienet ukoll għamlet kawża quddiem il-qrati ordinarji biex tittanta tieħu l-proprjetà tagħha lura f'idejha, u għalhekk mhux il-każ li l-esponenti baqgħet qatt ma ħadet azzjoni. *Inoltre* kien jispetta lill-istat li jara li ma jħallix li l-liġijiet tal-pajjiż jiksru d-drittijiet fundamentali tal-esponenti u għalhekk l-esponenti ma għandhiex tbati l-konsegwenzi tan-nuqqas ta' azzjoni da parti tal-istat.

»Imbagħad l-ewwel qorti ddikjarat li kienet qed tieħu ukoll in kunsiderazzjoni l-fatt li li kieku l-proprjetà kienet f'idejn is-sid għal dawn is-snin kollha, mhux neċessarjament kienet ser tinkera dejjem jew mhux neċessarjament is-sid kienet issib tikriha bil-valur mogħti mill-perit tagħha. Jiġi rilevat però illi mhux neċessarju illi l-esponenti tipprova li hija kien sejjer bilfors jirnexxielha tikri l-proprjetà tagħha dejjem. Il-punt huwa illi l-esponenti ġiet imċaħħda mill-użu tal-proprjetà tagħha u ħaddieħor kien qiegħed igawdi mill-proprjetà tal-esponenit b'kera irriżorju. Għal dan it-telf ta' użu jrid jitħallas kumpens. Għalhekk il-kumpens irid ikun għaż-żmien kollu li matulu l-esponenit tilfet l-użu tal-proprjetà tagħha, għaliex effettivament matul dak iż-żmien kollu xi ħadd gawda mill-proprjetà tagħha.

»Hawnhekk l-appellanti tirrileva ukoll illi fejn l-ewwel qorti qieset li l-kumpens likwidat f'kawża kostituzzjonali mhux bilfors ikun ekwivalenti għad-danni ċivili rekuperabbli f'kawża ċivili ordinarja, dan iwassal għal inġustizzja in kwantu l-iżvantaġġ għas-sid jibqa' kbir. Jiġi rilevat illi l-ewwel qorti llikwidat kumpens anke għal kull dannu anċillari soffert mir-rikorrenti u għalhekk l-appellanti ma baqgħalha l-ebda triq oħra biex tiġbor xi danni oħra għas-snin 1978 sa 2018. *Inoltre* fil-każ tal-appellanti – billi l-kera li hija leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħha hija waħda skond il-liġi – l-appellanti ma tistax titlob it-telf ta' kera, reali

kemm hu reali, ħlief f'kawża kostituzzjonali; u għalhekk dan mhux każ fejn l-appellanta għad tista' tiġbor xi dannu materjali f'kawża ordinarja iżda l-kumpens li hija tirċievi minn din il-kawża jkun intiż biex ikopri l-kumpens kollu għad-dannu materjali li hija ġarrbet. Għalhekk effett-ivament f'każ bħal dan id-dannu soffert minħabba l-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti huwa proprju d-dannu materjali soffert minħabba t-telf ta' kontroll tal-proprjetà tal-appellanta. Minkejja kull għan soċjali li seta' kien hemm fil-promulgazzjoni ta' liġijiet li ħolqu żbilanċ kontra l-interessi tas-sid, il-kumpens mogħti ma jistax ikun daqshekk rimoss mit-telf attwalment soffert mill-esponenti li jirrendi dak il-kumpens inadegwat għaliex wara kollox il-kumpens irid ikun idoneu biex kemm jista' jkun is-sid jitpoġġa fil-pożizzjoni li kien ikun li kieku l-vjolazzjoni ma seħħitx.

»B'hekk l-appellanta tillanja illi l-kumpens likwidat mill-ewwel qorti ma kienx wieħed suffiċjenti u għandu jiġi likwidat kumpens akbar għall-vjolazzjonijiet riskontrati;«

48. L-aggravju tal-Avukat Ġenerali illi dikjarazzjoni ta' ksur kienet tkun biżżejjed għax "l-iskop tad-disposizzjonijiet tal-Konvenzjoni Ewropea huwa sabiex jiġu stabbiliti *standards*" huwa x'aktarx fieragħ. Ir-rimedju għal ksur ta' drittijiet fundamentali – kif wara kollox għandu jkun ir-rimedju għall-ksur ta' kull dritt ieħor – għandu jirredintegra lil min ikun ġarrab il-ksur billi jqieghdu fl-istess posizzjoni li kien ikun fiha li kieklu l-ksur ma seħħx. Dikjarazzjoni ta' ksur, weħedha, sakemm il-ksur ma jkunx ħalla effetti minimi, ma hijiex biżżejjed biex jintlaħaq dan il-għan.

49. Imbagħad, li kieku tassew il-ħsieb ewlieni wara d-disposizzjonijiet li jħarsu d-drittijiet fondamentali kien li jinħolqu *standards*, għandu jingħad illi milli jidher għalxejn jitwaqqfu dawn l-i*standards* jekk minkejja numru x'aktarx konsiderevoli ta' sentenzi li sabu li l-liġijiet tal-kera huma bi ksur tad-drittijiet fondamentali, is-sitwazzjoni għamlet żmien ma nbidlitx, u dan meta l-istat ġie mġiegħel iħallas danni, aħseb u ara li kieku ngħataw biss dikjarazzjonijiet li ma jissarfux.

50. Dwar l-aggravju tal-attriċi jingħad illi l-kalkoli tagħha huma msejsa fuq is-supposizzjoni illi l-valur lokatizju stabilit mill-periti – dak relativ għas-sena 2017 – kien l-istess matul iż-żmien kollu relevanti, li ma huwiex il-każ, u l-attriċi naqset li tressaq prova ta' kemm kien il-valur lokatizju fiż-żmien kollu relevanti.

51. Tassew illi, kif sewwa jingħad fir-rikors tal-appell tal-attriċi, l-ewwel qorti qieset konsiderazzjonijiet – fosthom li l-attriċi damet sal-2017 sakemm fittxet rimedju meta setgħet tagħmel hekk sa mill-1987, u illi baqgħet taċċetta l-kera sakemm fetħet il-kawża – li strettament ma kellhiex tqishom. Min-naħa l-oħra iżda fil-kalkolu tal-kumpens l-ewwel qorti qieset ukoll fatturi – li kien hemm ksur ukoll bil-ħruġ tal-ordni ta' rekwiżizzjoni u li kien hemm diskriminazzjoni – li għandhom aktar piż minn dawk kontra l-attriċi u li wkoll ma kellhiex tqishom. Barra minn hekk l-ewwel qorti qieset li kellha tqis iż-żmien kollu mill-1978, meta l-Konvenzjoni Ewropea daħlet fis-seħħ fl-1987 u għal-hekk il-kumpens kellu jiġi kalkolat biss b'seħħ minn dik is-sena.

52. Meqjusa dawn il-fatturi kollha, din il-qorti hija tal-fehma li ma huwiex il-każ li tillikwida kumpens f'somma ogħla minn dik likwidata mill-ewwel qorti. L-aggravji relativi għall-*quantum* tal-kumpens, kemm dak tal-Avukat tal-Istat u kemm dak tal-attriċi, huma għalhekk miċħuda.

53. Jonqos issa li nqisu t-tieni (u l-aħħar) aggravju tal-attriċi li jolqot id-deċiżjoni tal-ewwel qorti li ma tordnax l-iżgumbrament tal-konvenuta Cutajar mill-fond tal-attriċi. L-attriċi tgħid illi l-ewwel qorti kien

imissha ordnat l-iżgumbrament tal-konvenuta Cutajar u kien imissha wkoll iddikjarat li l-konvenuta Cutajar ma tistax aktar tibqa' tistrieħ fuq liġijiet li jiksru d-drittijiet tas-sid biex jagħtuha titolu għall-okkupazzjoni tal-fond. Tfisser dan l-aggravju hekk:

> »Illi *inoltre* in kwantu ma ġie akkordat mill-ewwel qorti l-ebda rimedju ieħor minbarra dak fil-forma ta' kumpens ifisser illi l-vjolazzjonijiet sofferti mill-esponenti ma ġewx adegwatament riżarċiti. L-ewwel qorti sabet illi l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 kien jivvjola d-drittijiet fundamentali tal-esponenti iżda rraġunat illi billi intant daħal fis-seħħ l-artikolu 12B tal-istess Att jista' jkun li wara l-2018 hemm rimedju ordinarju disponibbli għall-esponenti. F'dan ir-rigward l-esponenti jirrilevaw illi l-kawża odjerna ġiet intavolata fl-2017 jiġifieri qabel ma daħal fis-seħħ l-artikolu 12B msemmi u għalhekk żgur li l-esponenti ma setgħet tirrikorri għal ebda rimedju taħt l-artikolu 12B qabel ma fetħet din il-kawża. Jiġi rilevat ukoll illi ħadd mill-intimati f'din il-kawża ma deherlu li għandu jitlob li jressaq xi eċċezzjoni ulterjuri in bażi għall-artikolu 12B wara li dan daħal fis-seħħ. Saħanstra fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha quddiem l-ewwel qorti l-inkwilina, li hija l-aktar persuna li kellha interess li tevita żgumbrament, ħadet il-pożizzjoni li addirittura l-Kap. 158 ma japplikax għall-każ tagħha! Intant il-massimu li l-Bord li Jirregola l-Kera jista' jiffissa bħala kumpens in bażi għall-emendi introdotti bil-Kap. 158 huwa sa 2% tal-valur tal-proprjetà, u hija fid-diskrezzjoni tal-istess bord kemm effettivament iżid il-kera u għalhekk mhux neċessarjament jagħti 2%. Issa meta l-proprjetà llum tinkera fis-suq liberu b'madwar 5% jew 6% tal-valur tagħha, ċertament li massimu ta' 2% huwa ammont baxx wisq u mhux suffiċjenti biex ineħħi l-iżbilanċ eżistenti kontra s-sid. *Inoltre*, in kwantu l-artikolu 12B jippermetti li l-inkwilin jiġi ordnat jiżgombra jekk jinstab li għandu ċertu introjtu u assi, f'dan il-każ irriżulta mill-provi illi l-inkwilina Salvina Cutajar tidher li tgħix bil-pensjoni u għandha introjtu limitat u għalhekk aktarx li ma tkunx tista' tiġi żgumbrata lanqas bl-applikazzjoni tal-artikolu 12B. Dan apparti li anke fejn jinstab mill-bord li hemm lok għall-iżgombru l-bord għandu jagħti lill-inkwilin ħames snin ċans biex jivvaka mill-proprjetà tas-sid, liema perijodu huwa twil wisq u jikkawża inġustizzja mas-sid li jkollu jissaporti ħames snin oħra b'kera irriżorju. Dan kollu qiegħed jingħad għaliex fir-realtà r-rimedju ikkreat bl-artikolu 12B ma huwiex wieħed adegwat u l-effett tiegħu sejjer ikun biss li l-esponenti titlef numru ta' snin oħra tikkumbatti fil-qrati in bażi għall-artikolu 12B biex xorta waħda tibqa' vittma ta' ksur ulterjuri tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Fiċ-ċirkostanzi l-appellanta tħoss illi n-nuqqas li l-ewwel qorti tordna r-ritorn lilha tal-proprjetà tagħha u n-nuqqas ukoll li tordna li l-inkwilina ma tistax aktar tinqeda bil-liġijiet li qed jikkawżaw il-vjolazzjoni biex tirreklama titolu fuq il-fond tal-appellanta, ifissru illi l-vjolazzjonijiet sofferti minnha għadhom ma ġewx adegwatament riżarċiti. Wara li għaddew iktar minn 40 sena li fihom l-appellanta kienet ipprivata mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha, xorta waħda l-appellanta sejra tibqa' mċaħħda minn dik it-tgawdija.«

54. L-attriċi qiegħda tgħid sew illi l-ewwel qorti kellha tgħid illi l-konvenuta Cutajar ma tistax tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-art. 12 tal-Kap. 158 biex tkompli żżomm il-fond. Dan iżda ma jfissirx illi ma jistax ikun hemm disposizzjonijiet oħra tal-liġi – partikolarment l-art. 12B tal-Kap. 158 – li jistgħu jagħtu titolu lill-konvenuta Cutajar. Ma huwiex kompitu ta' din il-qorti li tużurpa l-funzjoni ta' tribunali oħra biex tgħid hi jekk il-konvenuta Cutajar għadhiex titolu taħt l-art. 12B u tordna l-iżgumbrament tagħha jekk ma għandhiex dak it-titolu: il-ħarsien tal-liġijiet ta' proċedura huwa wkoll element tal-istat ta' dritt.

55. Barra minn hekk, kawża kostituzzjonali bħal ma hi din tallum hija primarjament kawża kontra l-istat, u r-rimedju mogħti minn din il-qorti għalhekk għandu jkun kontra l-istat u mhux ukoll kontra il-privat, bħal ma jkun rimedju ta' żgumbrament. F'kawża bħal din tallum il-privat jintlaqat biss indirettament għaliex ma jkunx jista' jistrieħ iktar fuq dik il-liġi jew parti tal-liġi li ma jkollhiex iktar effett bis-saħħa tad-deċiżjoni tal-qorti, u huwa għalhekk li għandu leġittimazzjoni passiva biex ikun parti fil-kawża, iżda r-rimedju ewlieni ma għandux jingħata kontrih.

56. Għalhekk dwar it-talba għal żgumbrament il-qorti ttenni dak li qalet fis-sentenza mogħtija fid-29 ta' Novembru 2019 *in re* <u>Josephine Azzopardi *et v.* Prim'Ministru *et*</u>[2] illi kawża kostituzzjonali ma hijiex kawża bejn sid-il-kera u kerrej, jew dwar titoli ta' proprjetà, u għalhekk huwa importanti illi l-okkupant ma jiġix imċaħħad mill-jedd ta' aċċess għal qorti biex din tqis difiżi li ma jistgħux jinġiebu f'kawża

---

2 Rik. Kost. 6/2015.

kostituzzjonali, bħal jekk għandux xi titolu ieħor biex jista' jżomm il-proprjetà. Dan jiswa aktar u aktar fil-każ tallum fejn jista' jkun illi l-konvenuta Cutajar ikollha titolu taħt l-art. 12B tal-Kap. 158, u ċerta-ment ma huwiex fil-kompetenza ta' din il-qorti li tqis jekk il-konvenut Cutajar tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, u, jekk iva, kemm fiċ-ċirkostanzi għandu jkun il-kera xieraq

57. L-attriċi iżda tgħid illi l-art. 12B wkoll jikser id-drittijiet fondamentali tagħha.

58. Dwar dan l-argument jingħad illi, billi għadha ma nbdiet ebda proċe-dura quddiem it-tribunal kompetenti biex jiġu applikati d-disposizz-jonijiet tal-art. 12B, għadu ma huwiex magħruf la jekk il-konvenuta Cutajar ikollhiex titolu biex tkompli żżomm il-fond bl-applikazzjoni tal-kriterji li jsemmi l-art. 12B, u lanqas kemm, bl-applikazzjoni tal-istess art. 12B, sejjer ikun il-kera jekk Cutajar tibqa' żżomm il-post taħt il-liġi l-ġdida. Għalhekk ma nistgħux *a priori* ngħidu jekk l-emendi l-ġodda jilħqux il-għan tal-proporzjonalità[3], u jkun prematur li f'dan l-istadju ngħidu illi l-art. 12B wkoll huwa bi ksur tal-jeddijiet tal-attriċi għax ma jagħtihiex kumpens proporzjonat bi tpattija għall-indħil fit-tgawdija ta' ħwejjiġha.

59. L-aggravju dwar żgumbrament huwa għalhek miċħud, b'dan iżda illi l-qorti sejra tirriforma s-sentenza appellata fis-sens li żżid dikjarazzjoni li l-konvenuta ma tistax tinqeda bl-art. 12 tal-Kap. 158

[3] Ara Victoria Amato Gauci *et v.* Avukat Ġenerali *et*, Kost. 28 ta' Frar 2020.

biex fuqu ssejjes titolu għall-okkupazzjoni tal-fond, bla ħsara għal kull jedd li jista' jkollha taħt disposizzjonijiet oħra tal-liġi.

60. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti hekk tiddisponi mill-appelli u mill-appell inċidentali:

    i. tiċħad l-appell tal-Awtorità tad-Djar fejn din titlob li tinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju iżda tilqa' l-istess appell fil-bqija u tiċħad it-talbiet tal-attriċi safejn magħmula kontra dik l-awtorità;

    ii. tikkonferma s-sentenza appellata fejn sabet illi d-disposizzjoni-jiet tal-art. 12 tal-Kap. 158 huma bi ksur tad-drittijiet tal-attriċi mħarsa taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk tiddikjara illi l-konvenuta Cutajar ma tistax tinqeda b'dak l-artikolu sabiex fuqu ssejjes titolu fuq il-proprjetà tal-attriċi, bla ħsara għal kull jedd li jista' jkollha taħt disposizzjonijiet oħra tal-liġi;

    iii. tilqa' l-appell tal-Avukat tal-Istat safejn jolqot is-sejbien ta' ksur tal-art 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, u tiddikjara, minflok, li ma kien hemm ebda ksur ta' dak l-artikolu;

    iv. tiċħad l-appell kemm tal-Avukat tal-Istat u kemm tal-attriċi dwar il-*quantum* tal-kumpens likwidat favur l-attriċi u għalhekk tikkon-ferma s-sentenza appellata fejn ikkundannat lill-Avukat tal-Istat iħallas lill-attriċi ħamsa u għoxrin elf euro (€25,000) bħala danni għall-ksur tad-drittijiet tagħha; u

    v. tikkonferma s-sentenza appellata fil-bqija.

61. L-ispejjeż tal-Awtorità tad-Djar, kemm tal-ewwel grad u kemm tal-appell, jinqasmu hekk: sehem minn erbgħa (¼) tħallsu l-awtorità u tliet ishma minn erbgħa (¾) tħallashom l-attriċi. L-ispejjeż l-oħra tal-ewwel grad iħallashom l-Avukat tal-Istat. L-ispejjeż tal-appell tal-Avukat tal-Istat jinqasmu hekk: żewġ ishma minn tlieta (⅔) jħallashom l-Avukat tal-Istat u s-sehem l-ieħor minn tlieta ($^{1}/_{3}$) tħallsu l-attriċi; l-ispejjeż tal-appell tal-attriċi jinqasmu bin-nofs (½) bejn l-attriċi u l-Avukat tal-Istat.

Giannino Caruana Demajo Aġent President	Tonio Mallia Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm