QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar l-Erbgħa 25 ta' April 2018

Numru 4

Rikors kostituzzjonali numru 96/2014 MCH

Josephine Azzopardi f'isimha proprju u kif ukoll bħala prokuratriċi tal-imsiefra Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartolo Parnis; u b'dikriet tas-7 ta' April 2016 Anna Maria Saddemi assumiet weħedha l-atti tal-kawża flok l-atturi l-oħra

v.

Onorevoli Prim'Ministru; Ministru tal-Ġustizzja, Kultura u Gvern Lokali; l-Avukat Ġenerali; u Jane Muscat u Alexandra Barker

1. Dan huwa appell tal-attriċi Anna Maria Saddemi u appell ukoll tal-Avukat Ġenerali minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha fis-27 ta' Ġunju 2017 li sabet ksur tal-jeddijiet tal-attriċi mħarsa taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-

Libertajiet Fondamentali ["l-Ewwel Protokoll"] iżda mhux ukoll ksur tal-artt. 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"] u tal-art. 6 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali ["il-Konvenzjoni"] meta bl-operazzjoni tal-art. 12A tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar ["Kap. 158"] it-titolu ta' sub-utli dominju temporanju li kellhom il-konvenuti Muscat u Barker nbidel, meta ntemm, f'titolu ta' kiri li jiġġedded. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. L-attriċi għandha l-utli dominju perpetwu ta' appartament[1] f'San Ġiljan. B'kuntratt tal-14 ta' Ġunju 1957 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino l-awtur tal-attriċi kien ta dan l-appartament (flimkien ma' appartamenti oħra fl-istess korp) b'titolu ta' sub-enfitewsi għal ħamsa u erbgħin (45) sena lill-Ammiraljat Britanniku.

3. Wara, is-sub-utli dominju fuq dan l-appartament kien inkiseb mill-konvenuta Jane Muscat li kienet toqgħod fl-appartment bħala r-residenza tagħha meta għalqet is-sub-enfitewsi fit-13 ta' Ġunju 2002. B'ittra ġudizzjarja tal-20 ta' Ġunju 2006 l-attriċi (flimkien ma' dawk li dak iż-żmien kienu ko-werrieta magħha tal-appartament) sejħet lill-konvenuta Muscat biex troddilha l-pusses battâl tal-fond, iżda għal-xejn. Imbagħad bl-Att XVIII tal-2007 iddaħħal artikolu ġdid – l-art. 12A – fil-Kap.158 li ta lill-konvenuta Muscat il-jedd li tkompli żżomm il-appartament b'titolu ta' kiri li jiġġedded.

---

[1] Appartament numru 26 fi Blokka C, *Saint Julian's Court*, Triq is-Sur ons, San Ġiljan.

4. L-attriċi tgħid li dan huwa bi ksur ta' jeddijiet tagħha mħarsa taħt il-Kostituzzjoni u taħt il-Konvenzjoni. Għalhekk fetħet din il-kawża u talbet illi l-qorti:

»(i) tiddikjara li bil-fatti hawn esposti ġew vjolati d-drittijiet tal-esponenti għall-proprjetà, għan-non-diskriminazzjoni u għas-smigħ xieraq u dan kif protetti kemm bl-artikoli tal-Konvenzjoni Ewropea (artt. 6, 14 tal-Konvenzjoni u/jew art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess) u kif ukoll tal-Kostituzzjoni ta' Malta (senjatament l-artikoli 38, 39 u/jew 45) rispett-ivament, u konsegwentement

»(ii) taghti dawk ir-rimedji kollha opportuni u effettivi inkluż jekk ikun hemm il-ħtieġa li tiġi dikjarata nulla jew inapplikabbli fil-każ in eżami l-liġi, inkluż l-art. 12A tal-Kap, 158 tal-Liġijiet ta' Malta *in parte* jew *in toto*, u konsegwentement l-iżgumbrament tal-intimati Jane Muscat u Alexandra Barker mill-appartament in kwistjoni jew li l istess intimati Jane Muscat u Alexandra Barker jew l-*aventi causa* tagħhom ma jistgħux jagħmlu użu u/jew jieħu ebda benefiċċju mill-istess artikolu surreferit 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u/jew billi tillikwida dak il-kumpens jew *just satisfaction* dovut lill-esponenti dan b'riżerva għal-likwidazzjoni fl-istadju opportun tad-danni sofferti minnhom bħala konsegwenza ta' dan jekk ikun il-każ.

5. L-ewwel qorti qatgħet il-kawża billi, wara li ħelset lill-Prim'Ministru u lill-Ministru tal-Ġustizzja, Kultura u Gvern Lokali mill-ħarsien tal-ġudizzju, bl-ispejjeż għall-attriċi, iddeċidiet li:

»Tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti limitatament billi:

»(i) tiddikjara li ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għall-proprjetà bi ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenz-joni, u tiċħadha fir-rigward tal-artikoli 6 u 14 tal-Konvenzjoni u 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni;

»(ii) tiddikjara għalhekk inapplikabbli l-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u li għalhekk l-intimati Jane Muscat u Alexandra Barker ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq din id-disposizzjoni tal-liġi fl-okkupazzjoni tagħhom tal-fond *de quo* jew jagħmlu użu u/jew jieħdu ebda benefiċċju mill-istess artikolu;

»(iii) tillikwida bħala kumpens dovut lir-rikorrenti s-somma ta' €5,000 bħala danni morali.

»Bl-ispejjeż inklużi dawk ta' Jane Muscat u Alexandra Barker u bl-imgħaxijiet kontra l-intimat Avukat Generali mid-data tas-sentenza odjerna.

»L-intimati Jane Muscat u Alexandra Barker mhux qed jigu ordnati jhallsu parti millispejjez, *stante* li huma ma kisru ebda ligi billi straħu fuq il-protezzjoni mogħtija lilhom bħala inkwilini mil-liġi domestika.«

6. Ir-raġunijiet li wasslu lill-ewwel qorti għal din id-deċiżjoni, safejn relevanti għal dan l-appell, ġew imfissra hekk:

> »Illi l-ilment tar-rikorrenti f'dan ir-rikors huwa fis-sens illi t-tħaddim tal-artikolu 12A tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta) jilledi d-dritt għall-proprjetà, għan-non-diskriminazzjoni u għas-smigħ xieraq u dan kif protetti bl-artikoli tal-Konvenzjoni Ewropea (artt. 6, 14 u/jew art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess Konvenzjoni) kif ukoll tal-Kostituzzjoni tal-Malta (artikoli 38, 39 u/jew 45) rispettivament.
>
> »Fatti tal-każ
>
> »Fl-ewwel *affidavit* tagħha, Josephine Azzopardi xehdet li meta ġiet preżentata din il-kawża l-appartamenti in kwistjoni kienu jappartjenu lill-aħwa rikorrent kollha. Fil-mori tal-kawża r-rikorrenti għamlu d-diviżjoni ta' dina l-proprjetà bejn l-aħwa Barbara kollha. Illi kif jirriżulta mill-kuntratt ta' diviżjoni l-proprjetà mertu ta' dina l-kawża ġiet tmiss lil Anna Maria Saddemi esklussivament. Hi spjegat kif l-appartament spiċċa għand l-intimati Jane Muscat u Alexandra Barker b'kuntratt tad-29 ta' Novembru 1984 fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli. Illi skont il-konċessjoni oriġinali ċ-ċens temporanju għalaq fl-14 ta' Ġunju 2002. *Holiday Services Co. Ltd*, li kienu qed jamministraw dawn l-appartamenti, infurmawha li l-appartament mertu tal-kawża kien okkupat minn Jane Muscat. Permezz ta' sentenza fl-ismijiet <u>AIĊ Joseph Barbara *et v.* Avukat Generali *et*</u> deċiża fil-15 ta' Mejju 2006 ġie deċiż li s-subenfitewta tal-appartament ma jistax jużufwuwixxi mis-subartikolu (4) u (5) tal-art. 12 tal-Kap. 158. Għalhekk huma kienu talbu lil Jane Muscat tiżgombra mill-appartament iżda baqgħet inadempjenti. Imbagħad kienet għaddiet liġi li permess tagħha l-inkwilini tal-appartamenti tagħhom ġew mogħtija titolu ta' kera b'effett retrospettiv taħt l-artikolu 12A tal-Kap. 158. Hi pprovat tagħmel *condition report* tal-appartament iżda ma kien fetħilhom ħadd. Kienet ġie preżentata kawża oħra u b'sentenza datata 28 ta' Novembru 2011 fl-ismijiet <u>AIĊ J. Barbara *et v.* Prim Ministru *et*</u> ġie deċiż li l-art. 12A tal-Kap. 158 jilledi d-drittijiet fundamentali tas-sid għat-tgawdija tal-appartament okkupat minn Philip Grima u li għalhekk l-artikolu 12A m'għandux jiġi applikat fil-konfront tas-sid. Din is-sentenza ġiet konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014. Illum jidher li dan il-post hu reġistrat fuq isem Jane Muscat u Alexandra Barker. Dawn qed jokkupaw ukoll parti mill-arja tal-istess blokka ta' appartamenti u huma [*sc.* l-atturi] ma jistgħux jiżvillupaw l-arja minħabba f'hekk u qed isofru danni inġenti u fir-rigward qed jirriservaw il-posizzoni tagħhom. L-intimati qed jiddepożitaw is-somma ta' €314.47 ekwivalenti għaċ-ċens li kien jitħallas qabel għalaq iċ-ċens, li huma mhux qed jaċċettaw minħabba dawn il-proċeduri. Huma kienu pprovaw jilħqu soluzzjoni bonarja mal-intimata biex almenu jirċievu ritorn ġust fuq dina l-proprjetà li javviċina l-valur lokatizju tal-istess, imma l-intimati ma weġbux.
>
> »Illi għalhekk f'dina l-kawża r-rikorrenti qed jitolbu lil dina l-qorti sabiex: tiddikjara li ġew vjolati d-drittijiet tagħhom għall-proprjetà, għan-non-diskriminazzjoni u għas-smigħ xieraq u dan kif protetti kemm bl-artikoli tal-Konvenzjoni Ewropeja (artt. 6, 14 u/jew art. 1 tal-Ewwel Protokoll

tal-istess Konvenzjoni) kif ukoll tal-Kostituzzjoni ta' Malta (senjatament l-artikoli 38, 39 u/jew 45); tagħti dawk ir-rimedji kollha opportuni, inkluż li tiġi dikjarata nulla jew inapplikabbli fil-każ in eżami l-liġi, inkluż l-art. 12A tal-Kap. 158 *in parte* jew *in toto*; u konsegwentement l-iżgumbrament tal-intimati Jane Muscat u Alexandra Barker mill-appartament in kwistjoni, jew li l-istess intimati Jane Muscat u Alexandra Barker jew l-*aventi causa* tagħhom ma jistgħux jagħmlu uzu u/jew jieħdu ebda benefiċċju mill-istess artikolu surreferit 12A tal-Kap. 158; u/jew billi tillikwida dak il-kumpens jew *just satisfaction* dovut lill-esponenti; b'riżerva għal-likwidazzjoni fl-istadju opportun tad-danni sofferti minnhom bħala konsegwenza ta' dan jekk ikun il-każ.

»Illi l-intimati wieġbu għal dawn it-talbiet tar-rikorrenti billi qalu li dawn huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda għar- »raġunijiet mogħtija minnhom fir-risposti tagħhom.

»… … …

»Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

»Illi r-rikorrenti jikkontendu … li l-artikolu 12A tal-Kap. 158 jippriva lir-rikorrenti mill-pussess tal-appartament in kwistjoni u jnaqqas jew ineħħi d-dritt tal-istess għat-tgawdija tal-possediment tagħhom fis-sens tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem.

»Hu stabbilit mill-ġurisprudenza illi l-artikolu wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jittratta l-istess prinċipju, meħud fis-sens wiesa', kif qed jiġi interpretat l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

»Illi t-teżi tal-intimati hija fis-sens li l-artikolu 12A tal-Kap. 158 ma jillediex il-Konvenzjoni u, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu jipprovvdi li l-istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali u f'dan is-sens igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa. Isostnu li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq.

»Illi każijiet bħal dak preżenti fejn għandhek ilment ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjetà bħala riżultat ta' liġijiet li jimponu arranġament lokatizju fuq is-sid u li jipprovdu għal ammont ta' kera suppost adegwat, ġew ritenuti li jammontaw għal mezz ta' kontroll mill-istat fuq l-użu tal-proprjetà u għalhekk għandhom jiġu kkunsidrati taħt it-tieni paragrafu tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li jinkorpora tliet elementi distinti *cioè* l-legalità tal-att, il-leġittimità tal-iskop u l-proporzjonalità bejn id-dritt tal-istat u dak taċ-ċittadin.

»Legalità tal-att u l-leġittimità tal-iskop

»Dwar il-legalità tal-att u l-legittimità tal-iskop jirriżulta li l-introduzzjoni tal-artikolu 12A tal-Kap. 158 jikkwalifika bħala kontroll ta' użu ta' proprjetà. Il-miżura li ħa l-leġislatur tidher li kienet intiża biex taqdi bżonnijiet soċjali ta' akkomodazzjoni ta' min qiegħed fis-sitwazzjoni bħal dik tal-intimati Jane Muscat u Alexandra Barker. Għalhekk l-artikolu 12A għandu jiġi klassifikat bhala wiehed leġittimu u fl-interess ġenerali.

»Proporzjonalità

»Il-qorti però trid tara jekk kienx hemm proporzjonalità bejn id-dritt tas-sid u l-interess soċjali tal-komunità u jekk r-rikorrenti qegħdin iġorru piż eċċessiv.

»… … …

»Illi r-rikorrenti isostnu li bħala sidien tal-fond in eżami ma jistgħux, minħabba l-imsemmi intervent statutorju, jiddeterminaw jew jitterminaw l-użu tal-proprjetà tagħhom u lanqas ma huma qed jirċievu ritorn lokatizju ġust għall-proprjetà tagħhom peress li ċ-ċens/kera dovut skont il-kuntratt ta' sub-enfitewsi huwa ta' Lm135 (illum ekwivalenti għal €314.47) u ż-żieda skont l-indiċi tal-għoli tal-ħajja jammonta għal Lm270 (illum ekwivalenti għal €628.93) fis-sena.

»Illi fuq il-kwistjoni dwar il-kera li suppost trid titħallas fuq l-appartament in kwistjoni xehdet ir-rikorrenti Josephine Azzopardi u ġew preżentati stimi bil-valutazzjoni tal-appartamenti fil-blokka in kwistjoni u l-valur lokatizju ta' diversi appartamenti minnhom.

»Fl-*affidavit* tagħha … Josephine Azzopardi tgħid li hija għamlet l-*affidavit in vista* tax-xiehda tal-Perit Buhagiar prodott *ex parte* mill-Avukat Ġenerali fil-kawża 75/14. Hi ma taqbilx mal-valuri indikati mill-Perit Buhagiar kemm fir-rigward tal-*capital/market sale value* kif ukoll dwar dak li jista' jiġi ottenut mill-proprjetajiet fis-suq miftuħ tal-kiri, li fl-opinjoni tiegħu jgib 2.75% biss bħala ritorn. Minkejja dak li qal il-perit li ż-żona tal-Balluta f'San Ġiljan tista' titqies bħala żona traffikuża, u ta' ċerta densità ta' nies, huwa ċar li dan mhux qed jaffettwa s-suq tal-kiri f'din il-lokalità b`mod negattiv. Is-suq f'din il-lokalità minkejja dawn il-karatteristiċi huwa wieħed tajjeb ħafna. Saret referenza għall-artikoli f'ġurnali u reklami f'gazzetti … fejn jissemma *return* ta' *4 to 6%* u … *return* ta' 7 sa 8.1%. Tgħid li anke l-esperti mqabbda mill-qorti f'kawżi oħra dwar l-istess blokka ta' appartamenti ma qablux mal-Perit Buhagiar. Hekk, per eżempju, il-Perit Valerio Schembri fil-kawża 65/2007 wasal għall-valur tal-appartament f'dik il-kawża fil-2010 fl-ammont ta' €150,000 waqt li l-valur lokatizju kien ta' €6,600 fis-sena b'ritorn ta' 4.4%. Fil-kawża 15/2008 l-istess Perit Schembri wasal għall-valur tal-appartament f'dik il-kawża fis-sena 2010 għal €175,000 fil-waqt li l-valur lokatizzju kien ta' €7,000 fis-sena – *return* ta' 4%. Skond il-perit imqabbad mir-rikorrent f'dik il-kawża, il-Perit J. Rizzo Naudi ta valur tal-appartament fis-sena 2008 fl-ammont ta' €135,000 fil-waqt li l-valur lokatizju kien ta' €6,720 fis-sena – *return* ta' 5%. Fil-kawża 78/2014 il-Perit Marie Louise Musumeci stmat l-appartament f'dik il-kawża fl-ammont ta' €144,000 fil-waqt il-valur lokatizju kien ta' €450 fis-sena [*recte*, fix-xahar] riferibilment għas-sena – *return* ta' 3.75%.

»Il-Perit Peter Paul Buhagiar kien xehed li huwa ġie mitlub mill-ministeru intimat biex jispezzjona l-appartamenti fil-blokka in kwistjoni. Hu ha diversi fatturi li jaffettwaw l-evalwazzjoni li għamel, fosthom il-livell tal-appartamenti, il-privatezza mit-triq u l-arja msaqqfa tal-appartamenti. Importanti wkoll kien l-istat ta' dekorazzjoni u manutenzjoni tal-appartamenti. Appartament li ma kellux privatezza fuq it-triq kellhu valur imnaqqas b'5%. Hu kien għamel rapport ġenerali fuq il-valur ta' appartament medju għal kull lokalità f'Malta. Il-valur bażiku li joħroġ minn dan id-dokument għal appartamenti f'San Ġiljan ġie modifikat billi tnaqqas 5% billi ħa in konsiderazzjoni li s-soqfa tal-

bjut, li huma komuni, jridu jinbidlu xi għaxar snin oħra; il-binja hija antika u għandha 60 sena. Il-valur ilaħħaq €1,083 kull metru kwadru. F'kull appartament deskritt fir-rapport ġenerali hemm tliet kategoriji bażiċi u kull kategorija għandha sitt *items* li jitbiddlu skond il-kategorija relatata. Fid-dok. 5 tar-rapport ġenerali *a fol*. 103 hemm stabbilit il-valur tal-appartament partikolari f'*St Julians Court*. Hu hadem fuq 2.75% *annual yield as fair rent* u mhux fuq 3 – 4% in konsiderazzjoni tal-fatt tad-densità tan-nies fil-lokalità u li l-inkwilin ħa ħsieb jixtri l-għamara u jgħammar l-appartament. Hu għamel valutazzjoni tal-appartamenti fis-segwenti żminijiet: 2007, 2002, 1979, 2015. Bejn 2002 u 2007 il-valur tal-proprjetà kiber b'rata akbar; għalhekk ħadem fuq rata 3.5%; bejn 1979 u 2002 kien hemm qabża fil-valur tal-proprjetà u ħadem fuq 4.5% fis-sena. Hu ħadem fuq rata medja. … … … [H]emm dikjarazzjoni ta' xerrejja ta' żewġ appartamenti. Wieħed xtara appartament bil-prezz ta' €165,000 u ieħor b'€125.000. Il-valuri stabbiliti minnu huma qrib il-valuri li hemm f'dawn id-dikjarazzjonijiet. L-appartament in kwistjoni qiegħed *groundfloor*, għandu arja msaqqfa ta' 126 metru kwadru u billi qiegħed kategorija medja hu stmat €129,000. Il-kera kurrenti annwali hija ta' €3,550.

»Meta il-perit gie kontro-eżaminat fil-kawża 75/14 qal li l-valur tal-kera żammu baxx għax l-għamara għamilha l-inkwilin. L-arredament ma kienx b'affarijiet tal-1957. Spjega kif d-densià tan-nies taffettwa d-*demand* għal-kiri. Qal li hu ma rax ir-rapporti li ħejjew il-periti oħra.

»Perit Marie Louise Caruana Galea xehdet fil-kawża 78/2014 u qalet li hija kkunsidrat l-affarijiet kollha rilevanti u waslet għal stima tal-appartament fl-ammont ta' €225,000 u valur lokatizju ta' €700 fix-xahar jew €8,400 fis-sena. Hi għamlet stima tal-appartament fil-2007 u ħadet valur ta' €144,000 (bir-rata ta' inflazzjoni li tmur lura minn sena għal oħra) u kkapitalizzatu bit-3.75% li ġab valur ta' €450 fix-xahar. Hi mxiet fuq *tables* tal-Kamra tal-Periti u fuq *average* ġeneriku ta' 3.75% billi mhux l-appartamenti kollha qegħdin f'lokalità partikolari. Hi kkalkolat fuq *flat furnished* billi l-*furnishing* huma haga minima u d-differenza jeħduha fl-*equation*.

»Fil-qosor għalhekk il-qorti għandha din il-posizzjoni fir-rigward tal-valuri tal-appartamenti u l-valur lokatizju tagħhom:

»Jane Muscat u Alexandra Barker qegħgdin jiddepożitaw €314.47 daqs iċ-ċens li kien jitħallas meta għalaq iċ-ċens;

»Perit Buhagiar – valur €129,000 – kera €3,550 fis-sena - €296 fix-xahar – 2.75%;

»Perit Caruana Galea – valur €225,000 – kera €8,400 fis-sena - €700 fix-xahar – 3.75%;

»Perit V. Schembri – valur €150,000 (2010) – kera €6,600 fis-sena – €500 fix-xahar – 4.4%;

»Perit V. Schembri – valur €175,000 (2010) – kera €7,000 fis-sena – €583 fix-xahar – 4.0%;

»Perit Rizzo Naudi – valur €135,000 (2008) – kera €6,720 fis-sena – €560 fix-xahar – 5.0%;

»Perit Musumeci – valur €225,000 (2015) – kera €8,400 fis-sena – €700 fix-xahar – 3.75%;

'Reklami gazzetti – eżempju – kera Sliema – €1,500 fix-xahar – 8.1%;

»Illi mill-provi prodotti għalhekk għandu jirriżulta ċar li anke jekk il-qorti kellha toqgħod fuq l-istima tal-Perit Buhagiar imressqa mill-intimati fejn huwa vvaluta l-valur lokatizju tal-appartament għal €3,550 fis-sena jew €296 fix-xahar u tikkomparah mal-ogħla kera li l-intimati Jane Muscat u Alexandra Barker jistgħu jiġu mgħiegħlha jħallsu fis-sena u ċjoè €628.93, id-diskrepanza hija kbira wisq. Dan il-kumpens, li r-rikorrenti suppost qed jirċievu, ma jirriflettix ir-realtà ekonomika llum riżultanti fis-suq.

»Kif jirriżulta minn diversi deċiżjonijiet ta' dawn il-qrati kif ukoll tal-Qorti Ewropea l-imsemmija disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien meta jkun hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju attwali tal-fond u l-kera stabbilita mill-istess liġi. Din il-qorti ma għandha l-ebda dubju illi l-Att XXIII kellu warajh għan legittimu. Madanakollu, il-piż sabiex jintlaħaq dan l-għan ma kellux jintrefa' kollu mis-sid imma kellu jiġi assigurat bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom u dawk tas-soċjetà in ġenerali.

»Fit-tmien eċċezzjoni tagħhom l-intimati Prim Ministru *et* igħidu li bil-provvediment tal-Att X tal-2009 *viz.* l-artikolu 39(4), il-valur tal-kera beda jogħla kull tliet snin skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili. *Inoltre* meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Magħdud ma' dan, il-protezzjoni tal-kera taħt l-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet mhijiex perpetwa [eċċezzjoni 9] u li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid.

»Dwar difiża simili, fil-każ <u>Connie Zammit *et v.* Malta</u> [app. numru 16756/90] il-Qorti ta' Strasbourg iddeċidiet li: "*While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the appliċants*". Anke fil-każ <u>Aquilina *v.* Malta</u> (application no. 3851/12) l-istess qorti kienet irrimarkat li "t*he 2009 and 2010 amendments (only) sligħtly improved a landlord's position*".

Imbagħad fil-kawża fl-ismijiet <u>Ian Peter Ellis *et v.* Avukat Generali *et*</u>, datata s-27 ta' Marzu 2015, il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet is-segwenti:

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

»Illi l-intimati Prim Ministru *et* wiegbu wkoll fl-eċċezzjoni numru tlieta tagħhom li r-rikorrenti qatt ma oġġezzjonaw għall-konverzjoni f'kera favur Jane Muscat imma dejjem aċċettaw il-kera; għalhekk huma marbutin bid-deċizjonijiet li ttiehdu mill-preċedessuri tagħhom, b'dana li r-rikorrenti huma preklużi milli jannullaw dak li ma ridux jagħmlu l-awturi tagħhom.

»Rigward dina s-sottomissjoni, li kemm l-awtur fid-dritt tar-rikorrenti kif ukoll l-istess rikorrenti kienu volontarjament aċċettaw il-kera mingħand l-intimata Jane Muscat, dan il-fatt ma jista' jkun ta' ebda konfort għat-teżi tagħhom u m'għandu jkun ta' ebda preġudizzju għad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti *stante* li ma jistax jitqies li dik l-aċċettazzjoni kienet waħda volontarja. Ir-relazzjoni lokatizja baqgħet tiġi imposta fuqhom minn sena għal sena b'mod obbligatorju, u anke l-aċċett-azzjoni tal-kera da parti tas-sidien tal-fond ma tistax fiċ-ċirkostanzi legalment titqies bħala rinunzja tad-drittijiet tagħhom [ara sentenza <u>Ellis *et v.* Avukat Generali *et*</u> fuq riferita].

»… … …

»Illi jirriżulta li f'dan il-każ is-sidien mill-ewwel oġġezzjonaw meta l-inkwilini baqgħu fl-appartament meta ċ-ċens għalaq kif ukoll meta l-inkwilini ngħataw titolu ta' kera b'mod retroattiv bil-promulgazzjoni tal-Att XVIII tat-2007. Is-sidien qatt ma setgħu jipprevedu li l-gvern kien ser jippromulga l-Att XXIII tal-1979 jew l-Att XVIII tat-2007. Huma ħadu passi kontra l-intimati meta kellhom dikjarazzjoni mill-qorti fil-każ 65/07 li l-artikolu 12A kien jikser il-Kostituzzjoni u jilledi d-drittijiet funda-mentali tagħhom.

»Għalhekk il-qorti tikkonkludi li d-distakk bejn l-stimi hawn fuq riferiti u dak li attwalment jista' jiġi perċepit mir-rikorrenti huwa enormi; u kon-segwentement tali kumpens ma jirriflettix il-prinċipju tal-proporzjonalità mitlub mil-liġi u l-ġurisprudenza fuq ċitata bejn id-dritt tas-sid u l-interess soċjali tal-komunità; għalhekk jiġi li r-rikorrenti qegħdin iġorru piż eċċessiv li l-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni ma jaċċettawx.

»Illi għalhekk il-kera attwalment perċipita mir-rikorrenti hi in vjolazzjoni tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

»… … …

»Rimedji

»Illi fir-tieni talba tagħhom ir-rikorrenti talbu diversi rimedji minn dina l-qorti.

»Żgumbrament

»L-intimati Prim Ministru *et* wiegbu li r-rimedji mitluba partikolarment fejn qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tal-intimati Jane Muscat u Alexandra Barker mill-appartament inkwistjoni mhumiex gustifikati [ara eċċezjoni numru 14].

»Illi ġie deċiż diversi drabi mill-qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-*forum* addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarji jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-każ. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-każ li jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-liġi ma tistax tibqa' tingħata effett bejn il-partijiet kemm-il darba u sakemm l-applikazzjoni tagħha tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti (ara sentenza <u>Curmi *v.* Avukat Ġenerali</u>, Kost. 24/06/2016; fl-istess sens is-sentenza <u>Portelli *v.* Avukat Ġenerali</u>, 45/2014 – deċiża fil-25 ta' Novembru 2016 … … …)

»… … …

»Din l-qorti għalhekk mhux ser tipprovvdi fuq dan ir-rimedju mitlub.

»Artikolu 12A ma japplikax

»La darba dina l-qorti qed issib li l-artikolu 12A tal-Kap. 158 jilledi d-dritt fundamentali għat-tgawdija tal-appartament in kwistjoni għalhekk l-istess artikolu fir-relazzjonijiet ta' bejn il-partijiet f'din il-kawża huwa bla effett u konsegwentement l-artikolu 12A ma jistax jiġi invokat fir-relazzjonijiet bejn il-partijiet inkwantu għall-fond inkwistjoni.

»Kumpens

»Illi l-proċeduri ta' natura kostituzzjonali mhumiex intiżi biss sabiex jiġi stabbilit l-ammont ta' danni materjali li jistgħu jiġu reklamati mir-rikorrenti, iżda huma prinċipalment diretti sabiex jindirizzaw il-leżjoni kostituzzjonali jew konvenzjonali allegetament subita mir-rikorrenti u f'dan il-każ id-dritt protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. F'każ li dina l-qorti ssib li kien hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent huwa għandu dritt għal kumpens morali u f'ċerti ċirċustanzi anke danni materjali.

»F'dan il-każ hemm id-diskrepanza bejn il-kera li suppost jitħallsu lir-rikorrenti u l-valur lokatizju ġust li l-fond iġib fuq is-suq ħieles. Hemm ukoll il-fatt li persuna li jidher li ma kellhiex titolu tħalliet tokkupa l-proprjetà tar-rikorrenti billi ngħatat bil-liġi titolu b'mod retroattiv. Minħabba f'hekk ir-rikorrenti kellhom wara l-promulgazzjoni tal-liġi fil-2007 jagħmlu kawża biex jimpunjaw l-artikolu 12A introdott bl-Att XVIII. Fl-eċċezzjonijiet tagħhom il-Prim Ministru *et* igħidu li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perijodi li ġew qabel ma huma saru sidien tal-proprjetà inkwistjoni.

»Illi f'dina l-kawża r-rikorrenti qed isejsu l-ilment tagħhom fuq is-sentenza <u>Barbara *v.* Prim Ministru</u> fejn qed jitolbu li jiġi dikjarat li l-art. 12A tal-Kap. 158 introdott bl-Att XVIII tal-2007 hu leziv tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

»Fil-fehma tal-qorti, anki jekk b'effett ta' dina s-sentenza r-rikorrenti jistgħu jkunu f'posizzjoni li jirriprendu l-pussess tal-fond inkwistjoni, bl-Att imsemmi r-rikorrenti ġew frustrati fit-tentattiv tagħhom li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom wara li skada ż-żmien tas-subċens konċess lil Jane Muscat u Alexandra Barker li ngħataw titolu ta' kera mod retroattiv. Illi r-rikorrenti f'dina l-kawża qed jattakkaw din il-liġi u għalhekk huma se jiġu kumpensati mid-data li ġie *in vigore* l-Att XXVIII tat-2007 hawn imsemmi.

»Wara li qieset l-assjem tal-fatti, iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, u l-fatt li ġew ippreżentati numru ta' kawżi fuq l-istess mertu u fuq l-istess blokka ta' appartamenti, il-qorti qiegħda tillikwida *arbitrio boni viri* favur ir-rikorrenti kumpens għall-vjolazzjoni tal-jeddijiet fondamentali tagħhom skont l-ewwel talba tagħhom fl-ammont ta' ħamest elef euro €5,000. … … …«

7. Minn din is-sentenza appellaw kemm l-attriċi Anna Maria Saddemi b'rikors tal-5 ta' Lulju 2017 – li għalih wieġeb l-Avukat Ġenerali fit-12 ta' Lulju 2017 – kif ukoll appella l-Avukat Ġenerali b'rikors tal-10 ta' Lulju 2017 li għalih l-attriċi wieġbet fl-10 ta' Awissu 2017. Billi l-appell

tal-attriċi jolqot ir-rimedju waqt illi l-appell tal-Avukat Ġenerali jolqot ukoll is-sejbien ta' ksur ta' drittijiet, jixraq illi nibdew bl-appell tal-Avukat Ġenerali billi jekk dan l-appell jintlaqa' ma tqumx il-kwistjoni tar-rimedju.

8. L-ewwel aggravju tal-Avukat Ġenerali effettivament igħid illi l-attriċi naqset milli tinqeda b'rimedji li kellha taħt il-liġi ordinarja qabel ma fetħet dawn il-proċeduri kostituzzjonali. L-aggravju ġie mfisser hekk:

> »… … … ir-rikorrenti ma setgħetx tinvoka ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għaliex hija ssottomettiet ruħha għall-artikolu 12A tal-Kap. 158 minħabba li ma żgumbratx lil Jane Muscat wara l-għeluq tal-konċessjoni sub-enfitewtika;
>
> »… … …
>
> »L-ewwel aggravju huwa dwar il-fatt li r-rikorrenti setgħet keċċiet lil Jane Muscat u lil Alexandra Barker qabel id-dħul fis-seħħi tal-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;
>
> »Jissokta jingħad li l-konċessjoni sub-enfitwetika li kienet tgawdi minnha Jane Muscat spiċċat fit-13 ta' Ġunju 2002. Minn dik id-data 'l quddiem ir-rikorrenti u/jew l-awturi tagħha kellhom kull dritt li jkeċċu lil Jane Muscat mill-appartament inkwistjoni. Dan għaliex fl-2002 ma kien hemm l-ebda liġi li kienet tagħti jedd lil Jane Muscat tkompli toqgħod fl-appartament. L-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta li kien viġenti dak iż-żmien ma kienx jgħodd għaċ-ċirkostanzi ta' Jane Muscat;
>
> »Jiġifieri, kieku riedet, ir-rikorrenti jew l-awturi tagħha setgħu anke mxew bil-proċeduri sommarji msemmija fl-artikolu 167 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex iħaffu l-proċess tal-iżgumbrament. Minkejja dan però r-rikorrenti u l-awturi tagħha xorta għażlu għar-raġunijiet tagħhom li jħallu lil Jane Muscat tibqa' tgħix fl-appartament;
>
> »Huwa minnu li f'Ġunju 2006 ir-rikorrenti flimkien mal-awturi tagħha kienu bagħtu ittra uffiċjali lil Jane Muscat fejn wissewha li jekk ma kinitx ħa tilaq mill-appartament kienu sejrin jittieħdu proċeduri ġudizz-jarji kontriha; madankollu din it-theddida legali baqgħet ma mmaterjal-izzatx ruħha;
>
> »Għalhekk jekk Jane Muscat baqgħet tgħammar fl-appartament wara l-iskadenza tat-13 ta' Ġunju 2002 dan ma sarx minħabba xi intervent tal-istat iżda dan sar minħabba li r-rikorrenti u l-awturi tagħha ma għamlu xejn biex ikeċċuha minn hemm;
>
> »F'dawn iċ-ċirkostanzl għalhekk fi żgur bejn il-perijodu tal-14 ta' Ġunju 2002 u l-14 ta' Diċembru 2007 (id-data li daħal fis-seħħ l-Att XVIII tal-2007) ir-rikorrenti ma setgħetx tilmenta minn xi ksur kostituzzjonali /konvenzjonali. Dan għaliex tul dan il-perijodu kollu l-okkupazzjoni ta' Jane Muscat ma kinitx qiegħda ssir fuq is-saħħa ta' liġi jew minħabba

xi għemil tal-istat iżda l-okkupazzjoni kienet qed titħalla ssir għaliex ir-rikorrenti u l-awturi tagħha ħallew lil Jane Muscat tibqa' fl-appartament;

»L-esponent jħoss ukoll li l-istat m'għandux jitqies responsabbli għal xi ksur konvenzjonali lanqas wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XVIII tal-2007. Tabilħaqq skont l-artikolu 12A(4) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, Jane Muscat kienet kapaċi tibbenefika minn din il-miżura legali għaliex hija tħalliet tibqa' tgħix fl-appartament sal-1 ta' Lulju 2007 u dan minkejja li l-kuntratt tagħha kien ilu li skada sa minn ħames snin qabel;

»Ir-rikorrenti u l-awturi tagħha kellhom ħames snin ċans qabel l-introduzzjoni tal-artikolu 12A biex joħorġu lil Jane Muscat mill-appartament iżda m'għamlu xejn. Diversament huma ħallew lil Jane Muscat tibqa' tgħix fl-appartament mingħajr xkiel. Jiġi b'hekk li r-rikorrenti ma tistax issa għaxar snin wara tilmenta kostituzzjonalment minn din l-għażla ħielsa li hija u l-awturi tagħha ħadu dak iż-żmien. Dan anke għaliex *volenti non fit injuria*;

»Ġaladarba r-rikorrenti ma aġixxietx preventivament biex tkeċċi lil Jane Muscat qabel ma daħal fis-seħħ l-artikolu 12A(4) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, hija ma tistax tilmenta għaliex il-gvern ħames snin wara daħħal liġi biex jipproteġi l-kontinwazzjoni tal-okkupazzjoni ta' Jane Muscat. Tassew ir-rikorrenti ma tistax tgħid validament li bħala riżultat tal-applikazzjoni tal-artikotu 12A tal-Kap. 158 tat-Liġijiet ta' Malta hija ġiet imkasbra fid-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali fagħha;

»Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti kif imsejjes fuq l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kellu jfalli sa mill-bidunett, b'dana għalhekk li l-ewwel onorabbli qorti ma mxietx tajjeb meta sabet li r-rikorrenti ġarrbet ksur ta' dan l-artikolu.«

9. Tassew li fuq interpretazzjoni stretta tal-Kap. 158 kif kien qabel ma ddaħħal l-art. 12A – li sub-enfitewsi, jew enfitewsi tal-utli dominju, ma hijiex enfitewsi – l-attriċi u l-awtur tagħha kellhom ħames snin bejn meta ntemmet is-sub-enfitewsi fl-2002 u meta ddaħħal l-art. 12A fl-2007 li fihom setgħu fittxew li jiżgumbraw lil Muscat. Madankollu, il-fatt li kienu disposti li jħalluha żżomm il-fond bla titolu għal ħames snin, għax kienu jafu li meta riedu setgħu bdew proċeduri biex jiżgumbrawha, ma jfissirx illi irrinunzjaw għall-jedd li, aktar 'il quddiem, ifittxu dak ir-rimedju.

10. Barra minn hekk, ukoll meta jintwera li l-attur seta' nqeda b'rimedji taħt il-liġi ordinarja, jibqa' mħolli għad-diskrezzjoni tal-qorti tagħżilx li tinqeda bis-setgħat tagħha taħt il-Kostituizzjoni jew taħt l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, u fiċ-ċirkostanzi tal-każ tallum, fejn instab ksur ta' drittijiet fondamentali, din il-qorti hija tal-fehma li ma għandhiex tiddisturba l-eżerċizzju ta' din id-diskrezzjoni li fil-fehma tagħha kien korrett.

11. Għalhekk, għalkemm huwa minnu illi l-attriċi ma tistax tilmenta dwar ksur tal-jeddijiet tagħha fiż-żmien bejn l-2002 u l-2007 meta setgħet kieku riedet fittxet l-iżgumbrament, l-attriċi ma tistax titqies illi irrinunzjat għal drittijiet, u dan l-aggravju ma jistax jintlaqa'.

12. It-tieni aggravju jolqot is-sejbien li l-applikazzjoni tal-art. 12A tal-Kap. 158 jikser id-dritt imħares taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll:

> »… … … fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, l-applikazzjoni tal-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jżomm bilanċ ġust u proporzjonat bejn il-jeddijiet tar-rikorrenti bħala sid u l-ħtiġijiet tal-interess ġenerali, u għalhekk ma kellux jinstab li kien hemm ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Naturalment billi ma kien hemm l-ebda ksur konvenzjonali, allura l-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma kellux jitqies bħala inapplikabbli u hekk ukoll ebda kumpens ma kellu għalfejn jingħata;
>
> »… … …
>
> »Illi t-tieni aggravju jolqot ir-raġunament li wassal lill-ewwel onorabbli qorti biex sabet vjolazzjoni tad-dritt proprjetarju tar-rikorrenti kif sanċit taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;
>
> »Qari tas-sentenza appellata mill-ewwel turik li l-ewwel onorabbli qorti ddikjarat li kien hemm ksur konvenzjonali għaliex fil-fehma tagħha f'dan il-każ partikolari t-tħaddim tal-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma żammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali tal-istat li jipprovdi akkomodazzjoni lil min huwa fil-bżonn u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sid rikorrenti issa appellata;
>
> »Għall-ewwel onorabbli qorti l-miżien tal-proporzjonalità kien ixaqleb b'mod eċċessiv u negattiv kontra l-interessi tas-sid rikorrenti minħabba li l-ammont li qed jitħallas bħala kera skont il-liġi kurrenti huwa żgħir

wisq meta mqabbel mal-istimi peritali li ġew imressqa fl-atti tal-kawża inkluż dik imressqa mill-perit *ex parte* mqabbad mill-gvern;

»L-esponent Avukat Ġenerali ma jaqbilx li f'dan il-każ ir-riga tal-proporzjonalità ġiet tant vjolata li ġew imkasbra l-jeddijiet tar-rikorrenti. Qabel xejn, għalkemm huwa minnu li l-valur lokatizju tal-appartament skont l-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif milqut mill-artikolu 39(4) tal-Att X tal-2009 huwa inqas mill-ammont annwali li stabbiililew il-periti, min-naħa l-oħra però għandhom jitqiesu għadd ta' fatturi importanti ħafna għall-għanijiet tal-prinċipju tal-propozjonalità milub skont l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

»F'dan il-kuntest huwa preċett sew stabbilit fil-ġurisprudenza kemm lokali kif ukoll estera li l-ewwel artikolu protokollari tal-Konvenzjoni Ewropea ma joffrix u lanqas jiggarantixxi kumpens sħiħ għall-ġeneralità tal-każijiet kollha. Dan għaliex meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħalma huwa dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq … … …

»Tassew fil-kuntest ta' kontroll leġittimu mill-istat tal-użu ta' proprjetà fl-interess ġenerali l-ewwel onorabbli qorti ma setgħetx tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles mal-valur li għandu jitħallas għal għanijiet ta' akkomodazzjoni soċjali. Tant hu hekk li dwar użu ta' proprjetà fl-interess ġenerali fil-kuntest ta' *social housing* huwa magħruf li l-valur li jista' jkollu jitħallas jista' jimporta riduzzjoni konsiderevoli fl-ammont tal-kera pagabbli;

»Jiġi b'hekk li l-element tal-propozjonalità u ta' dak li kellu jitqies bħala *fair rent* fil-kuntest tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma kellux jittieħed sempliċement fuq il-kejl ta' valur reali tal-proprjetà imma fuq il-fatt li dan il-post kien qiegħed jinkera għal skopijiet soċjali … … …;

»… … …

»F'dan il-każ l-interferenza fil-proprjetà tar-rikorrenti appellata saret skont il-liġi u twettqet biex tilħaq għanijiet soċjali fl-interess pubbliku. Għalhekk loġikament biex wieħed tassew ikun jista' jitħaddet fuq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-individwu, wieħed għandu jifhem u japprezza li miżura ta' din ix-xorta, meħuda fl-interess pubbliku, għandha tattira kumpens li għandu jkun ferm anqas mill-valur sħiħ fis-suq;

»Illi l-Avukat Ġenerali ma jħossx u ma jemminx li r-rikorrenti wriet b'mod sodisfaċenti li hija qed iġġarrab xi piż eċċessiv u sproporzjonat minħabba l-ammont ta' kera li qed iddaħħal. Il-kera annwali li qiegħda titħallas fil-preżent mhuwiex xi ammont li jista' jitqies irriżorju. Mhux hekk biss iżda bil-miġja tal-artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma baqgħetx togħla biss kull ħmistax-il sena skont l-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta iżda kull tliet snin skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Bid-dħul tal-emendi l-ġodda fil-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera li r-rikorrenti tista' ddaħħal min-għand Jane Muscat mhux ser tibqa' staġnata għal dejjem iżda ser togħla kull tliet snin b'mod proporzjonali skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta fuq il-bażi tal-indiċi tal-inflazzjoni, kif hemm provdut fl-artikolu 13 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

»Lanqas jista' jingħad li ż-żieda mogħtija bil-liġi l-ġdida sejjer ikun hemm sproporzjon għaliex bħalma ntqal mill-Qorti Kostitzzjonali fis-sentenza Franco Buttigieg *et v.* Avukat Generali deċiża fis-6 ta' Frar 2015, "ir-rata ta' inflazzjoni pubblikata taħt l-art. 13(2) tal-Kap. 158 tinħadem mill-Istatistiku Ewlieni tal-Gvern fuq kriterji li għandhom jitqiesu illi huma tajba u oġġettvi ladarba ma ntweriex il-kuntrarju";

»Ifisser li wara l-emendi li saru l-kera ġiet aġġustata biex aktar tirrefletti r-realtajet tallum … … …

»Kera f'dan l-ammont mhijiex xi kera daqstant sproporzjonata meta mqabbla mal-valur indikat mill-Perit Paul Buhagiar. Għal darb'oħra hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq;

»Illi b'żieda ma' dan, il-kirja favur Jane Muscat mhijiex waħda perpetwa li sejra tintiret fuq ħaddiehor. Ifisser allura li l-protezzjoni tal-kera mhijiex ħa testendi ruħha għal ġenerazzjoni oħra iżda sejra tispiċċa malli Jane Muscat ma tibqax tgħix fl-appartament. Meta wieħed iqis li Jane Muscat għandha qrib il-mitt sena, huwa naturali li wieħed jemmen mingħajr ma jonqos fir-rispett lejn Jane Muscat li l-lokazzjoni tal-post mhijiex waħda li ħa ddum għal xi deċennji twal;

»Tajjeb li jingħad ukoll li tul l-okkupazzjoni tagħha Jane Muscat ħadet ħsieb tindokra l-appartament. Tajjeb jew ħażin minn dan l-investiment gawdiet ukoll ir-rikorrenti għaliex kieku dawn il-flejjes kien ikollha toħroġhom hi biex l-appartament ma jitgħarraqx;

»Fattur ieħor rilevanti huwa l-fatt li fl-atti tal-kawża ma nġiebet l-ebda prova min-naħa tas-sid rikorrenti li hija kienet kapaċi ssib persuni li kienu disposti li jikru d-dar skont il-valuri stabbiliti mill-perit tekniku. Kif qalet il-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-sentenza Helen Schembri *et v.* Anthony George Zahra *nomine* maqtugħa fil-28 ta' Settembru 2012, "Ma kienx biżżejjed għall-atturi li juru kemm kien il-valur lokatizju tal-fond fiż-żminijiet rilevanti, iżda kellhom juru wkoll li effettivament tilfu kirjiet minħabba l-aġir tas-soċjetà konvenuta. Il-qorti ma tistax tispekula u tgħid illi li ma kienx għall-aġir tas-soċjetà konvenuta, l-atturi kienu żgur jikru l-fond għaż-żmien kollu rilevanti u dan żgur bil-kera li stabilixxa l-perit tekniku. Kien obbligu tal-atturi li jressqu din il-prova, iżda naqsu li jagħmluha, u għalhekk *imputet sibi*";

»Fin-nuqqas ta' prova min-naħa tas-sid appellata li kien hemm min kien lest iħallas dawk l-ammonti bħala kera biex joqgħod f'dak l-appartament, l-ewwel onorabbli qorti ma mxietx sew li straħet b'mod assolut fuq l-istess rapport tekniku. Bil-kontra fl-eżerċizzju tagħha meta riedet tiġi biex tiżen il-miżien tal-proporzjonalità fil-parametri ta' din l-azzjoni konvenzjonali hija kellha tbaxxi l-valur stabbilit mill-perit. Naturalment ir-riduzzjoni tal-valur lokatizju stabbilit mill-perit ikompli jxejjen id-differenza bejn il-valur lokatizju stabbilit mil-liġi u l-valur lokatizju li setgħet tikseb s-sid li kieku hija tefgħet l-appartament fuq is-suq;

»Dan iġibna għal punt importanti ieħor li l-ewwel onorabbli qorti jidher li ma ħaditx in konsiderazzjoni. Għalkemm huwa minnu li wieħed jista' jargumenta li mhux sew li l-istat jitfa' fuq is-sid privat parti mill-obbligu tiegħu li jipprovdi akkomodazzjoni soċjali lin-nies fil-bżonn, madankollu

però wieħed ma jridx jinsa li jekk kemm-il darba l-poplu ma jip-parteċipax biex igħin f'dan il-qasam u b'hekk l-istat jitħalla waħdu biex isolvi l-problema tal-akkomodazzjoni soċjali billi jew jibni aktar postijiet biex jakkomoda lin-nies fil-bżonn jew billi jissussidja parti mill-kirjiet, dan ikun ifisser li l-istat ikun irid jara minn fejn irid iġib il-flus. Dan jista' jsir biss jew billi jiżdiedu t-taxxi jew inkella billi jitnaqqsu xi benefiċċji soċjali inkluż il-pensjonijiet;

»F'pajjiżna s-saħħa u l-edukazzjoni statali hija b'xejn u r-rati ta' taxxa fuq id-dħul huma pjuttost baxxi meta mqabbla ma' pajjiżi oħra. Dawn il-benefiċċji huma sostenibbli biss minħabba l-fatt, fost ħwejjeġ oħra, li s-sid privat qiegħed jikkontribwixxi u jbati ftit fil-qasam tal-akkomod-azzjoni soċjali;

»Għalhekk għalkemm sidien privati bħall-appellata qegħdin ibatu xi ftit fejn tidħol il-kera li qed idaħħlu, min-naħa l-oħra l-gvern qiegħed ipattilhom billi jtihom benefiċċji f'oqsma oħra tal-ħajja bħal saħħa, edukazzjoni, benefiċċji soċjali, bini ta' toroq, tnaqqis ta' taxxa eċċ;

»Għalhekk meta wieħed jiġbor kollox u jqis dawn il-fatturi kollha, partikolarment li l-kera qed togħla gradwalment u li l-protezzjoni hija għal żmien temporanju, l-esponent jasal għall-fehma li l-element tal-bilanċ u tal-proporzjonalità ma jinsabx miksur, b'dana li l-ewwel onorabbli qorti ma kinitx ġusta meta laqgħet it-talbiet tal-appellata li seħħet vjolazzjoni tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Kon-venzjoni Ewropea;

»Hekk ukoll ma kinux siewja d-dikjarazzjoni tal-inapplikabbilità tal-artikolu 12A tal-Kap. 158 u r-rimedju tal-kumpens ta' €5,000 li gew mogħtija mill-ewwel onorabbli qorti għaliex ladarba ma twettaq l-ebda ksur konvenzjonali allura l-ebda rimedju ma kellu jingħata;

»F'dawn iċ-ċirkostanzi għalhekk dawn il-partijiet tas-sentenza tal-ewwel onorabbli qorti ma jixirqux li jiġu kkonfermati anzi għandhom jiġu revokati għaliex hija ma kellhiex issib li twettaq ksur konvenz-jonali.«

13. Huwa minnu illi l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix illi, meta tintwera ħtieġa soċjali għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, is-sid għandu jkollu dħul mill-proprjetà daqskemm jirrendi s-suq ħieles. Huwa minnu wkoll illi kiri taħt il-Kap. 158 jeħles lis-sid minn ċerti obbligazzjonijiet, bħal ma hija l-obbligazzjoni ta' tiswijiet, li normalment jintrefgħu minn sid-il-kera. Huwa minnu wkoll illi l-kera jiżdied kull tliet snin, għalkemm, naturalment, kemm ikunu biżżejjed dawn iż-żjidiet jid-dependi fuq kienx xieraq jew le l-kera oriġinali li fuqu jinħadmu dawn iż-żjidiet.

14. Madankollu, ukoll meta jitqiesu dawn il-fatturi, id-diskrepanza bejn il-kera li tagħti l-liġi u l-kera li jagħti s-suq ħieles hija kbira wisq, ukoll jekk tqis l-inqas stima favorevoli għas-sidien. L-analiżi bir-reqqa li għamlet l-ewwel qorti turi illi, meqjusa l-fatturi relevanti kollha, il-liġi ma tħarisx il-ħtieġa ta' proporzjonalità u għalhekk ma tgħaddix mill-eżami tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll.

15. Fattur ieħor li jsemmi l-Avukat Ġenerali fir-rikors tal-appell huwa illi l-kiri f'dan il-każ partikolari x'aktarx li ma kienx sejjer ikun wieħed li jkompli jiġġedded għal żmien twil. B'danakollu din il-Qorti hi tal-fehma li dan il-fattur ma jinnewtralizzax in-nuqqas ta' proporzjon bejn il-kera li tagħti l-liġi u l-kera li jagħti s-suq ħieles.

16. Igħid ukoll l-Avukat Ġenerali illi l-fatt li s-sidien jissussidjaw l-akkomodazzjoni soċjali jippermetti lill-gvern li jagħti servizzi soċjali oħra li, mod ieħor, ma jkunx jista' jagħti bla ma jgħolli t-taxxi. Dan l-argument kien forsi jkollu xi meritu li kieku s-sidien igawdu b'xi mod privileġġjat minn dawn is-servizzi soċjali, iżda fil-fatt jibbenefikaw minnhom mhux iżjed minn ħaddieħor u għalhekk ikun xieraq illi, daqskemm il-komunità kollha tgawdi mis-servizzi soċjali, hekk ukoll il-komunità kollha u mhux biss is-sidien terfa' l-piż tal-akkommodazzjoni soċjali.

17. Dan l-aggravju wkoll għalhekk ma jistax jintlaqa'.

18. Qabel ma ngħaddu għall-aħħar aggravju tal-Avukat Ġenerali, li jolqot l-ispejjeż tal-kawża, imiss li nqisu l-appell tal-attriċi li jolqot ir-rimedju mogħti mill-ewwel qorti.

19. L-ewwel aggravju tal-attriċi jolqot il-fatt illi l-ewwel qorti tat biss danni morali, u ġie mfisser hekk:

> »Illi kienet l-istess l-ewwel onorabbli qorti li, fis-sentenza appellata ... ... irrikonoxxiet li f'każ ta' leżjoni pruvata – kif ġara allura f'dan il-każ – l-esponenti u *cioè* il-vittma ta' tali ksur hija intitolata kemm għal danni morali u "f'ċerti ċirkostanzi anke danni materjali". L-esponenti jħossu li huwa kemmxejn stramb li, tenut ferm is-surreferit, l-ewwel onorabbli qorti la tikkunsidra liema huma dawk iċ-ċirkostanzi li, skont hi u b'differenza minn oħrajn, ikunu jimmeritaw ukoll danni materjali u lanqas tfisser għalfejn il-każ in eżami bħal donnha tinsa din l-istess premessa u ma tikkunsidra bl-ebda mod id-dannu materjali li l-esponenti ġiet li sofriet bħala konsegwenza tal-leżjoni tad-dritt fundamental tagħha għall-pussess tal-proprjetà tagħha da parti tal-Istat Malti. F'dan ir-rigward u mill-aspett prettament legali s-sentenza appellata tikxef nuqqas ta' għarfien fir-rigward ta' dak li jikkostitwixxi rimedju idoneju f'każijiet bħal dawk in eżami.
>
> »... ... ...
>
> »... ... ... il-prinċipju regulatur għal-likwidazzjoni ta' kumpens għandu jkun proprju dak illi "min iġarrab dak il-ksur jitqiegħed kemm jista' jkun fil-posizzjoni li kien ikun fiha li kieku dak il-ksur ma jkunx seħħ: jingħata *restitutio in integrum*". Dan il-prinċipju, sfortunatament, jidher illi mhux talli ġie skartat mill-ewwel onorabbli qorti imma ġie saħansitra għal kollox injorat b'tali mod li l-ewwel onorabbli qorti ma kkunsidrat bl-ebda mod id-danni materjali effettivament sofferti mill-esponenti bħala konsegwenza tal-leżjoni kif determinat bl-aktar mod konklużiv minnha stess.
>
> »Illi l-esponenti jinnutaw illi l-ewwel onorabbli qorti, bl-aktar mod ġust, iddikjarat inapplikabbli l-art. 12A tal-Kap. 158 u dana sabiex l-okkupanti tal-fond mertu ta' din il-kawża ma jkunux jistgħu jibqgħu jistrieħu fuq l-istess artikolu fi proċeduri għall-iżgumbrament li issa għandhom jigu intentati mill-esponenti. Madanakollu naqset milli tinnota li dan ir-rimedju, magħdud miegħu r-rimedju tad-danni morali likwidati favur l-esponenti, ma jservi bl-ebda mod sabiex iqiegħed lill-esponenti fl-istess posizzjoni li kienet fiha li kieku dak il-ksur ma seħħx u kwindi ċertament li b'ebda mod ma jservi il-prinċipju tar-*restitutio in integrum*. F'dan ir-rigward huwa ċar li t-telf materjali soffert mill-esponenti jikkonsisti fil-fatt illi, bis-saħħa tal-liġi, l-intimati okkupanti okkupanti tal-appartament ġew mogħtija b'effett retro-attiv titolu fuq il-fond proprjetà tal-esponenti meta dawn l-istess okkupanti kienu qegħdin jokkupaw il-fond abużivament u mingħajr ebda titolu *stante* l-għeluq tas-sub-ċens. L-istess l-ewwel onorabbli qorti saħansitra iddeċidiet illi l-ispejjeż għandhom jiġu sofferti esklużivament mill-Istat Malti għal din l-istess raġuni. Madanakollu huwa daqstant ieħor ċar illi l-ksur tal-istat ikkawża lill-esponenti ferm aktar mid-danni morali likwidati permezz tas-sentenza appellata. L-ezerċizzju ta' *restitutio in integrum* kien jitlob li l-ewwel onorabbli qorti tikkunsidra debitament id-danni materjali kollha sofferti mill-esponenti bħala konsegwenza tad-dħul fis-seħħ b'effett retrospettiv tal-art. 12A tal-Kap. 158. Huwa ċar illi, fin-nuqqas ta' tali disposizzjoni tal-liġi, l-esponenti kienu jkunu f'posizzjoni li jirriprendu minnufih il-pussess tal-fond wara l-għeluq tas-sub-ċens. Huwa minnu li

> s-sub-ċenswalista baqa' jokkupa indebitament il-fond imma ċertament illi tali kontinwata okkupazzjoni kienet tirrendi lill-istess sub-ċenswalista responsabbli għad-danni fil-konfront tal-esponenti b'mod dirett. Ġara però li fl-2007 daħal fis-seħħ l-art. 12A tal-Kap. 158 b'tali mod li l-istess okkupanti abużivi ġew mogħtija dritt ta' inkwilinat retrospettiv u kwindi l-istat ġie li għażel li jipproteġi l-interessi għal kollox illegali u abużivi tal-privat b'detriment ċar tal-interessi tal-esponenti u tal-awturi tagħha għar-ripreża tal-pussess tal-fond tagħha. Hija fuq kollox l-ewwel onorabbli qorti stess illi tinnota li bid-dħul fis-seħħ tal-imsemmi art. 12A tal-Kap. 158 "ir-rikorrenti ġew frustrati fit-tentativ tagħhom li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom wara li skada ż-żmien tas-sub-ċens".
>
> »Illi konsegwentement għal dan l-ewwel onorabbli qorti kellha tgħaddi sabiex debitament tikkunsidra wkoll it-telf materjali soffert mill-esponenti bħala konsegwenza tas-surreferit, konsistenti proprju mill-valur lokatizju tal-fond.«

20. Huwa minnu illi l-ewwel qorti illikwidat biss danni morali u huwa wkoll minnu illi, biex jingħata rimedju sħiħ u xieraq għall-ksur tad-dritt tagħha, l-attriċi kellha tingħata wkoll danni materjali, għalkemm, fid-dawl tal-fatturi kollha msemmija fil-paragrafu 13 ta' din is-sentenza, mhux neċessarjament ekwivalenti għad-differenza bejn il-kera fis-suq kif stmat mill-periti u l-kera regolat bil-liġi. Li x'aktarx ġara hi li l-ewwel qorti interpretat ir-riżerva mill-atturi li saret fir-rikors li bih inbdiet il-kawża – "b'riżerva għal-likwidazzjoni fl-istadju opportun tad-danni sofferti minnhom bħala konsgwenza" – bħala riżerva li t-talba għal-likwidazzjoni tad-danni ssir "fl-istadju opportun" f'kawża oħra, interpretazzjoni li għalkemm x'aktarx mhix korretta, lanqas ma hija għal-kollox irrazzjonali.

21. F'kull każ, l-aggravju safejn jitlob ukoll danni materjali għandu jintlaqa', b'dan li l-qorti tgħaddi għal-likwidazzjoni tal-*quantum* wara li tqis il-fatturi mressqa fl-aggravji l-oħra tal-attriċi, li nħgaddu biex inqisuhom issa.

22. It-tieni aggravju tal-appell tal-attriċi jolqot is-sejbien tal-ewwel qorti illi l-ksur tad-drittijiet tal-attriċi seħħ biss mill-2007, wara li daħal fis-seħħ l-art. 12A. Dan l-aggravju ġie mfisser hekk:

> »Illi ... ... huwa ċar ukoll illi s-scntenza appellata kienet ukoll mhux korretta metta llimitat il-kunsiderazzjoni tagħha tal-effett tal-leżjoni mhux biss għad-danni morali imma *ratione temporis* għas-snin li jmorru mid-dħul fis-seħħ tal-liġi u *cioè* fl-2007. Kif ser jiġi sottomess hawn taħt mhux biss huwa car li l-likwidazzjoni ta' tali kumpens hija waħda irriżorja meta mqabbla mal-ħtieġa li proċeduri kostituzzjonali /konvenzjonali joffru rimedju effettiv imma wkoll li l-ewwel onorabbli qorti ma kellhiex tillimita ruħha *ratione temporis* għas-sena 2007 imma tmur *oltre* din is-sena u tikkunsidra wkoll l-effett retrospettiv tal-art. 12A tal-Kap. 158.
>
> »Huwa ċar u jinsab effettivamċnt inkontestat bejn il-partijiet li l-imsemmi art. 12A daħal fis-seħħ b'effett retrospettiv u b'intiża li jipproteġi anke lil min, bħall-okkupanti odjerni tal-appartament tal-esponenti, kien qed jokkupa mingħajr titolu. Issa huwa ċar li jekk il-prinċipji regulaturi hawn fuq ċitati inkluż allura l-prinċipju tar-*restitutio in integrum* u l-possibilità li l-parti leża tiġi riżarċita kemm fir-rigward ta' danni pekunjari u kif ukoll dawk non-pekunjari inkluż ukoll allura kemm *damnum emergens* u *lucrum cessans*, il-kwantifikazzjoni affettwata mill-ewwel onorabbli qorti ċertament li ma tistax tiġi kkunsidrata bħala waħda ġusta. Dan *multo magis* meta wieħed jikkunsidra r-ritorn fuq il-proprjetà li ġie mitluf mill-esponenti bħala konsegwenza sempiċi ta' daqqa ta' pinna min-naħa tal-leġislatur u dana mhux biss mid-data li fiha daħlet fis-seħħ il-liġi imma saħansitra minn qabel meta l-okkupanti illegali tal-fond ġew mogħtija dritt ta' inkwilinat b'effett retrospettiv sa mid-data tal-għeluq taċ-ċens fl-14 ta' Ġunju 2002. Huwa ċar ukoll li ma tistax issir ġustizzja jekk, kif donnha ddeterminat l-ewwel onorabbli qorti, l-esponenti jitħallsu biss xi somma miżera (tenut kont taċ-ċirkostanzi kollha ta' dan il-każ) bħal ħamest elef euro (€5,000). Tali somma ma sservi bl-ebda mod *ai fini* meħtieġ mil-liġi tar-*restitutio in integrum* u *cioè* sabiex tagħmel tajjeb għat-telf kollu sofferti mill-esponenti għaż-żmien kollu li jmur mill-14 ta' Ġunju 2002. Huwa minnu li l-liġi daħlet *in vigore* fl-2007 imma huwa ċar li l-protezzjoni retro-spettiva offerta hija intiża sabiex tkopri perijodu anterjuri għal dan u *cioè* mid-data li fiha għalaq is-sub-ċens u l-okkupanti ġew li jokkupaw mingħajr ebda titolu validu l-proprjetà tal-esponenti. Huwa ċar li f'dan ir-rigward il-prinċipju tar-*restitutio in integrum* jeħtieġ ukoll li jingħata kont mhux biss ta' meta daħlet *in vigore* l-liġi imma wkoll meta beda l-effett tal-leżjoni. Jekk irid jiġi tassew applikat il-prinċipju tar-*restitutio in integrum* il-fatt li l-liġi spussessat lill-esponenti mill-pussess (u l-konsegwenti dħul) fuq il-proprjetà tagħhom mill-2002 ċertament ma jistax jiġi injurat u għandu jiġi kkunsidrat ukoll lilhinn mid-data li fiha daħlet fis-seħħ il-liġi (li xorta waħda kienet waħda b'effett retro-spettiv).«

23. Dan l-aggravju huwa ħażin. Għalkemm il-liġi kellha effett retro-attiv madankollu ma laqtitx lill-attriċi b'effett retro-attiv, għax l-okkupanti tal-fond baqgħu jikkupawh sal-2007 mhux bis-saħħa tal-liġi iżda għax l-attriċi stess ma ħaditx passi effettivi u konkreti biex tiżgumbrahom. Ukoll li kieku ma għaddietx il-liġi, l-okkupanti xorta kienu jibqgħu fil-post għall-inqas sal-2007; hu ovvju għalhekk li dak li seħħ qabel l-2007 għal dak li għandu x'jaqsam mal-okkupazzjoni tal-fond ma kienx b'effett tal-liġi impunjata. Fil-fatt l-art. 12A(4) jgħid espressament illi, meta s-sub-enfitewsi tkun għalqet qabel l-1 ta' Lulju 2007, id-disposizzjonijiet ta' dak l-artikolu jgħoddu biss jekk l-*ex*-sub-enfitewra "tkun għadha tokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha f'dik id-data", u kienet l-attriċi li ħallietha tkompli tokkupa l-fond sa dik id-data meta setgħet żgumbratha qabel.

24. Dan l-aggravju huwa għalhekk miċħud.

25. L-aħħar aggravju tal-attriċi jolqot il-*quantum* tal-kumpens u ġie mfisser hekk:

> »Illi fir-rigward tal-likwidazzjoni tal-kumpens dovut u dana kemm fir-rigward tad-danni morali u kif ukoll id-danni materjalment sofferti mill-esponenti huwa ċar li dak li kellha tagħmel l-ewwel onorabbli qorti kien illi tikkunsidra *in toto* l-provi kollha miġbura matul il-proċess, ...
>
> »Illi … huwa għal kollox irrelevanti l-fatt li tressqu proċeduri oħrajn mill-esponenti fir-rigward ta' appartamenti oħrajn ukoll proprjetà tagħha jew ta' ħutha u li ġew ukoll kolpiti mill-art. 12A tal-Kap. 158 u dana għaliex, tenut kont tal-fatt illi permezz ta' tali liġi ġew effettivament protetti persuni differenti, huwa ċar li l-eżitu tal-istess proċeduri jista' jkun differenti u kull leżjoni jew allegazzjoni ta' leżjoni għandha tiġi trattata b'mod individwali u distint mill-bqija mingħajr ebda preġudizzju għad-drittijiet tal-esponenti, inkluż id-dritt li fil-konfront tagħha wkoll jiġi applikat il-prinċipju tar-*restitutio in integrum* fir-rigward ta' dan l-appartament.
>
> »Illi huwa ċar li l-eżerċizzju mwettaq mill-ewwel onorabbli qorti permezz tas-sentenza appellata kien, bl-akbar rispett dovut, wieħed superfiċjali għall-aħħar fejn l-Istat Malti, filwaqt li rriżulta li espressament abbuża mill-poter leġislativ tiegħu tant illi ħonoq id-drittijiet fundamentali tal-privat, ġie ritenut responsabbli għall-ħlas ta' somma minima bħala kumpens. Huwa minnu li

danni pekunjari ma jeskludux kumpens għad-danni non-pekunjari meta, *oltre* t-telf finanzjarju, ikun hemm ukoll stat ta' ansjetà u frustrazzjoni kawżat mill-istess leżjoni tad-drittijiet fundamentali, imma l-istess għandu jingħad viċi-versa u *cioè* li kumpens għal danni morali m'għandhomx iservu sabiex itellfu mid-dritt għad-danni materjali.

»Illi *per di più* huwa superfiċjali wkoll l-eżerċizzju mwettaq mill-ewwel onorabbli qorti fejn il-kumpens ġie likwidat fuq bażi *arbitrio boni viri* u dana peress illi l-istess onorabbli qorti kellha l-fatturi kollha quddiemha sabiex tkun tista tillikwida, *oltre* danni morali, danni wkoll materjali li joqorbu jew jikkunsidraw debitament it-telf attwalment sofferti mill-esponenti.

»Illi, fir-rigward tal-likwidazzjoni ta' tali kumpens, l-istess Perit Buhagiar imqabbad *ex parte* mill-Avukat Ġenerali xehed proprju dwar dan l-apparta-ment u kkalkula kera kurrenti annwali fis-somma ta erbat elef, sitt mija u ħamsin euro (€4,650) u liema valur ma jikkunsidrax it-telf soffert relattiv għall-kontiwata okkupazzjoni tal-arja u d-danni morali sofferti mill-esponenti. Min-għajr ebda preġudizzju għall-kontestazzjoni mressqa mill-esponenti għal tali valuri xorta waħda jirriżulta ċar saħansitra mill-istess espert *ex parte* tal-intimati li kien hemm telf li ġie soffert mill-esponenti u li tali telf joqrob sal-lum medja ta' disgħa u sittin elf, seba' mija u ħamsin euro (€69.750) (€4,650 × 15) jekk wieħed miżerament japplika l-kera kif determinata mill-Perit Buhagiar. Ta' min igħid ukoll li l-valur tal-arja okkupata mill-intimata Attard bl-ebda mod ma tirrafigura f'din il-valutazzjoni. Aktar minn hekk, l-ewwel onorabbli qorti kellha tgħarbel il-valutazzjoni *ex parte* tal-Perit Buhagiar fid-dawl tar-ritorn kalkulat minn periti oħrajn inkarigati mill-istess qorti kif diversament pre-sjeduta, … … … Skont ma jinsab pruvat permezz tal-*affidavit* ta' Josephine Azzopardi huwa rikonoxxut u tikkostitwixxi informazzjoni ta' dominju pubbliku l-fatt li d-dħul minn proprjetajiet fl-area ta' Tas-Sliema u San Ġiljan iwassal biex dak referibbli għall-proprjetà *de quo* għandu jkun stabbilit bejn 3.75% u 5%

»Illi minkejja dan kollu l-kumpens likwidat ġie determinat fis-somma ta' ħamest elef euro (€5,000) limitatament għal danni morali sofferti mill-2007. Il-fatt huwa li l-poter leġislativ f'dan il-pajjiż dara illi, fin-nuqqas ta' intervent deċiżiv min-naħa tal-qrati tagħna. jabbuża mill-poteri tiegħu mingħajr ma jiġi ritenut responsabbli fil-konfront tal-privat bl-istess mod u sal-istess grad li għalih il-privat huwa ritenut responsabbli fil-konfront tal-liġiiiet promulgati mill-istat. L-Istat Malti ma jistax jibqa' jiġi kkundannat iħallas ftit eluf jew parti miżera mit-telf kollu soffert mill-privat sempliċment għaliex huwa l-istat. Jekk xejn, l-istat għandu jkollu obbligu akbar fil-konfront taċ-ċittadini tiegħu li ma jabbużax mill-poteri qawwija kostituzzjonalment u konvenzjonalment sanċiti favur tiegħu u huwa proprju għalhekk li l-prinċipju tar-*restitutio in integrum* għandu jiġi applikat f'dan il-każ ukoll.«

26. Il-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 atal-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 kienet sejra ssib min jikri l-apparta-ment 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.

27. Din il-qorti hija tal-fehma illi, fost il-fatturi relevanti għal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq, għandhom jitqiesu dawn li ġejjin:

    (i) il-fatt li kienet l-attrici flimkien ma' ħutha li ippermettiet lill-konvenuti Muscat u Barker li jkomplu jżommu l-fond sal-2007 meta, bejn l-2002 u l-2007, setgħu fittxew l-iżgumbrament tagħhom;

    (ii) iż-żmien ta' ħdax-il sena – bejn l-2007 u llum – li l-attriċi damet imċaħħda mit-tgawdija tal-fond tagħha mingħajr kumpens xieraq;

    (iii) il-valur tas-suq tal-fond u l-valur lokatizju tiegħu, għalkemm dan ma jfissirx neċessarjament li l-attriċi kienet sejra ssib tikrih daqshekk u bl-istess kondizzjonijiet dwar respons-abilità għal tiswijiet bħal fil-każ ta' kiri kontrollat;

    (iv) l-għan leġittimu u soċjali tal-liġi impunjata;

    (v) il-fatt li l-kumpens li jingħata għall-ksur tad-drittijiet fonda-mentali ma huwiex l-istess bħad-danni ċivili iżda minkejja dan għandu jkun kumpens sħiħ li, kemm jista' jkun, iqiegħed lill-attur fil-posizzjoni li kien ikun fiha li kieku dak il-ksur ma seħħx;

    (vi) l-inċertezza li għaddiet minnha l-attriċi dwar jekk qattx setgħet tieħu ħwejjiġha lura, u meta;

(vii) il-fatt li bis-saħħa ta' din is-sentenza l-attriċi sejra tingħata r-rimedju ulterjuri li ma tibqax marbuta bl-art. 12A tal-Kap. 158.

(viii) l-ispejjeż ġudizzjarji li kellha tagħmel l-attriċi biex tikseb dan ir-rimedju.

28. Wara li qieset dan kollu l-qorti hija tal-fehma li l-kumpens ta' ħamest elef euro (€5,000) likwidat mill-ewwel qorti bħala danni morali huwa wieħed xieraq u biżżejjed. Ma' dan iżda għandhom jiżdiedu ħmistax-il elf euro (€15,000) bħala kumpens għad-danni pekunjarji, b'kollox għalhekk għoxrin elf euro (€20,000).

29. F'dan is-sens il-qorti qiegħda tilqa' l-appell tal-attriċi.

30. Ngħaddu issa għall-aħħar aggravju tal-Avukat Ġenerali, li jolqot l-ispejjeż tal-kawża. Dan l-aggravju huwa msejjes fuq l-art. 223 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili li jgħid illi l-qorti tista' tordna li kull parti tbati l-ispejjeż tagħha meta kull parti tkun telliefa f'xi punt tal-kawża, bħal fil-każ tallum fejn l-attriċi kienet rebbieħha fejn talbet dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet tagħha taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll u rimedju għal dak il-ksur iżda telliefa fejn talbet dikjarazzjoni ta' ksur ta' drittijiet oħra fondamentali.

31. Dan huwa minnu. L-attriċi għamlet talbiet li ġew miċħuda u huwa xieraq li l-ispejjeż relativi tħallashom hi.

32. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiddisponi kemm mill-appell tal-attriċi u kemm minn dak tal-Avukat Ġenerali billi tirriforma s-sentenza appellata:

    i. tħassarha fejn ikkundannat lill-Avukat Ġenerali jħallas kumpens ta' ħamest elef euro (€5,000) bħala danni morali u tikkundannah, minflok, iħallas danni ta' għoxrin elf euro (€20,000) bħala danni kemm morali u kemm pekunjarji;

    ii. tħassar ukoll id-deċiżjoni dwar l-ispejjeż: tordna li l-ispejjeż tal-konvenuti li nħelsu mill-ħarsien tal-ġudizzju tħallashom l-attriċi u li l-ispejjeż l-oħra tal-ewwel grad, fosthom ukoll l-ispejjeż tal-konvenuti Muscat u Barker, jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet;

    iii. tikkonferma s-sentenza appellata fil-bqija.

33. L-ispejjeż tal-appell, kemm tal-Avukat Ġenerali u kemm tal-attriċi. jinqasmu hekk: sehem minn sitta ($^1/_6$) tħallsu l-attriċi u ħames ishma minn sitta ($^5/_6$) jħallashom l-Avukat Ġenerali.

Silvio Camilleri President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
mb