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 5

Rikors kostituzzjonali numru 90/2014/1 JZM

Josephine Azzopardi f'isimha proprju u kif ukoll bħala prokuratriċi tal-imsiefra Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartolo Parnis; u b'dikriet tal-14 ta' Marzu 2017 Greta Bartolo Parnis assumiet weħedha l-atti tal-kawża flok l-atturi l-oħra

v.

L-Onorevoli Prim'Ministru; Il-Ministru tal-Ġustizzja, Kultura u Gvern Lokali; l-Avukat Ġenerali; u Ian Scicluna

1. Dan huwa appell mill-konvenut Ian Scicluna, appell ukoll mill-attriċi Greta Bartolo Parnis u appell ukoll mill-Avukat Ġenerali minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha fit-28 ta' Settembru 2017 li sabet ksur tal-jeddijiet 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-artt. 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 kellu l-konvenut Ian Scicluna nbidel, meta ntemm, f'titolu ta' kiri li jiġġedded.

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 Brittaniku.

3. Wara, is-sub-utli dominju fuq dan l-appartament kien inkiseb mill-konvenut Ian Scicluna li kien joqgħod fl-appartment bħala r-residenza tiegħu 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) sejħu lill-konvenut Ian Scicluna biex irodd il-pussess battâl tal-fond, iżda għalxejn. Imbagħad bl-Att XVIII tal-2007 iddaħħal artikolu ġdid – l-art. 12A – fil-Kap.158 li ta lill-konvenut Ian Scicluna l-jedd li jkompli jżomm l-appartament b'titolu ta' kiri li jiġġedded.

---

[1] Appartament numru 49 fi Blokka D, *Saint Julian's Court*, Triq is-Sur Fons, 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 Ewropeja (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) rispettivament, u konsegwentement
>
> »(ii) tagħti dawk ir-rimedji kollha opportuni u effettivi inkluż jekk ikun hemm il-ħtieġa li tiġi dikjarata nulla jew inapplikabbli fil-każ u 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-intimat Ian Scicluna mill-appartament inkwistjoni jew li l-istess intimat Ian Scicluna jew l-*aventi causa* tiegħu ma jistgħux jagħmlu użu u / jew jieħu ebda benefiċċju mill-istess artikolu surreferit 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet 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 u ddisponiet minn xi eċċezzjonijiet preliminari, ddeċidiet li:

> »tilqa' l-ewwel talba limitatament billi tiddikjara illi r-rikorrenti Greta Bartolo Parnis ġarrbet vjolazzjoni tad-dritt tagħha għall-proprjetà kif imħares bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali;
>
> »tiċħad il-bqija tal-ewwel talba;
>
> »riferibbilment għat-tieni talba, tordna lill-Avukat Ġenerali sabiex iħallas lir-rikorrenti Greta Bartolo Parnis is-somma ta' ħamest elef Euro (€5,000) bħala kumpens għall-vjolazzjoni tad-dritt tagħha għall-proprjetà kif imħares bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali;
>
> »riferibbilment ukoll għat-tieni talba, tiddikjara illi l-intimat Ian Scicluna ma jistax jistrieħ iżjed fuq id-dispożizzjoni tal-artikolu 12A tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jibqa' joqgħod fl-appartament numru 49, *Block D*, *St Julian's Court*, Triq is-Sur Fons, San Ġiljan;
>
> »tordna lill-intimat Avukat Ġenerali sabiex iħallas l-ispejjeż ta' din il-kawża;

»tordna lir-Reġistratur tal-Qorti sabiex kif appena din is-sentenza tgħaddi in ġudikat jibgħat kopja tagħha lill-i*Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif irid l-artikolu 242 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.«

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

»V. L-ewwel (1) eċċezzjoni tal-intimat Scicluna

»Fl-ewwel eċċezzjoni jingħad illi Scicluna qatt ma jista' jkun leġittimu kontradittur f'kawża ta' *indole* kostituzzjonali, għax ma jirrappreżentax l-istat, la skont il-Kostituzzjoni u lanqas skont il-Konvenzjoni.

»Il-qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija minn din il-qorti diversament presjeduta fil-25 ta' Frar 2016 fil-kawża <u>Rose Borg *v.* Avukat Ġenerali *et*</u>. Hemm kienet trattata eċċezzjoni simili.

»… … …

» Il-qorti sejra toqgħod fuq dan il-pronunzjament.

»Għalhekk qiegħda tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Scicluna.

»… … …

»VII. Ir-raba' (4) eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali

»Fir-raba' eċċezzjoni, l-Avukat Ġenerali eċċepixxa illi r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-anti-kostituzzjonalità u/jew l-anti-konvenzjonalità tal-art. 12A tal-Kap. 158, *stante* li l-awturi tal-konċessjoni enfitewtika matul ħajjithom qatt ma oġġezzjonaw għall-konverżjoni f'kera favur l-okkupanti; għall-kuntrarju dejjem aċċettaw il-kera.

»Sar l-argument illi, f'tali ċirkostanzi, ir-rikorrenti bħala suċċessuri tal-*aventi causa* [*recte*, tal-awturi] tagħhom huma marbutin bid-deċiż-jonijiet li ttieħdu mill-preċedessuri tagħhom, b'dana li r-rikorrenti huma preklużi milli jannullaw dak li ma ridux jagħmlu l-awturi tagħhom.

»Il-qorti tgħid mill-ewwel illi l-eċċezzjoni hija infondata kemm fid-dritt u kemm fil-fatt.

»Tinnota illi l-awturi tar-rikorrenti ma kellhomx għad-disposizzjoni tagħhom xi mezz kif setgħu jikkontestaw l-emendi li saru fil-liġi sabiex joġġezzjonaw għall-konverżjoni f'kera.

»L-uniku rimedju li kellhom kien proprju li tiġi istitwita din il-kawża.

»Mhijiex difiża tajba dik tal-Avukat Ġenerali illi jsostni li l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti kienu jaċċettaw il-kera u b'hekk huma rratifikaw il-konverżjoni għall-kera.

»Apparti li Josephine Azzopardi xehdet illi hi u ħutha qatt ma aċċettaw l-ebda ħlas ta' kera, il-fatt innifsu li tkun ġiet aċċettata xi kera ma jammontax għal xi rinunzja jew għal xi ostakolu biex jittieħdu passi ta' din l-i*specie*.

»Din il-qorti tqis li meta l-awturi tar-rikorrenti kienu qed jaċċettaw il-ħlas tal-kera, dan kien qed isir għaliex ma kienx hemm triq oħra.

»Is-sid ma kellux alternattiva oħra għajr li jbaxxi rasu għal dak li tgħid il-liġi.

»… … …

»L-Avukat Ġenerali jikkontendi illi r-rikorrenti ssottomettew ruħhom għall-art. 12A tal-Kap. 158 għaliex ma żgumbrawx lill-okkupanti wara l-għeluq tal-konċessjoni sub-enfitewtika. Sar l-argument illi l-konċessjoni enfitewtika spiċċat fit-13 ta' Ġunju 2002 ossija fi żmien li ma kienx għadu daħal fis-seħħ l-art. 12A bl-Att XVIII tal-2007. L-Avukat Ġenerali saħaq li bejn l-14 ta' Ġunju 2002 sad-data li daħal fis-seħħ l-Att XVIII tal-2007 (ossija l-14 ta' Diċembru 2007) ir-rikorrenti ma setgħux jilmentaw minn ksur ta' dritt fondamentali protett bil-Kostituzzjoni jew bil-Konvenzjoni. Igħid ukoll illi l-istat m'għandhux jitqies responsabbli għal ksur ta' jedd fondamentali lanqas wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XVIII tal-2007 għaliex skont l-art. 12A(4) tal-Kap. 158, l-utilisti kienu kapaċi jibbenefikaw minn din il-miżura legali għaliex tħallew igħixu fl-appartamenti sal-1 ta' Lulju 2007 minkejja li l-kuntratt tagħhom kien ilu li skada. Ingħad ukoll li r-rikorrenti u l-awturi tagħhom kellhom żmien ħames snin qabel l-introduzzjoni tal-art 12A biex joħorġu lill-okkupanti mill-appartamenti iżda dawn ma għamlu xejn. Għalhekk l-Avukat Ġenerali invoka l-applikazzjoni tal-prinċipju *volenti non fit injuria.*

»Il-posizzjoni tal-Avukat Ġenerali mhijiex kondiviża minn din il-qorti.

»… … … irriżulta li r-rikorrenti ħadu passi inizjali biex jiżgumbraw lill-okkupant iżda mbagħad bid-dħul fis-seħħ tal-emendi tal-2007 l-awturi tar-rikorrenti ma kellhomx għad-disposizzjoni tagħhom xi mezz kif setgħu jikkontestaw l-emendi li saru fil-liġi sabiex joġġezzjonaw għall-ħolqien *ope legis* ta' titolu ta' kera. L-uniku rimedju li kellhom huwa proprju li tiġi istitwita kawża quddiem qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali bħal ma hija din sabiex tkun hi li tagħti rimedju xieraq abbażi tal-fatti ċirkostanzi tal-każ.

»Il-qorti sejra tiċħad ir-raba' (4) eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali.

»… … …

»XII. Is-sitt (6), is-seba' (7), it-tmien (8), id-disa' (9) u l-għaxar (10) eċċezzjonijiet tal-Avukat Ġenerali, u l-eċċezzjonijiet fil-mertu tal-intimat Scicluna

»Dawn l-eċċezzjonijiet se jiġu trattati flimkien għaliex huma relatati.

»Fis-sitt eċċezzjoni, l-Avukat Ġenerali jeċċepixxi illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni, l-istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Meta wieħed iqis li l-introduzzjoni tal-art. 12A tal-Kap. 158 sar bl-iskop li l-gvern iwettaq il-politika soċjali u ekonomika tiegħu fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-art. 12A m'għandux jitqies bħala leżiv għall-jeddijiet fondamentali tutelati bil-Konvenzjoni.

»Fis-seba' eċċezzjoni, l-Avukat Ġenerali jsostni li d-disposizzjoni għandha għanijiet leġittimi u hija fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni li l-liġi tagħna tiddisponi li f'għeluq enfitewsi jew sub-enfitewsi li l-okkupant li jkun qed juża l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fl-okkupazzjoni b'titolu ta' kera.

»Fit-tmien eċċezzjoni, l-Avukat Ġenerali jirrileva illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-valur tal-kera beda jogħla kull tliet snin u għalhekk l-

kera mhijiex kera daqstant sproporzjonata, iktar u iktar meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku.

»Fid-disa' eċċezzjoni, l-Avukat Ġenerali jgħid illi meta wieħed jiġi biex ikejjel il-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt l-art. 12A tal-Kap. 158 mhijiex perpetwa. *Inoltre* t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid.

»Ikompli jingħad mill-Avukat Ġenerali fl-għaxar eċċezzjoni illi meta wieħed jiżen l-assjem il-konklużjoni għandha tkun illi anke din il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhijiex ġustifikata, għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni, u allura talba għal kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa.

»Min-naħa tiegħu, l-intimat Scicluna jeċċepixxi illi l-art. 12A tal-Kap. 158 ma jivvjolax il-Konvenzjoni Ewropea.

»… … …

»Bl-art. 12A tal-Kap. 158 hemm ċertament kontroll ta' użu.

»… … …

»Madanakollu, l-interess tal-privat għandu wkoll jiġi salvagwardjat għaliex għalkemm kien rikonoxxjut illi l-istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, għandu jkun sodisfatt ir-rekwiżit tal-proporzjonalità.

»… … …

»Minkejja li l-konċessjoni sub-enfitewtika favur l-intimati Scicluna kienet diġà għaddiet meta daħal fis-seħħ l-art. 12A tal-Kap. 158, bis-saħħa ta' din id-disposizzjoni r-rikorrenti kienu qegħdin jiġu kostretti *ope legis* illi jidħlu għal lokazzjoni għal żmien indefinit.

»Fiż-żmien meta effett tad-dħul fis-seħħ tal-art. 12A kienet imposta l-lokazzjoni, l-intimat Scicluna kien qed jokkupa l-appartament *de quo* mingħajr l-ebda jedd jew titolu.

»Ir-rata ta' kera li r-rikorrenti jistgħu jipperċepixxu bl-effett tal-art. 12A tal-Kap. 158 meta mqabbla mal-kera fis-suq ħieles hija baxxa u insinjifikanti.

»Il-qagħda ekonomika tal-pajjiż illum m'hijiex dik li kienet fl-1979, meta kienu saru l-emendi fil-Kap. 158.

»Minkejja li tiżdied kull tliet snin, il-kera xorta waħda ma tirriflettix fl-għadd ir-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż, apparti l-fatt illi s-sid għandu idejh marbuta dwar b'kemm għandha tiżdied il-kera, in kwantu li hi l-liġi li tiddetta kif għandha tiġi awmentata l-kera, mhux il-kontratazzjoni libera tas-suq.

»… … …

»Hemm ukoll inċertezza dwar meta r-rikorrenti jkunu jistgħu jieħdu lura l-appartament liberament.

»Huwa wkoll sinjifikanti l-fatt illi l-valur ta' fond b'inkwilin igħix fih huwa ferm inqas milli kieku l-fond ikun battâl.

»Hija l-fehma konsiderata tal-qorti illi l-piż li s-sid qed jintalab iġorr huwa sproporzjonat u eċċessiv.

»Wara li kkunsidrat il-fatti u ċirkostanzi kollha tal-każ tal-lum, tgħid l-art. 12A tal-Kap. 158 meta applikat għall-fattispeċi tal-kaz odjern qiegħed jagħti lill-intimat Farrugia [*recte*, Scicluna] drittijiet ta' inkwilinat fir-rigward tal-appartament illi jokkupa, mingħajr ma jagħti lir-rikorrenti kumpens xieraq.

»… … …

»Għalhekk, filwaqt li qegħda tiċħad is-sitt (6), is-seba' (7), it-tmien (8), id-disa' (9) u l-għaxar (10) eċċezzjonijiet tal-Avukat Ġenerali, u l-eċċezzjonijiet fil-mertu tal-intimat Scicluna, qegħda tiddikjara illi bl-applikazzjoni tal-art. 12A tal-Kap. 158 ir-rikorrenti ġarrbu ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħhom hekk kif imħarsa mill-art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni.

»… … …

»XVII. Ir-rimedju rikjest u l-erbatax-il (14) eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali u l-ħames (5)

»L-Avukat Ġenerali qed jeċċepixxi illi r-rimedji mitluba mir-rikorrenti, in partikolari iżda mhux biss l-iżgumbrament tal-okkupanti tal-appartment *de quo*, mhux ġustifikati.

»1. Kumpens

»Il-qorti sejra tqis il-kumpens.

»Il-kumpens li jista' jingħata fi proċediment ta' natura kostituzzjonali mhuwiex ekwivalenti għal danni ċivili li jigu likwidati mill-qrati ordinarji.

»Fid-deċizjoni ta' <u>Maria Stella sive *Estelle* Azzopardi *et v.* Avukat Ġenerali *et*</u> deċiża fit-30 ta' Settembru 2016, il-Qorti Kostituzzjonali kompliet tippreċiza illi r-"rimedju li tagħti din il-qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunità mitlufa".

»Dan premess, huma diversi l-konsiderazzjonijiet li l-qorti għandha tqis sabiex tistabilixxi l-*quantum* tal-kumpens.

»… ……

»Meta jingħata kumpens fi proċediment ta' din ix-xorta, għandu jingħata konsiderazzjoni l-għan li jkun immotiva l-mizura u *cioè* l-interess pubbliku. Għalhekk il-kumpens likwidat għandu jkun anqas minn kumpens li jista' jinkiseb fis-suq ħieles.

»… … …

»F'dan l-isfond, il-qorti tqis illi l-proċeduri odjerni min-natura tagħhom huma prinċipalment diretti sabiex jindirizzaw il-leżjoni kostituzzjonali jew konvenzjonali.

»Il-qorti sabet illi kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti skont l-art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni.

»Għaldaqstant, għalkemm id-diskrepanza bejn il-kera attwalment per-ċepita u l-valur lokatizju li l-fond iġib fuq is-suq ħieles hija fattur determinanti sabiex ikun stabbilit jekk kienx vjolat il-prinċipju tal-proporzjonalità, fl-istess waqt tajjeb jingħad illi fil-komputazzjoni tal-kumpens hemm fatturi oħra li wkoll għandhom rilevanza, u li flimkien għandhom iwasslu għall-għoti ta' kumpens ġust għal-leżjoni subita.

»Dawn il-fatturi huma:-

»(1) l-għan soċjali tal-miżura legislativa promulgata fl-1979, *circa* sentejn wara li kienet saret il-konċessjoni sub-enfitewtika fl-1977 mill-awtur tar-rikorrenti;

»(2) l-isproporzjon rifless fid-differenza bejn il-kera perċepita mir-rikorrenti u dik li huma setgħu jipperċepixxu fis-suq ħieles li kieku ma kinetx imposta fuq l-awtur tagħhom il-lokazzjoni viġenti llum;

»(3) l-inċertezza dwar jekk il-fond tagħhom qattx kien ser jiġi f'idejn ir-rikorrenti;

»(4) it-tul ta' żmien li fih ir-rikorrenti damu jbatu minn stat ta' sproporzjonalità kuntrarja għalihom, tenut kont ukoll taż-żmien li ħallew għaddej minn meta għalaq iċ-ċens tal-intimat fl-2002 sakemm ippreżentaw il-kawża tal-lum fl-2014.

»… … …

»Il-qorti tifhem li l-inizjattiva leġislativa li saret kienet intiża għal għan soċjali.

»Tifhem ukoll illi l-awtur tar-rikorrenti fil-mument tal-konċessjoni tas-sub-enfitewsi ma kienx u ma setax kien jaf bil-miżura li kienet ser tiġi promulgata.

»Skond il-Perit Paul Buhagiar, il-valur lokatizzju tal-appartament in kwistjoni a bażi ta' rata ta' ritorn ta' 2.75% [?].

»Mill-banda l-oħra, ir-rikorrenti għamlu referenza għal artikoli fil-ġurnali lokali kif ukoll reklami li gewwa San Ġiljan, fl-inħawi fejn huwa sitwat l-appartament, hemm ritorn li jvarja bejn 4% u 8.1 %.

»Kienu eżebiti ukoll rapporti ta' periti tekniċi mqabbda biex jistmaw appartamenti oħra simili għal dak in eżami. Qiegħda tirreferi għar-rapporti tal-Periti Valerio Schembri u Marie Louise Musumeci.

»Meta jitqies li r-ritorn fuq l-appartament in kwistjoni kien dak ta' €314.47 fis-sena, dan jindika b'mod evidenti li kien hemm diskrepanza qawwija mill-valur lokatizju fis-suq ta' dan l-appartament.

»Għalhekk, fl-agħar ipoteżi għar-rikorrenti, jekk jiġi adottat il-prospett tal-Perit Buhagiar, ir-rendita mill-kera fis-suq tkun bil-ferm aktar mill-kera li effettivament kienet qed titħallas lir-rikorrenti, liema kera ma kinitx qed tiġi aċċettata.

»… … …

»Minkejja d-diskrepanza li rriżultat minn evalwazzjoni tal-valuri mressqa mill-perit *ex parte* tal-Avukat Ġenerali, hu assodat li r-rimedju kostituzzjonali ma jfissirx neċessarjament ir-rimbors favur is-sid tal-valur sħiħ fis-suq ħieles.

»Lanqas ma jista' jaġevola lill-okkupant kwalunkwe argumentazzjoni li ressaq fis-sens li huwa għamel miljoramenti fil-fond in kwistjoni. Jekk il-miljoramenti saru qabel għalaq is-sub-ċens temporanju, dawk kellhom imorru lura għand ir-rikorrenti b'effett tal-art. 1521 tal-Kap. 16. Jekk għamel miljorament wara l-2002, allura dawk għamilhom riskju tiegħu.

»… … …

»Il-qorti ħasbet fit-tul.

»Ħadet kont ta' kollox, inkluż l-assjem ta' fatti u ċirkostanzi tal-każ li diġà għamlet ampja riferenza għalihom, id-dikjarazzjoni tagħha li kien hemm vjolazzjoni, il-komportament u l-għażliet tar-rikorrenti, u l-pronunzjamenti tal-qrati.

»Hija l-fehma konsiderata tagħha illi kumpens fl-ammont ta' €5,000 għall-vjolazzjoni subita mir-rikorrenti tal-art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni jkun ġust u suffiċjenti.

»Dan l-ammont għandu jitħallas lir-rikorrenti Greta Bartolo Parnis waħedha *stante* illi fil-mori tal-kawża saret waħedha s-sid tal-fond *de quo* bis-saħħa tal-att ta' diviżjoni li għalih il-qorti għamlet riferenza aktar kmieni.

»2. L-iżgumbrament tal-intimat Scicluna

»Fil-ħames (5) eċċezzjoni kien eċċepit mill-intimat Scicluna illi r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu l-iżgumbrament tiegħu f'kawża li hija purament kostituzzjonali u ma jistax ikun hemm konfużjoni tal-azzjonijiet, meta l-azzjoni prinċipali hija intiża biex tattaka validità ta' liġi u r-rimedji għaliha huma distinti minn dawk ta' kawża ċivili.

»… … …

»Fil-fehma ta' din il-qorti, il-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-*forum* addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le.

»Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-każ li jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali, 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.

»Il-qorti qegħda tilqa' l-ħames (5) eċċezzjoni tal-intimat Scicluna.

»Għalhekk sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tas-sitt (6) eċċezzjoni tal-istess intimat.«

7. Minn din is-sentenza appella l-konvenut Ian Scicluna b'rikors tas-17 ta' Ottubru 2017, li għalih wieġbet l-attriċi Greta Bartolo Parnis fit-30 ta' Ottubru 2017. Appellat ukoll l-attriċi Greta Bartolo Parnis fis-17 ta' Ottubru 2017 u għal dan l-appell l-Avukat Ġenerali wieġeb fit-3 ta' Novembru 2017. Appella wkoll l-Avukat Ġenerali fit-18 ta' Ottubru 2017 u l-attriċi Greta Bartolo Parnis wieġbet għal dan l-appell fit-30 ta' Ottubru 2017.

8. Nibdew bl-ewwel aggravju tal-konvenut Ian Scicluna li jgħid illi peress illi l-azzjoni ta' vjolazzjoni hija kontra l-istat, din qatt ma tista' tkun kontra l-individwi u għaldaqstant għalkemm l-individwi jistgħu

jippartećipaw f'azzjoni bħal din qatt ma jistgħu jsofru minn dak il-ġudizzju. Il-konvenut Scicluna jfisser dan l-ewwel aggravju tiegħu hekk:

> »Hija kontradittorja l-ewwel onorabbli qorti, illi ħelset lil Prim Ministru u il-ministru illi huwa effettivament responsabbli wkoll bħala *Leader of the House* minn xogħol tal-Parlament, għaliex jirrispondi f'kollox l-Avukat Ġenerali.
>
> »Wieħed irid iżomm quddiem għajnejh illi l-qorti sabet vjolazzjoni tal-ewwel artiklu tal-Ewwel Protokoll. Iġifieri kontra l-istat u ċertament il-Prim Ministru, il-ministru u l-Avukat Ġenerali huma parti mill-Istat.
>
> »Imma għax hemm liġi ta' proċedura, l-artiklu 181B tal-Kap. 12, allura huma esklużi milli jkunu konvenuti. L-esponenti m'għandu l-ebda oġġezzjoni għal dan naturalment, għaliex għallinqas dik il-liġi iffrankat il-kedda li kien hawn illi l-ebda kawża kostituzzjonali ma tista' timxi jekk ma jiġix individwat liema dipartiment tal-istat kien ikkommetta l-vjolazzjoni għaliex ħadd ma kien leġittimu kontradittur.
>
> »Illi jekk il-liġi fl-artiklu 181B tal-Kap. 12 għamel regola illi hija *erga omnes*, hekk ukoll huma l-artikli 960, 961 u 962 tal-istess kodiċi. L-artiklu 960 tal-Kodiċi ta' Proċedura Ċivili huwa fis-sens illi persuna illi turi li għandha interess, naturalment ġuridiku, f'kawża li tkun miexja bejn partijiet oħra, tista' fuq rikors tiġi mdaħħla *in statu et terminis*. Tkun parti mill-kawża f'kull waqt tagħha iżda l-intervenut fil-kawża la jista' jirbaħ u jagħmel talbiet u lanqas jista' jkun hu kkundannat. L-artikli mbagħad 961 u 962 joħolqu il-figura tal-kjamat in kawża meta l-qorti *motu proprio* jew fuq talba ssejjaħ lil xi ħadd fil-kawża u jkun imbagħad kjamat in kawża u għall-finijiet tal-liġi meqjus bħala konvenut, kif jgħid l-artiklu 962 tal-Kap. 12, "dik il-persuna tiġi meqjusa bħala konvenut u tista' skont iċ-ċirkostanzi tiġi meħlusa jew ikkundannata daqs li kieku mill-ewwel il-kawża kienet proposta kontra tagħha".
>
> »Il-ġurisprudenza illi ġiet ċitata mill-ewwel onorabbli qorti, u speċjalment għall-bran ikkwotat mis-sentenza <u>Sean Bradshaw *et v.* Avukat Ġenerali *et*</u> tas-6 ta' Frar 2015, Qorti Kostituzzjonali, ma joħolqux liċ-ċittadin privat bħala konvenut, imma bħala persuna li għandha interess.
>
> »F'dik is-sentenza il-Qorti Kostituzzjonali tkellmet dwar il-ħtieġa tal-persuna fiżika jew legali li tippartećipa f'ġudizzju kostituzzjonali imma għaliex għandha interess ġuridiku però m'għandhiex tirrispondi għall-inkostituzzjonalità tal-liġi jew li teħel l-ispejjeż tal-kawża. Hawnhekk wieħed jgħid illi din hija preċiżament il-psżizzjoni tal-intervenut fil-kawża u mhux tal-konvenut. Il-Qorti Kostituzzjonali Maltija fis-sentenza tat-8 ta' Jannar 2001, <u>Perit Duminku Mintoff *v.* Dr. Joe Brincat *et*</u> (242/2000 GV) kienet iddeċidiet similment dwar l-intervent tal-persuna interessata.
>
> »Issa il-Konvenzjoni Ewropea hija wkoll parti mill-liġi tal-pajjiż. Mhux biss l-artikli li jitkellmu dwar id-drittijiet fundamentali u l-Protokolli imma wkoll il-Konvenzjoni fit-totalità tagħha. L-iStat Malti huwa marbut biha. L-artiklu 24 tal-Konvenzjoni jitkellem fuq *individual applications* illi

> jistgħu jiġu riċevuti minn persuna jew grupp ta' individwi li huma vittmi ta' vjolazzjoni "*by one of the high contracting parties*" u l-istess artiklu jkompli "*The high contracting parties undertake not to hinder in any way the effective exercise of this right*".
>
> »Simili għall-intervent fil-kawża huwa previst ukoll mill-Konvenzjoni Ewropea għall-finijiet ta' ġustizzja. L-artiklu 36 tal-Konvenzjoni jitkellem illi kull stat li huwa parti mill-Konvenzjoni fejn ikun hemm ċittadini illi qed jagħmlu allegazzjoni ta' ksur tad-drittijiet, allavolja l-kawża ma tkunx kontra dak l-istat, l-istat nazzjonali tal-individwu jista' jagħmel sottomissjoni bil-miktub u anke jieħu parti fid-dibatitu. Interessanti t-tieni paragrafu fejn jingħad, "*The President of the Court may, in the interest of the proper administration of justice, invite any high contracting party which is not a party of the proceedings or any person concerned who is not the applicant to submit written comments or to take part in hearings*".
>
> »Din hija l-pożizzjoni korretta illi għandha tittieħed fuq il-persuni illi huma involuti u għandhom interess fil-kawża però ma jista' jiġi addebitat lilhom l-ebda vjolazzjoni u l-ebda responsabbiltà.
>
> »Għalhekk hija l-Konvenzjoni stess illi fl-artiklu 34 u 36 illi tagħmilha ċara illi l-azzjoni ta' vjolazzjoni hija kontra l-istati u qatt ma tista' tkun kontra l-individwi u l-individwi li jistgħu jipparteċipaw imma qatt ma jistgħu jsofru minn dak il-ġudizzju.
>
> »Effettivament is-sentenza ċitata <u>Bradshaw *v.* Avukat Ġenerali</u> isegwi preċiżament din il-linja.«

9. Safejn l-aggravju jgħid illi ma jistgħux jiġu mħarrka persuni privati quddiem il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, dan huwa minnu, għax it-trattat li waqqaf lill-Qorti Ewropea ma jagħtihiex ġurisdizzjoni tisma' kawżi kontra privati, iżda dan l-ostakolu proċedurali ma jolqotx kawżi quddiem qrati domestiċi. Il-kawża tallum saret quddiem qorti domestika u mhux quddiem il-Qorti Ewropea, u quddiem qrati domestiċi jistgħu jiġu mħarrka persuni privati.

10. Huwa minnu wkoll illi l-Konvenzjoni tagħti drittijiet kontra stati membri u mhux kontra persuni privati (għalkemm l-azzjoni tallum strettament saret mhux taħt il-Konvenzjoni iżda taħt l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, li hija liġi domestika) iżda jista' jiġri – bħal ma jista' jiġri fil-każ tallum – illi r-rimedju mogħti kontra l-istat – fil-każ tallum

dikjarazzjoni li liġi ma jkollhiex effett – jolqot ukoll id-dritt ta' persuni privati. Għalhekk il-preżenza tal-individwu privat bħala konvenut fil-kawża – bħal ma hu l-konvenut Ian Scicluna fil-proċeduri tallum – tkun meħtieġa għal żewġ raġunijiet:

11. L-ewwel raġuni hi biex is-sentenza jkollha effett kontra tiegħu. L-art. 237 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jgħid illi "s-sentenza ma tista' tkun qatt ta' ħsara għal min, la huwa nnifsu u lanqas bil-mezz tal-awturi jew ta' rappreżentant leġittimu tiegħu, ma jkunx parti fil-kawża maqtugħa b'dik is-sentenza". Jekk is-sentenza ma jkollhiex effett kontra l-konvenut Ian Scicluna (u sakemm ma tkunx tħassret taħt l-art. 242(2) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jew b'intervent leġislativ ieħor) fil-każ tallum jiġri li xejn ma torbtu d-dikjarazzjoni li ma jistax jinqeda bl-art. 12A tal-Kap. 158 f'kawża li tinġieb kontrieh, u dan iġib fix-xejn dak li jgħid u jrid l-art. 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea li liġi li tkun inkonsistenti mad-drittijiet taħt il-Konvenzjoni għandha tkun bla effett.

12. Effettivament, dak li jrid jgħid il-konvenut Ian Scicluna meta jgħid illi "l-azzjoni ta' vjolazzjoni hija kontra l-istati u qatt ma tista' tkun kontra l-individwi, u l-individwi li jistgħu jipparteċipaw imma qatt ma jistgħu jsofru minn dak il-ġudizzju" hu li l-art. 12A tal-Kap. 158 jibqa' jkollu effett fl-interess tiegħu ukoll jekk jinsab li jikser dritt taħt il-Konvenzjoni; dan hu manifestament żbaljat.

13. It-tieni raġuni għala l-individwu privat għandu jkun parti bħala konvenut f'kawża bħal din hija illi għandu jingħata d-dritt li jinstema'

f'kawża li tista' tolqot ħażin l-interessi tiegħu għax tiddikjara li liġi li fuqha jistrieħ għandha tkun bla effett. Il-konvenut Ian Scicluna kien imħarrek ukoll fl-interess tiegħu stess, biex il-qorti tisma' x'għandu xi jgħid f'materja li tolqot il-posizzjoni legali tiegħu, b'ħarsien tal-jedd tiegħu għal smiegħ xieraq.

14. Għalhekk kien sew illi l-konvenut Ian Scicluna kien imħarrek bħala parti f'din il-kawża, mhux bħala l-parti ħatja għall-ksur – tant hu hekk li ma ġiex ikkundannat iħallas xi kumpens jew anke li jħallas l-ispejjeż tal-kawża – iżda biex is-sentenza tagħmel stat kontrieh u biex ikun ingħata opportunità jinstema' f'kawża li tista' tolqot l-interessi tiegħu.

15. Dan l-ewwel aggravju tal-konvenut Ian Scicluna għalhekk ma jistax jintlaqa'.

16. Ngħaddu issa biex inqisu l-ewwel aggravju tal-Avukat Ġenerali li bih jargumenta illi l-attriċi ma tistax tilmenta illi l-art. 12A jikser il-jedd tagħha għat-tgawdija ta' ħwejjiġha ladarba kienet hi li qagħdet għalih meta naqset milli tiżgombra lill-konvenut Ian Scicluna wara li għalaq is-sub-ċens. Ifisser dan l-ewwel aggravju tiegħu hekk:

> »1. L-esponenti jissottometti li r-rikorrenti ma setgħatx tinvoka ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni *stante* s-sokkombenza tagħha għall-artikolu 12A tal-Kap. 158 u dan peress li r-rikorrenti ma żgumbratx lill-intimat wara l-għeluq tal-konċessjoni subenfitewtika.
>
> »Illi skont l-att pubbliku fl-Atti tan-Nutar Maurice Gambin eżebit mal-*affidavit* ta' Josephine Azzopardi, il-konċessjoni sub-enfitewtika li jgawdu l-utilisti fuq l-appartament mertu tal-kawża odjerna spiċċa fit-13 ta' Ġunju 2002. Minn dik id-data 'l quddiem ir-rikorrenti jew l-awturi tagħhom kellhom kull dritt li jieħdu l-azzjoni neċessarja fil-konfront tal-intimat l-ieħor f'dawn il-proċeduri sabiex il-post jiġi vakant. Dan qiegħed jingħad *stante* li fis-sena 2003 ma kien hemm l-ebda provvediment legali li kien jagħti dritt lill-utilista sabiex jibqa' jirresjedi fl-appartament mertu tal-kawża odjerna. In fatti, l-artikolu 12 tal-Kap.

158 tal-Liġijiet ta' Malta ma kienx jgħodd għall-konċessjonijiet subenfitewtiċi.

»Illi dan ifisser ukoll li r-rikorrenti jew l-awturi tagħhom setgħu anke mxew permezz ta' proċeduri sommarji li jaħseb għalihom l-artikolu 167 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex iħaffu l-proċess tal-iżgumbrament. Minkejja dina l-possibilità però, ir-rikorrenti u l-awturi tagħha xorta waħda għażlu li jħallu lill-utilista jibqa' jgħix fl-appartament. Dan ifisser li l-fatt li l-utilista baqa' jirrisjedi fl-appartament mertu tal-kawża odjerna wara l-iskadenza tal-konċessjoni dan ma sarx minħabba xi intervent tal-istat iżda sar peress li l-istess rikorrenti jew awturi tagħha ippermettiet li jsir hekk mingħajr ma intavolaw proċeduri appożiti sabiex jiżgumbraw l-imsemmi appartament. Isegwi għalhekk li għall-perjodu bejn it-13 ta' Ġunju 2002 u l-14 ta' Diċembru 2007 (id-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XVII tal-2007), ir-rikorrenti ma għandhomx raġun jilmentaw minn xi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Dan qiegħed jingħad *stante* li f'dan il-perjodu kollu l-okkupazzjoni da parti tal-utilista ma kinitx qiegħda ssir abbażi ta' xi liġi jew minħabba xi għemil attribwibbli għall-istat iżda l-okkupazzjoni kienet qiegħda titħalla ssir għaliex ir-rikorrenti u l-awturi tagħha ppermettew lill-utilista sabiex jibqa' jirrisjedi fl-appartament.

»L-esponenti jħoss ukoll li l-istat mgħandux jitqies responsabbli għal xi ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali lanqas wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XVIII tal-2007. Illi skont l-artikolu 12A(4) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-utilista setgħa jibbenefika minn dina l-miżura legali għaliex kien tħalla jibqa' jgħix fl-appartament sal-1 ta' Lulju 2007 u dan minkejja li l-kuntratt tiegħu kien ilu li skada erba' snin.

»Illi r-rikorrenti u l-awturi tagħha kellha ħames snin ċans qabel l-introduzzjoni tal-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jittieħdu l-passi neċessarji sabiex joħorġu lill-utilisti mill-appartament. Minkejja tali opportunità, l-utilisti tħallew jibqgħu jirrisjedu fl-appartament mingħajr limitazzjoni. Isegwi għalhekk li r-rikorrenti ma tistax wara għaxar snin tilmenta mill-għażla ħielsa li saret minnha u mill-awturi tagħha dak iż-żmien u dan anke abbażi ta' *volenti non fit injuria.*

»Illi ġaladarba r-rikorrenti ma ħadet l-ebda azzjoni sabiex tiżgombra lill-utilista qabel ma daħal fis-seħħ l-artikolu 12A (4) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-istess rikorrenti ma tistax tilmenta għaliex l-istat erba' snin wara daħħal liġi biex jipproteġi l-kontinwazzjoni tal-okkupazzjoni tal-utilista. Illi r-rikorrenti ma tistax targumenta b'suċċess li bħala riżultat tal-applikazzjoni tal-artikolu 12A tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta ġew leżi d-drittijiet konvenzjonali tagħha.

»Illi jsegwi għalhekk li l-lanjanzi tar-rikorrenti mibnija fuq l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni kellhom ifallu sa mill-bidunett u għalhekk l-ewwel onorabbli qorti ma kinitx ġusta meta sabet li r-rikorrenti ġarrbet ksur ta' dan l-artikolu konvenzjonali.»

17. Qabel xejn il-qorti ma tarax kif jista' jingħad illi l-attriċi wriet "is-sokkombenza tagħha għall-artikolu 12A tal-Kap. 15 … peress illi r-rikorrenti ma żgumbratx lill-intimat wara l-għeluq tal-konċessjoni sub-

enfitewtika". Setgħet tiżgombra lill-konvenut qabel u mhux wara d-dħul fis-seħħ tal-art. 12A u għalhekk, jekk ma żgumbratux qabel, kienet "sokkombenti" mhux għall-art. 12A li kien għadu ma daħħalx fil-liġi iżda għall-okkupazzjoni bla titolu.

18. Tassew li fuq interpretazzjoni stretta tal-Kap. 158 kif kien qabel ma ddaħħal l-art. 12A 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 Scicluna. Madankollu, il-fatt li kienu disposti li jħalluħ iżomm il-fond bla titolu għal ħames snin, għax kienu jafu li meta riedu setgħu bdew proċeduri biex jiżgumbrawh, ma jfissirx illi rrinunzjaw għall-jedd li, aktar 'il quddiem, ifittxu dak ir-rimedju.

19. 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 tagħha taħt il-Konvenzjoni, u dan l-aggravju għandu jiġi miċħud.

20. It-tieni aggravju tal-Avukat Ġenerali u t-tieni aggravju tal-konvenut l-ieħor Ian Scicluna jolqtu s-sejbien li l-applikazzjoni tal-art. 12A tal-Kap. 158 jikser id-dritt imħares taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll. Dawn l-aggravji sejrin jitqiesu flimkien.

21. L-Avukat Ġenerali jfisser it-tieni aggravju tiegħu hekk:

> »Illi l-ewwel onorabbli qorti sabet ksur tad-drittijiet proprjetarji tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-

Konvenzjoni peress li ma nżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali tal-istat li jipprovdi akkomodazzjoni lil min jinsab fil-bżonn u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sid. L-ewwel qorti sabet li l-kera li kienet qiegħda titħallas kienet waħda baxxa ħafna u għalhekk ir-rikorrenti bħala sid kienet qed tintalab iġġor piż sproporzjonat u eċċessiv.

»Illi l-esponent ma jaqbilx mal-ewwel onorabbli qorti li ġie miksur it-*test* tal-proporzjonalità b'mod li ġew imkassbra l-jeddijiet tar-rikorrenti. 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(4A) tal-Att X tal-2009 huwa inqas mill-ammont ta' kera fuq is-suq ħieles madankollu għandhom jitqiesu għadd ta' fatturi importanti ħafna għall-għanijiet tal-prinċipju tal-proporzjonalità mitlub skont l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

»F'dan il-kuntest huwa prinċipju stabbilit kemm fil-ġurisprudenza nostrana kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea li l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix kumpens sħiħ għall-ġeneralità tal-każijiet kollha. Dan għaliex meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħal ma huwa dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq … … …

»Illi fil-kuntest tal-kontroll leġittimu mill-istat tal-użu ta' proprjetà fl-interess ġenerali l-ewwel onorabbli qorti ma setgħatx 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' akkomodazzjoni soċjali huwa magħruf li l-valur li jista' jkollu jitħallas jista' jkun ħafna inqas mill-ammont ta' kera fis-suq ħieles.

»Isegwi għalhekk li l-element tal-proporzjonalità u ta' dak li kellu jiġi meqjus bħala kera ġusta fil-kuntest tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ma kellux jitkejjel sempliċement fuq il-kejl tal-valur rejali tal-proprjetà iżda fuq il-fatt li dan il-fond kien qiegħed jinkera għal skop soċjali...

»Illi huwa biss fejn hemm "*manifest unlawfulness in the deprivation or dispossession*" li "*full restitution of losses is generally awarded*" … … …

»Illi fil-każ odjern, l-interferenza fil-proprjetà tar-rikorrenti saret skont il-liġi u twettqet għal għanijiet soċjali fl-interess pubbliku. Għalhekk, biex wieħed ikun jista' jistħarreġ l-bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-individwu, wieħed għandu 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-appellant huwa tal-fehma li r-rikorrenti ma wrietx b'mod sodisfaċjenti li hija qed iġġarrab xi piż eċċessiv u sproporzjonat minħabba l-ammont ta' kera li qed tipperċepixxi. Il-kera annwali li qiegħda titħallas lilha fil-preżent mhuwiex xi ammont li jista' jitqies bħala irriżorju. Aktar minn hekk bl-introduzzjoni tal-artikolu 39(4A) permezz 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 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Bid-dħul tal-emendi l-ġodda fil-Kodiċi Ċivili, il-kera li r-rikorrenti tista' ddaħħal mingħand l-intimat mhux ser tibqa' staġnata għal dejjem iżda ser

togħla kull tliet snin b'mod proporzjonali skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531C 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.

»… … …

»Illi wara l-emendi li saru l-kera ġiet aġġustata biex tirrifletti aktar r-realtajiet tallum … … …

»Illi kera fl-ammont li r-rikorrenti tirċievi mhijiex xi kera daqstant sproporzjonata meta mqabbla mal-valur indikat mill-Perit Paul Buhagiar. Dan l-ammont irid jitpoġġa fil-perspettiva u *cioè* li hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku u għalhekk 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 magħdud ma' dan, il-kirja favur l-intimat mhijiex waħda perpetwa li sejra tintiret minn ħaddieħor. Ifisser allura li l-protezzjoni tal-kera mhijiex ħa testendi ruħha għal ġenerazzjoni oħra iżda sejra tispiċċa malli l-intimat ma jibqax jirrisjedi fl-appartament.

»Tajjeb li jingħad ukoll li tul l-okkupazzjoni tiegħu jidher li l-intimat ħa ħsieb l-appartament. Minn dan l-investiment gawdiet 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 tar-rikorrenti li hija kienet kapaċi ssib persuni li kienu disposti li jikru dan l-appartament partikolari skont il-valur li hija indikat fis-sottomissjonijiet tagħha … … .

»Illi fil-fehma tal-appellant, l-ewwel onorabbli qorti kellha tikkunsidra wkoll dan il-fattur u *cioè* li r-rikorrenti ma għamlitx tali prova li turi li fuq is-suq ħieles kien hemm talba għal tali ammont ta' kera li r-rikorrenti kienet qed tippretendi li tirċievi.

»Illi hemm fattur ieħor li fil-fehma tal-esponenti l-ewwel onorabbli qorti ma kkunsidratx. Illi minkejja li wieħed jista' jargumenta li mhux sew li l-istat jitfa' fuq is-sid privat parti mill-obbligu tiegħu li jipprovdi akkomodazzjoni soċjali liċ-ċittadin fil-bżonn, madankollu wieħed ma jridx jinsa li jekk kemm-il darba l-poplu in ġenerali ma jipparteċipax biex jgħin f'dan il-qasam tant sensittiv bil-konsegwenza li l-istat jitħalla waħdu biex isolvi l-problemi tal-akkomodazzjoni soċjali billi jibni aktar postijiet biex jakkomoda lill-persuni fil-bżonn jew billi jissussidja parti mill-kirjiet, dan inevitabbilment ikun ifisser li l-Istat ikun irid jara minn fejn ser iġib il-flus sabiex jiffinanza dan kollu. Ċertament dan jista' jsir biss billi jiżdiedu t-taxxi u jitnaqqsu l-benefiċċji soċjali u l-pensjonijiet.

»F'pajjiżna hemm servizzi li jingħataw liċ-ċittadini bla ħlas inkluż is-saħħa u l-edukazzjoni kif ukoll ir-rati ta' taxxa fuq id-dħul huma baxxi meta wieħed iqabbilhom ma' pajjiżi oħra. Dawn il-benefiċċji huma possibbli u sostenibbli minħabba l-fatt, fost affarijiet oħra, li s-sid privat wieħed jikkontribwixxi fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali.

»Għalhekk minkejja li sidien privati bħar-rikorrenti qiegħda tik-kontribwixxi f'dan il-qasam billi ma tipperċepixxix il-kera ħielsa fuq is-suq, min-naħa l-oħra l-istat qiegħed ipattilha billi jagħtiha numru ta' benefiċċji f'oqsma oħra tal-ħajja bħal saħħa, edukazzjoni, benefiċċji soċjali, bini ta' toroq u tnaqqis ta' taxxa fost l-oħrajn.

»Ifisser għalhekk li 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 bil-konsegwenza li hemm ċertezza li l-fond ser jerġa' jirritorna għand ir-rikorrenti, l-esponent huwa tal-fehma li r-rekwiżit tal-bilanċ u tal-proporzjonalità jinstab sodisfatt u li fl-ebda waqt ma ġie vjolat, b'dan li l-ewwel onorabbli qorti ma kinetx ġusta meta laqgħet it-talbiet attriċi li seħħet vjolazzjoni tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

»Isegwi għalhekk li ċertament ma kinux siewja d-dikjarazzjoni li għamlet l-ewwel onorabbli qorti li l-intimat ma jistax jibbenefika mit-tħaddim tal-artikolu 12A tal-Kap. 158 u meta tat rimedju ta' €5,000 bħala kumpens u dan peress li ma kien hemm l-ebda ksur tad-drittijiet proprjetarji tar-rikorrenti bil-konsegwenza li dawn id-dikjarazzjonijiet u likwidazzjoni tal-kumpens għandhom jiġu mħassra minn dina l-onorabbli qorti.

»Fil-fehma tar-rikorrenti, dawn il-partijiet tas-sentenza tal-ewwel onorabbli qorti għandhom jiġu revokati *stante* li ma kien hemm l-ebda ksur konvenzjonali u li fi kwalunkwe każ tali rimedji mogħtija huma kkunsidrati bħala eċċessivi.»

22. It-tieni aggravju tal-konvenut Ian Scicluna ġie mfisser hekk fir-rikors tal-appell tiegħu:

»Punt fundamentali fl-argumentazzjoni tal-ewwel onorabbli qorti, u anke fuq ġurisprudenza illi hemm, huwa dwar il-proporzjonalità tal-miżuri lamentati mir-rikorrenti appellati. Is-sentenzi kollha però, u għallinqas fuq din huma unanimi fil-kawżi kollha li qamu dwar l-art 12A tal-Kap 158, huwa illi l-istat għandu marġini wiesa' ta' apprezzament fejn jidħlu aspetti soċjali fil-kontroll tal-proprjetà. Dan il-prinċipju fl-ebda sentenza tal-Qorti Ewropeja ma ġie miċħud. Però jrid ikollu tifsira vera, mhux ikun biss *lip service* għall-prinċipju illi l-istat għandu jfittex bilanċ anke favur l-inqas ixxurtjati fis-soċjeta, u illi minn fuq dejjem ikun min għandu il-proprjetà immobiljari.

»Minkejja kollox, u dak li jingħad illi f'Malta kien hawn żvilupp enormi minn wara l-gwerra 'l hawn, ma jfissirx illi mhux qed jinħolqu problemi ġodda illi qed tiffaċċja s-soċjetà. Il-kirjiet qed ikunu għoljin bil-wisq aktar minn kirjiet ta' postijiet simili f'pajjiżi, fejn il-pagi huma bil-wisq iktar għoljin. Dan hu effett tal-liberalizzazzjoni bla ebda rażan li ġie f'dan il-qasma bil-liġi tal-1995. Il-verità hija li minn estrem morna għal ieħor. Dan qiegħed iġib sbilanċ soċjali illi l-istat għandu d-dmir u obbligu illi ma jħallix illi jsir, għaliex inkella jkun hawn diżgwid enormi. Jekk ma jiġix aċċettat dan il-prinċipju, kull prinċipju ta' proporzjonalità jispiċċa fix-xejn.

»Ma jistax wieħed jitkellem fuq kontroll leġittimu għall-finijet soċjali u fl-istess waqt itella' unikament fuq pedistall ir-regoli tas-suq.

»Prinċipju li qiegħed jġib diżgwid huwa kif jidher mill-perizji illi l-periti jistmaw il-valur lokatizju mhux fuq kriterji oġġettivi imma b'referenza għall-*market value* tal-post kieku qisu qed jinbigħ. Hemm baħar jaqsam bejn meta proprjetà qed tinkera u tibqa' tas-sid u bl-inflazzjoni flok twaddab il-valur 'l isfel, aktar ittellgħu 'l fuq milli meta post ikun

qiegħed jinbigħ. Meta jinbigħ il-valur jgħaddi għand il-proprjetarju għal darba, imbagħad irid jara kif jinvestih u liema imgħax jagħtih.

»Il-valur lokatizju huwa xi ħaġa oġġettiva li għandha x'taqsam mal-valur ta' meta il-post ikun inbena. Dak kien l-investiment tas-sid illi issa qiegħed jipprova jużufruwixxi minn dak l-investiment tiegħu mhux bħala flus imma bħala kapital illi fuqu għandu *return.* U b'garanzija wkoll li l-valur mhux se jitbaxxa imma aktar ma jgħaddi ż-żmien se jkollu *capital appreciation..*

»Jekk wieħed jaqbad il-valur ta' kemm ikun qam post biex inbeda u xi spejjeż li saru fih u jingħata *return* ġust fuqu għal meta jiġi biex jinbigħ fis-suq ħieles, hemm qabża enormi. L-istat qatt ma jikkontrolla jew ikkontrolla il-bejgħ tal-proprjetà immobiljari. Dik ħalliha fil-libertà tal-individwu.

»Però teżisti liġi u *cioè* il-Kap. 116 tal-liġijiet ta' Malta li s'issa ħadd għadu qatt m'attakka illi jmur kontra il-Kostituzzjoni jew il-Konvenzjoni Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem. Huma dawk il-kriterji li għalhekk għandhom jiġu applikati. Meta jiġu applikati il-kriterji tal-Kap. 116, għandu jinstab li filfatt dak il-bilanċ kien effettivament inżamm meta sar l-artiklu 12A tal-Kap 158.

»F'din il-kawża, Josephine Azzopardi li kienet qed tidher kemm f'isimha u kemm f'kawżi għal ħutha, stqarret li hija lill-periti li għamlu l-istima qatt ma tathom kontijiet ta' kemm qamet il-proprjetà u lanqas għandha tali dokumenti.

»U ma tiċħadx li l-perit Joseph Barbara kien qed jiftiehem ħalli jikri l-fondi bi Lm300 fis-sena meta kien ser jagħlaq iċ-ċens, … … …

»Illi għalhekk, ikkunsidrat dan il-fatt, dak l-iżbilanċ li huwa ibbażat fuq il-valur tal-bejgħ maħdum fuq kriterji tal-Kamra tal-Periti. li m'għandha l-ebda poter li tilleġiżla [*recte*, tileġifera] u [*sc.* mhux] l-Kap. 116, ma jistax jingħad li skont il-liġi tal-pajjiż hemm l-isproporzjon lamentat u li jġib l-inkostituzzjonalità tal-artiklu 12A tal-Kap. 158.

»Illi l-esponenti diversi drabi qajjmu il-kwistjoni illi hemm bilanċ ieħor illi wieħed għandu jagħti kasu. Illi dan huwa id-dritt fundamentali li nkiteb qabel l-ewwel artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, id-dritt tal-proprjetà, u *cioè* l-artiklu 8, id-dritt anke tal-inkwilin għad-dar tiegħu. Għandha rilevanza per eżempju s-sentenza tal-Qorti Ewropeja <u>Ivanova *et v.* Bulgaria</u> deċiża 21/4/2016**.**

»F'din is-sentenza dan il-punt ġie ribadit u nstabet vjolazzjoni għaliex l-inkwilini ma ngħatatilhomx l-opportunità li l-qorti teżamina minn dak l-aspett illi għandhom dritt tutelabbli taħt l-artiklu 8.

»Dawn l-appelli, illi hemm numru sostanzjali minnhom, lanqas jirriflettu l-ammont ta' kawżi li hemm oriġinarjament. Kien hemm deċessi ta' diversi inkwilini jew oħrajn illi kien tant anzjani illi marru jgħixu band'oħra għax ma kinux jistgħu joqgħodu aktar waħidhom.

»Jekk dan il-bilanċ jintesa allura l-liġi u d-drittijiet tal-bniedem qegħdin hemm biss biex jiddefendu lill-proprjetarju u jinsew illi hemm drittijiet oħrajn anke ta' nies li mhumiex proprjetarji ta' beni immobiljari.«

23. Huwa minnu illi l-stat għandu marġini wiesa' ta' apprezzament fejn jidħlu aspetti soċjali fil-kontroll tal-proprjetà u illi l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix illi, meta l-kontroll tal-użu tal-proprjetà jsir biex tinqeda ħtieġa soċjali, 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. Tassew ukoll illi l-kera jiżdied kull tliet snin, għalkemm, naturalment, kemm ikunu biżżejjed dawn iż-żjidiet jiddependi fuq kienx xieraq jew le l-kera oriġinali li fuqu jinħadmu dawn iż-żjidiet.

24. 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-sid. L-analiżi bir-reqqa li għamlet l-ewwel qorti wara li ħasbet fit-tul turi illi, meqjusa l-fatturi relevanti kollha, il-liġi għalkemm magħmula għal skop leġittimu ma tħarisx ukoll il-ħtieġa ta' proporzjonalità u għalhekk ma tgħaddix mill-eżami tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll.

25. 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 huwiex tali li f'dan il-każ jinnewtralizza n-nuqqas ta' proporzjon bejn il-kera li tagħti l-liġi u l-kera li jagħti s-suq ħieles.

26. Igħid ukoll l-Avukat Ġenerali illi l-fatt li s-sidien kienu qed 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 kienu jgawdu b'xi mod privileġġjat minn dawn is-servizzi soċjali, iżda fil-fatt bbenefikaw 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.

27. It-tieni aggravju tal-konvenut Ian Scicluna jgħid illi l-paragun kellu jsir mhux mal-kera fis-suq ħieles iżda mill-kera taħt l-Ordinanza li trażżan il-Kera fuq id-Djar ["Kap. 116"], billi dik il-liġi ma ġietx impunjata u għalhekk għandha tkun dik il-liġi li tgħid x'inhu l-kriterji ta' kera xieraq.

28. Din il-qorti iżda tosserva illi, li ma kienx għall-art. 12A tal-Kap. 158, l-attrici kienet tkun tista' tieħu l-pusses tal-fond f'kull zmien wara l-2002, wara li ntemm ic-cens, u kirja li setgħet issir wara dak iz-zmien, li kieku l-attriċi kellha l-pussess battâl, ma kinitx tkun soġġetta għall-Kap.116. Għaldaqstant il-paragun li ghandu jsir għall-kejl ta' proporzjonalità huwa bejn id-dħul minn kiri maħluq taħt l-art. 12A u d-dħul li kien jirrendi s-suq ħieles, meqjusa dejjem il-fatturi rilevanti bhal ma huwa l-għan soċjali tal-art. 12A.

29. Il-konvenut Scicluna jgħid ukoll illi, jekk jiġi mċaħħad mill-ħarsien li jagħtih l-art. 12A tal-Kap. 158, dan ikun bi ksur tal-jedd tiegħu taħt l-art. 8 tal-Konvenzjoni.

30. Il-qorti iżda tosserva illi l-azzjoni hija dwar jekk, b'effett tal-art. 12A tal-Kap. 158, inkisirx il-jedd tal-attriċi għat-tgawdija ta' ħwejjiġha u mhux

dwar jekk inkisirx il-jedd tal-konvenut taħt xi disposizzjoni oħra tal-Konvenzjoni. Ladarba nstab ksur tal-jedd tal-attriċi, biex ma jkomplix iseħħ dan il-ksur u biex jinghata rimedju xieraq il-qorti ma tistax ħlief tiddikjara li l-ligi ordinarja li fuqha jistrieħ il-konvenut Scicluna hija bla effett, kif wara kollox irid l-art. 3 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea. Il-konvenut wara kollox jista' dejjem, jekk jidhirlu li nkiser xi dritt tiegħu, ifittex rimedju billi jiftaħ kawża *ad hoc*. Wara kollox, din is-sentenza tallum tolqot l-interess tal-konvenut Scicluna biss safejn tgħid illi ma jistax jinqeda bl-art. 12A tal-Kap. 158 billi, għar-raġunijiet li sejrin jingħataw 'il quddiem[2] fil-konsiderazzjonijiet dwar l-aggravju relativ tal-attriċi, din il-qorti taqbel mal-ewwel qorti illi ma huwiex il-każ illi tordna l-iżgumbrament tal-konvenut Scicluna.

31. Barra minn hekk, biex jitqies il-kriterju ta' proporzjonalità, il-paragun li għandu jsir huwa bejn l-interessi tas-sid u l-interess pubbliku, u mhux bejn l-interessi tas-sid u dawk tal-kerrej.

32. Dawn l-aggravji wkoll għalhekk ma jistgħux jintlaqgħu.

33. Qabel ma ngħaddu għall-aħħar aggravju tal-Avukat Ġenerali, li jolqot l-ispejjeż tal-kawża, imiss li nqisu l-aggravji mressqin mill-attriċi, mill-Avukat Ġenerali u mill-konvenut Ian Scicluna li jolqtu r-rimedju mogħti mill-ewwel qorti.

34. L-aggravji tal-attriċi jolqtu l-*quantum* tal-kumpens. Dawn ġew imfissrin hekk:

---

[2] Para. 43 *et seqq.*, *infra.*

»… … … l-ewwel onorabbli qorti mhux minnu li kkunsidrat debitament id-dannu ekonomiku inġenti soffert mill-esponenti bħala konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha u dana għaliex, kieku effettivament sar dan l-eżercizzju b'mod ġust u ekwu, il-kumpens dovut lill-esponenti kien ikun ferm u ferm iżjed minn ħamest elef euro (€5,000). L-ewwel onorabbli qorti … 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 … 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 meta ġiet biex iddeterminat il-kumpens dovut lill-esponenti mill-istess Stat Malti.

»... ... ...

»... ... ... 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 meta ġiet biex tillikwida l-kumpens dovut lill-esponenti.

»Illi l-esponenti jinnutaw illi r-rimedju tad-danni likwidati fis-somma ta' ħamest elef euro (€5,000) ma jservi bl-ebda mod sabiex iqiegħed lill-esponenti fl-istess posizzjoni li kienet fiha li kieku dak il-ksur ma seħħx u kwindi certament li b'ebda mod ma jservi l-principju 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 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. Madanakollu huwa daqstant ieħor ċar illi l-ksur tal-istat ikkawża lill-esponenti ferm aktar mid-danni likwidati permezz tas-sentenza appellata. Ironikament is-somma kif likwidata mill-ewwel onorabbli qorti saħansitra hija anqas minn dik is-somma li l-esponenti kienet tipperċepixxi li kieku l-esponenti kienet baqgħet taċċetta l-kera fuq il-fond tagħha. Huwa ovvju li sabiex ma tippreġudikax id-drittijiet tagħha hija ma setgħet taċċetta ebda korrispettiv mingħand min kien qiegħed jokkupa l-fond. Skont il-liġi dan il-korrispettiv – a bażi ta' liġi determinata bħala leżiva tad-drittijiet fundamental! tal-bniedem – kien jammonta għas-somma ta' €314.46 fis-sena u kwindi għas-somma ta' €4,716.90 għas-snin kollha li jmorru mill-2002 sallum. Dan ifisser illi s-somma ta' ħamest elef euro (€5,000) lanqas biss tibda billi tersaq sabiex tkopri mqar minimu mid-dannu soffert mill-esponenti; … … …

«Illi l-eżerċizzju ta' *restitutio in integrum* kien jitlob li l-ewwel onorabbli qorti tikkunsidra debitament id-danni materjali kollha sofferti mill-espo-

nenti 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 ... 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 … … …

»… … … Huwa ċar u jinsab effettivament 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 sempliċi 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 retrospettiva 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 retrospettiv … … …).«

35. Fit-tieni aggravju mbagħad l-attriċi tfisser kif, fil-fehma tagħha, kellhom jiġu kwantifikati d-danni fid-dawl ukoll tal-istimi magħmula mill-perit imqabbad *ex parte* mill-Avukat Ġenerali.

36. Din il-qorti taqbel mal-attriċi illi d-danni likwidati mill-ewwel qorti ma humiex biżżejjed biex jingħata rimedju sħiħ u xieraq għall-ksur tad-dritt tagħha. Huwa minnu wkoll, iżda, illi, fid-dawl tal-fatturi kollha msemmija fil-paragrafu 23 ta' din is-sentenza, il-kumpens mistħoqq mhux neċessarjament ikun ekwivalenti għad-differenza bejn il-kera kif stmat mill-perit u l-kera regolat bil-liġi.

37. 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 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 kienet 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.

38. Għandu jingħad ukoll, dwar il-pretensjoni tal-attriċi illi bdiet iġġarrab danni mill-2002, meta għalaq is-sub-ċens, u mhux biss mill-2007, meta daħlet fis-seħħ il-liġi, illi għalkemm tassew illi l-liġi kellha effett retro-attiv madankollu ma laqtitx lill-attriċi b'effett retro-attiv, għax il-konvenut Ian Scicluna baqa' jokkupa l-fond sal-2007 mhux bis-saħħa tal-liġi iżda għax l-attriċi stess ma ħaditx passi effettivi u konkreti biex

tiżgumbrah. Ukoll li kieku ma għaddietx il-liġi, l-konvenut Ian Scicluna xorta kien jibqa' 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-enfitewta "tkun għadha tokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha f'dik id-data", u kienet l-attriċi li ħallietu jkompli jokkupa l-fond sa dik id-data meta setgħet żgumbratu qabel.

39. 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-attriċi flimkien ma' ħutha li ippermettew lill-konvenut Ian Scicluna li jkompli jżomm il-fond sal-2007 meta, bejn l-2002 u l-2007, setgħu fittxew l-iżgumbrament tiegħu;

(ii) iż-żmien 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-attriċi fil-posizzjoni li kienet tkun 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 li kellha tagħmel l-attriċi biex tikseb dan ir-rimedju.

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

41. F'dan is-sens il-qorti qiegħda tilqa' l-ewwel żewġ aggravji tal-attriċi u tiċħad it-tieni parti tat-tieni aggravju tal-Avukat Ġenerali.

42. It-tielet aggravju tal-attriċi jolqot iċ-ċaħda tat-talba tagħha għall-iżgumbrament tal-konvenut Ian Scicluna:

> »Illi dak li jinsab sottomess … hawn fuq japplika pjenament ukoll fir-rigward għat-talba tal-esponenti għall-iżgumbrament immedjat tal-okkupanti tal-appartament *de quo*. F'dan ir-rigward l-ewwel onorabbli qorti ikkonkludiet li "fil-fehma ta' din il-qorti, il-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-*forum* addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le".
>
> »Illi madanakollu l-istess sentenza appellata, qabel tasal għal din il-konklużjoni, tagħmel hija stess referenza għal diversi deċiżjonijiet li jagħmluha ċara li l-esponenti għandha raġun filli titlob – bħala rimedju fil-kawża odjerna – l-iżgumbrament tal-intimati okkupanti tal-appartament *de quo* … … …

»... ... ...

»Illi issa fil-każ in eżami huwa ċar li s-sentenza appellata tagħmilha ċara li l-okkupanti m'għandhomx id-dritt illi jistrieħu aktar fuq l-art. 12A tal-Kap. 158 li effettivament kien l-uniku artikolu li seta' b'xi mod jagħti dritt lill-okkupanti jkomplu jokkupaw il-fond. F'dan il-każ kien hemm biss kuntratt ta' sub-ċens li għalaq fl-14 ta' Ġunju 2002. L-esponenti u / jew l-awturi tagħha qatt ma rrikonoxxew lill-okkupanti tal-appartamenti u lanqas qatt ma kien hemm allegazzjoni min-naħa tal-intimati f'dan is-sens. La kien hemm kuntratt ta' kera u lanqas xi riċevuta ta' kera. Kien hemm biss liġi kjarament anti-konvenzjonali li fl-2007 rat biex tagħti drittijiet retrospettivi ta' inkwilinat lill-intimati okkupanti meta dawn kienu diġà qed jokkupaw il-fond mingħajr ebda dritt. Ġaladarba il-liġi issa ma tagħmilx aktar stat bejn il-partijiet, huwa ċar li l-effett għandu jkun dak ċar tal-iżgumbrament immedjat mingħajr il-ħtieġa li jinfetħu proċeduri ulterjuri f'dan ir-rigward.

»… … …

»Illi l-esponenti huma tal-umli fehma li dina l-onorabbli qorti għandha tikkunsidra l-fatti u l-prinċipji kollha hawn fuq enunċjati sabiex tilqa' t-talbiet attriċi u dana billi, *oltre* li tiddikjara li bid-dħul fis-seħħ tal-art 12A tal-Kap. 158 seħħet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti senjatament id-dritt għall-pussess u proprjetà sanċit mill-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, bħala rimedju tipprovdi, apparti li l-istess artikolu huwa bla effett fir-relazzjoni bejn ir-rikorrenti u l-intimati okkupanti kwindi illegali tal-appartament *de quo*, tordna l-iżgumbrament tal-istess intimati mill-fond u *inoltre* tillikwida dik is-somma li jidhrilha xierqa u opportuna *arbitrio bono viri*, ukoll tenut kont tal-fatturi surreferiti, bħala danni pekunjari u morali u *just satisfaction* dovuti mill-Istat Malti lill-esponenti.«

43. Kif osservat fil-konsiderazzjonijiet relativi għall-ewwel aggravju tal-konvenut Ian Scicluna[3], il-qorti ttenni li din il-kawża hija dwar jekk l-art. 12A tal-Kap. 158 jiksirx drittijiet imħarsa taħt il-Kostituzzjoni jew taħt il-Konvenzjoni; ma hijiex dwar l-obbligazzjonijiet reċiproċi tal-attriċi u tal-konvenut Ian Scicluna. Dan tal-aħħar kien imħarrek mhux biex iwieġeb għall-ksur tad-drittijiet tal-attriċi jew biex jagħti rimedju iżda biss biex is-sentenza tagħmel stat kontrih u sabiex jinstema' jressaq ir-raġunijiet tiegħu safejn is-sejbien ta' inkonsistenza tal-art. 12A mad-drittijiet imħarsa taħt il-Kostituzzjoni jew taħt il-Konvenzjoni jista' jolqot l-interessi tiegħu.

---

3 Para. 11 *et seq., supra.*

44. Għalhekk kienet korretta d-deċiżjoni tal-ewwel qorti li ma tordnax żgumbrament iżda tħalli li dik il-kwistjoni tkun determinata fil-*forum* kompetenti fejn jistgħu jiġu dibattuti l-fatturi relevanti għal dik il-kwistjoni u li ma kinux relevanti għall-kwistjoni quddiem il-qorti llum.

45. Dan l-aggravju hu għalhekk miċħud.

46. Il-konvenut Ian Scicluna wkoll ressaq aggravju minn dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ddikjarat illi hu "ma jistax jistrieħ iżjed fuq id-dispożizzjoni tal-artikolu 12A tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jibqa' joqgħod fl-appartament". Ifisser dan l-aggravju tiegħu hekk:

> »Diġà ntqal li fl-esponenti ma tinkwadrax legalment il-figura ta' parti konvenuta. Li l-ewwel qorti aċċettat li tosserva l-liġi tal-proċedura li hi ta' ordni pubbliku li s-sentenza li tikser il-Kostituzzjoni jew il-Konvenzjoni għandha tiġi notifikata lill-Parlament, skont l-artikolu 242 tal-Kap. 12, huwa diġà pass 'il quddiem. U minn dan l-artikolu l-unika persuna li għandha diskrezzjoni li tħassar liġi huwa l-Prim Ministru skont is-subartikolu (2) tal-istess. M'għandhomx tali poter il-ġudikanti.
>
> »Il-Kostituzzjoni għadha suprema skont l-artikolu 6 tagħha.
>
> »L-artikolu 65(1) tal-Kostituzzjoni jagħmilha ċar min għandu dritt ibiddel il-liġijiet jew jiddelega li jibdel liġijiet. Altrimenti kollox ikun *ultra vires* u inġerenza tal-ġudizzjarju fil-leġislattiv.
>
> »Ma jistax il-ġudizzjarju jagħti rimedji li mhux previsti jew permissibbli mill-Kostituzzjoni.«

47. Li jgħidu l-Kostituzzjoni u l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea ["Kap. 319"] hu illi liġi ordinarja li tkun inkonsistenti ma' dritt fondamentali tkun bla effett; li kieku, kif irid il-konvenut Scicluna, l-art. 12A tal-Kap. 12 jitħalla jkollu effett fl-interess tiegħu, dan ikun bi ksur ta' dak li jgħidu u jridu l-Kostituzzjoni u l-Kap. 319. Is-setgħa tal-Prim'Ministru taħt l-art. 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili hija meħtieġa biss biex tħassar *erga omnes* il-liġi ordinarja inkonsistenti;

bejn il-partijiet fil-kawża hija s-sentenza stess li, biex timxi kif iridu l-Kostituzzjoni u l-Kap. 319, tordna li l-liġi inkonsistenti tkun bla effett. Diġà rajna, kif imfisser fil-paragrafi 11 *et seq.* ta' din is-sentenza, illi l-preżenza ta' Ian Scicluna bħala konvenut f'din il-kawża kienet meħtieġa proprju għal din ir-raġuni.

48. Dan l-aggravju hu għalhekk miċħud.

49. 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 ma ġara fil-każ tallum: 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.

50. Peress illi l-attriċi għamlet talbiet li ġew miċħuda, huwa xieraq li l-ispejjeż relattivi tħallashom hi. Dan l-aggravju tal-Avukat Ġenerali għalhekk għandu jintlaqa'.

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

   i. tħassarha fejn ikkundannat lill-Avukat Ġenerali jħallas kumpens ta' ħamest elef euro (€5,000) bħala danni 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 dawk tal-konvenut Ian Scicluna, jinqasmu bin-nofs bejn l-attriċi u l-Avukat Ġenerali;

iii. tikkonferma s-sentenza appellata fil-bqija.

52. 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. L-ispejjeż tal-konvenut Ian Scicluna jħallashom l-istess konvenut Ian Scicluna.

Silvio Camilleri President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
df