QORTI KOSTITUZZJONALI

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Erbgha 25 ta' April, 2018

Numru 8

Rikors numru 80/14 MCH

Josephine Azzopardi f'isimha proprju u kif ukoll bhala prokuratrici tal-imsiefra Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartolo Parnis; u b'digriet tas-7 ta' April 2016 Greta Bartolo Parnis qed tassumi l-atti tal-kawza bhala rikorrenti f'isimha proprju u ad eskluzjoni tar-rikorrenti l-ohra msemmija fir-rikors promotur

v.

Onorevoli Prim'Ministru; Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali; l-Avukat Generali; u Rosaria Attard u Carmel Flores Marmara

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell tal-attrici Greta Bartolo Parnis u appell ukoll tal-Avukat Generali u tal-konvenuti Rosaria Attard u Carmel Flores Marmara

minn sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-kompetenza kostituzzjonali taghha fis-27 ta' Gunju 2017 li sabet ksur tal-jeddijiet tal-attrici mharsa taht l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali ["l-Ewwel Protokoll"] izda mhux ukoll ksur tal-Art. 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"] u tal-Art. 6 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali ["il-Konvenzjoni"] meta bl-operazzjoni tal-Art. 12A tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar ["Kap. 158"] it-titolu ta' sub-utli dominju temporanju li kellhom il-konvenuti Attard inbidel, meta ntemm, f'titolu ta' kiri li jiggedded. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. L-attrici ghandha l-utli dominju perpetwu ta' appartament[1] f'San Giljan. B'kuntratt tal-14 ta' Gunju 1957 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino l-awtur tal-attrici kien ta dan l-appartament (flimkien ma' appartamenti ohra fl-istess korp) b'titolu ta' sub-enfitewsi ghal hamsa u erbghin (45) sena lill-Ammiraljat Britanniku.

3. Wara, is-sub-utli dominju fuq dan l-appartament kien inkiseb mill-konvenuta Rosaria Attard li kienet toqghod fl-appartment bhala r-residenza taghha meta ghalqet is-sub-enfitewsi fit-13 ta' Gunju 2002. B'ittra gudizzjarja tal-20 ta' Gunju 2006 l-attrici (flimkien ma' dawk li dak

[1] Appartament numru 24 fi Blokka C, *Saint Julian's Court*, Triq is-Sur Fons, San Ġiljan.

iz-zmien kienu ko-werrieta maghha tal-appartament) sejhet lill-konvenuta Rosaria Attard biex troddilha l-pusses battâl tal-fond, izda ghalxejn. Imbaghad bl-Att XVIII tal-2007 iddahhal artikolu gdid – l-Art. 12A – fil-Kap.158 li ta lill-konvenuta Attard il-jedd li tkompli zzomm il-appartament b'titolu ta' kiri li jiggedded.

4. L-attrici tghid li dan huwa bi ksur ta' jeddijiet taghha mharsa taht il-Kostituzzjoni u taht il-Konvenzjoni. Ghalhekk fethet din il-kawza u talbet illi l-qorti:

> "(i) tiddikjara li bil-fatti hawn esposti gew vjolati d-drittijiet tal-esponenti ghall-proprjetà, ghan-non-diskriminazzjoni u ghas-smigh 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 inkluz jekk ikun hemm il-htiega li tigi dikjarata nulla jew inapplikabbli fil-kaz in ezami l-ligi, inkluz l-art. 12A tal-Kap, 158 tal-Ligijiet ta' Malta *in parte* jew *in toto*, u konsegwentement l-izgumbrament tal-intimati Attard u Flores Marmara mill-appartament in kwistjoni jew li l istess intimati Attard u Flores Marmara jew l-*aventi causa* taghhom ma jistghux jaghmlu uzu u/jew jiehu ebda beneficcju 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'rizerva ghal-likwidazzjoni fl-istadju opportun tad-danni sofferti minnhom bhala konsegwenza ta' dan jekk ikun il-kaz".

5. L-ewwel Qorti qatghet il-kawza billi, wara li helset lill-Prim'Ministru u lill-Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali mill-harsien tal-gudizzju, bl-ispejjez ghall-attrici, iddecidiet li:

> "Tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti limitatament billi:

"(i) tiddikjara li gew vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghall-proprjetà bi ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u tichadha fir-rigward tal-artikoli 6 u 14 tal-Konvenzjoni u 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni;

"(ii) tiddikjara ghalhekk inapplikabbli l-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u li ghalhekk l-intimati Attard u Flores Marmara ma jistghux jibqghu jistriehu fuq din id-disposizzjoni tal-ligi fl-okkupazzjoni taghhom tal-fond *de quo* jew jaghmlu uzu u/jew jiehdu ebda beneficcju mill-istess artikolu;

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

"Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' Rosaria Attard u Carmel Flores Marmara u bl-imghaxijiet kontra l-intimat Avukat Generali mid-data tas-sentenza odjerna.
"L-intimati Rosaria Attard u Carmel Flores Marmara mhux qed jigu ordnati jhallsu parti mill-ispejjez, *stante* li huma ma kisru ebda ligi billi strahu fuq il-protezzjoni moghtija lilhom bhala inkwilini mil-ligi domestika".

6. Ir-ragunijiet li wasslu lill-ewwel Qorti ghal din id-decizjoni, safejn relevanti ghal dan l-appell, gew imfissra hekk:

"Illi l-ilment tar-rikorrenti f'dan ir-rikors huwa fis-sens illi t-thaddim tal-artikolu 12A tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) jilledi d-dritt ghall-proprjetà, ghan-non-diskriminazzjoni u ghas-smigh 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-kaz

"Fl-ewwel *affidavit* taghha, Josephine Azzopardi xehdet li meta giet prezentata din il-kawza l-appartamenti in kwistjoni kienu jappartjenu lill-ahwa rikorrent kollha. Fil-mori tal-kawza r-rikorrenti ghamlu d-divizjoni ta' dina l-proprjetà bejn l-ahwa Barbara kollha. Illi kif jirrizulta mill-kuntratt ta' divizjoni l-proprjetà mertu ta' dina l-kawza giet tmiss lil Greta Bartolo Parnis esklussivament. Hi spjegat kif l-appartament spicca ghand l-intimata Attard b'kuntratt tas-7 ta' April 1994 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa. Illi skont il-koncessjoni originali c-cens temporanju ghalaq fl-14 ta' Gunju 2002. *Holiday Services Co. Ltd*, li kienu qed jamministraw dawn l-appartamenti (ara Dok. B), nfurmawha li l-appartament mertu tal-kawza kien okkupat minn Rosaria Attard. Permezz ta' sentenza fl-ismijiet <u>AIC Joseph Barbara *et v.* Avukat</u>

Generali *et* deciza fil-15 ta' Mejju 2006 gie deciz li s-subenfitewta tal-appartament ma jistax juzufwuwixxi mis-subartikolu (4) u (5) tal-art. 12 tal-Kap. 158. Ghalhekk huma kienu talbu lil Rosaria Attard biex tizgombra mill-appartament izda baqghet inadempjenti. Imbaghad kienet ghaddiet ligi li permess taghha l-inkwilini tal-appartamenti taghhom gew moghtija titolu ta' kera b'effett retrospettiv taht l-artikolu 12A tal-Kap. 158. Hi pprovat taghmel *condition report* tal-appartament izda ma kien fethilhom hadd. Kienet gie prezentata kawza ohra u b'sentenza datata 28 ta' Novembru 2011 fl-ismijiet AIC J. Barbara *et v.* Prim Ministru *et* gie deciz li l-art. 12A tal-Kap. 158 jilledi d-drittijiet fundamentali tas-sid ghat-tgawdija tal-appartament okkupat minn Philip Grima u li ghalhekk l-artikolu 12A m'ghandux jigi applikat fil-konfront tas-sid. Din is-sentenza giet konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 (Dok. E a fol. 36). Illum jidher li dan il-post hu registrat fuq isem Rosaria Attard u Carmel Flores Marmara. Dawn qed jokkupaw ukoll parti mill-arja tal-istess blokka ta' appartamenti u huma ma jistghux jizvillupaw l-arja minhabba f'hekk u qed isofru danni ingenti u fir-rigward qed jirriservaw il-posizzoni taghhom. (Dok. G a fol. 48) L-intimati qed jiddepozitaw is-somma ta' €291.17 ekwivalenti ghac-cens li kien jithallas qabel ghalaq ic-cens, li huma mhux qed jaccettaw minhabba dawn il-proceduri. Huma kienu pprovaw jilhqu soluzzjoni bonarja mal-intimata biex almenu jircievu ritorn gust fuq dina l-proprjetà li javvicina l-valur lokatizju tal-istess, imma l-intimati ma wegbux (Dok. H a fol.52).

"Illi ghalhekk f'dina l-kawza r-rikorrenti qed jitolbu lil dina l-qorti sabiex: tiddikjara li gew vjolati d-drittijiet taghhom ghall-proprjetà, ghan-non-diskriminazzjoni u ghas-smigh 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); taghti dawk ir-rimedji kollha opportuni, inkluz li tigi dikjarata nulla jew inapplikabbli fil-kaz in ezami l-ligi, inkluz l-art. 12A tal-Kap. 158 *in parte* jew *in toto*; u konsegwentement l-izgumbrament tal-intimati Attard u Flores Marmara mill-appartament in kwistjoni, jew li l-istess intimati Attard u Flores Marmara jew l-*aventi causa* taghhom ma jistghux jaghmlu uzu u/jew jiehdu ebda beneficcju mill-istess artikolu surreferit 12A tal-Kap. 158; u/jew billi tillikwida dak il-kumpens jew *just satisfaction* dovut lill-esponenti; b'rizerva ghal-likwidazzjoni fl-istadju opportun tad-danni sofferti minnhom bhala konsegwenza ta' dan jekk ikun il-kaz.

"Illi l-intimati wiegbu ghal dawn it-talbiet tar-rikorrenti billi qalu li dawn huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda ghar-"ragunijiet moghtija minnhom fir-risposti taghhom.

"… … … omissis ... ...

"L-intimata Attard u Flores Marmara ukoll jaghtu eccezzjoni simili fl-ewwel u t-tieni eccezzjoni taghhom fejn ighidu li:

1. Illi huma qatt ma jistghu ikunu legittimi kontraditturi f'kawza kostituzzjonali, ghax la jirrapprezentaw lill-istat taht il-Kostituzzjoni u lanqas jista' jaqghu taht l-Art. 34 tal-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem.

2. Illi l-esponenti jistghu jigu notifikati halli jintervjenu fil-kawza, peress li ghandhom interess, imma ma jistghux jiehdu fuqhom ir-rwol tal-istat li jaghtu rimedju.

   "Fil-kaz in ezami, l-ilment tar-rikorrenti huwa dirett lejn ic-cahda tad-dritt ta' uzu u tgawdija tal-proprjeta` taghha b'effett tal-artikolu 12A tal-Kap 158 tal-ligijiet ta' Malta. Fost ir-rimedji mitluba hemm ukoll, jekk ikun il-kaz, dak tal-izgumbrament tal-intimati Attard u Flores Marmara. Ghalhekk filwaqt li l-Qorti taqbel mal-intimati li huma m'ghandhomx legalment jirrispondu ghall-inkostituzzjonalita` tal-ligi imsemmija, jew anke li jaghtu rimedju, izda mill-banda l-ohra il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwawhom stante li huma parti fir-rapport guridiku li huwa regolat bil-ligi li l-kostituzzjonalita` taghha qed tigi attakkata. Ghalhekk il-presenza taghhom f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrita tal-gudizzju wkoll. L-intimati, bhala inkwilini tal-fond, ghandhom interess guridiku f'din il-kawza billi l-mertu jikkoncerna lilhom direttament. Ghal din ir-raguni huma ghandhom ikunu partecipi fil-gudizzju u ghalhekk huma legittimi kontraditturi. ... ...

   Ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi milqugha.

   ... ... omissis ... ...

   "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 inehhi d-dritt tal-istess ghat-tgawdija tal-possediment taghhom fis-sens tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem.

   "Hu stabbilit mill-gurisprudenza illi l-artikolu wiehed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jittratta l-istess principju, mehud fis-sens wiesa', kif qed jigi interpretat l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

   "Illi t-tezi 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 ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjetà skont l-interess generali u f'dan is-sens igawdi minn diskrezzjoni wiesgha. Isostnu li meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, il-kumpens dovut lis-sidien minhabba l-indhil fit-tgawdija ta' gidhom jigbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq.

"Illi kazijiet bhal dak prezenti fejn ghandhek ilment ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjetà bhala rizultat ta' ligijiet li jimponu arrangament lokatizju fuq is-sid u li jipprovdu ghal ammont ta' kera suppost adegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-istat fuq l-uzu tal-proprjetà u ghalhekk ghandhom jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li jinkorpora tliet elementi distinti *cioè* l-legalità tal-att, il-legittimità tal-iskop u l-proporzjonalità bejn id-dritt tal-istat u dak tac-cittadin. ... ...

"Legalità tal-att u l-legittimità tal-iskop

"Dwar il-legalità tal-att u l-legittimità tal-iskop jirrizulta li l-introduzzjoni tal-artikolu 12A tal-Kap. 158 jikkwalifika bhala kontroll ta' uzu ta' proprjetà. Il-mizura li ha l-legislatur tidher li kienet intiza biex taqdi bzonnijiet socjali ta' akkomodazzjoni ta' min qieghed fis-sitwazzjoni bhal dik tal-intimati Attard u Flores Marmara. Ghalhekk l-artikolu 12A ghandu jigi klassifikat bhala wiehed legittimu u fl-interess generali.

"Proporzjonalità

"Il-qorti però trid tara jekk kienx hemm proporzjonalità bejn id-dritt tas-sid u l-interess socjali tal-komunità u jekk r-rikorrenti qeghdin igorru piz eccessiv.

"… … …

"Illi r-rikorrenti isostnu li bhala sidien tal-fond in ezami ma jistghux, minhabba l-imsemmi intervent statutorju, jiddeterminaw jew jitterminaw l-uzu tal-proprjetà taghhom u lanqas ma huma qed jircievu ritorn lokatizju gust ghall-proprjetà taghhom peress li c-cens/kera dovut skont il-kuntratt ta' sub-enfitewsi huwa ta' Lm125 (illum ekwivalenti ghal €291.17) u z-zieda skont l-indici tal-gholi tal-hajja jammonta ghal Lm250 (illum ekwivalenti ghal €582.34) fis-sena.

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

"Fl-*affidavit* taghha … Josephine Azzopardi tghid li hija ghamlet l-*affidavit in vista* tax-xiehda tal-Perit Buhagiar prodott *ex parte* mill-Avukat Generali fil-kawza 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' jigi ottenut mill-proprjetajiet fis-suq miftuh tal-kiri, li fl-opinjoni tieghu jgib 2.75% biss bhala ritorn. Minkejja dak li qal il-perit li z-zona tal-Balluta f'San Giljan tista' titqies bhala zona traffikuza, u ta' certa densità ta' nies, huwa car 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-karatteristici huwa wiehed tajjeb hafna. Saret referenza ghall-artikoli f'gurnali u reklami f'gazzetti … fejn jissemma *return* ta' *4 to 6%* u …

return ta' 7 sa 8.1%. Tghid li anke l-esperti mqabbda mill-qorti f'kawzi ohra dwar l-istess blokka ta' appartamenti ma qablux mal-Perit Buhagiar. Hekk, per ezempju, il-Perit Valerio Schembri fil-kawza 65/2007 wasal ghall-valur tal-appartament f'dik il-kawza fil-2010 fl-ammont ta' €150,000 waqt li l-valur lokatizju kien ta' €6,600 fis-sena b'ritorn ta' 4.4%. Fil-kawza 15/2008 l-istess Perit Schembri wasal ghall-valur tal-appartament f'dik il-kawza fis-sena 2010 ghal €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-kawza, 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-kawza 78/2014 il-Perit Marie Louise Musumeci stmat l-appartament f'dik il-kawza fl-ammont ta' €144,000 fil-waqt il-valur lokatizju kien ta' €450 fis-sena [*recte*, fix-xahar] riferibilment ghas-sena – *return* ta' 3.75%.

"Il-Perit Peter Paul Buhagiar kien xehed li huwa gie mitlub mill-ministeru intimat biex jispezzjona l-appartamenti fil-blokka in kwistjoni. Hu ha diversi fatturi li jaffettwaw l-evalwazzjoni li ghamel, 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 ghamel rapport generali fuq il-valur ta' appartament medju ghal kull lokalità f'Malta. ... ... Il-valur baziku li johrog minn dan id-dokument ghal appartamenti f'San Giljan gie modifikat billi tnaqqas 5% billi ha in konsiderazzjoni li s-soqfa tal-bjut, li huma komuni, jridu jinbidlu xi ghaxar snin ohra; il-binja hija antika u ghandha 60 sena. Il-valur ilahhaq €1,083 kull metru kwadru. F'kull appartament deskritt fir-rapport generali hemm tliet kategoriji bazici u kull kategorija ghandha sitt *items* li jitbiddlu skond il-kategorija relatata. Fid-dok. 5 tar-rapport generali *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 ha hsieb jixtri l-ghamara u jghammar l-appartament. Hu ghamel valutazzjoni tal-appartamenti fis-segwenti zminijiet: 2007, 2002, 1979, 2015. Bejn 2002 u 2007 il-valur tal-proprjetà kiber b'rata akbar; ghalhekk hadem fuq rata 3.5%; bejn 1979 u 2002 kien hemm qabza fil-valur tal-proprjetà u hadem fuq 4.5% fis-sena. Hu hadem fuq rata medja. … … … [H]emm dikjarazzjoni ta' xerrejja ta' zewg appartamenti. Wiehed xtara appartament bil-prezz ta' €165,000 u iehor b'€125.000. Il-valuri stabbiliti minnu huma qrib il-valuri li hemm f'dawn id-dikjarazzjonijiet. L-appartament in kwistjoni qieghed *groundfloor*, ghandu arja msaqqfa ta' 126 metru kwadru u billi qieghed kategorija medja hu stmat €129,000. Il-kera kurrenti annwali hija ta' €3,550.

"Meta il-perit gie kontro-ezaminat fil-kawza 75/14 ... ... qal li l-valur tal-kera zammu baxx ghax l-ghamara ghamilha l-inkwilin. L-arredament ma kienx b'affarijiet tal-1957. Spjega kif d-densià tan-nies taffettwa d-*demand* ghal-kiri. Qal li hu ma rax ir-rapporti li hejjew il-periti ohra.

“Perit Marie Louise Caruana Galea xehdet fil-kawza 78/2014 ... ... u qalet li hija kkunsidrat l-affarijiet kollha rilevanti u waslet ghal stima tal-appartament fl-ammont ta’ €225,000 u valur lokatizju ta’ €700 fix-xahar jew €8,400 fis-sena. Hi ghamlet stima tal-appartament fil-2007 u hadet valur ta’ €144,000 (bir-rata ta’ inflazzjoni li tmur lura minn sena ghal ohra ... ...) u kkapitalizzatu bit-3.75% li gab valur ta’ €450 fix-xahar. Hi mxiet fuq *tables* tal-Kamra tal-Periti ... ... u fuq *average* generiku ta’ 3.75% billi mhux l-appartamenti kollha qeghdin f’lokalità partikolari. Hi kkalkolat fuq *flat furnished* billi l-*furnishing* huma haga minima u d-differenza jehduha fl-*equation*.

“Rosaria Attard xehdet li ilu fil-post minn 1983 meta haditu minghand il-Holiday Servies Co. Ltd bhala l-unika residenza taghha. Kien hallas Lm3000 bhala rigal u ghamlet spiza biex taghmlu abitabbli u kull ma kien jinqala’ fil-post kienet tirrangah hija. Illum hija pensjonanta u titlob il-protezzjoni tad-dritt uman tieghu skont l-artikolu 8 tal-Konvenzjoni Ewropea. Il-kera qed tigi depozitata l-Qorti.

“Fil-qosor ghalhekk il-qorti ghandha din il-posizzjoni fir-rigward tal-valuri tal-appartamenti u l-valur lokatizju taghhom:

“Attard u Flores Marmara qeghdin jiddepozitaw €291.17 daqs ic-cens li kien jithallas meta ghalaq ic-cens;

“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 – ezempju – kera Sliema – €1,500 fix-xahar – 8.1%;

“Illi mill-provi prodotti ghalhekk ghandu jirrizulta car li anke jekk il-qorti kellha toqghod fuq l-istima tal-Perit Buhagiar imressqa mill-intimati fejn huwa vvaluta l-valur lokatizju tal-appartament ghal €3,550 fis-sena jew €296 fix-xahar u tikkomparah mal-oghla kera li l-intimati Attard u Flores Marmara jistghu jigu mgieghla jhallsu fis-sena u cjoè €582.34, id-

diskrepanza hija kbira wisq. Dan il-kumpens, li r-rikorrenti suppost qed jircievu, ma jirriflettix ir-realtà ekonomika llum rizultanti fis-suq.

"Kif jirrizulta minn diversi decizjonijiet ta' dawn il-qrati kif ukoll tal-Qorti Ewropea l-imsemmija disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta huma lezivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien meta jkun hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju attwali tal-fond u l-kera stabbilita mill-istess ligi. Din il-qorti ma ghandha l-ebda dubju illi l-Att XXIII kellu warajh ghan legittimu. Madanakollu, il-piz sabiex jintlahaq dan l-ghan ma kellux jintrefa' kollu mis-sid imma kellu jigi assigurat bilanc bejn id-drittijiet taghhom u dawk tas-socjetà in generali.

"Fit-tmien eccezzjoni taghhom l-intimati Prim Ministru *et* ighidu li bil-provvediment tal-Att X tal-2009 *viz*. l-artikolu 39(4), il-valur tal-kera beda joghla kull tliet snin skont l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili. *Inoltre* meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, il-kumpens dovut lis-sidien minhabba l-indhil fit-tgawdija ta' gidhom jigbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq. Maghdud ma' dan, il-protezzjoni tal-kera taht l-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet mhijiex perpetwa [eccezzjoni 9] u li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid.

"Dwar difiza simili, fil-kaz Connie Zammit *et v*. Malta [app. numru 16756/90] il-Qorti ta' Strasbourg iddecidiet 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 applicants*". Anke fil-kaz Aquilina *v.* Malta (application no. 3851/12) l-istess qorti kienet irrimarkat li "t*he 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord's position*".

Imbaghad fil-kawza fl-ismijiet Ian Peter Ellis *et v*. Avukat Generali *et*, datata s-27 ta' Marzu 2015, il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet is-segwenti:

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

"Illi l-intimati Prim Ministru *et* wiegbu wkoll fl-eccezzjoni numru tlieta taghhom li r-rikorrenti qatt ma oggezzjonaw ghall-konverzjoni f'kera favur Rosaria Attard u Carmel Flores Marmara, imma dejjem accettaw il-kera; ghalhekk huma marbutin bid-decizjonijiet li ttiehdu mill-precedessuri taghhom, b'dana li r-rikorrenti huma prekluzi milli jannullaw dak li ma ridux jaghmlu l-awturi taghhom.

"Rigward dina s-sottomissjoni, li kemm l-awtur fid-dritt tar-rikorrenti kif ukoll l-istess rikorrenti kienu volontarjament accettaw il-kera minghand l-intimati Attard u Flores Marmara, dan il-fatt ma jista' jkun ta' ebda konfort ghat-tezi taghhom u m'ghandu jkun ta' ebda pregudizzju ghad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti *stante* li ma jistax jitqies li dik l-accettazzjoni kienet wahda volontarja. Ir-relazzjoni lokatizja baqghet tigi imposta fuqhom minn sena ghal sena b'mod obbligatorju, u anke l-accettazzjoni tal-kera da parti tas-sidien tal-fond ma tistax fic-cirkostanzi legalment titqies bhala rinunzja tad-drittijiet taghhom [ara sentenza Ellis *et v.* Avukat Generali *et* fuq riferita].

"… … …

"Illi jirrizulta li f'dan il-kaz is-sidien mill-ewwel oggezzjonaw meta l-inkwilini baqghu fl-appartament meta c-cens ghalaq kif ukoll meta l-inkwilini nghataw titolu ta' kera b'mod retroattiv bil-promulgazzjoni tal-Att XVIII tat-2007. Is-sidien qatt ma setghu jipprevedu li l-gvern kien ser jippromulga l-Att XXIII tal-1979 jew l-Att XVIII tat-2007. Huma hadu passi kontra l-intimati meta kellhom dikjarazzjoni mill-qorti fil-kaz 65/07 li l-artikolu 12A kien jikser il-Kostituzzjoni u jilledi d-drittijiet fundamentali taghhom.

"Ghalhekk il-qorti tikkonkludi li d-distakk bejn l-stimi hawn fuq riferiti u dak li attwalment jista' jigi percepit mir-rikorrenti huwa enormi; u kon-segwentement tali kumpens ma jirriflettix il-principju tal-proporzjonalità mitlub mil-ligi u l-gurisprudenza fuq citata bejn id-dritt tas-sid u l-interess socjali tal-komunità; ghalhekk jigi li r-rikorrenti qeghdin igorru piz eccessiv li l-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni ma jaccettawx.

"Illi ghalhekk il-kera attwalment percipita mir-rikorrenti hi in vjolazzjoni tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

"… … … omissis ... ...

"Artikolu 12A ma japplikax

"La darba dina l-Qorti qed issib li l-artikolu 12A tal-Kap. 158 jilledi d-dritt fondamentali ghat-tgawdija tal-appartmanet in kwistjoni ghalhekk l-istess artikolu fir-relazzjonijiet ta' bejn il-partijiet f'din il-kawza huma bla effett u konsegwentement l-artikolu 12A ma jistsx jigi invokat fir-relazzjonijiet bejn il-partijiet in kwantu ghall-fond in kwistjoni.

"Artikolu 8 tal-Konvenzjoni

"L-intimata Rosaria Attard fir-risposta taghha talbet il-protezzjoni tad-dritt uman taghha skont l-artikolu 8 tal-Konvenzjoni Ewropeja. Illi talba simili ma tistax tigi epurata f'dan ir-rikors fejn hija intimata. Ghal kull buon fini ghandu jinghad li fejn l-intimata tallega li l-Artikolu 12A tal-Kap 158 jikkostitwixxi indhil ghall-finijiet tal-artikolu 8 tal-Konvenzjoni, il-Qorti tirrileva li fil-kaz odjern, l-interferenza tikkonsisti fl-applikazzjoni

mill-Qorti tal-artikolu 3(2) tal-Konvenzjoni (Kap. 319) u d-disapplikazzjoni tal-artikolu 12A fil-konfront taghha hija konsegwenza tal-htiega li titwaqqaf il-vjolazzjoni.

“Rimedji

“Illi fit-tieni talba taghhom ir-rikorrenti talbu diversi rimedji minn dina l-qorti.

“Zgumbrament

“L-intimati Prim Ministru *et* wiegbu li r-rimedji mitluba partikolarment fejn qeghdin jitolbu l-izgumbrament tal-intimati Rosaria Attard u Carmel Flores Marmara mill-appartament inkwistjoni mhumiex gustifikati [ara eccezjoni numru 14].

“... ... ...

“Illi fis-sitt eccezzjoni taghhom l-intimati Attard u Flores Marmara wiegbu li r-rikorrenti ma jistghux jitolbu l-izgumbrament tal-intimati f’kawza li hija purament kostituzzjonali, u ma jistax ikun hemm konfuzjoni tal-azzjonijiet, meta l-azzjoni principali hija intiza biex tattakka l-validita` ta’ ligi u r-rimedji ghaliha huma distinti minn dawk ta’ kawza civili.

“... ... ...

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

Fl-istess sens is-sentenza <u>Portelli *v.* Avukat Generali</u>, 45/2014 – deciza fil-25 ta’ Novembru 2016 … … …

“… … … omissis ... ...

“Din l-qorti ghalhekk mhux ser tipprovvdi fuq dan ir-rimedju mitlub.

“Kumpens

“Illi l-proceduri ta’ natura kostituzzjonali mhumiex intizi biss sabiex jigi stabbilit l-ammont ta’ danni materjali li jistghu jigu reklamati mir-rikorrenti, izda huma principalment diretti sabiex jindirizzaw il-lezjoni kostituzzjonali jew konvenzjonali allegetament subita mir-rikorrenti u

f'dan il-kaz id-dritt protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. F'kaz li dina l-qorti ssib li kien hemm lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent huwa ghandu dritt ghal kumpens morali u f'certi circustanzi anke danni materjali.

"F'dan il-kaz hemm id-diskrepanza bejn il-kera li suppost tithallas lir-rikorrenti u l-valur lokatizju gust li l-fond igib fuq is-suq hieles. Hemm ukoll il-fatt li persuna li jidher li ma kellhiex titolu thalliet tokkupa l-proprjetà tar-rikorrenti billi nghatat bil-ligi titolu b'mod retroattiv. Minhabba f'hekk ir-rikorrenti kellhom wara l-promulgazzjoni tal-ligi fil-2007 jaghmlu kawza biex jimpunjaw l-artikolu 12A introdott bl-Att XVIII. Fl-eccezzjonijiet taghhom il-Prim Ministru *et* ighidu li r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perijodi li gew qabel ma huma saru sidien tal-proprjetà inkwistjoni.

"Illi f'dina l-kawza r-rikorrenti qed isejsu l-ilment taghhom fuq is-sentenza Barbara *v.* Prim Ministru fejn qed jitolbu li jigi dikjarat li l-art. 12A tal-Kap. 158 introdott bl-Att XVIII tal-2007 hu leziv tad-drittijiet fundamentali taghhom.

"Fil-fehma tal-qorti, anki jekk b'effett ta' dina s-sentenza r-rikorrenti jistghu jkunu f'posizzjoni li jirriprendu l-pussess tal-fond inkwistjoni, bl-Att imsemmi r-rikorrenti gew frustrati fit-tentattiv taghhom li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà taghhom wara li skada z-zmien tas-subcens koncess lil Attard li nghatat titolu ta' kera mod retroattiv. Illi r-rikorrenti f'dina l-kawza qed jattakkaw din il-ligi u ghalhekk huma se jigu kumpensati mid-data li gie *in vigore* l-Att XXVIII tat-2007 hawn imsemmi.

"Wara li qieset l-assjem tal-fatti, ic-cirkostanzi kollha tal-kaz, u l-fatt li gew ipprezentati numru ta' kawzi fuq l-istess mertu u fuq l-istess blokka ta' appartamenti, il-qorti qieghda tillikwida *arbitrio boni viri* favur ir-rikorrenti kumpens ghall-vjolazzjoni tal-jeddijiet fondamentali taghhom skont l-ewwel talba taghhom fl-ammont ta' hamest elef euro €5,000. … … …"

7. Minn din is-sentenza appellaw kemm l-attrici Greta Bartolo Parnis b'rikors tal-5 ta' Lulju 2017 li ghalih wiegeb l-Avukat Generali fit-12 ta' Lulju 2017 li wkoll appella b'rikors tal-10 ta' Lulju 2017, bhalma appellaw ukoll il-konvenuti Rosaria Attard u Carmel Flores Marmara b'rikors tat-13 ta' Lulju 2017. Ghal dawn l-appelli l-attrici wiegbet fl-10 ta' Awissu 2017, filwaqt li l-Avukat Generali wiegeb ghall-appell tal-tal-konvenuti Attard u

Flores Marmara b'risposta pprezentata fil-21 ta' Lulju 2017. Billi l-appell tal-attrici jolqot ir-rimedju waqt illi l-appell tal-Avukat Generali u tal-konvenuti l-ohrajn jolqot ukoll is-sejbien ta' ksur ta' drittijiet, jixraq illi nibdew bl-appell tal-konvenuti.

8. Il-konvenuti Rosaria Attard u Carmel Flores Marmara ifissru l-ewwel aggravju taghhom hekk:-

> "Illi waqt li c-cittadin privat jista' jkun imdahhal fil-kawza ghall-partecipazzjoni fl-ahjar interessi tal-gustizzja, imma qatt ma jista; jkun "intimat" fis-sens shih tal-kelma. Il-pozizzjoni li hadet l-ewwel Onorabbli Qorti gabet lill-intimat privat ibridu bejn konvenut u mhux konvenut.
>
> "Il-harsien tad-drittijiet fondamentali huwa dover tal-Istat skont il-Kostituzzjoni u l-Istati skont il-Konvenzjoni Ewropeja. … … …
>
> … … … omissis … … …
>
> "Il-kawza odjerna hija dwar "kostituzzjonalita` ta' ligi, u peress li l-parti intimat lanqas biss harget ghall-elezzjoni, multo magis ma tistax taghti rimedju legislattiv.
>
> … … … omissis … … …
>
> "Bizzejjed li wiehed jissottolinja li applikazzjoni quddiem il-Qorti Ewropea tigi ddikjarata inammissibbli jekk tkun kontra individwu. Pero` l-individwu jista' jippartecipa f'proceduri kemm-il darba jinghata permess mill-Qorti biex jidhol "as a third party intervener". … … … Ghalhekk l- l-Qorti laqghet l-eccezzjoni li l-esponenti mhumiex il-legittimu kontradditturi, hemm kellha tieqaf. "

9. Safejn l-aggravju jghid illi ma jistghux jigu mharrka persuni privati quddiem il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, dan huwa minnu, ghax it-trattat li waqqaf lill-Qorti Ewropea ma jaghtihiex gurisdizzjoni tisma' kawzi kontra privati, izda dan l-ostakolu procedurali ma jolqotx kawzi quddiem qrati domestici. Il-kawza tallum saret quddiem qorti

domestika u mhux quddiem il-Qorti Ewropea, u quddiem qrati domestici jistghu jigu mharrka persuni privati.

10. Huwa minnu wkoll illi l-Konvenzjoni taghti drittijiet kontra stati membri u mhux kontra persuni privati (ghalkemm l-azzjoni tallum strettament saret mhux taht il-Konvenzjoni izda taht l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, li hija ligi domestika) izda jista' jigri – bhal ma jista' jigri fil-kaz tallum – illi r-rimedju moghti kontra l-istat – fil-kaz tallum dikjarazzjoni li ligi ma jkollhiex effett – jolqot ukoll id-dritt ta' persuni privati. Ghalhekk il-prezenza tal-individwu privat fil-kawza tkun mehtiega ghal zewg ragunijiet:

11. L-ewwel raguni hi biex is-sentenza jkollha effett kontra tieghu. L-Art. 237 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili jghid illi "s-sentenza ma tista' tkun qatt ta' hsara ghal min, la huwa nnifsu u lanqas bil-mezz tal-awturi jew ta' rapprezentant legittimu tieghu, ma jkunx parti fil-kawza maqtugha b'dik is-sentenza". Jekk is-sentenza ma jkollhiex effett kontra l-konvenuti Attard u Flores Marmara fil-kaz tallum jigri li xejn ma torbothom id-dikjarazzjoni li ma jistghux jinqdew bl-Art. 12A tal-Kap. 158 f'kawza li tingieb kontrihom, u dan igib fix-xejn dak li jghid u jrid l-Art. 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea li ligi li tkun inkonsistenti mad-drittijiet taht il-Konvenzjoni ghandha tkun bla effett.

12. Effettivament, dak li jridu l-konvenuti Attard u Flores Marmara meta jghidu li m'ghandhomx il-kwalita` ta' konvenut fil-kawza u ma jistghu qatt isofru mill-gudizzju moghti fl-istess kawza, hu li l-Art. 12A tal-Kap. 158 jibqa' jkollu effett fl-interess taghhom ukoll jekk jinsab li jikser dritt taht il-Konvenzjoni; dan hu manifestament zbaljat.

13. It-tieni raguni ghala l-individwu privat ghandu jkun parti bhala konvenut f'kawza bhal din hija illi ghandu jinghata d-dritt li jinstema' f'kawza li tista' tolqot hazin l-interessi tieghu ghax tiddikjara li ligi li fuqha jistrieh ghandha tkun bla effett. Il-konvenuti Attard u Flores Marmara kienu imharkin ukoll fl-interess taghhom stess, biex il-qorti tisma' x'ghandhom xi jghidu f'materja li tolqot il-posizzjoni legali taghhom, b'harsien tal-jedd taghhom ghal smigh xieraq.

14. Ghalhekk kien sew illi l-konvenuti Attard u Flores Marmara kienu imharkin bhala parti f'din il-kawza, mhux bhala l-parti hatja ghall-ksur – tant hu hekk li ma gewx ikkundannati ihallsu xi kumpens jew anke li jhallsu l-ispejjez tal-kawza – izda biex is-sentenza taghmel stat kontrihom u biex ikunu inghataw opportunità jinstemghu f'kawza li tista' tolqot l-interessi taghhom.

15. Ghal dawn ir-ragunijiet l-ewwel aggravju tal-konvenuti Attard u Flores Marmara huwa michud.

16. Nghaddu issa ghall-appell tal-Avukat Generali. L-ewwel aggravju tal-Avukat Generali effettivament ighid illi l-attrici setghet kecciet lill-konvenuti Attard u Flores Marmara qabel id-dhul fis-sehh tal-Artikolu 12A tal-Kap. 158 izda naqset milli tinqeda bir-rimedji li kellha taht il-ligi ordinarja qabel ma fethet dawn il-proceduri kostituzzjonali. L-aggravju gie mfisser hekk:

> "… … … li l-koncessjoni subenfitewtika li kienet tgawdi minnha Rosaria Attard spiccat fit-13 ta' Gunju 2002. Minn dik id-data 'l quddiem ir-rikorrenti u/jew l-awturi taghha kellhom kull dritt li jkeccu lil Rosaria Attard mill-appartament in kwistjoni. Dan ghaliex fl-2002 ma kien hemm ebda ligi li kienet taghti jedd lil Rosaria Attard tkompli toqghod fl-appartament. L-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-ligijiet ta' Malta li kien vigenti dak iz-zmien ma kienx jghodd ghac-cirkostanzi ta' Rosaria Attard.
>
> "Jigifieri kieku riedet, ir-rikorrenti jew l-awturi taghha setghu anke mxew bil-proceduri sommarji msemmija fl-artikolu 167 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex ihaffu l-process tal-izgumbrament. Minkejja dan però r-rikorrenti u l-awturi taghha xorta ghazlu ghar-ragunijiet taghhom li jhallu lil Rosaria Attard tibqa' tghix fl-appartament;
>
> "… … …
>
> "Ghalhekk jekk Rosaria Attard baqghet tghammar fl-appartament wara l-iskadenza tat-13 ta' Gunju 2002 dan ma sarx minhabba xi intervent tal-Istat izda dan sar minhabba li r-rikorrenti u l-awturi taghha ma ghamlu xejn biex ikeccuhom minn hemm;
>
> "F'dawn ic-cirkostanzi ghalhekk fi zgur bejn il-perijodu tal-14 ta' Gunju 2002 u l-14 ta' Dicembru 2007 (id-data li dahal fis-sehh l-Att XVIII tal-2007) ir-rikorrenti ma tistax tilmenta minn xi ksur tad-drittijiet kostituzzjonali/konvenzjonali. Dan ghaliex tul dan il-perijodu kollu l-okkupazzjoni ta' Rosaria Attard ma kinitx qieghda ssir fuq is-sahha ta' ligi jew minhabba xi ghemil tal-istat izda l-okkupazzjoni kienet qed tithalla ssir ghaliex ir-rikorrenti u l-awturi taghha hallew lil Rosaria Attard tibqa' fl-appartament;
>
> "L-esponent jhoss ukoll li l-istat m'ghandux jitqies responsabbli ghal xi ksur konvenzjonali lanqas wara d-dhul fis-sehh tal-Att XVIII tal-2007. Illi skont l-artikolu 12A(4) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-utilista setghet tibbenefika minn din il-mizura legali ghaliex kien thalliet tibqa' tghix fl-

appartament sal-1 ta' Lulju 2007 u dan minkejja li l-kuntratt taghha kien ilu li skada hames snin qabel;

"Ir-rikorrenti u l-awturi taghha kellhom hames snin cans qabel l-introduzzjoni tal-artikolu 12A sabiex jittihedu l-passi necessarji sabiex johorgu lil Rosaria Attard mill-appartament izda m'ghamlu xejn. Diversament huma hallew lil Rosaria Attard tibqa' tghix fl-appartament minghajr xkiel. Jigi b;hekk li r-rikorrenti ma tistax ghaxar snin wara tilmenta kostituzzjonalment minn din l-ghazla hielsa li hija u l-awturi taghha hadu dak iz-zmien. Dan anke ghaliex *volenti non fit injuria*;

"Galadarba r-rikorrenti ma agixxietx preventivament biex tkecci lil Rosaria Attard qabel ma dahal fis-sehh l-artikolu 12A(4) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, hija ma tistax tilmenta ghaliex il-gvern hames snin wara dahhal ligi biex jipprotegi l-kontinwazzjoni tal-okkupazzjoni ta' Rosaria Attard. Tassew ir-rikorrenti ma tistax tghid validament Ii bhala rizultat tal-applikazzjoni tal-artikotu 12A tal-Kap. 158 tat-Ligijiet ta' Malta hija giet imkasbra fid-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali faghha;

"Jigi 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 ghalhekk li l-ewwel onorabbli qorti ma mxietx tajjeb meta sabet li r-rikorrenti garrbet ksur ta' dan l-artikolu."

17. Tassew li fuq interpretazzjoni stretta tal-Kap. 158 kif kien qabel ma ddahhal l-Art. 12A – li sub-enfitewsi, jew enfitewsi tal-utli dominju, ma hijiex enfitewsi – l-attrici u l-awtur taghha kellhom hames snin bejn meta ntemmet is-sub-enfitewsi fl-2002 u meta ddahhal l-Art. 12A fl-2007 li fihom setghu fittxew li jizgumbraw lill-konvenuti Attard u Flores Marmara. Madankollu, il-fatt li kienu disposti li jhalluhom izommu l-fond bla titolu ghal hames snin, ghax kienu jafu li meta riedu setghu bdew proceduri biex jizgumbrawhom, ma jfissirx illi rrinunzjaw ghall-jedd li, aktar 'il quddiem, ifittxu dak ir-rimedju.

18. Barra minn hekk, ukoll meta jintwera li l-attrici setghet inqdiet b'rimedji taht il-ligi ordinarja, jibqa' mholli ghad-diskrezzjoni tal-qorti

taghzilx li tinqeda bis-setghat taghha taht il-Kostituizzjoni jew taht l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, u fic-cirkostanzi tal-kaz tallum, fejn instab ksur ta' drittijiet fondamentali, din il-qorti hija tal-fehma li ma ghandhiex tiddisturba l-ezercizzju ta' din id-diskrezzjoni li fil-fehma taghha kien korrett.

19. Ghalhekk, ghalkemm huwa minnu illi l-attrici ma tistax tilmenta dwar ksur tal-jeddijiet taghha fiz-zmien bejn l-2002 u l-2007 meta setghet kieku riedet fittxet l-izgumbrament, l-attrici ma tistax titqies illi irrinunzjat ghal drittijiet, u dan l-aggravju ma jistax jintlaqa'.

20. It-tieni aggravju jolqot is-sejbien li l-applikazzjoni tal-Art. 12A tal-Kap. 158 jikser id-dritt imhares taht l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll:

> "Illi t-tieni aggravju jolqot ir-ragunament li wassal lill-ewwel onorabbli qorti biex sabet vjolazzjoni tad-dritt proprjetarju tar-rikorrenti kif sancit taht 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 ghaliex fil-fehma taghha f'dan il-kaz partikolari t-thaddim tal-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ma zammx bilanc gust u proporzjonat bejn l-ghan socjali tal-istat li jipprovdi akkomodazzjoni lil min huwa fil-bzonn u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sid rikorrenti issa appellata;
>
> "Ghall-ewwel onorabbli qorti l-mizien tal-proporzjonalità kien ixaqleb b'mod eccessiv u negattiv kontra l-interessi tas-sid rikorrenti minhabba li l-ammont li qed jithallas bhala kera skont il-ligi kurrenti huwa zghir wisq meta mqabbel mal-istimi peritali li gew imressqa fl-atti tal-kawza inkluz dik imressqa mill-perit *ex parte* mqabbad mill-gvern;
>
> "L-esponent Avukat Generali ma jaqbilx li f'dan il-kaz ir-riga tal-proporzjonalità giet tant vjolata li gew imkasbra l-jeddijiet tar-rikorrenti. Qabel xejn, ghalkemm huwa minnu li l-valur lokatizju tal-appartament skont l-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif milqut mill-

artikolu 39(4) tal-Att X tal-2009 huwa inqas mill-ammont annwali li stabbiililew il-periti, min-naha l-ohra però ghandhom jitqiesu ghadd ta' fatturi importanti hafna ghall-ghanijiet tal-principju tal-propozjonalità milub skont l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

"F'dan il-kuntest huwa precett sew stabbilit fil-gurisprudenza kemm lokali kif ukoll estera li l-ewwel artikolu protokollari tal-Konvenzjoni Ewropea ma joffrix u lanqas jiggarantixxi kumpens shih ghall-generalità tal-kazijiet kollha. Dan ghaliex meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess generali, bhalma huwa dan il-kaz, il-kumpens gust jista' jigbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq … … …
"Tassew fil-kuntest ta' kontroll legittimu mill-istat tal-uzu ta' proprjetà fl-interess generali l-ewwel onorabbli qorti ma setghetx tpoggi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq hieles mal-valur li ghandu jithallas ghal ghanijiet ta' akkomodazzjoni socjali. Tant hu hekk li dwar uzu ta' proprjetà fl-interess generali fil-kuntest ta' *social housing* huwa maghruf li l-valur li jista' jkollu jithallas jista' jimporta riduzzjoni konsiderevoli fl-ammont tal-kera pagabbli;

"Jigi b'hekk li l-element tal-propozjonalità u ta' dak li kellu jitqies bhala *fair rent* fil-kuntest tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma kellux jittiehed semplicement fuq il-kejl ta' valur reali tal-proprjetà imma fuq il-fatt li dan il-post kien qieghed jinkera ghal skopijiet socjali … … …;

"… … …

"F'dan il-kaz l-interferenza fil-proprjetà tar-rikorrenti appellata saret skont il-ligi u twettqet biex tilhaq ghanijiet socjali fl-interess pubbliku. Ghalhekk logikament biex wiehed tassew ikun jista' jithaddet fuq bilanc gust bejn l-interess generali u l-interess tal-individwu, wiehed ghandu jifhem u japprezza li mizura ta' din ix-xorta, mehuda fl-interess pubbliku, ghandha tattira kumpens li ghandu jkun ferm anqas mill-valur shih fis-suq;

"Illi l-Avukat Generali ma jhossx u ma jemminx li r-rikorrenti wriet b'mod sodisfacenti li hija qed iggarrab xi piz eccessiv u sproporzjonat minhabba l-ammont ta' kera li qed iddahhal. Il-kera annwali li qieghda tithallas fil-prezent mhuwiex xi ammont li jista' jitqies irrizorju. Mhux hekk biss izda bil-migja tal-artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma baqghetx toghla biss kull hmistax-il sena skont l-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta izda kull tliet snin skont l-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Bid-dhul tal-emendi l-godda fil-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, il-kera li r-rikorrenti tista' ddahhal minghand l-intimata Attard mhux ser tibqa' stagnata ghal dejjem izda ser toghla kull tliet snin b'mod proporzjonali skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta fuq il-bazi tal-indici tal-inflazzjoni, kif hemm provdut fl-artikolu 13 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

"Lanqas jista' jinghad li z-zieda moghtija bil-ligi l-gdida sejjer ikun hemm sproporzjon ghaliex bhalma ntqal mill-Qorti Kostitzzjonali fis-sentenza Franco Buttigieg *et v.* Avukat Generali deciza fis-6 ta' Frar 2015, "ir-rata ta' inflazzjoni pubblikata taht l-art. 13(2) tal-Kap. 158 tinhadem mill-Istatistiku Ewlieni tal-Gvern fuq kriterji li ghandhom jitqiesu illi huma tajba u oggettvi ladarba ma ntweriex il-kuntrarju";

"Ifisser li wara l-emendi li saru l-kera giet aggustata 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. Ghal darb'ohra hawnhekk wiehed ma jridx jinsa li meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bhalma hawn f'dan il-kaz, il-kumpens dovut lis-sidien minhabba l-indhil fit-tgawdija ta' gidhom jigbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq;

"Illi b'zieda ma' dan, il-kirja favur Rosaria Attard mhijiex wahda perpetwa li sejra tintiret fuq haddiehor. Ifisser allura li l-protezzjoni tal-kera mhijiex ha testendi ruhha ghal generazzjoni ohra izda sejra tispicca malli Rosaria Attard ma jibqax jghix fl-appartament. Meta wiehed iqis li Rosaria Attard ghandha qrib is-sebghin sena huwa naturali li wiehed jemme, minghajr ma jonqos fir-rispett lejn Rosaria Attard, li l-lokazzjoni tal-prost mhijiex wahda li ha ddum ghal xi decennji twal;

"Tajjeb li jinghad ukoll li tul l-okkupazzjoni taghha, Rosaria Attard hadet hsieb tindokra l-appartament. Tajjeb jew hazin minn dan l-investiment gawdiet ukoll ir-rikorrenti ghaliex kieku dawn il-flejjes kien ikollha tohroghom hi biex l-appartament ma jitgharraqx;

"Fattur iehor rilevanti huwa l-fatt li fl-atti tal-kawza ma ngiebet l-ebda prova min-naha tas-sid rikorrenti li hija kienet kapaci 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* maqtugha fil-28 ta' Settembru 2012, "Ma kienx bizzejjed ghall-atturi li juru kemm kien il-valur lokatizju tal-fond fiz-zminijiet rilevanti, izda kellhom juru wkoll li effettivament tilfu kirjiet minhabba l-agir tas-socjetà konvenuta. Il-qorti ma tistax tispekula u tghid illi li ma kienx ghall-agir tas-socjetà konvenuta, l-atturi kienu zgur jikru l-fond ghaz-zmien kollu rilevanti u dan zgur bil-kera li stabilixxa l-perit tekniku. Kien obbligu tal-atturi li jressqu din il-prova, izda naqsu li jaghmluha, u ghalhekk *imputet sibi*";

"Fin-nuqqas ta' prova min-naha tas-sid appellata li kien hemm min kien lest ihallas dawk l-ammonti bhala kera biex joqghod f'dak l-appartament, l-ewwel onorabbli qorti ma mxietx sew li strahet b'mod assolut fuq l-istess rapport tekniku. Bil-kontra fl-ezercizzju taghha meta riedet tigi biex tizen il-mizien 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-ligi u l-valur lokatizju li setghet tikseb s-sid li kieku hija tefghet l-appartament fuq is-suq;

"Dan igibna ghal punt importanti iehor li l-ewwel onorabbli qorti jidher li ma haditx in konsiderazzjoni. Ghalkemm huwa minnu li wiehed jista' jargumenta li mhux sew li l-istat jitfa' fuq is-sid privat parti mill-obbligu tieghu li jipprovdi akkomodazzjoni socjali lin-nies fil-bzonn, madankollu però wiehed ma jridx jinsa li jekk kemm-il darba l-poplu ma jippartecipax biex ighin f'dan il-qasam u b'hekk l-istat jithalla wahdu biex isolvi l-problema tal-akkomodazzjoni socjali billi jew jibni aktar postijiet biex jakkomoda lin-nies fil-bzonn jew billi jissussidja parti mill-kirjiet, dan ikun ifisser li l-istat ikun irid jara minn fejn irid igib il-flus. Dan jista' jsir biss jew billi jizdiedu t-taxxi jew inkella billi jitnaqqsu xi beneficcji socjali inkluz il-pensjonijiet;

"F'pajjizna s-sahha u l-edukazzjoni statali hija b'xejn u r-rati ta' taxxa fuq id-dhul huma pjuttost baxxi meta mqabbla ma' pajjizi ohra. Dawn il-beneficcji huma sostenibbli biss minhabba l-fatt, fost hwejjeg ohra, li s-sid privat qieghed jikkontribwixxi u jbati ftit fil-qasam tal-akkomod-azzjoni socjali;

"Ghalhekk ghalkemm sidien privati bhall-appellata qeghdin ibatu xi ftit fejn tidhol il-kera li qed idahhlu, min-naha l-ohra l-gvern qieghed ipattilhom billi jtihom beneficcji f'oqsma ohra tal-hajja bhal sahha, edukazzjoni, beneficcji socjali, bini ta' toroq, tnaqqis ta' taxxa ecc;

"Ghalhekk meta wiehed jigbor kollox u jqis dawn il-fatturi kollha, partikolarment li l-kera qed toghla gradwalment u li l-protezzjoni hija ghal zmien temporanju, l-esponent jasal ghall-fehma li l-element tal-bilanc u tal-proporzjonalità ma jinsabx miksur, b'dana li l-ewwel onorabbli qorti ma kinitx gusta meta laqghet it-talbiet tal-appellata li sehhet 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 moghtija mill-ewwel onorabbli qorti ghaliex ladarba ma twettaq l-ebda ksur konvenzjonali allura l-ebda rimedju ma kellu jinghata;

"F'dawn ic-cirkostanzi ghalhekk dawn il-partijiet tas-sentenza tal-ewwel onorabbli qorti ma jixirqux li jigu kkonfermati anzi ghandhom jigu revokati ghaliex hija ma kellhiex issib li twettaq ksur konvenzjonali."

21. Huwa minnu illi l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix illi, meta tintwera htiega socjali ghall-kontroll tal-uzu tal-proprjetà, is-sid ghandu

jkollu dhul mill-proprjetà daqskemm jirrendi s-suq hieles. Huwa minnu wkoll illi kiri taht il-Kap. 158 jehles lis-sid minn certi obbligazzjonijiet, bhal ma hija l-obbligazzjoni ta' tiswijiet, li normalment jintrefghu minn sid-il-kera. Huwa minnu wkoll illi l-kera jizdied kull tliet snin, ghalkemm, naturalment, kemm ikunu bizzejjed dawn iz-zjidiet jiddependi fuq kienx xieraq jew le l-kera originali li fuqu jinhadmu dawn iz-zjidiet.

22. Madankollu, ukoll meta jitqiesu dawn il-fatturi, id-diskrepanza bejn il-kera li taghti l-ligi u l-kera li jaghti s-suq hieles hija kbira wisq, ukoll jekk tqis l-inqas stima favorevoli ghas-sidien. L-analizi bir-reqqa li ghamlet l-ewwel Qorti turi illi, meqjusa l-fatturi relevanti kollha, il-ligi ma tharisx il-htiega ta' proporzjonalità u ghalhekk ma tghaddix mill-ezami tal-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll.

23. Fattur iehor li jsemmi l-Avukat Generali fir-rikors tal-appell huwa illi l-kiri f'dan il-kaz partikolari x'aktarx li ma kienx sejjer ikun wiehed li jkompli jiggedded ghal zmien twil. B' dan kollu din il-Qorti hi tal-fehma li dan il-fattur ma jinnewtralizzax id-diskrepanza ferm kbira bejn il-kera li taghti l-ligi u l-kera li jaghti s-suq hieles.

24. Jghid ukoll l-Avukat Generali illi l-fatt li s-sidien jissussidjaw l-akkomodazzjoni socjali jippermetti lill-gvern li jaghti servizzi socjali ohra li, mod iehor, ma jkunx jista' jaghti bla ma jgholli t-taxxi. Dan l-argument

kien forsi jkollu xi meritu li kieku s-sidien igawdu b'xi mod privileggjat minn dawn is-servizzi socjali, izda fil-fatt jibbenefikaw minnhom mhux izjed minn haddiehor u ghalhekk ikun xieraq illi, daqskemm il-komunità kollha tgawdi mis-servizzi socjali, hekk ukoll il-komunità kollha u mhux biss is-sidien terfa' l-piz tal-akkommodazzjoni socjali.

25. Hawnhekk tajjeb li jigi ndirizzat it-tielet aggravju tal-konvenuti Attard u Flores Marmara fejn isostnu li l-effetti tal-ligi impunjata jistghu jilhqu l-bilanc mehtieg mill-Konvenzjoni, kieku l-kejl tal-proporzjonalita` jsir b'kera li tinhadem skont il-kriterji mfissra fil-Kap. 116 tal-ligijiet ta' Malta, minflok skont il-kriterji tas-suq liberu.

26. Il-Qorti tosserva li l-kwistjoni ta' kif ghandu jsir il-kalkolu tal-valur lokatizzju tal-fond ghall-finijiet tad-determinazzjoni dwar jekk il-ligi impunjata tissodisfax ir-rekwizit tal-proporzjonalita`, ma ghandha x'taqsam xejn mal-ksur ta' drittijiet fondamentali, multo magis meta l-konvenuti Attard u Flores Marmara lanqas hadu hsieb jikkontestaw l-istimi tal-valur lokatizzju tal-fond li gew imressqa mill-partijiet l-ohra quddiem l-ewwel Qorti.

27. Ghalkemm tifhem li l-kriterju tal-kera mhallsa mill-konvenut b'effett tal-Artikolu 12A, ghandu piz qawwi fid-determinazzjoni dwar jekk il-jedd fondamentali tal-atturi giex mittiefes b'effett tal-istess ligi, zgur m'huwiex

kompitu ta' din il-Qorti li tiddetermina liema kriterji ghandhom jorbtu biex attwalment tinhadem korrettement il-valur lokatizzju tal-fond, jekk skont ir-regoli tas-suq miftuh jew skont kriterji ohrajn. Il-Qorti tosserva illi li kieku ma kienx ghal Artikolu 12A l-attrici kienet tkun tista' tiehu l-pussess tal-fond f'kull zmien wara l-2002 wara li intemm ic-cens u kirja li setghet issir wara dak iz-zmien ma kienitx tkun soggetta ghal Kap. 116. Ghaldaqstant il-paragun li ghandu jsir ghall-fini ta' proporzjonalita` huwa bejn id-dhul taht l-Art. 12A u d-dhul li kien irendi is-suq hieles meqjusa dejjem il-fatturi rilevanti bhal ma huwa l-ghan socjali tal-Artikolu 12A.

28. Ghalhekk l-aggravji tal-Avukat Generali u tal-konvenuti Attard u Flores Marmara dwar is-sejbien ta' ksur tal-jeddijiet tal-attrici mharsa mill-ewwel Artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni, ma jistghux jintlaqghu.

29. Fit-tieni aggravju taghhom, il-konvenuti Attard u Flores Marmara isostnu ghandhom dritt tutelabbli taht l-Artikolu 8 tal-Konvenzjoni li jkollhom dar fejn joqoghdu, liema dritt jigi mittiefes jekk il-ligi li bis-sahha taghha ghandu l-kirja tal-fond residenzjali tieghu, ma jibqax vinkolanti fuq is-sidien tal-fond.

30. Il-Qorti tqis li anke dan l-aggravju tal-konvenuti Attard u Flores Marmara m'huwiex gustifikat. Apparti li l-mertu tal-azzjoni odjerna jitratta

l-lezjoni tad-drittijiet proprjetarji tal-atturi b'effett tal-Artikolu 12A, u mhux lezjoni ta' xi dritt tal-konvenuti, ma tarax kif f'dan il-kaz it-tharis tad-dritt fondamentali tas-sidien ghat-tgawdija bil-kwiet tal-proprjeta` taghhom jista' jsarraf f'xi lezjoni tal-jedd invokat mill-konvenuti Attard u Flores Marmara taht l-Artikolu 8 tal-Konvenzjoni, meta d-dar fejn joqoghdu huma jokkupawha bis-sahha ta' ligi ordinarja li kif rajna, hija inkonsistenti mal-jedd fondamentali tal-atturi ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom. Biex titwaqqaf din il-vjolazzjoni u jinghata rimedju li jixraq lill-atturi, il-Qorti ma tistax hlief tiddikjara li l-ligi ordinarja li fuqha jistrieh l-konvenuti Attard u Flores Marmara, hija bla effett, liema dikjarazzjoni tnehhi wkoll fl-istess waqt kull aspettattiva legittima li jista' jkollhom l-istess konvenuti ghat-tharis tal-jedd taht l-Artikolu 8 tal-Konvenzjoni.

31. Irid jinghad ukoll li l-ezami tal-proporzjonalita` tal-mizura legislattiva impunjata ma jsarrafx f'ezercizzju komparattiv bejn min mis-sid u l-okkupant isofri l-ikbar aggravju, jew jekk hemmx akkomodazzjoni alternattiva disponibbli ghall-okkupant, bhalma jigri taht il-ligijiet specjali tal-kera. Dak li huwa relevanti fil-kejl tal-piz li jridu jgorru l-atturi b'effett tal-Artikolu 12A, huwa l-proporzjon bejn l-interessi tas-sid tal-proprjeta` minn naha l-wahda u minn naha l-ohra l-esigenzi tal-interess pubbliku u mhux l-interess personali tal-konvenut. Dan huwa korollari tar-regola li ma jistghux iwiegbu persuni privati ghat-tutela tad-dritt invokat mill-istess konvenuti taht l-Artikolu 8 tal-Konvenzjoni, liema jedd huwa obbligu tal-

Istat li jittutelah u mhux l-atturi f'din il-kawza. Huwa l-Istat biss li jista' jinzamm hati ghall-ksur ta' jeddijiet fondamentali u jigi ordnat jaghti rimedju. Fuq kollox pero`, m'huwiex dmir ta' din il-Qorti li tara kif ghandu jintlahaq bilanc gust bejn l-interessi tal-atturi u interessi ohra, fosthom tal-konvenuti Attard u Flores Marmara, ghaliex dan id-dmir jinkombi biss lill-Istat.

Dan l-aggravju wkoll ghalhekk ma jistax jintlaqa'.

32. Qabel ma nghaddu ghall-ahhar aggravju tal-Avukat Generali, li jolqot l-ispejjez tal-kawza, imiss li nqisu l-appell tal-attrici li jolqot ir-rimedju moghti mill-ewwel Qorti.

33. L-ewwel aggravju tal-attrici jolqot il-fatt illi l-Ewwel Qorti tat biss danni morali, u gie mfisser hekk:

> "Illi kienet l-istess l-ewwel onorabbli qorti li, fis-sentenza appellata ... ... irrikonoxxiet li f'kaz ta' lezjoni pruvata – kif gara allura f'dan il-kaz – l-esponenti u *cioè* il-vittma ta' tali ksur hija intitolata kemm ghal danni morali u "f'certi cirkostanzi anke danni materjali". L-esponenti jhossu li huwa kemmxejn stramb li, tenut ferm is-surreferit, l-ewwel onorabbli qorti la tikkunsidra liema huma dawk ic-cirkostanzi li, skont hi u b'differenza minn ohrajn, ikunu jimmeritaw ukoll danni materjali u lanqas tfisser ghalfejn il-kaz in ezami bhal donnha tinsa din l-istess premessa u ma tikkunsidra bl-ebda mod id-dannu materjali li l-esponenti giet li sofriet bhala konsegwenza tal-lezjoni tad-dritt funda-mental taghha ghall-pussess tal-proprjetà taghha da parti tal-Istat Malti. F'dan ir-rigward u mill-aspett prettament legali s-sentenza appellata tikxef nuqqas ta' gharfien fir-rigward ta' dak li jikkostitwixxi rimedju idoneju f'kazijiet bhal dawk in ezami.
>
> "... ... ...

"... ... ... il-principju regulatur ghal-likwidazzjoni ta' kumpens ghandu jkun proprju dak illi "min igarrab dak il-ksur jitqieghed kemm jista' jkun fil-posizzjoni li kien ikun fiha li kieku dak il-ksur ma jkunx sehh: jinghata *restitutio in integrum*". Dan il-principju, sfortunatament, jidher illi mhux talli gie skartat mill-ewwel onorabbli qorti imma gie sahansitra ghal kollox injorat b'tali mod li l-ewwel onorabbli qorti ma kkunsidrat bl-ebda mod id-danni materjali effettivament sofferti mill-esponenti bhala konsegwenza tal-lezjoni kif determinat bl-aktar mod konkluziv minnha stess.

"Illi l-esponenti jinnutaw illi l-ewwel onorabbli qorti, bl-aktar mod gust, iddikjarat inapplikabbli l-art. 12A tal-Kap. 158 u dana sabiex l-okkupanti tal-fond mertu ta' din il-kawza ma jkunux jistghu jibqghu jistriehu fuq l-istess artikolu fi proceduri ghall-izgumbrament li issa ghandhom jigu intentati mill-esponenti. Madanakollu naqset milli tinnota li dan ir-rimedju, maghdud mieghu r-rimedju tad-danni morali likwidati favur l-esponenti, ma jservi bl-ebda mod sabiex iqieghed lill-esponenti fl-istess posizzjoni li kienet fiha li kieku dak il-ksur ma sehhx u kwindi certament li b'ebda mod ma jservi il-principju tar-*restitutio in integrum*. F'dan ir-rigward huwa car li t-telf materjali soffert mill-esponenti jikkonsisti fil-fatt illi, bis-sahha tal-ligi, l-intimati okkupanti okkupanti tal-appartament gew moghtija b'effett retro-attiv titolu fuq il-fond proprjetà tal-esponenti meta dawn l-istess okkupanti kienu qeghdin jokkupaw il-fond abuzivament u minghajr ebda titolu *stante* l-gheluq tas-sub-cens. L-istess l-ewwel onorabbli qorti sahansitra iddecidiet illi l-ispejjez ghandhom jigu sofferti eskluzivament mill-Istat Malti ghal din l-istess raguni. Madanakollu huwa daqstant iehor car illi l-ksur tal-istat ikkawza lill-esponenti ferm aktar mid-danni morali likwidati permezz tas-sentenza appellata. L-ezercizzju ta' *restitutio in integrum* kien jitlob li l-ewwel onorabbli qorti tikkunsidra debitament id-danni materjali kollha sofferti mill-esponenti bhala konsegwenza tad-dhul fis-sehh b'effett retrospettiv tal-art. 12A tal-Kap. 158. Huwa car illi, fin-nuqqas ta' tali disposizzjoni tal-ligi, l-esponenti kienu jkunu f'posizzjoni li jirriprendu minnufih il-pussess tal-fond wara l-gheluq tas-sub-cens. Huwa minnu li s-sub-censwalista baqa' jokkupa indebitament il-fond imma certament illi tali kontinwata okkupazzjoni kienet tirrendi lill-istess sub-censwalista responsabbli ghad-danni fil-konfront tal-esponenti b'mod dirett. Gara però li fl-2007 dahal fis-sehh l-art. 12A tal-Kap. 158 b'tali mod li l-istess okkupanti abuzivi gew moghtija dritt ta' inkwilinat retrospettiv u kwindi l-istat gie li ghazel li jipprotegi l-interessi ghal kollox illegali u abuzivi tal-privat b'detriment car tal-interessi tal-esponenti u tal-awturi taghha ghar-ripreza tal-pussess tal-fond taghha. Hija fuq kollox l-ewwel onorabbli qorti stess illi tinnota li bid-dhul fis-sehh tal-imsemmi art. 12A tal-Kap. 158 "ir-rikorrenti gew frustrati fit-tentativ taghhom li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà taghhom wara li skada z-zmien tas-sub-cens".

> "Illi konsegwentement ghal dan l-ewwel onorabbli qorti kellha tghaddi sabiex debitament tikkunsidra wkoll it-telf materjali soffert mill-esponenti bhala konsegwenza tas-surreferit, konsistenti proprju mill-valur lokatizju tal-fond."

34. Huwa minnu illi l-ewwel Qorti illikwidat biss danni morali u huwa wkoll minnu illi, biex jinghata rimedju shih u xieraq ghall-ksur tad-dritt taghha, l-attrici kellha tinghata wkoll danni materjali, ghalkemm, fid-dawl tal-fatturi kollha msemmija f'din is-sentenza, mhux necessarjament ekwivalenti ghad-differenza bejn il-kera fis-suq kif stmat mill-periti u l-kera regolat bil-ligi. Li x'aktarx gara hi li l-ewwel Qorti interpretat ir-rizerva mill-atturi li saret fir-rikors li bih inbdiet il-kawza – "b'rizerva ghal-likwidazzjoni fl-istadju opportun tad-danni sofferti minnhom bhala konsegwenza" – bhala rizerva li t-talba ghal-likwidazzjoni tad-danni ssir "fl-istadju opportun" f'kawza ohra, interpretazzjoni li ghalkemm x'aktarx mhix korretta, lanqas ma hija ghalkollox irrazzjonali.

35. F'kull kaz, l-aggravju safejn jitlob ukoll danni materjali ghandu jintlaqa', b'dan li l-qorti tghaddi ghal-likwidazzjoni tal-*quantum* wara li tqis il-fatturi mressqa fl-aggravji l-ohra tal-attrici, li nhgaddu biex inqisuhom issa.

36. It-tieni aggravju tal-appell tal-attrici jolqot is-sejbien tal-ewwel Qorti illi l-ksur tad-drittijiet tal-attrici sehh biss mill-2007, wara li dahal fis-sehh l-Art. 12A. Dan l-aggravju gie mfisser hekk:

> "Illi ... ... huwa car ukoll illi s-sentenza appellata kienet ukoll mhux korretta metta llimitat il-kunsiderazzjoni taghha tal-effett tal-lezjoni (mhux biss ghad-danni morali) imma *ratione temporis* ghas-snin li jmorru mid-dhul fis-sehh tal-ligi u *cioè* fl-2007. Kif ser jigi sottomess hawn taht mhux biss huwa car li l-likwidazzjoni ta' tali kumpens hija wahda irrizorja meta mqabbla mal-htiega li proceduri kostituzzjonali /konvenzjonali joffru rimedju effettiv imma wkoll li l-ewwel onorabbli qorti ma kellhiex tillimita ruhha *ratione temporis* ghas-sena 2007 imma tmur *oltre* din is-sena u tikkunsidra wkoll l-effett retrospettiv tal-art. 12A tal-Kap. 158. ... ...
>
> "Huwa car u jinsab effettivament inkontestat bejn il-partijiet li l-imsemmi art. 12A dahal fis-sehh b'effett retrospettiv u b'intiza li jipprotegi anke lil min, bhall-okkupanti odjerni tal-appartament tal-esponenti, kien qed jokkupa minghajr titolu. Issa huwa car li jekk il-principji regulaturi hawn fuq citati inkluz allura l-principju tar-*restitutio in integrum* u l-possibilità li l-parti leza tigi rizarcita kemm fir-rigward ta' danni pekunjari u kif ukoll dawk non-pekunjari inkluz ukoll allura kemm *damnum emergens* u *lucrum cessans*, il-kwantifikazzjoni affettwata mill-ewwel onorabbli qorti certament li ma tistax tigi kkunsidrata bhala wahda gusta. Dan *multo magis* meta wiehed jikkunsidra r-ritorn fuq il-proprjetà li gie mitluf mill-esponenti bhala konsegwenza sempici ta' daqqa ta' pinna min-naha tal-legislatur u dana mhux biss mid-data li fiha dahlet fis-sehh il-ligi imma sahansitra minn qabel meta l-okkupanti illegali tal-fond gew moghtija dritt ta' inkwilinat b'effett retrospettiv sa mid-data tal-gheluq tac-cens fl-14 ta' Gunju 2002. Huwa car ukoll li ma tistax issir gustizzja jekk, kif donnha ddeterminat l-ewwel onorabbli qorti, l-esponenti jithallsu biss xi somma mizera (tenut kont tac-cirkostanzi kollha ta' dan il-kaz) bhal hamest elef euro (€5,000). Tali somma ma sservi bl-ebda mod *ai fini* mehtieg mil-ligi tar-*restitutio in integrum* u *cioè* sabiex taghmel tajjeb ghat-telf kollu sofferti mill-esponenti ghaz-zmien kollu li jmur mill-14 ta' Gunju 2002. Huwa minnu li l-ligi dahlet *in vigore* fl-2007 imma huwa car li l-protezzjoni retrospettiva offerta hija intiza sabiex tkopri perijodu anterjuri ghal dan u *cioè* mid-data li fiha ghalaq is-sub-cens u l-okkupanti gew li jokkupaw minghajr ebda titolu validu l-proprjetà tal-esponenti. Huwa car li f'dan ir-rigward il-principju tar-*restitutio in integrum* jehtieg ukoll li jinghata kont mhux biss ta' meta dahlet *in vigore* l-ligi imma wkoll meta beda l-effett tal-lezjoni. Jekk irid jigi tassew applikat il-principju tar-*restitutio in integrum* il-fatt li l-ligi spussessat lill-esponenti mill-pussess (u l-konsegwenti dhul) fuq il-proprjetà taghhom mill-2002 certament ma jistax jigi injurat u ghandu jigi kkunsidrat ukoll lilhinn mid-data li fiha dahlet fis-sehh il-ligi (li xorta wahda kienet wahda b'effett retrospettiv)."

37. Dan l-aggravju huwa hazin. Ghalkemm il-ligi kellha effett retro-attiv madankollu ma laqtitx lill-attrici b'effett retro-attiv, ghax l-okkupanti tal-fond baqhgu jikkupawh sal-2007 mhux bis-sahha tal-ligi izda ghax l-attrici

stess ma haditx passi effettivi u konkreti biex tizgumbrahom. Ukoll li kieku ma ghaddietx il-ligi, l-okkupanti xorta kienu jibqghu fil-post ghall-inqas sal-2007; hu ovvju ghalhekk li dak li sehh qabel l-2007 ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-okkupazzjoni tal-fond ma kienx b'effett tal-ligi impunjata. Fil-fatt l-Art. 12A(4) jghid espressament illi, meta s-sub-enfitewsi tkun ghalqet qabel l-1 ta' Lulju 2007, id-disposizzjonijiet ta' dak l-artikolu jghoddu biss jekk l-*ex*-sub-enfitewta "tkun ghadha tokkupa d-dar bhala r-residenza ordinarja taghha f'dik id-data", u kienet l-attrici li hallietha tkompli tokkupa l-fond sa dik id-data meta setghet zgumbratha qabel.

Dan l-aggravju huwa ghalhekk michud.

38. L-ahhar aggravju tal-attrici jolqot il-*quantum* tal-kumpens u gie 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 car li dak li kellha taghmel l-ewwel onorabbli qorti kien illi tikkunsidra *in toto* l-provi kollha migbura matul il-process, ...
>
> "Illi … huwa ghal kollox irrelevanti l-fatt li tressqu proceduri ohrajn mill-esponenti fir-rigward ta' appartamenti ohrajn ukoll proprjetà taghha jew ta' hutha u li gew ukoll kolpiti mill-art. 12A tal-Kap. 158 u dana ghaliex, tenut kont tal-fatt illi permezz ta' tali ligi gew effettivament protetti persuni differenti, huwa car li l-ezitu tal-istess proceduri jista' jkun differenti u kull lezjoni jew allegazzjoni ta' lezjoni ghandha tigi trattata b'mod individwali u distint mill-bqija minghajr ebda pregudizzju ghad-drittijiet tal-esponenti, inkluz id-dritt li fil-konfront taghha wkoll jigi applikat il-principju tar-*restitutio in integrum* fir-rigward ta' dan l-appartament.
>
> "Illi huwa car li l-ezercizzju mwettaq mill-ewwel onorabbli qorti permezz tas-sentenza appellata kien, bl-akbar rispett dovut, wiehed superficjali ghall-ahhar fejn l-Istat Malti, filwaqt li rrizulta li espressament abbuza

mill-poter legislativ tieghu tant illi honoq id-drittijiet fundamentali tal-privat, gie ritenut responsabbli ghall-hlas ta' somma minima bhala kumpens. Huwa minnu li danni pekunjari ma jeskludux kumpens ghad-danni non-pekunjari meta, *oltre* t-telf finanzjarju, ikun hemm ukoll stat ta' ansjetà u frustrazzjoni kawzat mill-istess lezjoni tad-drittijiet fundamentali, imma l-istess ghandu jinghad vici-versa u *cioè* li kumpens ghal danni morali m'ghandhomx iservu sabiex itellfu mid-dritt ghad-danni materjali.

"Illi *per di più* huwa superficjali wkoll l-ezercizzju mwettaq mill-ewwel onorabbli qorti fejn il-kumpens gie likwidat fuq bazi *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 Generali xehed proprju dwar dan l-appartament u kkalkula kera kurrenti annwali fis-somma ta' tliet elef hames mija u hamsin euro (€3,550) u liema valur ma jikkunsidrax it-telf soffert relattiv ghall-kontiwata okkupazzjoni tal-arja u d-danni morali sofferti mill-esponenti. Minghajr ebda pregudizzju ghall-kontestazzjoni mressqa mill-esponenti ghal tali valuri xorta wahda jirrizulta car sahansitra mill-istess espert *ex parte* tal-intimati li kien hemm telf li gie soffert mill-esponenti u li tali telf joqrob sal-lum medja ta' tlieta u hamsin elf, mitejn u hamsin euro (€53,250) (€3,550 × 15) jekk wiehed mizerament japplika l-kera kif determinata mill-Perit Buhagiar. Ta' min ighid 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 tgharbel il-valutazzjoni *ex parte* tal-Perit Buhagiar fid-dawl tar-ritorn kalkulat minn periti ohrajn inkarigati mill-istess qorti kif diversament presjeduta, … … … Skont ma jinsab pruvat permezz tal-*affidavit* ta' Josephine Azzopardi huwa rikonoxxut u tikkostitwixxi informazzjoni ta' dominju pubbliku l-fatt li d-dhul minn proprjetajiet fl-area ta' Tas-Sliema u San Giljan iwassal biex dak referibbli ghall-proprjetà *de quo* ghandu jkun stabbilit bejn 3.75% u 5%.

"Illi minkejja dan kollu l-kumpens likwidat gie determinat fis-somma ta' hamest elef euro (€5,000) limitatament ghal danni morali sofferti mill-2007. Il-fatt huwa li l-poter legislativ f'dan il-pajjiz dara illi, fin-nuqqas ta' intervent deciziv min-naha tal-qrati taghna. jabbuza mill-poteri tieghu minghajr ma jigi ritenut responsabbli fil-konfront tal-privat bl-istess mod u sal-istess grad li ghalih il-privat huwa ritenut responsabbli fil-konfront tal-ligiiiet promulgati mill-istat. L-Istat Malti ma jistax jibqa' jigi kkundannat ihallas ftit eluf jew parti mizera mit-telf kollu soffert mill-privat semplicment ghaliex huwa l-istat. Jekk xejn, l-istat ghandu jkollu obbligu akbar fil-konfront tac-cittadini tieghu li ma jabbuzax mill-poteri qawwija kostituzzjonalment u konvenzjonalment sanciti favur tieghu u huwa proprju ghalhekk li l-principju tar-*restitutio in integrum* ghandu jigi applikat f'dan il-kaz ukoll."

39. Fir-risposta tal-appell tieghu tat-12 ta’ Lulju 2017, l-Avukat Generali jilqa’ ghal dawn l-aggravji, specifikatament dwar id-danni materjali pretizi mill-attrici[2], billi jghid li ghandhom jigu meqjusa diversi konsiderazzjonijiet. Dawn ifissirhom hekk:-

> “… … … anke jekk wiehed kellu jqis id-dannu materjali daqslikieku dawn kienu dannu civili allura jidhlu dawn il-kunsiderazzjonijiet importanti li gejjin:
>
> i. Il-hsarat materjali jew civili mgarrba mis-sid li sehhew qabel sentejn minn meta nfethet din il-kawza huma preskritti skont l-artikolu 2153 tal-Kap 16 tal-ligijiet ta’ Malta;
>
> ii. Jekk dan l-artikolu mhux applikabbli, xorta wahda parti mill-azzjoni ghall-hlas tad-danni hija preskritta skont l-artikolu 2156 (c) jew (f) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta ghall-perijodu kollu li gie qabel il-hames snin ta’ qabel inbdew dawn il-proceduri;
>
> iii. Ghalkemm l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ma tqajmitx quddiem l-ewwel onorabbli Qorti, hija dispozizzjoni cara tal-ligi skont l-artikolu 2112 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta li din tista’ titqajjem anke fl-appell kif qed isir;
>
> iv. Minkejja li fl-atti tal-kawza gew ipprezentati stejjem maghmula minn periti dawn jibqghu biss etejjem soggettivi u mhux oggettivi;
>
> v. F’kull kaz is-sid naqset bi kbir milli turi li sofriet xi zvantagg ekonomiku konkret fuq il-kera tal-post. … … …
>
> “… … … omissis … … …
>
> “Applikat dan it-taghlim ghall-kaz taghna, ma jidhrix li fil-feham tal-esponent li s-sid appellanti gabet prova tat-telf reali li garrbet. Ghalkemm hemm l-istima tal-perit imqabbad mill-Gvern dwar il-valur lokatizzju tal-fond, is-sid ma ressqitx prova ta’ kemm, tul is-snin, kien hem min kien lest ihallas dawk il-valuri u lanqas li effettivament tilfet kirjiet b’dak il-valur ta’ kera hekk kif imsemmi mill-periti … … …”

[2] Ghalkemm dawn is-sottomissjonijiet saru relattivament ghall-ewwel aggravju tal-attrici.

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

41. Dwar l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni tal-azzjoni ghall-hlas tad-danni materjali, sollevata mill-Avukat Generali fir-risposta tal-appell tieghu tal-14 ta' Lulju 2017, jinghad qabel xejn li din l-azzjoni m'hijiex ghall-hlas ta' danni civili izda wahda ghal dikjarazzjoni ta' ksur ta' drittijiet fondamentali u ghall-ghoti ta' rimedju ghal-lezjoni talvolta riskontrata. Gie diversi drabi ritenut[3] illi l-azzjoni li torigina mill-vjolazzjoni tal-jedd fondamentali ma hija soggetta ghal ebda preskrizzjoni u galadarba jinstab li kien hemm ksur, il-qorti tista' taghti kwalunkwe rimedju legittimu li fid-diskrezzjoni taghha jidhrilha li jkun gust u xieraq skont ic-cirkostanzi tal-kaz, biex tassigura l-waqfien tal-lezjoni u r-*restitutio in integrum* safejn huwa possibbli, inkluz ghalhekk bil-hlas ta' kumpens monetarju.

---

[3] **Joseph Mary Vella et vs Il-Kummissarju tal-Pulizija** [2001] Vol.LXXXV.I.56.

42. Din il-qorti hija tal-fehma illi, fost il-fatturi relevanti ghal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq, ghandhom jitqiesu dawn li gejjin:

(i) il-fatt li kienet l-atturi flimkien ma' hutha li ippermettiet lill-konvenuti Attard u Flores Marmara li jkomplu jzommu l-fond sal-2007 meta, bejn l-2002 u l-2007, setghu fittxew l-izgumbrament taghhom;

(ii) iz-zmien ta' hdax-il sena – bejn l-2007 u llum – li l-attrici damet imcahhda mit-tgawdija tal-fond taghha minghajr kumpens xieraq;

(iii) il-valur tas-suq tal-fond u l-valur lokatizju tieghu, ghalkemm dan ma jfissirx necessarjament li l-attrici kienet sejra ssib tikrih daqshekk u bl-istess kondizzjonijiet dwar responsabilità ghal tiswijiet bhal fil-kaz ta' kiri kontrollat;

(iv) l-ghan legittimu u socjali tal-ligi impunjata;

(v) il-fatt li l-kumpens li jinghata ghall-ksur tad-drittijiet fondamentali ma huwiex l-istess bhad-danni civili izda minkejja dan ghandu jkun kumpens shih li, kemm jista' jkun, iqieghed lill-attur fil-posizzjoni li kien ikun fuha li kieku dak il-ksur ma sehhx;

(vi) l-incertezza li ghaddiet minnha l-attrici dwar jekk qattx setghet tiehu hwejjigha lura, u meta;

(vii) il-fatt li bis-sahha ta' din is-sentenza l-attrici sejra tinghata r-rimedju ulterjuri li ma tibqax marbuta bl-Art. 12A tal-Kap. 158.

(viii] l-ispejjez gudizzjarji li kellha taghmel l-attrici biex tikseb dan ir-rimedju.

43. Wara li qieset dan kollu l-qorti hija tal-fehma li dan l-aggravju huwa gustifikat. Ghalkemm il-kumpens ta' hamest elef euro (€5,000) likwidat mill-ewwel Qorti bhala danni morali huwa wiehed xieraq u bizzejjed, ma' dan izda ghandhom jizdiedu hmistax-il elf euro (€15,000) bhala kumpens ghad-danni pekunjarji, b'kollox ghalhekk ghoxrin elf euro (€20,000).

44. Nghaddu issa ghall-ahhar aggravju tal-Avukat Generali, li jolqot l-ispejjez tal-kawza. Dan l-aggravju huwa msejjes fuq l-Art. 223 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili li jghid illi l-qorti tista' tordna li kull parti tbati l-ispejjez taghha meta kull parti tkun telliefa f'xi punt tal-kawza, bhal fil-kaz tallum fejn l-attrici kienet rebbiehha fejn talbet dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet taghha taht l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll u rimedju ghal dak il-ksur izda telliefa fejn talbet dikjarazzjoni ta' ksur ta' drittijiet ohra fondamentali.

45. Dan huwa minnu. L-attrici ghamlet talbiet li gew michuda u huwa xieraq li l-ispejjez relativi thallashom hi.

46. Ghal dawn ir-ragunijiet il-qorti tiddisponi kemm mill-appell tal-attrici u kemm minn dak tal-Avukat Generali u tal-konvenuti Attard u Flores Marmara, billi tirriforma s-sentenza appellata:

i. thassarha fejn ikkundannat lill-Avukat Generali jhallas kumpens ta' hamest elef euro (€5,000) bhala danni morali u tikkundannah, minflok, ihallas danni ta' ghoxrin elf euro (€20,000) bhala danni kemm morali u kemm pekunjarji;

ii. thassar ukoll id-decizjoni dwar l-ispejjez: tordna li l-ispejjez tal-konvenuti li nhelsu mill-harsien tal-gudizzju thallashom l-attrici u li l-ispejjez l-ohra tal-ewwel grad, fosthom ukoll l-ispejjez tal-konvenuti Attard u Flores Marmara, jinqasmu bin-nofs bejn l-attrici u l-Avukat Generali;

iii. tikkonferma s-sentenza appellata fil-bqija.

L-ispejjez tal-appell, kemm tal-Avukat Generali u kemm tal-attrici. jinqasmu hekk: sehem minn sitta ($^{1}/6$) thallsu l-attrici u hames ishma minn

sitta ($^5/6$) jhallashom l-Avukat Generali. L-ispejjez tal-konvenuti Attard u Flores Marmara ihallsuhom l-istess konvenuti Attard u Flores Marmara.

Silvio Camilleri	Giannino Caruana Demajo	Noel Cuschieri
Prim Imhallef	Imhallef	Imhallef

Deputat Registratur
rm