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 9

Rikors numru 81/14 JZM

Josephine Azzopardi f'isimha proprju u kif ukoll bhala prokuratrici tal-imsiefra Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartolo Parnis; u b'dikriet tal-14 ta' Marzu 2017 Anna Maria Saddemi assumiet wehedha l-atti tal-kawza flok l-atturi l-ohra

v.

Onorevoli Prim'Ministru; Il-Ministru tal-Kultura u Gustizzja, u b'digriet moghti fl-14 ta' April 2015, "Il-Ministru tal-Kultura u l-Gustizzja" gie jaqra "Il-Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali"; l-Avukat Generali; u Robert Farrugia

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell tal-Avukat Generali, appell iehor tal-konvenut Robert Farrugia, u appell ukoll tal-attrici Anna Maria Saddemi minn sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-kompetenza

kostituzzjonali taghha fit-28 ta' Settembru 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 kellu l-konvenut Robert Farrugia 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-konvenut Farrugia li kien joqghod fl-appartment bhala r-residenza tieghu 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 iz-zmien kienu ko-werrieta maghha tal-appartament) sejhu lill-konvenut Farrugia biex irodd

1 Appartament numru 11 fi Blokka B, *Saint Julian's Court*, Triq is-Sur Fons, San Ġiljan.

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-konvenut Farrugia l-jedd li jkompli jzomm l-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-intimat mill-appartament in kwistjoni jew li l istess intimat Robert Farrugia 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 u iddisponiet minn xi eccezzjonijiet preliminari, iddecidiet li:

> "Tilqa' l-ewwel talba limitatament billi tiddikjara illi r-rikorrenti Anna Maria Saddemi garrbet vjolazzjoni tad-dritt taghha ghall-proprjetà kif imhares bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali.
>
> "Tichad il-bqija tal-ewwel talba.

"Riferibbilment ghat-tieni talba, tordna lill-intimat Avukat Generali sabiex ihallas lir-rikorrenti Anna Maria Saddemi is-somma ta' hamest elef Euro (€5,000) bhala kumpens ghall-vjolazzjoni tad-dritt taghha ghall-proprjetà kif imhares bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali.

"Riferibbilment ukoll ghat-tieni talba, tiddikjara illi l-intimat Robert Farrugia ma jistax jistrieh izjed fuq id-disposizzjoni tal-artikolu 12A tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex jibqa' joqoghod fl-appartament numru 11, *Block* B, *St Julian's Court*, Triq is-Sur Fons, San Giljan.

"Tordna lill-intimat Avukat Generali sabiex ihallas l-ispejjez kollha ta' din il-kawza.

"Tordna lir-Registratur tal-Qorti sabiex kif appena din is-sentenza ghaddi in gudikat jibghat kopja taghha lill-i*Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif irid l-artikolu 242 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta".

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

"L-ewwel (1) eccezzjoni tal-intimat Farrugia

"Fl-ewwel eccezzjoni, l-intimat farrugia ighid li qatt ma jista' jkun legittimu kontradittur f'kawza ta' indole kostituzzjonali, ghax ma jirrapprezentax l-Istat, la skonot il-Kostituzzjoni u lanqas skont il-Konvenzjoni.

"Il-qorti taghmel riferenza ghas-sentenza moghtija minn din il-qorti diversament presjeduta fil-25 ta' Frar 2016 fil-kawza Rose Borg *v.* Avukat Generali et. Hemm kienet trattata eccezzjoni simili.

"… … …

" Il-qorti sejra toqghod fuq dan il-pronunzjament.

"Ghalhekk qieghda tichad l-ewwel (1) eccezzjoni tal-intimat Farrugia.

"… … …

"Ir-raba' (4) eccezzjoni tal-Avukat Generali

"Fir-raba' eccezzjoni, l-Avukat Generali eccepixxa illi r-rikorrenti ma jistghux jinvokaw l-anti-kostituzzjonalità u/jew l-anti-konvenzjonalità tal-art. 12A tal-Kap. 158, *stante* li l-awturi tal-koncessjoni enfitewtika matul hajjithom qatt ma oggezzjonaw ghall-konverzjoni f'kera favur l-okkupanti; ghall-kuntrarju dejjem accettaw il-kera.

"Sar l-argument illi, f'tali cirkostanzi, ir-rikorrenti bhala successuri tal-aventi kawza [*recte*, tal-awturi] taghhom 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.

"Il-qorti tghid mill-ewwel illi l-eccezzjoni hija infondata kemm fid-dritt u kemm fil-fatt.

"Tinnota illi l-awturi tar-rikorrenti ma kellhomx ghad-disposizzjoni taghhom xi mezz kif setghu jikkontestaw l-emendi li saru fil-ligi sabiex joggezzjonaw ghall-konverzjoni f'kera.

"L-uniku rimedju li kellhom kien proprju li tigi istitwita din il-kawza.

"Mhijiex difiza tajba dik tal-Avukat Generali illi jsostni li l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti kienu jaccettaw il-kera u b'hekk huma rratifikaw il-konverzjoni ghall-kera.

"Apparti li Josephine Azzopardi xehdet illi hi u hutha qatt ma accettaw l-ebda hlas ta' kera, il-fatt innifsu li tkun giet accettata xi kera ma jammontax ghal xi rinunzja jew ghal xi ostakolu biex jittiehdu passi ta' din l-i*specie*.

"Din il-qorti tqis li meta l-awturi tar-rikorrenti kienu qed jaccettaw il-hlas tal-kera, dan kien qed isir ghaliex ma kienx hemm triq ohra.

"Is-sid ma kellux alternattiva ohra ghajr li jbaxxi rasu ghal dak li tghid il-ligi.

"… … …

"L-Avukat Generali jikkontendi illi r-rikorrenti ssottomettew ruhhom ghall-art. 12A tal-Kap. 158 ghaliex ma zgumbrawx lill-okkupanti wara l-gheluq tal-koncessjoni sub-enfitewtika. Sar l-argument illi l-koncessjoni enfitewtika spiccat fit-13 ta' Gunju 2002 ossija fi zmien li ma kienx ghadu dahal fis-sehh l-art. 12A bl-Att XVIII tal-2007. L-Avukat Generali sahaq li bejn l-14 ta' Gunju 2002 sad-data li dahal fis-sehh l-Att XVIII tal-2007 (ossija l-14 ta' Dicembru 2007) ir-rikorrenti ma setghux jilmentaw minn ksur ta' dritt fondamentali protett bil-Kostituzzjoni jew bil-Konvenzjoni. Ighid ukoll illi l-istat m'ghandhux jitqies responsabbli ghal ksur ta' jedd fondamentali lanqas wara d-dhul fis-sehh tal-Att XVIII tal-2007 ghaliex skont l-art. 12A(4) tal-Kap. 158, l-utilisti kienu kapaci jibbenefikaw minn din il-mizura legali ghaliex thallew ighixu fl-appartamenti sal-1 ta' Lulju 2007 minkejja li l-kuntratt taghhom kien ilu li skada. Inghad ukoll li r-rikorrenti u l-awturi taghhom kellhom zmien hames snin qabel l-introduzzjoni tal-art 12A biex johorgu lill-okkupanti mill-appartamenti izda dawn ma ghamlu xejn. Ghalhekk l-Avukat Generali invoka l-applikazzjoni tal-principju *volenti non fit injuria.*

“Il-posizzjoni tal-Avukat Generali mhijiex kondiviza minn din il-qorti.

“Kontra ghal dak sottomess, r-rikorrenti u l-awturi taghhom fit-titolu, ipprezentaw ittri ufficjali qabel l-2007 fejn interpellaw lill-okkupanti inkluz l-intimat Farrugia sabiex jizgumbraw mill-appartamenti u sabiex ihallsuhom kumpens ghall-okkupazzjoni illegali ghaz-zmien kollu li gie wawra li spixxa t-titolu subenfitewtiku.

Ghalhekk ir-rikorrenti hadu passi inizjali li kienu intizi sabiex jizgumbraw lill-okkupanti izda mbaghad bid-dhul fis-sehh tal-emendi tal-2007 l-awturi tar-rikorrenti ma kellhomx ghad-disposizzjoni taghhom xi mezz kif setghu jikkontestaw l-emendi li saru fil-ligi sabiex joggezzjonaw ghall-holqien *ope legis* ta’ titolu ta’ kera. L-uniku rimedju li kellhom huwa proprju li tigi istitwita kawza quddiem qorti ta’ gurisdizzjoni kostituzzjonali bhal ma hija din sabiex tkun hi li taghti rimedju xieraq abbazi tal-fatti cirkostanzi tal-kaz.

“Il-qorti sejra tichad ir-raba’ (4) eccezzjoni tal-Avukat Generali.

“… … …

“Is-sitt (6), is-seba’ (7), it-tmien (8), id-disa’ (9) u l-ghaxar (10) eccezz-jonijiet tal-Avukat Generali, u l-eccezzjonijiet fil-mertu tal-intimat Farrugia

“Dawn l-eccezzjonijiet se jigu trattati flimkien ghaliex huma relatati.

“Fis-sitt eccezzjoni, l-Avukat Generali jeccepixxi illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-art. 1 Prot, 1 tal-Konvenzjoni, l-istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjetà skont l-interess generali. Meta wiehed iqis li l-introduzzjoni tal-art. 12A tal-Kap. 158 sar bl-iskop li l-gvern iwettaq il-politika socjali u ekonomika tieghu fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-art. 12A m’ghandux jitqies bhala leziv ghall-jeddijiet fondamentali tutelati bil-Konvenzjoni.

“Fis-seba’ eccezzjoni, l-Avukat Generali jsostni li d-disposizzjoni ghandha ghanijiet legittimi u hija fl-interess generali bil-konsegwenza li ma hemm xejn hazin taht il-Konvenzjoni li l-ligi taghna tiddisponi li f’gheluq enfitewsi jew sub-enfitewsi li l-okkupant li jkun qed juza l-fond bhala r-residenza tieghu ghandu jithalla fl-okkupazzjoni b’titolu ta’ kera.

“Fit-tmien eccezzjoni, l-Avukat Generali jirrileva illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-valur tal-kera beda joghla kull tliet snin u ghalhekk l-kera mhijiex kera daqstant sproporzjonata, iktar u iktar meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku.

“Fid-disa’ eccezzjoni, l-Avukat Generali jghid illi meta wiehed jigi biex ikejjel il-proporzjonalità wiehed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taht

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 jinghad mill-Avukat Generali fl-ghaxar eccezzjoni illi meta wiehed jizen l-assjem il-konkluzjoni ghandha tkun illi anke din il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhijiex gustifikata, ghaliex ma hemm l-ebda ksur tal-art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni, u allura talba ghal kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex misthoqqa.

"Min-naha tieghu, l-intimat Farrugia jeccepixxu illi l-art. 12A tal-Kap. 158 ma jivvjolax il-Konvenzjoni Ewropea.

"… … …

"Bl-art. 12A tal-Kap. 158 hemm certament kontroll ta' uzu.

"… … …

"Madanakollu, l-interess tal-privat ghandu wkoll jigi salvagwardjat ghaliex ghalkemm kien rikonoxxjut illi l-istat ghandu dritt jikkontrolla l-uzu tal-proprjetà, ghandu jkun sodisfatt ir-rekwizit tal-proporzjonalità.

"… … …

"Minkejja li l-koncessjoni sub-enfitewtika favur l-intimat Farrugia kienet digà ghaddiet meta dahal fis-sehh l-art. 12A tal-Kap. 158, bis-sahha ta' din id-disposizzjoni r-rikorrenti kienu qeghdin jigu kostretti *ope legis* illi jidhlu ghal lokazzjoni ghal zmien indefinit.

"Fiz-zmien meta effett tad-dhul fis-sehh tal-art. 12A kienet imposta l-lokazzjoni, l-intimat Farrugia kien ghadu qed jokkupa l-appartament *de quo* minghajr l-ebda jedd jew titolu.

"Ir-rata ta' kera li r-rikorrenti jistghu jippercepixxu bl-effett tal-art. 12A tal-Kap. 158 meta mqabbla mal-kera fis-suq hieles hija baxxa u insinjifikanti. Il-qaghda ekonomika tal-pajjiz illum m'hijiex dik li kienet fl-1979, meta kienu saru l-emendi fil-Kap. 158.

"Minkejja li tizdied kull tliet snin, il-kera xorta wahda ma tirriflettix fl-ghadd ir-realtà ekonomika u socjali tal-pajjiz, apparti l-fatt illi s-sid ghandu idejh marbuta dwar b'kemm ghandha tizdied il-kera, in kwantu li hi l-ligi li tiddetta kif ghandha tigi awmentata l-kera, mhux il-kontratazzjoni libera tas-suq.

"… … …

"Hemm ukoll incertezza dwar meta r-rikorrenti jkunu jistghu jiehdu lura l-appartament liberament.

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

"Hija l-fehma konsiderata tal-qorti illi l-piz li s-sid qed jintalab igorr huwa sproporzjonat u eccessiv.

"Wara li kkunsidrat il-fatti u cirkostanzi kollha tal-kaz tal-lum, tghid l-art. 12A tal-Kap. 158 meta applikat ghall-fattispeci tal-kaz odjern qieghed jaghti lill-intimat Farrugia drittijiet ta' inkwilinat fir-rigward tal-appartament illi jokkupaw, minghajr ma jaghti lir-rikorrenti kumpens xieraq.

"… … …

"Ghalhekk, filwaqt li qeghda tichad is-sitt (6), is-seba' (7), it-tmien (8), id-disa' (9) u l-ghaxar (10) eccezzjonijiet tal-Avukat Generali, u l-eccezzjonijiet fil-mertu tal-intimat Farrugia, qeghda tiddikjara illi bl-applikazzjoni tal-art. 12A tal-Kap. 158 ir-rikorrenti garrbu ksur tal-jeddijiet fondamentali taghhom hekk kif imharsa mill-art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni.

"… … …

"<u>L-Art 8 tal-Konvenzjoni nvokat mill-intimat Farrugia</u>

Fir-risposta tieghu (ara n-nru 6), l-intimat Farrugia jitlob harsien skont l-Art 8 tal-Konvenzjoni.

Il-Qorti terga' taghmel referenza ghad-decizjonijiet (op. cit.) tas-27 ta' Gunju 2017 fil-kawza tal-istess familja bin-Nru 80/2014, 88/2014 u 96/2014 fejn inghad hekk:-

> ""… … … omissis … … …"
>
> Il-Qorti tikkondividi din il-linja ta' hsieb."

"Ir-rimedju rikjest u l-erbatax-il (14) eccezzjoni tal-Avukat Generali

"L-Avukat Generali qed jeccepixxi illi r-rimedji mitluba mir-rikorrenti, in partikolari izda mhux biss l-izgumbrament tal-okkupanti tal-appartment *de quo*, mhux gustifikati.

"Kumpens

"Il-qorti sejra tqis il-kumpens.

"Il-kumpens li jista' jinghata fi procediment ta' natura kostituzzjonali mhuwiex ekwivalenti ghal danni civili li jigu likwidati mill-qrati ordinarji. … … …

"Fid-decizjoni ta' Maria Stella sive *Estelle* Azzopardi *et v.* Avukat Generali *et* deciza fit-30 ta' Settembru 2016, il-Qorti Kostituzzjonali kompliet tippreciza illi r-"rimedju li taghti din il-qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunità mitlufa".

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

"… ……

"Meta jinghata kumpens fi procediment ta' din ix-xorta, ghandu jinghata konsiderazzjoni l-ghan li jkun immotiva l-mizura u *cioè* l-interess pubbliku. Ghalhekk il-kumpens likwidat ghandu jkun anqas minn kumpens li jista' jinkiseb fis-suq hieles.

"… … …

"F'dan l-isfond, il-qorti tqis illi l-proceduri odjerni min-natura taghhom huma principalment diretti sabiex jindirizzaw il-lezjoni kostituzzjonali jew konvenzjonali allegatament subita mir-rikorrenti fid-drittijiet fundamentali taghhom, precizament id-dritt tutelat bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni u bl-art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni.

"Ghaldaqstant, ghalkemm id-diskrepanza bejn il-kera attwalment percepita u l-valur lokatizju li l-fond igib fuq is-suq hieles hija fattur determinanti sabiex ikun stabbilit jekk kienx vjolat il-principju tal-proporzjonalità, fl-istess waqt tajjeb jinghad illi fil-komputazzjoni tal-kumpens hemm fatturi ohra li wkoll ghandhom rilevanza, u li flimkien ghandhom iwasslu ghall-ghoti ta' kumpens gust ghal-lezjoni subita.

"Dawn il-fatturi huma :-

"(1) l-ghan socjali tal-mizura legislativa promulgata fl-1979, *circa* sentejn wara li kienet saret il-koncessjoni sub-enfitewtika fl-1977 mill-awtur tar-rikorrenti;

"(2) l-isproporzjon rifless fid-differenza bejn il-kera percepita mir-rikorrenti u dik li huma setghu jippercepixxu fis-suq hieles li kieku ma kinetx imposta fuq l-awtur taghhom il-lokazzjoni vigenti llum;

"(3) l-incertezza dwar jekk il-fond taghhom qattx kien ser jigi f'idejn ir-rikorrenti;

"(4) it-tul ta' zmien li fih ir-rikorrenti damu jbatu minn stat ta' sproporzjonalità kuntrarja ghalihom, tenut kont ukoll taz-zmien li hallew ghaddej minn meta ghalaq ic-cens tal-intimat fl-2002 sakemm ipprezentaw il-kawza tal-lum fl-2014.

"… … …»

"Il-qorti tifhem li l-inizjattiva legislativa li saret kienet intiza ghal ghan socjali.

"Tifhem ukoll illi l-awtur tar-rikorrenti fil-mument tal-koncessjoni tas-sub-enfitewsi ma kienx u ma setax kien jaf bil-mizura li kienet ser tigi promulgata.

"Skont il-Perit Paul Buhagiar il-valur lokatizju tal-appartament in kwistjoni huwa ta €4,300 abbazi ta' rata ta' ritorn ta' 2.75%.

"Mill-banda l-ohra, ir-rikorrenti ghamlu referenza ghal artikoli fil-gurnali lokali kif ukoll reklami li gewwa San Giljan, fl-inhawi fejn huwa sitwat l-appartament, hemm ritorn li jvarja bejn 4% u 8.1 %.

"Kienu ezebiti ukoll rapporti ta' periti teknici mqabbda biex jistmaw appartamenti ohra simili ghal dak in ezami. Qeghda tirreferi ghar-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.

"Ghalhekk, fl-aghar ipotezi ghar-rikorrenti, jekk jigi adottat il-prospett tal-Perit Buhagiar, ir-rendita mill-kera fis-suq tkun bil-ferm aktar mill-kera li effettivament kienet qed tithallas lir-rikorrenti, liema kera ma kinitx qed tigi accettata.

"… … …

"Minkejja d-diskrepanza li rrizultat minn evalwazzjoni tal-valuri mressqa mill-perit *ex parte* tal-Avukat Generali, hu assodat li r-rimedju kostituzzjonali ma jfissirx necessarjament ir-rimbors favur is-sid tal-valur shih fis-suq hieles.

Lanqas ma jista' jagevola lill-okkupanti kwalunkwe argumentazzjoni mressqa minnhom fis-sens li huma wettqu miljoramenti fil-fond in kwistjoni. Jekk il-miljoramenti saru qabel ghalaq is-sub-cens temporanju, dawk kellhom imorru lura ghand ir-rikorrenti b'effett tal-art. 1521 tal-Kap. 16… … …

"… … …

"Il-qorti hasbet fit-tul.

"Hadet kont ta' kollox, inkluz l-assjem ta' fatti u cirkostanzi tal-kaz li digà ghamlet ampja riferenza ghalihom, id-dikjarazzjoni taghha li kien hemm vjolazzjoni, il-komportament u l-ghazliet tar-rikorrenti, u l-pro-nunzjamenti tal-qrati.

"Hija l-fehma konsiderata taghha illi kumpens fl-ammont ta' €5,000 ghall-vjolazzjoni subita mir-rikorrenti tal-art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni jkun gust u sufficjenti.

"Dan l-ammont ghandu jithallas lir-rikorrenti Anna Maria Saddemiwahedha stante illi fil-mori tal-kawza saret wahedha s-sid tal-fond de quo bis-sahha ta' l-att ta' divizjoni li ghalih il-Qorti ghamlet referenza aktar kmieni.

"L-izgumbrament tal-intimat Farrugia mill-fond *de quo*.

"… … …

"Fil-fehma ta' din il-qorti, il-proceduri kostituzzjonali mhumiex il-*forum* addattat sabiex jigi deciz jekk inkwilin ghandux jigi zgumbrat jew le.

"Dak li huwa rilevanti ghall-fini ta' dan il-procediment hija l-konsider-azzjoni li, fil-kaz li jinstab li ligi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali, 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.

"Il-Qorti qeghda ghalhekk tilqa' il-hames (5) eccezzjoni tal-intimat Farrugia.

"Ghalhekk sejra tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tas-sitt (6) eccezzjoni tal-intimat Farrugia.«

7. Minn din is-sentenza appella l-konvenut Robert Farrugia b'rikors tas-16 ta' Ottubru 2017, kif ukoll l-attrici Anna Maria Saddemi b'rikors tas-17 ta' Ottubru 2017 li ghalih wiegeb l-Avukat Generali b'risposta tas-7 ta' Novembru 2017. Appella wkoll l-Avukat Generali b'rikors tat-18 ta' Ottubru 2017 li ghalih u ghall-appell tal-konvenut Farrugia, wiegbet l-attrici fit-30 ta' Ottubru 2017. Billi l-appell tal-attrici jolqot ir-rimedju waqt illi l-appelli tal-konvenuti jolqtu wkoll, fost aggravji ohrajn, is-sejbien ta' ksur ta' drittijiet, jixraq illi nibdew bl-appelli tal-konvenuti billi jekk dawk l-appelli jintlaqghu ma tqumx il-kwistjoni tar-rimedju.

8. Il-konvenut Farrugia ifisser l-ewwel aggravju tieghu hekk:

> "Il-gurisprudenza illi giet citata mill-Ewwel Onorabbli Qorti, u specjalment il-bran ikkwotat mis-sentenza Sam Bradshaw et. v. Avukat Generali et. tas-6 ta' Frar 2015 Qorti Kostituzzjonali, ma joholqux lic-cittadin privat bhala konvenut, imma bhala persuna li ghandha nteress. F'dik is-sentenza il-Qorti Kostituzzjonali tkellmet dwar il-htiega tal-persuna fizika jew legali li tippartecipa f'Gudizzju Kostituzzjonali imma ghaliex ghandha interess guridiku però m'ghandhiex tirrispondi ghal-inkostituzzjonalita` tal-ligi jew li tehel l-ispejjez tal-kawza. Hawnhekk wiehed jghid illi din hija precizament il-pozizzjoni tal-intervenut fil-kawza u mhux tal-konvenut".
>
> "... ... omissis ... ...
>
> "Issa l-Konvenzjoni Ewropeja hija wkoll parti mill-ligi tal-pajjiz. Mhux biss l-artikli li jitkellmu dwar id-Drittijiet fundamentali u l-Protokolli imma wkoll il-Konvenzjoni fit-totalita` taghha. L-Istat Malti huwa marbut biha. L-Artiklu 24 tal-Konvenzjoni jitkellem fuq *individual applications* illi jistghù jigu ricevuti 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 note to hinder in any way the effective exercise of this right".
>
> "Simili ghall-intervent fil-kawza huwa previst ukoll mill-Konvenzjoni Ewropeja ghall-finijiet ta' gustizzja. L-Artiklu 36 tal-Konvenzjoni jitkellem illi kull stat li huwa parti mill-Konvenzjoni fejn ikun hemm cittadini illi qed jaghmlu li allegazzjoni ta' ksur tad-drittijiet, allavolja l-kawza ma tkunx kontra dak l-Istat, l-Istat nazzjonali tal-individwu jista' jaghmel sottomissjoni bil-miktub u anke jiehu parti fid-dibattitu".
>
> "... ... omissis ... ...
>
> "Din hija l-pozizzjoni korretta illi ghandha tittiehed fuq il-persuni illi huma involuti u ghandhom interess fil-kawza pero` ma jista' jigi addebitat lilhom l-ebda vjolazzjoni u l-ebda responsabbilita`.
>
> "Ghalhekk hija l-Konvenzjoni stess illi fl-Artikolu 34 u 36 illi taghmilha cara illi l-azzjoni ta' vjolazzjoni hija kontra l-Istati u qatt ma tista' tkun kontra l-individwi u l-individwi jistghu jippartecipaw imma qatt ma jistghu jsofru minn dak il-gudizzju".

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 sakemm dawn ikollhom il-legittimita` passiva necessarja.

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-konvenut Farrugia fil-kaz tallum jigri li xejn ma torbtu d-dikjarazzjoni li ma jistax jinqeda bl-Art. 12A tal-Kap. 158 f'kawza li tingieb kontrih, 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 jrid il-konvenut Farrugia, meta jghid li m'ghandux il-kwalita` ta' konvenut fil-kawza u ma jista' qatt isofri mill-gudizzju moghti fl-istess kawza, hu li l-Art. 12A tal-Kap. 158 jibqa' jkollu effett fl-interess tieghu wkoll 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-konvenut Farrugia kien imharrek ukoll fl-interess tieghu stess biex il-qorti tisma' x'ghandu xi jghid f'materja li tolqot il-posizzjoni legali tieghu, b'harsien tal-jedd tieghu ghal smigh xieraq.

14. Ghalhekk kien sew illi l-konvenut Farrugia kien imharrek bhala parti f'din il-kawza, mhux bhala l-parti hatja ghall-ksur – tant hu hekk li ma giex ikkundannat ihallas xi kumpens jew anke li jhallas l-ispejjez tal-kawza – izda biex is-sentenza taghmel stat kontrih u biex ikun inghata opportunità jinstema' f'kawza li tista' tolqot l-interessi tieghu.

15. Ghal dawn ir-ragunijiet l-ewwel aggravju tal-konvenut Farrugia huwa michud.

16. Nghaddu issa ghall-appell tal-Avukat Generali. L-ewwel aggravju tal-Avukat Generali jghid illi l-attrici ma tistax tilmenta illi l-Art. 12A jikser il-jedd taghha ghat-tgawdija ta' hwejjigha ladarba kienet hi li qaghdet ghalih meta naqset milli tizgombra lill-konvenut Farrugia wara li ghalaq is-sub-cens.

> "L-esponent jissottometti li r-rikorrenti ma setghetx tinvoka ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni *stante* s-sokkombenza taghha ghall-artikolu 12A tal-Kap. 158 u dan peress li r-rikorrenti ma zgumbratx lill-intimat Farrugia wara l-gheluq tal-koncessjoni sub-enfitewtika.
>
> "Illi skont l-att pubbliku fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin ezebit mal-*aflidavit* ta' Josephine Azzopardi, il-koncessjoni sub-enfitewtika li jgawdi l-ulilista fuq l-appartament mertu tal-kawza odjerna spicca fit-13 ta' Gunju 2002. Minn dik id-data 'l quddiem ir-rikorrenti jew l-awturi taghhom kellhom kull dritt li jiehdu l-azzjoni neceessarja fil-konfront tal-intimata l-ohra f'dawn il-proceduri sabiex il-post jigi vakant. Dan qieghed jinghad *stante* li fis-sena 2003 ma kien hemm l-ebda provvediment legali li kien jaghti dritt lill-utilisti sabiex jibqghu jirresjedu fl-appartament mertu tal-kawza odjerna. In fatti, l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ma kienx jghodd ghall-koncessjonijiet sub-enfitewtici.
>
> "Illi dan ifisser ukoll li r-rikorrenti jew l-awturi taghhom setghu anke mxew permezz ta' proceduri sommarji li jahseb ghalihom l-artikolu 167 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex ihaffu l-process tal-izgumbrament. Minkejja dina l-possibilità però, ir-rikorrenti u l-awturi taghha xorta wahda ghazlu li jhallu lill-utilista sabiex jghix fl-appartament. Dan ifisser li l-fatt li l-utilista baqghu jirrisjedu fl-appartament mertu tal-kawza odjerna wara l-iskadenza tal-koncessjoni, dan ma sarx minhabba xi intervent tal-istat izda sar peress li l-istess rikorrenti jew l-awturi taghha ippermettiet li jsir hekk minghajr ma intavolaw proceduri appoziti sabiex jizgumbraw l-imsemmi appartament. Isegwi ghalhekk li ghall-perjodu bejn it-13 ta' Gunju 2002 u l-14 ta' Dicembru 2007 (id-data tad-dhul fis-sehh tal-Att XVII tal-2007) ir-rikorrenti ma ghandhomx ragun jilmentaw minn xi ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom. Dan qieghed jinghad *stante* li f'dan il perjodu kollu l-okkupazzjoni da parti tal-utilisti ma kinitx

qieghda ssir abbazi ta' xi ligi jew minhabba xi ghemil attribwibbli ghall-istat izda l-okkupazzjoni kienet qieghda tithalla ssir ghaliex ir-rikorrenti u l-awturi taghha ippermettew lill-utilisti sabiex jibqghu jirrisjedu fl-appartament.

"Illi l-esponent ihoss ukoll li l-istat m'ghandux jitqies responsabbli ghal xi ksur kostituzzjonali jew 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 dina l-mizura legali ghaliex kien thalla jibqa' jghix fl-appartament sal-1 ta' Lulju 2007 u dan minkejja li l-kuntratt tieghu kien ilu li skada erba' snin.

"Illi r-rikorrenti u l-awturi taghha kellha erba' snin cans qabel l-introduzzjoni tal-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex jittiehdu l-passi necessarji sabiex johorgu lill-utilista mill-appartament. Minkejja tali opportunità, l-utilista thalla jibqa' jirrisjedi fl-appartament minghajr limitazzjoni. Isegwi ghalhekk li r-rikorrenti ma tistax wara ghaxar snin tilmenta mill-ghazla hielsa li saret minnha u mill-awturi taghha dak iz-zmien u dan anke abbazi ta' *volenti non fit injuria*.

"Illi galadarba r-rikorrenti ma hadet l-ebda azzjoni sabiex tizgombra lill-utilista qabel ma dahal fis-sehh l-artikolu 12A(4) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-istess rikorrenti ma tistax tilmenta ghaliex l-Istat erba' snin wara dahhal ligi biex jipprotegi l-kontinwazzjoni tal-okkupazzjoni tal-utilisti. Illi r-rikorrenti ma tistax targumenta b'success li bhala rizultat tal-applikazzjoni tal-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta gew lezi d-drittijiet konvenzjonali taghha.

"Illi jsegwi ghalhekk li l-lanjanzi tar-rikorrenti mibnija fuq l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni kellhom ifallu sa mill-bidunett u ghalhekk l-ewwel onorabbli qorti ma kinitx gusta meta sabet li r-rikorrenti garrbet ksur ta dan l-artikolu konvenzjonali".

17. Qabel xejn il-qorti ma tarax kif jista' jinghad illi l-attrici wriet "is-sokkombenza taghha ghall-Artikolu 12A tal-Kap. 158 … peress illi r-rikorrenti ma zgumbratx lill-intimat Farrugia wara l-gheluq tal-koncessjoni sub-enfitewtika". Setghet tizgombra lill-konvenut qabel u mhux wara d-dhul fis-sehh tal-Art. 12A u ghalhekk, jekk ma zgumbratux qabel, kienet "sokkombenti" mhux ghall-Art. 12A li kien ghadu ma ddahhalx fil-ligi izda ghall-okkupazzjoni bla titolu.

18. Tassew li fuq interpretazzjoni stretta tal-Kap. 158 kif kien qabel ma ddahhal l-Art. 12A 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 lil Farrugia. Madankollu, il-fatt li kienu disposti li jhalluh izomm il-fond bla titolu ghal hames snin, ghax kienu jafu li meta riedu setghu bdew proceduri biex jizgumbrawh, ma jfissirx illi irrinunzjaw ghall-jedd li, aktar ’il quddiem, ifittxu dak ir-rimedju.

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 taghha taht il-Konvenzjoni, u dan l-aggravju ma jistax jintlaqa’.

20. It-tieni aggravju sew tal-Avukat Generali kif ukoll tal-konvenut Farrugia, jolqot is-sejbien li l-applikazzjoni tal-Art. 12A tal-Kap. 158 jikser id-dritt imhares taht l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll. L-Avukat Generali jfisser l-aggravju tieghu 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 nzammx bilanc gust u proporzjonat bejn l-ghan socjali tal-istat li jipprovdi akkomodazzjoni lil min jinsab fil-bzonn u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sid. L-ewwel Qorti sabet li l-kera li kienet qieghda tithallas kienet wahda baxxa hafna u ghalhekk ir-rikorrenti bhala sid kienet qed tintalab iggor piz sproporzjonat u eccessiv.

"Illi l-esponent ma jaqbilx mal-ewwel onorabbli qorti li gie miksur it-test tal-proporzjonalità b'mod li gew imkasbra l-jeddijiet tar-rikorrenti. 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 ta' kera fuq is-suq hieles, madankollu ghandhom jitqiesu ghadd ta' fatturi importanti hafna ghall-ghanijiet tal-principju tal-proporzjonalità mitlub skont l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

"F'dan il-kuntest huwa principju stabbilit kemm fil-gurisprudenza nostrana kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea li l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix kumpens shih ghall-generalità tal-kazijiet kollha. Dan ghaliex meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess generali, bhal ma huwa dan il-kaz, il-kumpens gust jista' jkun inqas mill-valur shih tas-suq … … …

"Illi fil-kuntest tal-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' akkomodazzjoni socjali huwa maghruf li l-valur li jista' jkollu jithallas jista' jkun hafna inqas mill-ammont ta' kera fis-suq hieles.

"Isegwi ghalhekk li l-element tal-proporzjonalità u ta' dak li kellu jigi meqjus bhala kera gusta fil-kuntest tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ma kellux jitkejjel semplicement fuq il-kejl tal-valur rejali tal-proprjetà izda fuq il-fatt li dan il-fond kien qieghed jinkera ghal skop socjali. … … …

"… … …

"Illi fil-kaz odjern, l-interferenza fil-proprjetà tar-rikorrenti saret skont il-ligi u twettqet ghal ghanijiet socjali fl-interess pubbliku. Ghalhekk, biex wiehed ikun jista' jistharreg il-bilanc gust bejn l-interess generali u l-interess tal-individwu, wiehed ghandu 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-appellant huwa tal-fehma li r-rikorrenti ma wrietx b'mod sodisfacenti li hija qieghda ggarrab xi piz eccessiv u sproporzjonat minhabba l-ammont ta' kera li qed tippercepixxi. Il-kera annwali li qieghda tithallas lilha fil-prezent mhuwiex xi ammont li jista' jitqies bhala irrizorju. Aktar minn hekk bl-introduzzjoni tal-artikolu 39(4A) permezz 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-Kodici Civili, il-kera li r-rikorrenti tista' ddahhal min-ghand l-intimat 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 ma jista' jinghad li z-zieda moghtija bil-ligi l-gdida ser twassal ghal proporzjon [*sic*] ghaliex bhal ma osservat dina l-Onorabbli qorti fis-sentenza taghha fl-ismijiet 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".

"… … …

"Illi kera fl-ammont li r-rikorrenti tircievi m'hijiex xi kera daqstant sproporzjonata meta mqabbla mal-valur indikat mill-Perit Paul Buhagiar. Dan l-ammont irid jitpogga fil-perspettiva u *cioè* li hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fi-interess pubbliku u ghalhekk il-kumpens dovut lis-sidien minhabba l-indhil fit-tgawdija ta' gidlh6m jigbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq.

"Illi maghdud ma' dan, il-kirja favur l-intimat m'hijiex wahda perpetwa li sejra tintiret minn haddiehor. Ifisser allura li l-protezzjoni tal-kera m'hijiex ha testendi ruhha ghal generazzjoni ohra izda sejra tispicca malli l-intimat ma jibqax jirrisjedi fl-appartament.

"Fattur iehor rilevanti huwa l-fatt li fl-atti tal-kawza ma ngabet l-ebda prova min-naha tar-rikorrenti li hija kienet kapaci ssib persuni li kienu disposti li jikru dan l-appartament partikolari skont il-valur li hija indikat fis-sottomissjonijiet taghha. … … …

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

"Illi hemm fattur iehor li fil-fehma tal-esponent l-ewwel onorabbli qorti ma kkunsidratx. Illi minkejja li wiehed jista' jargumenta li mhux sew li l-istat jitfa' fuq is-sid privat parti mill-obbligu tieghu li jipprovdi akkomodazzjoni socjali lic-cittadin fil-bzonn, madankollu wiehed ma jridx jinsa li jekk kemm-il darba l-poplu in generali ma jippartecipax biex ighin f'dan il-qasam tant sensittiv bil-konsegwenza li l-istat jithalla wahdu biex isolvi l-problema tal-akkomodazzjoni socjali billi jibni aktar postijiet biex jakkomoda lill-persuni fil-bzonn jew billi jissussidja parti mill-kirjiet, dan inevitabilment ikun ifisser li l-istat ikun irid jara minn fejn irid igib il-flus sabiex jiffinanzja dan kollu. Certament dan jista' jsir biss billi jizdiedu t-taxxi u jitnaqqsu l-beneficcji socjali u l-pensjonijiet.

"F'pajjizna hemm servizzi li jinghataw lic-cittadini bla hlas, inkluz is-sahha u l-edukazzjoni kif ukoll ir-rati ta' taxxa fuq id-dhul huma baxxi meta wiehed iqabbilhom ma' pajjizi ohra. Dawn il-beneficcji huma

possibbli u sostenibbli minhabba l-fatt, fost affarijiet ohra, li s-sid privat qieghed jikkontribwixxi fil-qasam tal-akkomodazzjoni socjali.

"Ghalhekk minkejja li sidien privati bhar-rikorrenti qieghda tikkontribwixxi f'dan il-qasam billi ma tippercepixxix il-kera hielsa fuq is-suq, min-naha l-ohra l-istat qieghed ipattilha billi jaghtiha numru ta' beneficcji f'oqsma ohra tal-hajja bhal sahha, edukazzjoni, beneficcji socjali, bini ta' toroq u tnaqqis ta' taxxa fost ohrajn.

"Ifisser ghalhekk meta li 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-Konvenzjoni Ewropea;

"Isegwi ghalhekk li certament ma kienux siewja d-dikjarazzjoni li ghamlet l-ewwel Onorabbli Qorti li l-intimata ma tistax tibbenefika mit-thaddim tal-Artikolu 12A tal-Kap 158 u meta tat rimedju tal-kumpens ta' €5,000, u dan peress li ma kien hemm l-ebda ksur tad-drittijiet proprjetarji tar-rikorrenti … … …»

21. Il-konvenut Farrugia, fit-tieni aggravju tieghu, ukoll jikkontesta s-sejbien ta' ksur tal-jedd imhares mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, izda minn perspettiva differenti minn dik imfissra mill-Avukat Generali:-

"Punt fundamentali fl-argumentazzjoni tal-Ewwel Onorabbli Qorti, u anke fuq gurisprudenza illi hemm, huwa dwar il-proporzjonalita` tal-mizuri lamentati mir-rikorrenti appellati. Is-sentenzi kollha pero`, u ghallinqas fuq din huma unanimi fil-kawzi kollha li qamu dwar l-Art 12A tal-Kap158, huwa illi l-Istat ghandu margini wiesa' ta' apprezzament fejn jidhlu aspetti socjali fil-kontroll tal-proprjeta`. Dan il-principju fl-ebda sentenza tal-Qorti Ewropeja ma gie michud. Pero` jrid ikollu tifsira vera, mhux ikun biss *lip service* ghall-principju illi l-Istat ghandu jfittex bilanc anke l-favur l-inqas ixxurtjati fis-socjeta`, u illi minn fuq dejjem ikun min ghandu il-proprjeta` immobiljari.
"Minkejja kollox, u dak li jinghad illi f'Malta kien hawn zvilupp enormi minn wara l-gwerra 'l hawnm ma jfissirx illi mhux qed jinholqu problemi godda illi qed tiffaccja is-socjeta`. Il-kirjiet qed ikunu gholjin bil-wisq aktar minn kirjiet ta' postijiet simili f'pajjizi, fejn il-pagi humwa bil-wisq iktar gholjin. Dan hu effett tal-liberalizzazzjoni bla ebda razan li gie f'dan il-qasma bil-ligi tal-1995. Il-verita` hija li minn estrem morna ghall-

iehor. Dan qieghed igib sbilanc socjali illi l-Istat ghandu d-dmir u obbligu illi ma jhallix illi jsir, ghaliex inkella jkun hawn dizgwid enormi. Jekk ma jigix accettat dan il-principju, kull principju ta' proporzjonalita` jispicca fix-xejn.
"Ma jistax wiehed jitkellem fuq kontroll legittimu ghall-finijiet socjali u fl-istess waqt itella' unikament fuq pedistall ir-regoli tas-suq.
"Principju li qieghed jgib dizgwid huwa kif jidher mill-perizji illi il-perit jistmaw il-valur lokatizju mhux fuq kriterji oggettivi imma b'referenza ghall-*market value* tal-post kieku qisu qed jinbiegh".

"… … … omissis … … …"

"Il-valur lokatizzju huwa xi haga oggettiva li ghandha x'taqsam mal-valur ta' meta l-post ikun inbena. Dak kien l-investiment tas-sid illi issa qieghed jipprova jusufruwixxi minn dak l-investiment tieghu mhux bhala flus imma bhala kapital illi fuqu ghandu return. U b'garanzija wkoll li l-valur mhux se jitbaxxa imma aktar ma jghaddi z-zmien se jkollu *capital appreciation*".

"… … … omissis … … …"

"Pero` tezisti ligi u cioe` il-Kap. 116 tal-ligijiet ta' Malta li s'issa had ghadu ma attakka, illi jmur kontra il-Kostituzzjoni jew il-Konvenzjoni Ewropeja ghad-Drittijiet tal-Bniedem. Huma dawk il-kriterji li ghalhekk ghandhom jigu applikati. Meta jigu applikati il-kriterji tal-Kap. 116 ghandu jinsab li fil-fatt dak il-bilanc kien effettivament inzamm meta sar l-Artikolu 12A tal-Kap 158".

"… … … omissis … … …"

"Illi ghalhekk ikkunsidrat dan il-fatt, dak l-izbilanc li huwa ibbazat fuq il-valur tal-bejgh mahdum fuq kriterji tal-Kamra tal-Periti li m'ghandha l-ebda poter li tillegizla u il-Kap. 116, ma jistax jinghad li skont il-ligi tal-pajjiz hemm l-isproporzjon lamentat u li jgib l-inkostituzzjonalita` tal-Artiklu 12A tal-Kap 158.
"Illi l-esponenti diversio drabi qajjmu il-kwistjoni illi hemm bilanc iehor illi wiehed ghandhu jaghti kasu. Illi dan huwa id-dritt fundamentali li nkiteb qabel l-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Eworopeja u cioe` l-Artiklu 8, id-Dritt tal-Proprjeta`, id-Dritt anke tal-inkwilin ghad-dar tieghu. Ghandha rilevanza perezempju s-sentenza tal-Qorti Ewropeja "**Ivanova et v Bulgaria deciza 21/4/2016**

"F'din is-sentenza dan il-punt gie ribadit u nstabet vjolazzjoni ghaliex l-inkwilini ma nghatatilhomx l-opportunita` li l-Qorti tezamina minn dak l-aspett illi ghandhom dritt tutelabbli that l-Artikolu 8".

"… … … omissis … … …"

> "Jekk dan il-bilanc jintesa' allura il-Ligi u d-Drittijiet tal-Bniedem qeghdin hemm biss biex jiddefendu lill-proprjetarju u jinsew li hemm drittijiet ohrajn anke ta' nies li mhumiex proprjetarji ta' beni immobbli".

22. 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.

23. 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-sid. L-analizi bir-reqqa li ghamlet l-ewwel Qorti wara li hasbet fit-tul turi illi, meqjusa l-fatturi relevanti kollha, il-ligi ghalkemm maghmula ghal skop legittimu ma tharisx ukoll il-htiega ta' proporzjonalità u ghalhekk ma tghaddix mill-ezami tal-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll.

24. L-Avukat Generali jghid ukoll 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. Fattur iehor li jsemmi l-Avukat Generali fir-rikors tal-appell huwa illi l-kiri ma jintiritx u ghalhekk xi darba sejjer jigi lura ghand is-sid. B'dan kollu din il-Qorti hi tal-fehma li dan il-fattur ma jinnewtralizzax ghal kollox in-nuqqas ta' proporzjon bejn il-kera li taghti l-ligi u l-kera li jaghti s-suq hieles.

26. Hawnhekk tajjeb li jigi ndirizzat l-aspett tal-aggravju tal-konvenut Farrugia fejn isostni 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 jew skont ir-ritorn fuq l-investiment kapitali li jkun sar fil-bini tal-fond minflok skont il-kriterji tas-suq liberu.

27. Il-Qorti tosserva illi li ma kienx ghall-Artikolu 12A l-attrici kienet tkun tista' tiehu l-pusses tal-fond f'kull zmien wara l-2002 wara li ntemm ic-cens u kirja li setghet issir wara dak iz-zmien ma kienitx tkun soggetta ghall-Kap.116. Ghaldaqstant il-paragun li ghandu jsir ghall-fini ta' proporzjonalita` huwa bejn id-dhul taht l-Artikolu 12A u d-dhul li kien irendi

s-suq hieles meqjusa dejjem il-fatturi rilevanti bhal ma huwa l-ghan socjali tal-Artikolu 12A.

28. Il-konvenut Farrugia jilmenta ulterjorment f'dan it-tieni aggravju tieghu illi huwa ghandu dritt tutelabbli taht l-Artikolu 8 tal-Konvenzjoni, liema dritt jigi mittiefes jekk il-ligi li bis-sahha taghha ghandu l-kirja tal-fond residenzjali tieghu tinstab li hija vjolattiva tad-drittijiet fondamentali u s-sidien ma jibqghux marbutin biha.

29. Il-Qorti tqis li anke dan l-aspett tal-aggravju tal-konvenut Farrugia m'huwiex gustifikat. Il-mertu tal-azzjoni odjerna jitratta l-lezjoni tad-drittijiet proprjetarji tal-atturi b'effett tal-Artikolu 12A, u mhux lezjoni ta' xi dritt tal-konvenut. 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 il-konvenut Farrugia, hija bla effett.

30. Il-konvenut Farrugia jilmenta wkoll li fid-decizjoni taghha dwar l-effett vjolattiv tal-Artikolu 12A fuq il-jedd fondamentali tal-atturi l-ewwel Qorti ma haditx hsieb tqis li jintlahaq bilanc mal-jedd fondamentali tieghu mhares mill-Artikolu 8 tal-Konvenzjoni.

31. Biex jigi indirizzat dan l-aspett tal-aggravju, jinghad li l-ezami tal-proporzjonalita` tal-mizura legislattiva impunjata ma jissarrafx 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. Kif tajjeb qal l-istess konvenut fl-appell tieghu, 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-konvenut Farrugia, ghaliex dan id-dmir jinkombi biss lill-Istat.

32. Dan l-aggravju wkoll ghalhekk ma jistax jintlaqa'.

33. 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, kif ukoll it-tielet aggravju tal-konvenut Farrugia li wkoll jitratta r-rimedju.

34. L-ewwel zewg aggravji tal-attrici jolqtu l-*quantum* tal-kumpens. L-ewwel aggravju gie mfisser hekk:

> "… … … l-ewwel onorabbli qorti mhux minnu li kkunsidrat debitament id-dannu ekonomiku ingenti soffert mill-esponenti bhala konsegwenza tal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghha u dana ghaliex, kieku effettivament sar dan l-ezercizzju b'mod gust, u ekwu, il-kumpens dovut lill-esponenti kien ikun ferm u ferm izjed minn hamest elef euro (€5,000). L-ewwel onorabbli qorti … 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 … … … 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 fundamental taghha ghall-pussess tal-proprjetà taghha da parti tal-Istat Malti meta giet biex iddeterminat il-kumpens dovut lill-esponenti mill-istess Stat Malti.
>
> "... ... ...
>
> "... ... ... 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 meta giet biex tillikwida l-kumpens dovut lill-esponenti.
>
> "Illi l-esponenti jinnutaw illi r-rimedju tad-danni likwidati fis-somma ta' hamest elef euro (€m5000) ma jservi bl-ebda mod sabiex iqieghed lill-esponenti fl-istess posizzjoni li kienet fiha li kieku dak il-ksur ma sehhx u kwindi certamcnt li b'ebda mod ma jservi l-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 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. Madanakollu huwa daqstant iehor car illi l-ksur tal-istat ikkawza lill-esponenti ferm aktar mid-danni likwidati permezz tas-sentenza appellata. Ironikament is-somma kif likwidata mill-ewwel onorabbli qorti sahansitra hija anqas minn dik is-somma li l-esponenti kienet

tippercepixxi li kieku l-esponenti kienet baqghet taccetta l-kera fuq il-fond taghha. Huwa ovvju li sabiex ma tippregudikax id-drittijiet taghha hija ma setghet taccetta ebda korrispettiv minghand min kien qieghed jokkupa l-fond. Skont il-ligi dan il-korrispettiv – a bazi ta' ligi determinata bhala leziva tad-drittijiet fundamental! tal-bniedem – kien jammonta ghas-somma ta" €314.46 fis-sena u kwindi ghas-snmma ta' €4,716.90 ghas-snin kollha li jmorru mill-2002 sallum. Dan ifisser illi s-somma ta' hamest elef euro (€5,000) lanqas biss tibda billi tersaq sabiex tkopri mqar minimu mid-dannu soffert mill-esponenti; … … …

"Illi 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 ... ... 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 … … …

"… … … 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-principjju 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 … … …)".

35. Fit-tieni aggravju mbaghad l-attrici tfisser kif, fil-fehma taghha, kellhom jigu kwantifikati d-danni fid-dawl ukoll tal-istimi mahgmula mill-perit imqabbad *ex parte* mill-Avukat Generali.

36. Fir-risposta tal-appell tieghu tal-1 ta' Novembru 2017, l-Avukat Generali jilqa' ghal dawn l-aggravji, specifikatament dwar id-danni materjali pretizi mill-attrici, billi jghid li ghandhom jigu meqjusa diversi konsiderazzjonijiet. Dawn ifissirhom hekk:-

> "(a) L-appellanti ma haditx l-azzjoni wara li ghalqet il-koncessjoni subenfitewtika. Certament li l-appellanti ma tistghax tilmenta dwar il-perjodu li ghadda bejn meta ghalqet il-koncessjoni subenfitewtika u l-bidu fis-sehh tal-Att XVIII tal-2007 ghaliex f'dak il-perjodu l-Att XVIII tal-2007 ma kienx fis-sehh u ghalhekk l-istess appellanti ma garbet l-ebda interferenza fit-tgawdija ta' hwejjigha min-naha tal-Istat;
>
> "(b) Il-hsarat materjali jew civili mgarrba mill-appellanti li sehhew qabel sentejn minn meta nfethet din il-kawza huma milquta bil-preskrizzjoni skont l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili (Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta);

"(c) Jekk dan l-artikolu mhux applikabli, 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;

"(d) Minkejja li l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ma tqajmitx quddiem l-Ewwel Onorabbli Qorti, l-Artikolu 2112 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta huwa car li tali eccezzjoni tista' titqajjem anke fl-istadju tal-Appell kif hekk qed isir;

"(e) L-appellanti ma pproduciet l-ebda stima relattiva ghall-fond *de quo* u li fi kwalunkwe kaz stima ta' Periti huma soggettivi u mhux oggettivi fin-natura taghhom;

"(f) L-appellanti ma gabet l-ebda prova li hija soffriet xi zvantagg ekonomiku konkret fuq il-kera tal-fond.

"… … …

"Jekk dan kollu jigi applikat ghall-kawza odjerna, jidher li l-appellanti ma gabitx prova tat-telf reali li garrbet. Ghalkemm l-esponenti ipprezenta r-rapport tal-Perit tal-Gvern dwar il-valur lokatizzju tal-fond, l-appellanti ma gabitx 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 li gie stabbilit mill-Perit … … …"

37. Din il-Qorti taqbel mal-attrici illi d-danni likwidati mill-ewwel Qorti ma humiex bizzejjed biex jinghata rimedju shih u xieraq ghall-ksur tad-dritt taghha. Huwa minn ukoll, izda, illi, fid-dawl tal-fatturi kollha fuq msemmija, il-kumpens misthoqq mhux necessarjament ikun ekwivalenti ghad-differenza bejn il-kera kif stmat mill-perit u l-kera regolat bil-ligi.

38. Il-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 tippretendi kumpens, u wkoll mill-2002, u li dan il-kerrej kien sejjer jassumi hu l-obbligazzjoni ta’ manutenzjoni u tiswijiet.

39. Ghandu jinghad ukoll, dwar il-pretensjoni tal-attrici illi bdiet iggarrab danni mill-2002, meta ghalaq is-sub-cens, u mhux biss mill-2007, meta dahlet fis-sehh il-ligi, illi ghalkemm tassew illi l-ligi kellha effett retro-attiv madankollu ma laqtitx lill-attrici b’effett retro-attiv, ghax l-okkupanti tal-fond baqhgu jokkupawh 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-enfitewra “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.

40. Dwar l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni tal-azzjoni ghall-hlas tad-danni materjali sollevata mill-Avukat Generali fir-risposta tieghu ghall-appell tal-attrici, 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[2] 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 li fid-diskrezzjoni assoluta 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. Dan il-kumpens, li jista' jkun ukoll kumpens pekunjarju biex jaghmel tajjeb ghal telf jew hsara materjali imgarrba b'rizultat tal-lezjoni pekunjarju, ma jinghatax bhala danni civili li jintalbu f'azzjoni ordinarja li hija soggetta ghar-regoli tal-preskrizzjoni, izda jinghata in linea ta' rimedju ghall-ksur ravvizat ta' drittijiet fondamentali. Ghalhekk dan il-pregudizzjali m'ghandux mis-sewwa u qed jigi respint.

41. 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-attrici flimkien ma' hutha li ippermettew lill-konvenut Farrugia li jkompli jzzomm il-fond sal-2007 meta, bejn l-2002 u l-2007, setghu fittxew l-izgumbrament tieghu;

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

(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 fiha 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.

42. Wara li qieset dan kollu l-qorti hija tal-fehma li l-kumpens ta' hamest elef euro (€5,000) bhala danni morali huwa wiehed xieraq u bizzejjed. Ma'

dan ghandhom jizdiedu hmistax-il elf euro (€15,000) bhala kumpens ghad-danni pekunjarji, b'kollox ghalhekk ghoxrin elf euro (€20,000).

43. F'dan is-sens il-qorti qieghda tilqa' l-ewwel zewg aggravji tal-attrici.

44. It-tielet aggravju jolqot ic-cahda tat-talba tal-attrici ghall-izgumbrament tal-konvenut Farrugia:

> "… … … is-sentenza appellata taghmilha cara li l-okkupanti ma ghandhomx id-dritt illi jistriehu aktar fuq l-art. 12A tal-Kap. 158 li effettivament kien l-uniku artikolu li seta' b'xi mod jaghti dritt lill-okkupanti jkomplu jokkupaw il-fond. F'dan il-kaz kien hemm biss kuntratt ta' sub-cens li ghalaq fl-14 ta' Gunju 2002. L-esponenti u/jew l-awturi taghha qatt ma rrikonoxxew lill-okkupanti tal-appartamenti u lanqas qatt ma kien hemm allegazzjoni min-naha tal-intimati f'dan is-sens. La kien hemm kuntratt ta' kera u lanqas xi ricevuta ta' kera. Kien hemm biss ligi kjarament anti-konvenzjonali li fl-2007 rat biex taghti drittijiet retro-spettivi ta' inkwilinat lill-intimati okkupanti meta dawn kienu digà qed jokkupaw il-fond minghajr ebda dritt. Galadarba l-ligi issa ma taghmilx aktar stat bejn il-partijiet, huwa car li l-effett ghandu jkun dak car tal-izgumbrament immedjat minghajr il-htiega li jinfethu proceduri ulterjuri f'dan ir-rigward.
>
> "… … …"

45. Kif osservat fil-konsiderazzjonijiet relativi ghall-ewwel aggravju tal-konvenut Farrugia, il-qorti ttenni li din il-kawza hija dwar jekk l-Art. 12A tal-Kap. 158 jiksirx drittijiet imharsa taht il-Kostituzzjoni jew taht il-Konvenzjoni; ma hijiex dwar l-obbligazzjonijiet reciproci tal-attrici u tal-konvenut Farrugia. Dan tal-ahhar kien imharrek mhux biex iwiegeb ghall-ksur tad-drittijiet tal-attrici jew biex jaghti rimedju izda biss biex is-sentenza taghmel stat kontrih u sabiex jinstema' u jressaq ir-ragunijiet tieghu safejn is-sejbien ta' inkonsistenza tal-Art. 12A mad-drittijiet

imharsa taht il-Kostituzzjoni jew taht il-Konvenzjoni jista' jolqot l-interessi tieghu.

46. Ghalhekk kienet korretta d-decizjoni tal-ewwel Qorti li ma tordnax zgumbrament izda thalli li dik il-kwistjoni tkun determinata fil-*forum* kompetenti fejn jistghu jigu dibattuti l-fatturi relevanti ghal dik il-kwistjoni u li ma kinux relevanti ghall-kwistjoni quddiem il-qorti llum.

47. Dan l-aggravju hu ghalhekk michud.

48. Dwar it-tielet aggravju tal-konvenut Farrugia m'hemmx wisq x'jinghad. Il-konvenut jikkontendi li l-ewwel Qorti ma setghetx izzommu milli jinqeda bl-Artikolu 12A tal-Kap 158 sabiex jibqa' joqghod fil-fond mertu tal-kawza, ghaliex il-ligi ghadha mhix imhassra mill-Parlament.

49. Il-Qorti tosserva li l-Artikolu 3 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea jghid li d-dispozizzjoni tal-ligi li tkun inkonsistenti mad-drittijiet fundamentali ghandha tkun bla effett. Ghalhekk id-dikjarazzjoni li l-konvenut Farrugia ma jistax jinqeda b'dik id-dispozizzjoni tal-ligi hija applikazzjoni korretta tal-Artikolu 3 imsemmi.

50. Dan l-aggravju hu ghalhekk michud.

51. 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 ma gara fil-kaz tallum: 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.

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

53. Ghal dawn ir-ragunijiet il-qorti tiddisponi kemm mill-appell tal-attrici u kemm minn dawk tal-Avukat Generali u tal-konvenut Farrugia billi tirriforma s-sentenza appellata:

i. thassarha fejn ikkundannat lill-Avukat Generali jhallas kumpens ta' hamest elef euro (€5,000) bhala danni 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-konvenut Farrugia, jinqasmu bin-nofs bejn l-attrici u l-Avukat Generali;

iii. tikkonferma s-sentenza appellata fil-bqija.

54. 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-konvenut Farrugia jhallashom l-istess konvenut Farrugia.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
rm