QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

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

Numru 10

Rikors kostituzzjonali numru 85/2014 JZM

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

v.

Onorevoli Prim'Ministru; Ministru tal-Ġustizzja, Kultura u Gvern Lokali; l-Avukat Ġenerali; u John Cassar Aveta, Jennifer Cassar Aveta, Deborah Cassar Aveta u Abigail Cassar Aveta

1. Dan huwa appell tal-attriċi Patricia Anastasi, appell ukoll tal-Avukat Ġenerali u appell ukoll tal-konvenuti Cassar Aveta minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha fit-28 ta' Settembru 2017 li sabet ksur tal-jeddijiet tal-attriċi mħarsa taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

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

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

3. Wara, is-sub-utli dominju fuq dan l-appartament kien inkiseb mill-konvenuti Cassar Aveta li kienu joqogħdu fl-appartment bħala r-residenza tagħhom meta għalqet is-sub-enfitewsi fit-13 ta’ Ġunju 2002. B’ittra ġudizzjarja tal-20 ta’ Ġunju 2006 l-attriċi (flimkien ma’ dawk li dak iż-żmien kienu ko-werrieta magħha tal-appartament) sejħu lill-konvenuti Cassar Aveta biex iroddu l-pusses battâl tal-fond, iżda għalxejn. Imbagħad bl-Att XVIII tal-2007 iddaħħal artikolu ġdid – l-art. 12A – fil-Kap.158 li ta lill-konvenuti Cassar Aveta l-jedd li jkomplu jżżomu l-appartament b’titolu ta’ kiri li jiġġedded.

[1] Appartament numru 20 fi Blokka B, *Saint Julian’s Court*, Triq is-Sur Fons, San Ġiljan.

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

> »(i) tiddikjara li bil-fatti hawn esposti ġew vjolati d-drittijiet tal-esponenti għall-proprjetà, għan-non-diskriminazzjoni u għas-smigħ xieraq u dan kif protetti kemm bl-artikoli tal-Konvenzjoni Ewropea (artt. 6, 14 tal-Konvenzjoni u/jew art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess) u kif ukoll tal-Kostituzzjoni ta' Malta (senjatament l-artikoli 38, 39 u/jew 45) rispett-ivament, u konsegwentement
>
> »(ii) taghti dawk ir-rimedji kollha opportuni u effettivi inkluż jekk ikun hemm il-ħtieġa li tiġi dikjarata nulla jew inapplikabbli fil-każ in eżami l-liġi, inkluż l-art. 12A tal-Kap, 158 tal-Liġijiet ta' Malta *in parte* jew *in toto*, u konsegwentement l-iżgumbrament tal-intimati Cassar Aveta mill-appartament in kwistjoni jew li l istess intimati Cassar Aveta jew l-*aventi causa* tagħhom ma jistgħux jagħmlu użu u/jew jieħu ebda benefiċċju mill-istess artikolu surreferit 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u/jew billi tillikwida dak il-kumpens jew *just satisfaction* dovut lill-esponenti dan b'riżerva għal-likwidazzjoni fl-istadju opportun tad-danni sofferti minnhom bħala konsegwenza ta' dan jekk ikun il-każ.«

5. L-ewwel qorti qatgħet il-kawża billi, wara li ħelset lill-Prim'Ministru u lill-Ministru tal-Ġustizzja, Kultura u Gvern Lokali mill-ħarsien tal-ġudizzju u iddisponiet minn xi eċċezzjonijiet preliminari, iddeċidiet li:

> »Tilqa' l-ewwel talba limitatament billi tiddikjara illi r-rikorrenti Patricia Anastasi ġarrbet vjolazzjoni tad-dritt tagħha għall-proprjetà kif imħares bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali.
>
> »Tiċħad il-bqija tal-ewwel talba.
>
> »Riferibbilment għat-tieni talba, tordna lill-intimat Avukat Ġenerali sabiex iħallas lir-rikorrenti Patricia Anastasi s-somma ta' ħamest elef Euro (€5,000) bħala kumpens għall-vjolazzjoni tad-dritt tagħha għall-proprjetà kif imhares bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Kon-venzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali.
>
> »Riferibbilment ukoll għat-tieni talba, tiddikjara illi l-intimati John Cassar Aveta, Jennifer Cassar Aveta, Deborah Cassar Aveta u Abigail Cassar Aveta ma jistgħux jistrieħu iżjed fuq id-disposizzjoni tal-artikolu 12A tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jibqgħu joqgħodu fl-appartament numru 20, *Block* B, *St Julian's Court*, Triq is-Sur Fons, San Ġiljan.
>
> »Tordna lill-intimat Avukat Ġenerali sabiex iħallas l-ispejjeż kollha ta' din il-kawża.

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

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

»Ir-raba' (4) eċċezzjoni tal-intimati Cassar Aveta

»Igħidu illi din il-kawża kellha ssir kontra l-gvern jew entitajiet governattivi u pubbliċi għaliex huma ma jistgħux jkunu leġittimi kontradditturi fil-każ ta' kawża kostituzzjonali.

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

»… … …

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

»Għalhekk qiegħda tiċħad ir-raba' (4) eċċezzjoni tal-intimati Cassar Aveta.

»… … …

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

»… … …

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

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

»Irriżulta li ttieħdu passi inizjali li kienu intiżi sabiex jiżgumbraw lill-okkupanti tal-appartamenti inkluż l-intimati Cassar Aveta iżda mbagħad bid-dħul fis-seħħ tal-emendi tal-2007 l-awturi tar-rikorrenti ma kellhomx għad-disposizzjoni tagħhom xi mezz kif setgħu jik-kontestaw l-emendi li saru fil-liġi sabiex joġġezzjonaw għall-ħolqien *ope legis* ta' titolu ta' kera. L-uniku rimedju li kellhom huwa proprju li tiġi istitwita kawża quddiem qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali bħal ma hija din sabiex tkun hi li tagħti rimedju xieraq abbażi tal-fatti ċirkostanzi tal-każ.

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

»… … …

»Is-sitt (6), is-seba' (7), it-tmien (8), id-disa' (9) u l-għaxar (10) eċċezz-jonijiet tal-Avukat Ġenerali, u l-eċċezzjonijiet fil-mertu tal-intimati Cassar Aveta

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

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

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

»Fit-tmien eċċezzjoni, l-Avukat Ġenerali jirrileva illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-valur tal-kera beda jogħla kull tliet snin u għalhekk l-kera mhijiex kera daqstant sproporzjonata, iktar u iktar meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku.

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

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

»Min-naħa tagħhom, l-intimati Cassar Aveta jeċċepixxu illi l-art. 12A tal-Kap. 158 ma jivvjolax il-Konvenzjoni Ewropea.

»… … …

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

»… … …

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

»… … …

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

»Fiż-żmien meta effett tad-dħul fis-seħħ tal-art. 12A kienet imposta l-lokazzjoni, l-intimati Gerada [*recte*, Cassar Aveta] kienu qed jokkupaw l-appartament *de quo* mingħajr l-ebda jedd jew titolu.

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

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

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

»… … …

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

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

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

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

»… … …

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

»… … …

»Ir-rimedju rikjest, l-erbatax-il (14) eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali u l-ħames (5) u s-sitt (6) eċċezzjonijiet tal-intimati Cassar Aveta

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

»L-intimati Cassar Aveta jikkontendu li din il-qorti mhijiex kompetenti biex tagħti ordni ta' żgumbrament.

»Kumpens

»Il-qorti sejra tqis il-kumpens.

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

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

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

»… ……

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

»… … …

»F'dan l-isfond, il-qorti tqis illi l-proċeduri odjerni min-natura tagħhom huma prinċipalment diretti sabiex jindirizzaw il-leżjoni kostituzzjonali jew konvenzjonali allegatament subita mir-rikorrenti fid-drittijiet fundamentali tagħhom, preċiżament id-dritt tutelat bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni u bl-art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni.

»Għaldaqstant, għalkemm id-diskrepanza bejn il-kera attwalment perċepita u l-valur lokatizju li l-fond iġib fuq is-suq ħieles hija fattur determinanti sabiex ikun stabbilit jekk kienx vjolat il-prinċipju tal-proporzjonalità, fl-istess waqt tajjeb jingħad illi fil-komputazzjoni tal-

kumpens hemm fatturi oħra li wkoll għandhom rilevanza, u li flimkien għandhom iwasslu għall-għoti ta' kumpens ġust għal-leżjoni subita.

»Dawn il-fatturi huma :-

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

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

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

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

»… … …»

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

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

»Il-Perit Paul Buhagiar ibbaża l-valur lokatizju tal-appartament in kwistjoni skont rata ta' ritorn ta' 2.75%.

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

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

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

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

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

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

»… … …

»Il-qorti ħasbet fit-tul.

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

»Hija l-fehma konsiderata tagħha illi jkun ġust u suffiċjenti kumpens fl-ammont ta' €5,000 għall-vjolazzjoni subita minn Patricia Anastasi tal-jeddijiet fondamentali tagħha kif imħarsa bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni u tal-art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni.

»Billi llum ir-rikorrenti Patriċia Anastasi hija l-unika li għandha jedd għall-ħlas ta' kumpens, il-qorti qegħda tordna li l-ħlas isir lilha u lilha biss.

»L-eċċezzjonijiet tal-intimati Cassar Aveta dwar it-talba għall-iżgumbrament tagħhom mill-fond *de quo*.

»… … …

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

»Dak li huwa rilevanti għall-fini ta' dan il-proċediment hija l-konsiderazzjoni li, fil-każ li jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali, dik il-liġi ma tistax tibqa' tingħata effett bejn il-partijiet kemm-il darba u sakemm l-applikazzjoni tagħha tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti.

»Għalhekk fiċ-ċirkostanzi sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ħames (5) u tas-sitt (6) eċċezzjonijiet tal-intimati Cassar Aveta kif dedotti.«

7. Minn din is-sentenza appellat l-attriċi Patricia Anastasi b'rikors tas-17 ta' Ottubru 2017, li għalih wieġbu l-konvenuti Cassar Aveta fis-6 ta' Novembru 2017 u wieġeb ukoll l-Avukat Ġenerali fis-7 ta' Novembru 2017. Appellaw ukoll il-konvenuti Cassar Aveta b'rikors tas-17 ta' Ottubru 2017 u appella wkoll l-Avukat Ġenerali b'rikors tat-18 ta' Ottubru 2017; għal dawn iż-żewġ appelli l-attriċi wieġbet fit-30 ta' Ottubru 2017. Billi l-appell tal-attriċi jolqot ir-rimedju waqt illi l-appelli tal-konvenuti jolqtu wkoll is-sejbien ta' ksur ta' drittijiet, jixraq illi nibdew bl-appelli tal-konvenuti billi jekk dawk l-appelli jintlaqgħu ma tqumx il-kwistjoni tar-rimedju.

8. Il-konvenuti Cassar Aveta jibdew l-appell tagħhom hekk:

»Illi l-aggravji tal-esponenti jolqtu dik il-parti tas-sentenza fejn il-qorti ċaħdet ir-raba' eċċezzjoni tal-esponenti kif ukoll dik il-parti tas-sentenza fejn astjeniet milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ħames u tas-sitt eċċezzjoni tal-esponenti billi dehrilha illi la darba jinstab illi l-liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali, dik il-liġi ma tistax tibqa' tingħata effett bejn il-partijiet kemm-il darba u sakemm l-applikazzjoni tagħha tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti.«

9. Ir-raba', il-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet igħidu hekk:

»(4) Illi preliminarjament ukoll il-kawża ta' din it-tip min-natura tagħha stess tista' tinġieb biss kontra l-gvern jew entitajiet governattivi u pubbliċi li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadini *ai termini* tal-Kostituzzjoni u tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta` Malta. L-esponenti in kwantu huma ċittadini Maltin m'għandhom l-ebda waħda minn dawn il-mansjonijiet, la qatt ma pprendew li huma u lanqas ma jistgħu jitqiesu bħala garanti tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u *quindi* mhuwiex il-leġittimu kuntradittur għaliex tali kawża qatt ma setgħet tiġi impustata kontriehom u għandhom minnufih jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju;

»(5) Illi, subordinatament u mingħajr pregudizzju, fuq it-talba għal żgumbrament l-esponenti jissottomettu li din l-onorabbli qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat tagħha fis-sede kostituzzjonali *stante* li r-rikorrenti *se mai* għandhom rimedji effettivi u effikaċi taħt il-liġi ordinarja. Jiġi umilment sottomess li jeżistu l-kriterji stabbiliti fil-ġurisprudenza biex tali setgħa ma tiġix eżerċitata f'dan il-każ.

»(6) Il-qorti f'din il-kawża m'għandiex il-kompetenza li tagħti ordni ta' żgumbrament, ukoll għax ma ġiex, u ma setax jiġi, dibattut quddiemha jekk il-konvenuti Cassar Aveta għandhomx titlu ieħor biex iżommu l-fond. L-esponenti jissottomettu wkoll li din il-qorti ma tistax tagħti ordni li twassal għall-iżgumbrament tal-familja Cassar Aveta mill-fond in kwistjoni meta l-protezzjoni nnifisha mogħtija mill-gvern mhux leżiva għad-drittijiet tas-sid u għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jinqdew b'din l-azzjoni biex jitolbu kumpens mill-gvern u t-tkeċċija tal-familja Cassar Aveta peress li din mhijiex il-*forum* kompetenti biex jiksbu l-iżgumbrament tagħhom.«

10. L-aggravju ġie mfisser hekk:

»Illi in kwantu l-esponenti ħassew ruħhom aggravati biċ-ċaħda tar-raba' eċċezzjoni tagħhom, l-esponenti jissottomettu umilment illi dina l-kawża kellha ssir fil-konfront tal-gvern jew *ossia* l-istat biss u mhux anke fil-konfront tagħhom għaliex huma ma jistgħux ikunu leġittimi kontradittVuri f'kawża kostituzzjonali, kawża li neċessarjament tolqot l-aġir tal-gvern jew *ossia* tal-istat.

»Illi fil-każ in eżami u mill-provi prodotti ma għandu jkun hemm l-ebda dubju illi l-esponenti Cassar Aveta jabitaw fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri bħala l-unika residenza tagħhom u dan wara li kienu daħlu f'kuntratt fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin tat-28 ta' Ottubru 1987 ma' *Holiday Services Co. Ltd* b'titolu ta' sub-ċens temporanju għaż-żmien

li fadal mill-perjodu ta' ħamsa u erbgħin sena tal-konċessjoni sub-enfitewtika temporanja original tal-14 ta' Ġunju 1957.

»Illi l-familja Cassar Aveta ma għandhom l-ebda proprjetà oħra fil-pussess tagħhom għajr li John Cassar Aveta għandu sehem mill-eredità tal-ġenituri tiegħu li tikkomprendi l-fond … li jappartjenu lilu u lil ħutu. Ċertament dan is-sehem ma joffri l-ebda aspettativa ta' xi residenza alternattiva.

»Illi jirriżulta wkoll li l-esponenti dejjem osservaw l-obbligi tagħhom fis-sens li ħallsu ċ-ċens u mbgħad il-kera lis-sidien li da parti tagħhom aċċettaw il-kera, għamlu l-manutensjoni kollha fil-fond li kienu tenuti jagħmlu skont il-liġi inkluż benefikati fil-fond.

»Illi l-esponenti jisħqu illi l-lanjanzi ta' natura kostituzzjonali li ġew avvanzati mir-rikorrenti mhumiex proponibbli fil-konfront tal-esponenti u dan il-prinċipju huwa aktar u aktar applikabbli fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern fejn il-lanzjanza tar-rikorrenti hija purament konsegwenzjali għall-intervent legislativ li sar fil-Parlament u li wassal għall-promulgazzjoni tal-emendi bis-saħħa tal-Att numru XVII tal-2007 li emenda l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158) u senjatament l-artiklu 12A.

»L-esponenti bħal kull ċittadin Malti għandhom dritt vestit lilhom fil-liġi u ma għandhom proprju xejn li jwieġbu għalih dwar l-allegazzjonijiet li nkisru d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti.

»Illi skond id-duttrina in materja huwa biss l-istat, kif debitament rappreżentat, li jista' jkun intimat f'kawża fejn qed jiġi allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem taħt il-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. Kif intqal fil-ktieb *European Human Rights: Taking a Case under the Convention* ta' Luke Clements *et*: "*Only states are parties to the Convention and so only those states can commit violations. Complaints must therefore allege that a state which is a party to the Convention has failed to honour its obligations*".

»Fil-ktieb *Theory and Practice of the European Convention on Human Rights* ta' Pieter Van Dijk *et* (4 ediz. 2006) paġna 31 jingħad infatti illi:- "*One can infer from the formulation of various provisions that they were not written with a view to relations between private parties*".

»Illi jekk wieħed jikkunsidra kif ġew imfassla t-talbiet tar-rikorrenti f'din il-kawża, wieħed isib li hija l-liġi nnifisha li qiegħda tiġi attakkata u senjatament l-imsemmi artiklu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, bħala dik li biha huma qegħdin iġarrbu ksur ta' jedd fundamentali tagħhom. Isegwi illi l-esponenti ma kellhom x'jaqsmu xejn meta għaddiet il-liġi, la kienu huma li daħħluha fis-seħħ u lanqas kienu huma l-awtorità li ippromulgawha. Il-qagħda tagħhom f'din il-kwistjoni hija biss li huma nqdew bil-jeddijiet li tathom l-imsemmija liġi u mxew magħhha. Minħabba f'hekk, la jistgħu jagħtu rimedju lir-rikorrenti u wisq anqas jistgħu jinstabu ħatja li qegħdin jikkommettu l-ksur ilmentat.

»Illi għandu jingħad illi l-mod kif ġiet mfassla l-azzjoni tar-rikorrenti ma għandux iwassal li l-esponenti intimati għandhom ikunu huma li jwieġbu għall-ilmenti tal-istess rikorrenti, u wisq anqas għandu jingħata xi rimedju fil-konfront tagħhom. Wara kollox jekk wieħed iħaddem il-prinċipju li *qui suo jure utitur neminem lædere videtur*, wieħed ma jistax jara kif l-esponenti jistgħu jkunu ħatja ta' ksur ta' jedd ta'

ħaddieħor (is-sid tal-post) talli qegħdin sempliċement jinqdew minn ħarsien u jedd li tagħtihom liġi u fil-limiti ta' dik il-liġi.

»Illi l-ewwel onorabbli qorti straħet fuq il-pronunzament tad-diversi sentenzi oħra mogħtija minn dina l-onorabbli qorti u ċitati fis-sentenza appellata u li essenzjaiment qalu illi għalkemm intimat li jkun ċittadin privat ma għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalità tal-liġi msemmija, jew anke li jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra l-proċeduri odjerni neċessarjament jaffettwaw lill-istess intimati *stante* li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalità tagħha qed tiġi attakkata. Għalhekk il-qorti qieset illi l-presenza tal-esponenti f'dawn il-proċeduri kienet neċessarja għall-finijiet tal-integrità tal-ġudizzju.

»Illi b'kull rispett dovut, l-esponent jara ċerta inkonsistenza fil-motivazzjoni tal-ewwel onorabbli qorti u anke ta' dik addottata fis-sentenzi hemm ċitati. L-ewwel qorti qieset illi r-rimedu tal-iżgumbrament ma kienx wieħed idonju f'kawża kostituzzjonali u li għalhekk il-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-*forum* addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Sa hawn hekk l-esponenti jaqblu mal-konklużjoni tal-ewwel onorabbli qorti. Fl-istess ħin però l-ewwel qorti, riferribilment għat-tieni talba tar-rikorrenti, iddikjarat illi l-esponenti ma jistgħux jistrieħu iżjed fuq id-disposizzjoni tal-artiklu 12A tal-Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jibqgħu joqogħdu fl-appartment in kwistjoni u dan wara li laqgħet l-ewwel talba tar-rikorrenti limitatament billi iddikjarat illi r-rikorrenti Patricia Anastasi ġarrbet vjolazzjoni tad-dritt ta' proprjetà kif imħares bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali.

»Illi a bażi tal-premess, l-esponent isaqsu fuq liema bażi setgħet l-ewwel onorabbli qorti tagħti lir-rikorrenti r-rimedju limitat a tenur tat-tieni talba tagħhom fll-konfront tal-esponenti appellant meta fl-istess nifs sabet li kien hemm vjolazzjoni, liema vjolazzjoni seħħet biss u unikament in segwitu ta' intervent leġislativ li sar mill-istat u mhux mill-esponenti. Il-fatt waħdani illi l-esponenti bbenefikaw minn jeddijiet li twieldu sforz dan l-istess intervent leġislattiv ma jwassalx għall-konklużjoni illi l-istess esponenti kienu parteċipi fl-imsemmija vjolazzjoni tal-ewwel artiklu tal-Protokoll u kwindi kwalunkwe rimedju mogħti lir-rikorrenti fil-konfront tal-esponenti ma jreġix.«

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

12. Huwa minnu wkoll illi l-Konvenzjoni tagħti drittijiet kontra stati membri u mhux kontra persuni privati (għalkemm l-azzjoni tallum strettament saret mhux taħt il-Konvenzjoni iżda taħt l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, li hija liġi domestika) iżda jista' jiġri – bħal ma jista' jiġri fil-każ tallum – illi r-rimedju mogħti kontra l-istat – fil-każ tallum dikjarazzjoni li liġi ma jkollhiex effett – jolqot ukoll id-dritt ta' persuni privati. Għalhekk il-preżenza tal-individwu privat fil-kawża tkun meħtieġa għal żewġ raġunijiet:

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

14. Effettivament, dak li jridu l-konvenuti Cassar Aveta meta jgħidu li għandhom jinħarġu mill-kawza hu li l-art. 12A tal-Kap. 158 jibqa' jkollu effett fl-interess tagħhom ukoll jekk jinsab li jikser dritt taħt il-Konvenzjoni; dan hu manifestament żbaljat.

15. It-tieni raġuni għala l-individwu privat għandu jkun parti bħala konvenut f'kawża bħal din hija illi għandu jingħata d-dritt li jinstema' f'kawża li tista' tolqot ħażin l-interessi tiegħu għax tiddikjara li liġi li fuqha jistrieħ għandha tkun bla effett. Il-konvenuti Cassar Aveta kienu mħarrka wkoll fl-interess tagħhom stess, biex il-qorti tisma' x'għand-hom xi jgħidu f'materja li tolqot il-posizzjoni legali tagħhom, b'ħarsien tal-jedd tagħhom għal smigħ xieraq.

16. Għalhekk kien sew illi l-konvenuti Cassar Aveta kienu mħarrkin bħala parti f'din il-kawża, mhux bħala l-parti ħatja għall-ksur – tant hu hekk li ma ġewx kundannati jħallsu xi kumpens jew anke li jħallsu l-ispejjeż tal-kawża – iżda biex is-sentenza tagħmel stat kontriehom u biex ikunu ngħataw opportunità jinstemgħu f'kawża li tista' tolqot l-interessi tagħhom.

17. Ukoll, ma hemm ebda kontradizzjoni bejn li l-qorti tgħid illi l-konvenuti Cassar Aveta ma jistgħux jinqdew bl-art. 12A u li fl-istess ħin ma tordnax l-iżgumbrament tagħhom. Il-kawża hija dwar l-inkonsistenza tal-art. 12A mad-drittijiet imħarsa taħt il-Konvenzjoni u mhux dwar jekk il-konvenuti għandhomx titolu fuq il-fond okkupat minnhom, kif wara kollox igħidu huma stess fis-sitt eċċezzjoni tagħhom.

18. Għal dawn ir-raġunijiet l-appell tal-konvenuti Cassar Aveta huwa miċħud.

19. Ngħaddu issa għall-appell tal-Avukat Ġenerali. L-ewwel aggravju tal-Avukat Ġenerali jgħid illi l-attriċi ma tistax tilmenta illi l-art. 12A jikser il-jedd tagħha għat-tgawdija ta' ħwejjiġha ladarba kienet hi li qagħdet

għalih meta naqset milli tiżgombra lill-konvenuti Cassar Aveta wara li għalaq is-sub-ċens.

»L-esponent jissottometti li r-rikorrenti ma setgħetx tinvoka ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni *stante* s-sokkombenza tagħha għall-artikolu 12A tal-Kap. 158 u dan peress li r-rikorrenti ma żgumbratx lill-intimati wara l-għeluq tal-konċessjoni sub-enfitewtika.

»Illi skont l-att pubbliku fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin eżebit mal-*aflidavit* ta' Josephine Azzopardi, il-konċessjoni sub-enfitewtika li jgawdu l-ulilisti fuq l-appartament mertu tal-kawża odjerna spiċċa fit-13 ta' Ġunju 2002. Minn dik id-data 'l quddiem ir-rikorrenti jew l-awturi tagħhom kellhom kull dritt li jieħdu l-azzjoni neċeessarja fil-konfront tal-intimata l-oħra f'dawn il-proċeduri sabiex il-post jiġi vakant. Dan qiegħed jingħad *stante* li fis-sena 2003 ma kien hemm l-ebda provvediment legali li kien jagħti dritt lill-utilisti sabiex jibqgħu jirresjedu fl-appartament mertu tal-kawża odjerna. In fatti, l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma kienx jgħodd għall-konċessjonijiet sub-enfitewtiċi.

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

»Illi l-esponent iħoss ukoll li l-istat m'għandux jitqies responsabbli għal xi ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali lanqas wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XVIII tal-2007. Illi skont l-artikolu 12A(4) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-utilisti setgħu jibbenefikaw minn dina l-miżura legali għaliex kienu tħallew jibqgħu jgħixu fl-appartament sal-1 ta' Lulju 2007 u dan minkejja li l-kuntratt tagħhom kien ilu li skada erba' snin.

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

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

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

20. Qabel xejn il-qorti ma tarax kif jista' jingħad illi l-attriċi wriet "is-sokkombenza tagħha għall-artikolu 12A tal-Kap. 158 … peress illi r-rikorrenti ma żgumbratx lill-intimati wara l-għeluq tal-konċessjoni sub-enfitewtika". Setgħet tiżgombra lill-konvenuti qabel u mhux wara d-dħul fis-seħħ tal-art. 12A u għalhekk, jekk ma żgumbrathomx qabel, kienet "sokkombenti" mhux għall-art. 12A li kien għadu ma ddaħħalx fil-liġi iżda għall-okkupazzjoni bla titolu.

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

22. Għalhekk, għalkemm huwa minnu illi l-attriċi ma tistax tilmenta dwar ksur tal-jeddijiet tagħha fiż-żmien bejn l-2002 u l-2007 meta setgħet kieku riedet fittxet l-iżgumbrament, l-attriċi ma tistax titqies illi

irrinunzjat għal drittijiet tagħha taħt il-Konvenzjoni, u dan l-aggravju ma jistax jintlaqa'.

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

> »Illi l-ewwel onorabbli qorti sabet ksur tad-drittijiet proprjetarji tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni peress li ma nżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali tal-istat li jipprovdi akkomodazzjoni lil min jinsab fil-bżonn u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sid. L-ewwel qorti sabet li l-kera li kienet qiegħda titħallas kienet waħda baxxa ħafna u għalhekk ir-rikorrenti bħala sid kienet qed tintalab iġġor piż sproporzjonat u eċċessiv.
>
> »Illi l-esponent ma jaqbilx mal-ewwel onorabbli qorti li ġie miksur it-test tal-proporzjonalità b'mod li ġew imkasbra l-jeddijiet tar-rikorrenti. Għalkemm huwa minnu li l-valur lokatizju tal-appartament skont l-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif milqut mill-artikolu 39(4) tal-Att X tal-2009 huwa inqas mill-ammont ta' kera fuq is-suq ħieles, madankollu għandhom jitqiesu għadd ta' fatturi importanti ħafna għall-għanijiet tal-prinċipju tal-proporzjonalità mitlub skont l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.
>
> »F'dan il-kuntest huwa prinċipju stabbilit kemm fil-ġurisprudenza nostrana kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea li l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix kumpens sħiħ għall-ġeneralità tal-każijiet kollha. Dan għaliex meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħal ma huwa dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq … … …
>
> »Illi fil-kuntest tal-kontroll leġittimu mill-istat tal-użu ta' proprjetà fl-interess ġenerali l-ewwel onorabbli qorti ma setgħetx tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles mal-valur li għandu jitħallas għal għanijiet ta' akkomodazzjoni soċjali. Tant hu hekk li dwar użu ta' proprjetà fl-interess ġenerali fil-kuntest ta' akkomodazzjoni soċjali huwa magħruf li l-valur li jista' jkollu jitħallas jista' jkun ħafna inqas mill-ammont ta' kera fis-suq ħieles.
>
> »Isegwi għalhekk li l-element tal-proporzjonalità u ta' dak li kellu jiġi meqjus bħala kera ġusta fil-kuntest tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ma kellux jitkejjel sempliċement fuq il-kejl tal-valur rejali tal-proprjetà iżda fuq il-fatt li dan il-fond kien qiegħed jinkera għal skop soċjali. … … …
>
> »… … …
>
> »Illi fil-każ odjern, l-interferenza fil-proprjetà tar-rikorrenti saret skont il-liġi u twettqet għal għanijiet soċjali fl-interess pubbliku. Għalhekk, biex wieħed ikun jista' jistħarreg il-bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-individwu, wieħed għandu japprezza li miżura ta' din ix-xorta, meħuda fl-interess pubbliku, għandha tattira kumpens li għandu jkun ferm anqas mill-valur sħiħ fis-suq.

»Illi l-appellant huwa tal-fehma li r-rikorrenti ma wrietx b'mod sodisfaċenti li hija qiegħda ġġarrab xi piż eċċessiv u sproporzjonat minħabba l-ammont ta' kera li qed tipperċepixxi. Il-kera annwali li qiegħda titħallas lilha fil-preżent mhuwiex xi ammont li jista' jitqies bħala irriżorju. Aktar minn hekk bl-introduzzjoni tal-artikolu 39(4A) permezz tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma baqgħetx togħla biss kull ħmistax-il sena skont l-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta iżda kull tliet snin skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Bid-dħul tal-emendi l-ġodda fil-Kodiċi Ċivili, il-kera li r-rikorrenti tista' ddaħħal mingħand l-intimat mhux ser tibqa' staġnata għal dejjem iżda ser togħla kull tliet snin b'mod proporzjonali skont id-dispos-izzjonijiet tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta fuq il-bażi tal-indiċi tal-inflazzjoni, kif hemm provdut fl-artikolu 13 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

»Lanqas ma jista' jingħad li ż-żieda mogħtija bil-liġi l-ġdida ser twassal għal proporzjon [*sic*] għaliex bħal ma osservat dina l-onotabbli qorti fis-sentenza tagħha fl-ismijiet <u>Franco Buttigieg *et v.* Avukat Generali</u> deċiża fis-6 ta' Frar 2015, "ir-rata ta' inflazzjoni pubblikata taħt l-art. 13(2) tal-Kap. 158 tinħadem mill-Istatistiku Ewlieni tal-Gvern fuq kriterji li għandhom jitqiesu illi huma tajba u oġġettvi ladarba ma ntweriex il-kuntrarju".

»… … …

»Illi kera fl-ammont li r-rikorrenti tirċievi m'hijiex xi kera daqstant sproporzjonata meta mqabbla mal-valur indikat mill-Perit Paul Buhagiar. Dan l-ammont irid jitpoġġa fil-perspettiva u *cioè* li hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fi-interess pubbliku u għalhekk il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidlh6m jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq.

»Illi magħdud ma' dan, il-kirja favur l-intimati m'hijiex waħda perpetwa li sejra tintiret minn ħaddiehor. Ifisser allura li l-protezzjoni tal-kera m'hijiex ħa testendi ruħha għal ġenerazzjoni oħra iżda sejra tispiċċa malli l-intimati ma jibqgħux jirrisjedu fi-appartament.

»Tajjeb li jingħad ukoll li tul l-okkupazzjoni tagħhom jidher li l-intimati ħadu ħsieb l-appartament. Minn dan l-investiment gawdiet ir-rikorrenti wkoll għaliex kieku dawn il-flejjes kien ikollha toħroġhom hi biex l-appartament ma jitgħarraqx.

»Fattur ieħor rilevanti huwa l-fatt li fl-atti tal-kawża ma nġabet l-ebda prova min-naħa tar-rikorrenti li hija kienet kapaċi ssib persuni li kienu disposti li jikru dan l-appartament partikolari skont il-valur li hija indikat fis-sottomissjonijiet tagħha. … … …

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

»Illi hemm fattur ieħor li fil-fehma tal-esponent l-ewwel onorabbli qorti ma kkunsidratx. Illi minkejja li wieħed jista' jargumenta li mhux sew li l-istat jitfa' fuq is-sid privat parti mill-obbligu tiegħu li jipprovdi akko-modazzjoni soċjali liċ-ċittadin fil-bżonn, madankollu wieħed ma jridx jinsa li jekk kemm-il darba l-poplu in ġenerali ma jipparteċipax biex igħin f'dan il-qasam tant sensittiv bil-konsegwenza li l-istat jitħalla waħdu biex isolvi l-problema tal-akkomodazzjoni soċjali billi jibni aktar

postijiet biex jakkomoda lill-persuni fil-bżonn jew billi jissussidja parti mill-kirjiet, dan inevitabilment ikun ifisser li l-istat ikun irid jara minn fejn irid iġib il-flus sabiex jiffinanzja dan kollu. Ċertament dan jista' jsir biss billi jiżdiedu t-taxxi u jitnaqqsu l-benefiċċji soċjali u l-pensjonijiet.

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

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

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

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

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

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

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

26. Fattur ieħor li jsemmi l-Avukat Ġenerali fir-rikors tal-appell huwa illi l-kiri ma jintiritx u għalhekk xi darba sejjer jiġi lura għand is-sid. B'dan kollu din il-Qorti hi tal-fehma li dan il-fattur ma jinnewtralizzax in-nuqqas ta' proporzjon bejn il-kera li taghti l-ligi u l-kera li jaghti s-suq hieles.

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

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

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

30. L-ewwel żewġ aggravji tal-attriċi jolqtu l-*quantum* tal-kumpens. L-ewwel aggravju ġie mfisser hekk:

> »… … … l-ewwel onorabbli qorti mhux minnu li kkunsidrat debitament id-dannu ekonomiku inġenti soffert mill-esponenti bħala konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha u dana għaliex, kieku effettivament sar dan l-eżercizzju b'mod ġust, u ekwu, il-kumpens dovut lill-esponenti kien ikun ferm u ferm iżjed minn ħamest elef euro (€5,000). L-ewwel onorabbli qorti … fis-sentenza appellata ... ... irrikonoxxiet li f'każ ta' leżjoni pruvata – kif ġara allura f'dan il-każ – l-esponenti u *cioè* il-vittma ta' tali ksur hija intitolata kemm għal danni morali u f'ċerti ċirkostanzi anke danni materjali. … … …
>
> »L-esponenti jħossu li huwa kemmxejn stramb li … … … l-ewwel onorabbli qorti la tikkunsidra liema huma dawk iċ-ċirkostanzi li, skont hi u b'differenza minn oħrajn, ikunu jimmeritaw ukoll danni materjali u lanqas tfisser għalfejn il-każ in eżami bħal donnha tinsa din l-istess premessa u ma tikkunsidra bl-ebda mod id-dannu materjali li l-esponenti ġiet li sofriet bħala konsegwenza tal-leżjoni tad-dritt fundamental tagħha għall-pussess tal-proprjetà tagħha da parti tal-Istat Malti meta ġiet biex iddeterminat il-kumpens dovut lill-esponenti mill-istess Stat Malti.
>
> »... ... ...
>
> »... ... ... il-prinċipju regulatur għal-likwidazzjoni ta' kumpens għandu jkun proprju dak illi "min iġarrab dak il-ksur jitqiegħed kemm jista' jkun fil-posizzjoni li kien ikun fiha li kieku dak il-ksur ma jkunx seħħ: jingħata *restitutio in integrum*". Dan il-prinċipju, sfortunatament, jidher illi mhux talli ġie skartat mill-ewwel onorabbli qorti imma ġie saħansitra għal kollox injorat b'tali mod li l-ewwel onorabbli qorti ma kkunsidrat bl-ebda mod id-danni materjali effettivament sofferti mill-esponenti bħala konsegwenza tal-leżjoni kif determinat bl-aktar mod konkluživ minnha stess meta ġiet biex tillikwida l-kumpens dovut lill-esponenti.
>
> »Illi l-esponenti jinnutaw illi r-rimedju tad-danni likwidati fis-somma ta' ħamest elef euro (€m5000) ma jservi bl-ebda mod sabiex iqiegħed lill-esponenti fl-istess posizzjoni li kienet fiha li kieku dak il-ksur ma seħħx u kwindi certamcnt li b'ebda mod ma jservi l-principju tar-*restitutio in integrum*. F'dan ir-rigward huwa ċar li t-telf materjali soffert mill-esponenti jikkonsisti fil-fatt illi, bis-saħħa tal-liġi, l-intimati okkupanti tal-appartament ġew mogħtija b'effett retro-attiv titolu fuq il-fond proprjetà tal-esponenti meta dawn l-istess okkupanti kienu qegħdin jokkupaw il-fond abużivament u mingħajr ebda titolu *stante* l-għeluq tas-sub-ċens. Madanakollu huwa daqstant ieħor ċar illi l-ksur tal-istat ikkawża lill-esponenti ferm aktar mid-danni likwidati permezz tas-sentenza appellata. Ironikament is-somma kif likwidata mill-ewwel onorabbli

qorti saħansitra hija anqas minn dik is-somma li l-esponenti kienet tipperċepixxi li kieku l-esponenti kienet baqgħet taċċetta l-kera fuq il-fond tagħha. Huwa ovvju li sabiex ma tippreġudikax id-drittijiet tagħha hija ma setgħet taċċetta ebda korrispettiv mingħand min kien qiegħed jokkupa l-fond. Skont il-liġi dan il-korrispettiv – a bażi ta' liġi determinata bħala leżiva tad-drittijiet fundamental! tal-bniedem – kien jammonta għas-somma ta" €314.46 fis-sena u kwindi għas-snmma ta' €4,716.90 għas-snin kollha li jmorru mill-2002 sallum. Dan ifisser illi s-somma ta' ħamest elef euro (€5,000) lanqas biss tibda billi tersaq sabiex tkopri mqar minimu mid-dannu soffert mill-esponenti; … … …

«Illi l-eżerċizzju ta' *restitutio in integrum* kien jitlob li l-ewwel onorabbli qorti tikkunsidra debitament id-danni materjali kollha sofferti mill-esponenti bħala konsegwenza tad-dħul fis-seħħ b'effett retrospettiv tal-art. 12A tal-Kap. 158. Huwa ċar illi, fin-nuqqas ta' tali disposizzjoni tal-liġi, l-esponenti kienu jkunu f'posizzjoni li jirriprendu minnufih il-pussess tal-fond wara l-għeluq tas-sub-ċens. Huwa minnu li s-sub-ċenswalista baqa' jokkupa indebitament il-fond imma ċertament illi tali kontinwata okkupazzjoni kienet tirrendi lill-istess sub-ċenswalista responsabbli għad-danni fil-konfront tal-esponenti b'mod dirett. Ġara però li fl-2007 daħal fis-seħħ l-art. 12A tal-Kap. 158 b'tali mod li l-istess okkupanti abużivi ġew mogħtija dritt ta' inkwilinat retrospettiv u kwindi l-istat ġie li għażel li jipproteġi l-interessi għal kollox illegali u abużivi tal-privat b'detriment ċar tal-interessi tal-esponenti u tal-awturi tagħha għar-ripreża tal-pussess tal-fond tagħha. Hija fuq kollox l-ewwel onorabbli qorti stess illi tinnota li bid-dħul fis-seħħ tal-imsemmi art. 12A tal-Kap. 158 ir-rikorrenti ġew frustrati fit-tentativ tagħhom li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom wara li skada ż-żmien tas-sub-ċens.

»Illi l-ewwel onorabbli qorti kellha tgħaddi sabiex debitament tikkun-sidra wkoll it-telf materjali soffert mill-esponenti bħala konsegwenza tas-surreferit, konsistenti proprju mill-valur lokatizju tal-fond … … …

»… … … Huwa ċar u jinsab effettivament inkontestat bejn il-partijiet li l-imsemmi art. 12A daħal fis-seħħ b'effett retrospettiv u b'intiża li jipproteġi anke lil min, bħall-okkupanti odjerni tal-appartament tal-esponenti, kien qed jokkupa mingħajr titolu. Issa huwa ċar li jekk il-prinċipji regulaturi hawn fuq ċitati inkluż allura l-prinċipju tar-*restitutio in integrum* u l-possibilità li l-parti leża tiġi riżarċita kemm fir-rigward ta' danni pekunjari u kif ukoll dawk non-pekunjari inkluż ukoll allura kemm *damnum emergens* u *lucrum cessans*, il-kwantifikazzjoni affettwata mill-ewwel onorabbli qorti ċertament li ma tistax tiġi kkunsidrata bħala waħda ġusta. Dan *multo magis* meta wieħed jikkunsidra r-ritorn fuq il-proprjetà li ġie mitluf mill-esponenti bħala konsegwenza sempiċi ta' daqqa ta' pinna min-naħa tal-leġislatur u dana mhux biss mid-data li fiha daħlet fis-seħħ il-liġi imma saħansitra minn qabel meta l-okkupanti illegali tal-fond ġew mogħtija dritt ta' inkwilinat b'effett retrospettiv sa mid-data tal-għeluq taċ-ċens fl-14 ta' Ġunju 2002. Huwa ċar ukoll li ma tistax issir ġustizzja jekk, kif donnha ddeterminat l-ewwel onorabbli qorti, l-esponenti jitħallsu biss xi somma miżera (tenut kont taċ-ċirkostanzi kollha ta' dan il-każ) bħal ħamest elef euro (€5,000). Tali somma ma sservi bl-ebda mod *ai fini* meħtieġ mil-liġi tar-*restitutio in integrum* u *cioè* sabiex tagħmel tajjeb għat-telf kollu sofferti mill-esponenti għaż-żmien kollu li jmur mill-14 ta' Ġunju. 2002. Huwa minnu li l-liġi daħlet *in vigore* fl-2007 imma huwa ċar li l-protezzjoni

> retrospettiva offerta hija intiża sabiex tkopri perijodu anterjuri għal dan u *cioè* mid-data li fiha għalaq is-sub-ċens u l-okkupanti ġew li jokkupaw mingħajr ebda titolu validu l-proprjetà tal-esponenti. Huwa ċar li f'dan ir-rigward il-prinċipju tar-*restitutio in integrum* jeħtieġ ukoll li jingħata kont mhux biss ta' meta daħlet *in vigore* l-liġi imma wkoll meta beda l-effett tal-leżjoni. Jekk irid jiġi tassew applikat il-prinċipju tar-*restitutio in integrum* il-fatt li l-liġi spussessat lill-esponenti mill-pussess (u l-konsegwenti dħul) fuq il-proprjetà tagħhom mill-2002 ċertament ma jistax jiġi injurat u għandu jiġi kkunsidrat ukoll lilhinn mid-data li fiha daħlet fis-seħħ il-liġi (li xorta waħda kienet waħda b'effett retrospettiv … … …).«

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

32. Din il-qorti taqbel mal-attriċi illi d-danni likwidati mill-ewwel qorti ma humiex biżżejjed biex jingħata rimedju sħiħ u xieraq għall-ksur tad-dritt tagħha. Huwa minn wkoll, iżda, illi, fid-dawl tal-fatturi kollha msemmija fil-paragrafu 24 ta' din is-sentenza, il-kumpens mistħoqq mhux neċessarjament ikun ekwivalenti għad-differenza bejn il-kera kif stmat mill-perit u l-kera regolat bil-liġi.

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

34. Għandu jingħad ukoll, dwar il-pretensjoni tal-attriċi illi bdiet iġġarrab danni mill-2002, meta għalaq is-sub-ċens, u mhux biss mill-2007, meta daħlet fis-seħħ il-liġi, illi għalkemm tassew illi l-liġi kellha effett retro-attiv madankollu ma laqtitx lill-attriċi b'effett retro-attiv, għax l-okkupanti tal-fond baqgħu jikkupawh sal-2007 mhux bis-saħħa tal-liġi iżda għax l-attriċi stess ma ħaditx passi effettivi u konkreti biex tiżgumbrahom. Ukoll li kieku ma għaddietx il-liġi, l-okkupanti xorta kienu jibqgħu fil-post għall-inqas sal-2007; hu ovvju għalhekk li dak li seħħ qabel l-2007 għal dak li għandu x'jaqsam mal-okkupazzjoni tal-fond ma kienx b'effett tal-liġi impunjata. Fil-fatt l-art. 12A(4) jgħid espressament illi, meta s-sub-enfitewsi tkun għalqet qabel l-1 ta' Lulju 2007, id-disposizzjonijiet ta' dak l-artikolu jgħoddu biss jekk l-*ex*-sub-enfitewta "tkun għadha tokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha f'dik id-data", u kienet l-attriċi li ħallietha tkompli tokkupa l-fond sa dik id-data meta setgħet żgumbratha qabel.

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

    (i) il-fatt li kienet l-attriċi flimkien ma' ħutha li ippermettew lill-konvenuti Cassar Aveta li jkomplu jżommu l-fond sal-2007 meta, bejn l-2002 u l-2007, setgħu fittxew l-iżgumbrament tagħhom;

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

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

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

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

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

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

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

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

37. F'dan is-sens il-qorti qiegħda tilqa' l-ewwel żewġ aggravji tal-attriċi.

38. It-tielet aggravju jolqot iċ-ċaħda tat-talba tal-attriċi għall-iżgumbrament tal-konvenuti Cassar Aveta:

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

39. Kif osservat fil-konsiderazzjonijiet relativi għall-appell tal-konvenuti Cassar Aveta[2], il-qorti ttenni li din il-kawża hija dwar jekk l-art. 12A tal-Kap. 158 jiksirx drittijiet imħarsa taħt il-Kostituzzjoni jew taħt il-Konvenzjoni; ma hijiex dwar l-obbligazzjonijiet reċiproċi tal-attriċi u tal-konvenuti Cassar Aveta. Dawn tal-aħħar kienu mħarrka mhux biex iwieġbu għall-ksur tad-drittijiet tal-attriċi jew biex jagħtu rimedju iżda biss biex is-sentenza tagħmel stat kontriehom u sabiex jinstemgħu jressqu r-raġunijiet tagħhom safejn is-sejbien ta' inkonsistenza tal-art. 12A mad-drittijiet imħarsa taħt il-Kostituzzjoni jew taħt il-Konvenzjoni jista' jolqot l-interessi tagħhom.

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

2 Para. 11 *et seqq., supra.*

41. Dan l-aggravju hu għalhekk miċħud.

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

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

44. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiddisponi kemm mill-appell tal-attriċi u kemm minn dawk tal-Avukat Ġenerali u tal-konvenuti Cassar Aveta billi tirriforma s-sentenza appellata:

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

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

iii. tikkonferma s-sentenza appellata fil-bqija.

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

Silvio Camilleri President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
df/rm