QORTI KOSTITUZZJONALI

IMHALLFIN

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

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

Numru 13

Rikors numru 91/14 JZM

Josephine Azzopardi f'isimha proprju u kif ukoll bhala prokuratrici tal-imsiefra Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartolo Parnis u b'digriet tal-14 ta' Marzu 2017 Greta Bartolo Parnis giet awtorizzata tassumi l-atti tal-kawza f`isimha proprju esklussivament

v.

L-Onorevoli Prim Ministru, Il-Ministru tal-Kultura u l-Gustizzja, u b'digriet tat-13 ta` Jannar 2013 l-isem "il-Ministru tal-Kultura u l-Gustizzja" gie sostwit bl-isem "Il-Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali", l-Avukat Generali, u Anthony Mallia, Theresa Mallia, Christian Mallia, Daniel Mallia, Matthew Mallia, Elona Mallia Johnston

Preliminari

1. Dawn huma zewg appelli, appell principali maghmul mir-rikorrenti Greta Bartolo Parnis [l-attrici] u l-appell incidentali maghmul mill-intimat l-Avukat Generali, mis-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili

fil-kompetenza kostituzzjonali taghha [l-ewwel Qorti] fit-28 ta' Settembru 2017 [is-sentenza appellata], li permezz taghha dik il-Qorti filwaqt illi [i] astjeniet milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet tar-rikorrenti kif jolqtu lill-konvenuti Anthony Mallia, Theresa Mallia, Christian Mallia, Daniel Mallia, Matthew Mallia u Elona Mallia Johnston, stante illi fil-mori tal-kawza l-atti gew ceduti mill-atturi limitatament fil-konfront taghhom wara li l-atturi hadu lura c-cwievet kif ukoll il-pussess battal u liberu tal-fond *de quo*[1], [ii] laqghet l-ewwel eccezzjoni tal-Onorevoli Prim Ministru u Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali u ddikjarat li mhumiex il-legittimi kontradittturi tal-attrici u lliberathom mill-osservanza tal-gudizzju; [iii] cahdet it-tieni, ir-raba', is-sitt, is-seba', it-tmien, id-disa' u l-ghaxar eccezzjonijiet tal-Avukat Generali; [iv] laqghet it-tielet, il-hames, il-hdax, it-tnax, it-tlettax u l-erbatax l-eccezzjonijiet tal-Avukat Generali; [v] laqghet l-ewwel talba tal-atturi limitatament billi ddikjarat illi l-attrici Greta Bartolo Parnis garrbet vjolazzjoni tad-dritt taghha ghall-proprjeta` kif imhares bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali [il-Konvenzjoni]; [vi] cahdet il-bqija tal-ewwel talba u riferibbilment ghat-tieni talba ordnat lill-Avukat Generali biex ihallas is-somma ta' hamest elef euro [€5,000] lill-attrici Greta Bartolo Parnis bhala kumpens ghall-vjolazzjoni tad-dritt taghha ghall-proprjeta` kif imhares bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u [vii] ordnat lill-Avukat Generali sabiex

[1] Vide nota ta' cessjoni datata 14 ta' Mejju 2015, a fol. 72.

ihallas l-ispejjez kollha tal-kawza, oltre li ordnat ukoll lir-Registratur tal-Qorti sabiex kif appena din is-sentenza tghaddi in gudikat jibghat kopja taghha lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati kif irid l-Artikolu 242 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Il-fatti relevanti huma dawn. L-attrici ghandha l-utli dominju perpetwu ta' appartament[2] 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 Anthony Mallia li kien joqghod mal-familja tieghu fl-appartment bhala r-residenza taghhom meta ghalqet is-sub-enfitewsi fit-13 ta' Gunju 2002[3]. 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-konvenuti Mallia biex iroddu l-pusses battâl tal-fond, izda ghalxejn. Imbaghad bl-Att XVIII tal-2007 iddahhal artikolu gdid – l-Art. 12A – fil-

[2] L-appartament gewwa 12, Block B, Triq Sur Alfons Maria Galea, San Giljan.

[3] Ghalkemm in atti giet esebita kopja tal-koncessjoni sub-enfitewtika lill-intimat Anthony Mallia datata 26 ta' Jannar 1985, baqghu ma gewx esebiti fl-atti il-koncessjoni enfitewtika perpetwa maghmula lill-awtur fit-titolu tar-rikorrenti u s-sussegwenti koncessjonijiet enfitewtici temporanji li saru referenza ghalihom fir-rikors promotur u fil-provenjenza tal-kuntratti ohrajn esebiti fl-atti ta' din il-kawza mir-rikorrenti. Madanakollu, jirrizulta li hemm qbil bejn il-partijiet li l-koncessjoni enfitewtika temporanja fuq l-art li fuqha nbena l-korp ta' bini li minnu l-fond *de quo* jifforma parti, inkluz ghalhekk il-koncessjoni sub-enfitewtika lill-intimat Anthony Mallia, skadiet fit-13 ta' Gunju 2002.

Kap.158 li ta lill-konvenuti Mallia l-jedd li jkomplu jzommu 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) rispettivament, u konsegwentement
>
> "(ii) taghti dawk ir-rimedji kollha opportuni u effettivi inkluz jekk ikun hemm il-htiega li tigi dikjarata nulla jew inapplikabbli fil-kaz in ezami l-ligi, inkluz l-Art. 12A tal-Kap, 158 tal-Ligijiet ta' Malta *in parte* jew *in toto*, u konsegwentement l-izgumbrament tal-intimati Mallia mill-appartament in kwistjoni jew li l istess intimati Anthony Mallia, Theresa Mallia, Christian Mallia, Daniel Mallia, Matthew Mallia, Elona Mallia Johnston 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 ddisponiet minn xi eccezzjonijiet preliminari, waslet ghad-decizjoni taghha fuq riportata minhabba ragunijiet li, sa fejn relevanti ghal dan l-appell, gew imfissra hekk:

> "*… omissis …*"

“.. Is-sitt (6), is-seba` (7), it-tmien (8), id-disa` (9) u l-ghaxar (10) eccezzjonijiet tal-Avukat Generali

“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-proprjeta` skont l-interess generali. Meta wiehed iqis li l-introduzzjoni ta` l-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 lesiv 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 tlett 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-proporzjonalita` 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` proporzjonalita` 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”.

“*… omissis …*”

“........ Risultanzi dwar l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni

“Relattivament ghall-kaz tal-lum, il-Qorti sejra taghmel dawn l-osservazzjonijiet :-

"Minkejja li l-koncessjoni subenfitewtika favur l-intimati Mallia kienet diga` ghaddiet meta dahal fis-sehh l-Art 12A tal-Kap 158, bis-sahha ta` din id-disposizzjoni, ir-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-intimati Mallia kienu qed jokkupaw 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 nsinjifikanti.

"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 tlett snin, il-kera xorta wahda ma tirriflettix fl-ghadd ir-realta` ekonomika u socjali tal-pajjiz, apparti l-fatt illi s-sid ghandu jdejh marbuta dwar b`kemm ghandha tizdied il-kera, in kwantu li hi l-ligi li tiddetta kif ghandha tigi awmentata l-kera, mhux il-kontrattazzjoni libera tas-suq.

…..omissis ….

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

"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 kien qieghed jaghti lill-intimati Mallia drittijiet ta` inkwilinat fir-rigward tal-appartament illi jokkupaw, minghajr ma jaghti lir-rikorrenti kumpens xieraq.

"Ghalhekk sejra taghmel taghha l-insenjamenti gurisprudenzjali li ghalihom irreferiet aktar kmieni u tadottahom ghall-kaz tal-lum.

"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, 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>Allegat ksur tal-Art 39 tal-Kostituzzjoni u ta` l-Art 6 tal-Konvenzjoni</u>

"Ir-rikorrenti qeghdin iressqu lment abbazi tal-Art 39 tal-Kostituzzjoni u tal-Art 6 tal-Konvenzjoni.

"L-Avukat Generali wiegeb ghall-ilment billi sostna dawn id-disposizzjonijiet jahsbu ghal garanziji procedurali; fir-rikors promotur, xejn ma jinghad kif kif dawn id-disposizzjonijiet kienu vjolati. Ghalhekk isostni li l-qorti ghandha tirrespingi l-ilment.

"Ir-rikorrenti ma jsemmux dan l-ilment fin-nota ta` sottomissjonijiet taghhom.

"*……….. omissis…..*"

"Il-Qorti tqis illi fil-kaz odjern, ir-rikorrenti kellhom access effettiv u prattiku biex jiksbu rimedju ghal-lezjoni lamentata. Il-presentata ta` din il-kawza hija l-aqwa prova.

"......................

"Il-Qorti qeghda tilqa` t-tnax (12) l-eccezzjoni tal-Avukat Generali u qeghda tichad l-ilment tar-rikorrenti abbazi tal-Art 39 ta` l-Kostituzzjoni u tal-Art 6 tal-Konvenzjoni.

"…….Allegat ksur tal-Art 45 tal-Kostituzzjoni u tal-Art 14 tal-Konvenzjoni

"L-Avukat Generali wiegeb ghal dan l-ilment bit-tlettax (13) l-eccezzjoni tieghu.

"Ighid l-Avukat Generali illi r-rikorrenti ma indikawx fuq liema kawzali jew stat huma allegatament gew diskriminati u lanqas ma abbinaw id-diskriminazzjoni ma` xi wiehed mill-jeddijiet fundamentali l-ohra protetti bil-Konvenzjoni.

"Inghad illi sabiex wiehed jitkellem dwar diskriminazzjoni jrid ikun qieghed jipparaguna sitwazzjonijiet li ma humiex oggettivament differenti sabiex il-paragun isir fuq il-bazi ta` *like with like* kif ukoll illi l-mod ta` kif hija miktuba l-ligi, din tapplika indiskriminatament ghal kull min bhar-rikorrenti ghandu proprjeta` li hija soggetta ghal subenfitewzi temporanja.

"L-Art 14 tal-Konvenzjoni jipprovdi illi :

> "*[t]he enjoyment of the rights and freedoms set forth in this Convention shall be secured without discrimination on any ground such as sex, race, colour, language, religion, political or other opinion, national or social origin, association with a national minority, property, birth or other status"*

"Huwa evidenti illi l-Art 14 m`ghandhux ezistenza awtonoma izda jista` biss jigi applikat in konnessjoni ma` dritt fondamentali iehor protett

mill- Konvenzjoni (ara : ECHR : Marcks vs Belgium : 13 ta` Gunju 1979).

……. omissis …..

“Fil-kaz tal-lum, jidher illi l-Art 14 kien abbinat mad-dritt tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta taghhom.

“L-Art 45 tal-Kostituzzjoni fl-ewwel subartikolu jghid illi : *“ebda liġi ma għandha tagħmel xi disposizzjoni li tkun diskriminatorja sew fiha nnifisha jew fl-effett tagħha”* waqt illi fit-tieni subartikolu jghid illi : *“ħadd ma għandu jiġi trattat b`mod diskriminatorju minn xi persuna li taġixxi bis-saħħa ta` xi liġi miktuba jew fil-qadi tal-funzjonijiet ta` xi kariga pubblika jew xi awtorità pubblika.”*

“Fit-tielet subartikolu, il-kelma "*diskriminatorju*" hija definita bhala :

> *“… għoti ta` trattament differenti lil persuni differenti attribwibbli għal kollox jew prinċipalment għad-deskrizzjoni tagħhom rispettiva skont ir-razza, post ta` oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru li minħabba fihom persuni ta` deskrizzjoni waħda bħal dawn ikunu suġġetti għal inkapaċitajiet jew restrizzjonijiet li persuni ta` deskrizzjoni oħra bħal dawn ma jkunux suġġetti għalihom jew ikunu mogħtija privileġġi jew vantaġġi li ma jkunux mogħtija lil persuni ta` deskrizzjoni oħra bħal dawn.”*

………. omissis …….

“Jidher illi r-rikorrenti ma rabtux l-ilment dwar diskriminazzjoni ma` xi wieħed mill-motivi elenkati fl-Art 45(3) tal-Kostituzzjoni.

“..............................

“Dan premess, il-Qorti tqis *ukoll* illi r-rikorrenti ma ressqux il-prova li kienu trattati b` mod diskriminatorju minn sidien ta` appartamenti ohra li kienu fil-qaghda taghhom jew f`qaghda li tixbah lil taghhom.

“Fil-fatt ma rrizultax illi r-rikorrenti nghataw trattament differenti.

“Il-Qorti qeghda tilqa` t-tlettax (13) l-eccezzjoni tal-Avukat Generali u qeghda tichad l-ilment tar-rikorrenti abbazi tal-Art 45 tal-Kostituzzjoni u l-Art 14 tal-Konvenzjoni.

“........Ir-rimedju u l-erbatax (14) l-eccezzjoni tal-Avukat Generali

"Riferibbilment ghal din l-eccezzjoni, il-Qorti sejra tillimita ruhha ghall-kwistjoni tal-kumpens ladarba fil-mori tal-kawza r-rikorrenti hadu lura l-pussess tal-fond u allura ma hemmx aktar kwistjoni ta` zgumbrament.
"................

"Meta jinghata kumpens fi procediment ta` din ix-xorta, ghandu jinghata konsiderazzjoni l-ghan li jkun immotiva l-mizura u cioe` l-interess pubbliku. Ghalhekk il-kumpens likwidat ghandu jkun anqas minn kumpens li jista` jinkiseb fis-suq hieles (ara : QK : Carmen Cassar vs Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali et : 12 ta` Lulju 2011)

"……..... …"

"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-proporzjonalita`, 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 legislattiva promulgata fl-1979, circa sentejn wara li kienet saret il-koncessjoni subenfitewtika 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 kenitx 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` sproporzjonalita` 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 legislattiva li saret kienet intiza ghal ghan socjali.

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

"Il-Perit Paul Buhagiar ibbaza l-valur lokatizju ta` l-appartament in kwistjoni skont 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` EUR 314.47c 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.

"................................

"Il-Qorti hasbet fit-tul.

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

"Dan l-ammont [ghandu jkun ta' €5,000] ughandu jithallas lir-rikorrenti Greta Bartolo Parnis wahedha 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 riferenza aktar kmieni".

6. L-attrici Greta Bartolo Parnis appellat minn din is-sentenza b'rikors datat 17 ta' Ottubru 2017, fejn talbet illi din il-Qorti:-

"filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata deciza fit-28 ta' Settembru 2017 mill-Onor. Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet premessi bhala wahda ekwa u gusta, thassarha u tirrevoka sakemm b'referenza ghat-tieni talba attrici illimitat ruhha billi tordna lill-Avukat Generali sabiex ihallas lill-esponenti s-somma ta' hamest elef

> euro (€5000) bhala kumpens ghall-vjolazzjoni u dana billi tillikwida dik is-somma aktar idoneja favur l-esponenti avut rigward ghal dak kollu sottomess permezz ta’ dan l-appell bl-ispejjez ta’ din il-procedura wkoll kontra l-istess Avukat Generali”.

7. L-appell tal-attrici, li huwa limitat ghad-decizjoni dwar ir-rimedju moghti mill-ewwel Qorti ghal-lezjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa msejjes fuq zewg aggravji: l-ewwel wiehed illi l-ewwel Qorti naqset milli tillikwida danni pekunjarji biex jikkumpensaw ghat-telf materjali sofferti f’dan il-kaz, u l-iehor dwar il-quantum tal-kumpens likwidat.

8. L-Avukat Generali wiegeb ghall-appell tal-attrici Greta Bartolo Parnis, permezz ta’ risposta pprezentata fis-7 ta’ Novembru 2017 fejn sostna li filwaqt li jaqbel mas-sentenza appellata in kwantu ma rriskontratx lezjoni tal-Artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni, kif ukoll tal-Artikoli 6 u 14 tal-Konvenzjoni, kif ukoll in kwantu helset lill-intimati l-Onor. Prim Ministru u l-Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali mill-osservanza tal-gudizzju, ma jaqbilx mad-decizjoni tal-ewwel Qorti fejn irravvizat ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Din il-lanjanza tifforma appuntu l-mertu tal-appell incidentali interpost mill-Avukat Generali flimkien mar-risposta tal-appell tieghu.

9. L-Avukat Generali jsostni fir-risposta tal-appell tieghu illi, f'kaz li din il-Qorti tikkonferma s-sentenza appellata in kwantu sabet lezjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, il-quantum tal-kumpens likwidat mill-ewwel Qorti in linea ta' rimedju ghall-ksur irravvizat huwa wiehed tajjeb u idoneu u ma ghandux jigi awmentat, u dan ghar-ragunijiet esposti fl-istess risposta.

10. Permezz tal-appell incidentali interpost flimkien mar-risposta tal-appell tieghu tas-7 ta' Novembru 2017, l-intimat Avukat Generali talab li s-sentenza appellata tigi riformata billi:-

> (a) "Tikkonfermaha f'dawk il-partijiet fejn helset lill-Onorevoli Prim Ministru u lill-Onorevoli Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali mill-harsien tal-gudizzju u fejn iddikjarat li ma gewx vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti protetti bl-artikoli 6 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja u bl-artikolu 37, 29 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta; u
>
> (b) "Thassarha, tirrevokaha u tannullaha f'dawk il-partijiet f'dawk il-partijiet fejn iddikjarat li r-rikorrenti garrbet ksur tad-dritt fundamentali taghha kif protett permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjni Ewropeja; fejn ikkundannat lill-esponenti jhallas lir-rikorrenti kumpens fl-ammont ta' EUR 5,000 u fejn ordnat lill-esponenti jhallas l-ispejjez kollha tal-kawza.
>
> "u minflok tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti; bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellata".

11. L-aggravji tal-Avukat Generali kif imfisser fl-appell incidentali tieghu, jikkonsistu in succint, fis-segwenti: [i] 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 Anthony Mallia wara li ghalaq is-sub-cens; [ii] is-sejbien li l-applikazzjoni tal-Art.

12A tal-Kap. 158 jikser id-dritt imhares taht l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll; u [iii] d-decizjoni li l-Avukat Generali gie ordnat ihallas l-ispejjez kollha tal-kawza.

12. Ir-rikorrenti Greta Bartolo Parnis wiegbet ghall-appell tal-Avukat Generali permezz ta' risposta datata 13 ta' Novembru 2017 li permezz taghha, talbet illi, filwaqt li l-appell taghha jigi milqugh, l-appell incidentali tal-imsemmi intimat jigi michud u ghall-bqija s-sentenza appellata tigi konfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess Avukat Generali.

13. Din il-Qorti tosserva qabel xejn illi ma sar ebda appell mid-decizjoni fis-sentenza appellata li m'hemmx ksur tal-Artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni, u lanqas tal-Artikolu 6 u 14 tal-Konvenzjoni. Iz-zewg appelli jittrattaw, rispettivament, il-kumpens likwidat ghall-ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u s-sejbien innifsu ta' ksur tal-istess Artikolu. Ghalhekk, in vista tal-fatt illi l-appell principali jindirizza biss id-decizjoni tal-ewwel Qorti dwar <u>ir-rimedju</u> moghti ghall-ksur tal-jedd fondamentali tar-rikorrenti, filwaqt illi l-appell incidentali jikkontesta d-decizjoni tas-<u>sejbien ta' ksur</u> ta' dan il-jedd, din il-Qorti tqis li jkun siewi li l-ewwel jigi trattat u determinat l-appell incidentali tal-Avukat Generali dwar il-ksur ravvizat tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

L-Aggravji tal-Appell Incidentali

L-Ewwel Aggravju

14. 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-konvenuti 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-sokkomb-enza taghha ghall-artikolu 12A tal-Kap. 158 u dan peress li r-rikorrenti ma haditx azzjoni fil-konfront tal-inkwilini familja Mallia wara l-gheluq tal-koncessjoni sub-enfitewti kaz.
>
> "... ... ...
>
> "Illi mill-att pubbliku relattiv ghall-kaz odjern, jirrizulta li l-koncessjoni sub-enfitewtika li jgawdu l-inkwlini Mallia fuq l-appartament mertu tal-kawza odjerna spicca fl-14 ta' Gunju 2002. Dan qieghed jinghad *stante* li fis-sena 2002 ma kien hemm l-ebda provvediment legali li kien jaghti dritt lill-utilista sabiex tibqa' tirresjedi fl-appartament. 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. Dan ifisser li l-fatt li l-utilisti baqghu jirrisjedu fl-appartament mertu tal-kawza odjerna wara l-14 ta' Gunju 2002, u cioe` wara l-iskadenza tal-koncezzjoni, dan ma sarx minhabba xi intervent tal-Istat. Isegwi ghalhekk li ghall-perjodu bejn l-14 ta' Gunju 2002 u l-14 ta' Dicembru 2007 (id-data tad-dhul fls-sehh tal-Att XVII tal-2007) ir-rikorrenti ma ghandhomx ragun jilmentaw minn xi ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom.
>
> "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-utilisti setghu bbenefikaw minn dina l-mizura legali ghaliex kienu thallew jibqghu jghixu fl-appartament sal-1 ta' Lulju 2007 u dan minkejja li l-kuntratt taghhom kien ilu li skada hames snin.

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

15. L-attrici wiegbet ghal dan l-aggravju billi tat sfond tal-pozizzjoni legali taghha u ta' hutha bhala proprjetarji tad-diversi appartamenti formanti parti mill-istess korp ta' bini li kien soggett ghall-koncessjoni enfitewtika temporanja, u tghid illi kien biss wara li nghatat is-sentenza ta' din il-Qorti fil-15 ta' Mejju 2006 **AIC Joseph Barbara et v. Avukat Generali et**, fejn giet ikkonfermata l-inapplikabbilita` tal-Artikolu 12(4) u (5) tal-Kap. 158 ghall-protezzjoni tat-titolu tas-sub-utilisti tal-fondi wara l-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika fl-2002 li huma nghataw l-ispunt biex ikomplu jifthu, ftit ftit, kawzi ghall-izgumbrament tas-sub-utilisti l-ohrajn tal-fondi formanti parti minn dan il-korp ta' bini. Kien proprju f'dan l-isfond li l-atturi ma lahqux zgombraw lill-okkupanti kollha tal-blokk, inkluz lill-intimati Mallia, qabel l-introduzzjoni tal-Att XVIII tal-2007.

16. L-attrici tilmenta wkoll bl-effett retroattiv tal-mizura legislattiva introdotta bl-Att XVIII tal-2007 u tikkontendi li ma setghetx tobsor li l-iStat kien ser jghaddi din il-ligi, *multo magis* ligi b'effett retrospettiv, bil-hsieb specifiku li jeludi l-effetti tal-imsemmija sentenza ta' din il-Qorti fir-rigward tal-korp tal-bini *de quo*. Issostni in konkluzjoni li huwa appuntu dan l-effett retrospettiv tal-mizura legislattiva lamentata li jiskaturixxi r-

responsabbilita` tal-iStat ghall-ksur tal-jedd taghha anke qabel id-dahla fis-sehh tal-istess mizura.

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-intimati wara l-gheluq tal-koncessjoni sub-enfitewtika".* Setghet tizgombra lill-konvenuti qabel u mhux wara d-dhul fis-sehh tal-Art. 12A u ghalhekk, jekk ma zgumbrathomx 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 lill-familja Mallia. Madankollu, il-fatt li kienu disposti li jhalluhom izommu l-fond bla titolu ghal hames snin, ghax kienu jafu li meta riedu setghu bdew proceduri biex jizgumbrawhom, ma jfissirx illi rrinunzjaw ghall-jedd li, aktar 'il quddiem, ifittxu dak ir-rimedju.

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

rrinunzjat ghal drittijiet taghha taht il-Konvenzjoni, u dan l-aggravju ma jistax jintlaqa'.

20. It-tieni aggravju fl-appell incidentali tal-Avukat Generali jikkonsisti fil-lanjanza illi ma kien hemm ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. L-intimat fisser hekk dan l-aggravju:-

> "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(4A) 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 minghand 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. Inoltre, il-kirja favur l-intimati Mallia ma kinitx wahda perpetwa u effettivament fil-kaz odjern il-fond gie ritornat lura lir-rikorrenti, li ghandha l-fakolta` li tinnegozjah skont il-prezzijiet kurrenti tas-suq;

"Ghandu jinghad ukoll li, bhal ma osservat dina l-onotabbli qorti fis-sentenza taghha fl-ismijiet <u>Franco Buttigieg *et v.* Avukat Generali</u> 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' gidhom jigbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq.

"Fattur iehor rilevanti huwa l-fatt li fl-atti tal-kawza ma ngiebet l-ebda prova min-naha tar-rikorrenti li hija kienet kapaci ssib persuni li kienu dispoti li jikru dan l-appartament partikolari skont il-valur li hija ndikat 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.»

"Ifisser ghalhekk li meta wiehed iqis dawn il-fatturi kollha, partikolarment li l-kera qed toghla gradwalment u li l-protezzjoni hija ghal zmien temporanju, l-esponent huwa tal-fehma li l-element tal-bilanc u tal-proporzjonalità jinstab sodisfatt u li fl-ebda waqt ma gie vjolat, b'dan 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 l-Ewwel Onorabbli Qorti ma kienitx korretta meta tat rimedju ta' €5,000 bhala kumpens u dan peress li ma kien hem l-ebda ksur tad-drittijiet proprjetarji tar-rikorrenti, bil-konsegwenza li fl-umli fehma tal-esponenti dawn id-dikjarazzjonijiet u likwidazzjoni tal-kumpens ghandhom jigu revokati minn dina l-Onorabbli Qorti".

21. L-attrici, fir-risposta taghha ghall-appell incidentali, issostni li f'dan il-kaz l-iStat ecceda l-limiti tad-diskrezzjoni li huwa generalment accettat li ghandu fl-apprezzament ta' dak li huwa l-interess generali tas-socjeta`. Tghid ukoll li ma giex ipprovat f'dan il-kaz li l-intimati l-familja Mallia kienu effettivament persuni fil-bzonn li kienu allura intitolati biex

jibbenefikaw minn akkommodazzjoni socjali b'effett tal-kirja mahluqa mill-Artikolu 12A. Kuntrarjament ghal dak li sostna l-Avukat Generali, l-attrici tikkontendi li l-mizura lamentata ma stabbiliet ebda kriterji bbazati fuq bzonnijet socjali, izda tat is-setgha biex indis...tament jigi koncess titolu ta' lokazzjoni lil kull min kien jokkupa l-proprjeta` ta' terzi taht koncessjoni enfitewtika temporanja.

22. Fir-rigward tal-korrispettiv dovut skont l-Artikolu 12A bhala kumpens ghall-interferenza tal-iStat fid-drittijiet taghha ta' tgawdija tal-fond *de quo*, l-attrici tghid li d-diskrepanza li tezisti bejn il-kera li hija dovuta skont l-istess Artikolu 12A u l-kera li tista' tigi percepita fuq is-suq hieles ghall-istess fond, anke skont kif konstatat fir-rapport tal-Perit Paul Buhagiar prodott mill-konvenuti, hija enormi u ma tistax hlief tissarraf f'nuqqas ta' proporzjonalita` tal-mizura lamentata, bi ksur tad-dettami tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll.

23. 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.

24. 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.

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 in-nuqqas ta’ proporzjon bejn il-kera li taghti l-ligi u l-kera li jaghti s-suq hieles.

26. Jghid ukoll l-Avukat Generali illi l-fatt li s-sidien jissussidjaw l-akkomodazzjoni socjali jippermetti lill-Gvern li jaghti servizzi socjali ohra li, mod iehor, ma jkunx jista’ jaghti bla ma jgholli t-taxxi. Dan l-argument kien forsi jkollu xi meritu li kieku s-sidien igawdu b’xi mod privileggjat minn dawn is-servizzi socjali, izda fil-fatt jibbenefikaw minnhom mhux izjed minn haddiehor u ghalhekk ikun xieraq illi, daqskemm il-komunità

kollha tgawdi mis-servizzi socjali, hekk ukoll il-komunità kollha u mhux biss is-sidien terfa' l-piz tal-akkommodazzjoni socjali.

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

28. 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.

29. 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' €4,402.44 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 ... ... 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 … … …)".

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

31. 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 minnu wkoll, 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.

32. Il-kalkoli tal-attrici ma jqisux l-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.

33. 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-enfitewta "tkun ghadha tokkupa d-dar bhala r-residenza ordinarja taghha f'dik id-data", u kienet l-attrici li hallietha tkompli tokkupa l-fond sa dik id-data meta setghet zgumbratha qabel.

34. 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-konvenuti Mallia li jkomplu jzommu l-fond sal-2007 meta, bejn l-2002 u l-2007, setghu fittxew l-izgumbrament taghhom;

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

(iii) il-valur tas-suq tal-fond u l-valur lokatizju tieghu, ghalkemm dan ma jfissirx necessarjament li l-attrici kienet sejra ssib tikrih daqshekk u

bl-istess kondizzjonijiet dwar responsabbilita` 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-pozizzjoni li kien ikun fuha li kieku dak il-ksur ma sehhx;

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

(vii) l-ispejjez gudizzjarji li kellha taghmel l-attrici biex tiehu dan ir-rimedju.

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

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

37. 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 tal-lum: 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.

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

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

a. 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;

b. 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 jinqasmu bin-nofs bejn l-attrici u l-Avukat Generali;

c. tikkonferma s-sentenza appellata fil-bqija.

40. 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.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
mb