QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

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

Numru 14

Rikors kostituzzjonali numru 98/2014/1 JZM

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

v.

L-Onorevoli Prim'Ministru; Il-Ministru tal-Ġustizzja, Kultura u Gvern Lokali; l-Avukat Ġenerali; u John Joseph Fenech u Doris Fenech

1. Dawn huma żewġ appelli – wieħed tal-attriċi Josephine Azzopardi u l-ieħor tal-Avukat Ġenerali – minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha fit-28 ta' Settembru 2017 li sabet ksur tal-jeddijiet 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-artt. 6 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali [“il-Konvenzjoni”] meta bl-operazzjoni tal-art. 12A tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar [“Kap. 158”] it-titolu ta’ sub-utli dominju temporanju li kellhom il-konvenuti konjuġi Fenech inbidel, meta ntemm, f’titolu ta’ kiri li jiġġedded.

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

3. Wara, is-sub-utli dominju fuq dan l-appartament kien inkiseb mill-konvenuti konjuġi Fenech 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 konjuġi Fenech biex iroddu l-pussess battâl tal-fond, iżda għalxejn. Imbagħad bl-Att XVIII tal-2007 iddaħħal artikolu ġdid – l-art. 12A – fil-Kap.158 li ta lill-konvenuti konjuġi Fenech il-jedd li jkomplu jżommu l-appartament b’titolu ta’ kiri li jiġġedded.

---

1 Appartament numru 30 fi Blokka C, *Saint Julian’s Court*, Triq is-Sur Fons, San Ġiljan.

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

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

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

> »Tilqa' l-ewwel talba limitatament billi tiddikjara illi r-rikorrenti Josephine Azzopardi 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 Josephine Azzopardi s-somma ta' ħamest elef Euro (€5,000) bħala kumpens għall-vjolazzjoni tad-dritt tagħha għall-proprjetà kif imħares bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali.
>
> »Tordna lill-intimat Avukat Ġenerali sabiex iħallas l-ispejjeż ta' din il-kawża, ħlief għall-ispejjeż tal-intimati Fenech illi għandhom jibqgħu a kariku ta' dawn l-intimati biss *in vista* ta' dak li kien dikjarat mir-rikorrenti fin-nota tagħha tat-8 ta' Awissu 2017.
>
> »Tordna lir-Reġistratur tal-Qorti sabiex kif appena din is-sentenza tgħaddi in ġudikat jibgħat kopja tagħha lill-i*Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif irid l-artikolu 242 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.«

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

> »VI. Ir-raba' (4) eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali
>
> »Fir-raba' eċċezzjoni, l-Avukat Ġenerali eċċepixxa illi r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-anti-kostituzzjonalità u / jew l-anti-konvenzjonalità tal-art. 12A tal-Kap 158, *stante* li l-awturi tal-konċessjoni enfitewtika matul ħajjithom qatt ma oġġezzjonaw għall-konverżjoni f'kera favur l-okkupanti; għall-kuntrarju dejjem aċċettaw il-kera.
>
> »Sar l-argument illi f'tali ċirkostanzi, ir-rikorrenti bħala suċċessuri tal-*aventi causa* [*recte*, tal-awturi] tagħhom huma marbutin bid-deċiżjonijiet li ttieħdu mill-predeċessuri 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 għal 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-ispeċie.
>
> »Din il-qorti tqis li meta l-awturi tar-rikorrenti kienu qed jaċċettaw il-ħlas tal-kera, dan kien qed isir għaliex ma kienx hemm triq oħra.
>
> »Is-sid ma kellux alternattiva oħra għajr li jbaxxi rasu għal dak li tgħid il-liġi.
>
> »… … …
>
> »L-Avukat Ġenerali jikkontendi illi r-rikorrenti ssottomettew ruħhom għall-art. 12A tal-Kap 158 għaliex ma żgumbrawx lill-okkupanti wara l-għeluq tal-konċessjoni sub-enfitewtika. Sar l-argument illi l-konċessjoni enfitewtika spiċċat fit-13 ta' Ġunju 2002 ossija fi żmien li ma kienx għadu daħal fis-seħħ l-art. 12A bl-Att XVIII tal-2007. L-Avukat Ġenerali saħaq li bejn l-14 ta' Ġunju 2002 sad-data li daħal fis-seħħ l-Att XVIII tal-2007 (ossija l-14 ta' Diċembru 2007) ir-rikorrenti ma setgħux jilmentaw minn ksur ta' dritt fondamentali protett bil-Kostituzzjoni jew bil-Konvenzjoni. Igħid ukoll illi l-istat m'għandhux jitqies responsabbli għal ksur ta' jedd fondamentali lanqas wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XVIII tal-2007 għaliex skont l-art. 12A(4) tal-Kap 158 l-utilisti kienu kapaċi jibbenefikaw minn din il-miżura legali għaliex tħallew igħixu fl-appartamenti sal-1 ta' Lulju 2007 minkejja li l-kuntratt tagħhom kien ilu li skada. Ingħad ukoll li r-rikorrenti u l-awturi tagħhom kellhom żmien ħames snin qabel l-introduzzjoni tal-art. 12A biex joħorġu lill-okkupanti mill-appartamenti iżda dawn ma għamlu xejn. Għalhekk l-Avukat Ġenerali invoka l-applikazzjoni tal-prinċipju: *volenti non fit injuria.*

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

»Kontra għal dak sottomess, ir-rikorrenti u l-awturi tagħhom fit-titolu ippreżentaw ittri uffiċjali qabel l-2007 fejn interpellaw lill-okkupanti biex jiżgumbraw mill-appartamenti u sabiex iħallsuhom kumpens għall-okkupazzjoni illegali għaż-żmien kollu li ġie wara li spiċċa t-titolu sub-enfitewtiku.

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

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

»… … …

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

»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.

»… … …

»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 Fenech kienet diġà skadiet meta daħal fis-seħħ l-art. 12A tal-Kap. 158, bis-saħħa ta' din id-disposizzjoni ir-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 Fenech 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 jdejh marbuta dwar b'kemm għandha tiżdied il-kera, in kwantu li hi l-liġi li tiddetta kif għandha tiġi awmentata l-kera, mhux il-kontrattazzjoni 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-każ odjern qiegħed jagħti lill-intimati Fenech drittijiet ta' inkwilinat fir-rigward tal-appartament illi jokkupaw mingħajr ma jagħti lir-rikorrenti kumpens xieraq. … … …

»Għalhekk, filwaqt li qiegħda tiċħad is-sitt (6), is-seba' (7), it-tmien (8), id-disa' (9) u l-għaxar (10) eċċezzjonijiet tal-Avukat Ġenerali, qiegħda 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.

»... … …

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

»Billi r-rikorrenti Josephine Azzopardi ħadet lura l-fond *de quo* mingħand l-intimati Fenech fil-mori tal-kawża, bil-preċiż wara li l-kawża tħalliet għad-deċiżjoni, mill-erbatax il-(14) eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali jibqa' biss il-kumpens li fil-fehma tal-Avukat Ġenerali mhux ġustifikat.

»Tajjeb jingħad *in primis* illi l-kumpens li jista' jingħata fi proċediment ta' natura kostituzzjonali mhuwiex ekwivalenti għal danni ċivili li jiġu likwidati mill-qrati ordinarji … … …

»Fid-deċiżjoni ta' <u>Maria Stella *sive* Estelle Azzopardi *et v.* Avukat Ġenerali *et*</u> deċiża fit-30 ta' Settembru 2016, il-Qorti Kostituzzjonali kompliet tippreċiża 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-miżura 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. 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-komputezzjoni 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 leġislattiva 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 kenitx 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 leġislattiva 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 kaf bil-miżura li kienet ser tiġi promulgata.

»Il-Perit Paul Buħaġiar (perit *ex parte* tal-Avukat Ġenerali) stabilixxa l-valur lokatizzju annwu tal-appartament *de quo* abbażi ta' ritorn b'rata ta' 2.75%.

»Mill-banda l-oħra, ir-rikorrenti jagħmlu l-prova li r-ritorn fuq l-appartament *de quo* jvarja bejn 4% u 8.1%.

»Kienu eżebiti ukoll rapporti ta' periti tekniċi mqabbda biex jistmaw appartamenti oħra simili għal dak tal-lum.

»Meta jitqies ir-ritorn fuq l-appartament in kwistjoni, tirriżulta diskrepanza qawwija fil-konfront tal-valur lokatizju reali tal-appartament. Fl-agħar ipoteżi għar-rikorrenti, jekk wieħed joqgħod fuq il-prospett tal-perit *ex parte* tal-Avukat Ġenerali, ir-rendita mill-valur lokatizju fis-suq kellu jammonta għal ferm aktar mill-kera li effettivament kienet qed titħallas lir-rikorrenti, liema kera qatt ma kienet aċċettata mir-rikorrenti.

»Din il-qorti tosserva illi r-rikorrenti baqgħu ma ressqux bħala prova rapport ta' perit *ex parte*.

»Lanqas ma saret talba għall-ħatra ta' espert tal-qorti.

»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.

»... ... ...

»Il-qorti ħasbet fit-tul.

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

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

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

7. Minn din is-sentenza appellaw l-attriċi Josephine Azzopardi b'rikors tas-17 ta' Ottubru 2017, li għalih wieġeb l-Avukat Ġenerali fis-26 ta' Ottubru 2017. Appella wkoll l-Avukat Ġenerali fis-26 ta' Ottubru 2017, u għal dan l-appell wieġbet l-attriċi Josephine Azzopardi fit-13 ta' Novembru 2017.

8. Nibdew bl-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 konjuġi Fenech wara li għalaq is-sub-ċens. Ifisser dan l-ewwel aggravju tiegħu hekk:

> »1. L-esponenti jissottometti li r-rikorrenti ma setgħatx tinvoka ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni *stante* s-sokkombenza tagħha għall-artikolu 12A tal-Kap. 158 u dan peress li r-rikorrenti ma żgumbratx lill-konjuġi Fenech wara l-għeluq tal-konċessjoni sub-enfitewtika.
>
> »Illi dan l-aggravju huwa fis-sens li r-rikorrenti setgħat ħadet il-passi neċessarji sabiex żgumbrat mill-fond lill-konjuġi Fenech u dan setgħat għamlitu qabel id-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.
>
> »Illi mill-att pubbliku fl-atti tan-Nutar Patrick Critien eżebit mal-*affidavit* ta' Josephine Azzopardi jirriżulta li l-konċessjoni sub-enfitewtika li kienu jgawdu l-konjuġi Fenech fuq l-appartament mertu tal-kawża odjerna spiċċa fl-14 ta' Ġunju 2002. Dan ifisser li minn dik id-data l-quddiem ir-rikorrenti jew l-awturi tagħha kellhom kull dritt li jiżgumbraw lill-konjuġi Fenech mill-fond mertu tal-kawża odjerna. Dan qiegħed jingħad *stante* li fis-sena 2002 ma kien hemm l-ebda provvediment legali li kien jagħti dritt lill-utilista sabiex jibqgħu jirresjedu fl-appartament. 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-utilista jibqa' jgħix fl-appartament. Dan ifisser li l-fatt li l-utilisti baqgħu jirrisjedu fl-appartament mertu tal-kawża odjerna wara l-14 ta' Ġunju 2002 u *cioè* wara l-iskadenza tal-konċessjoni, dan ma sarx minħabba xi intervent tal-istat iżda sar peress li l-istess rikorrenti jew awturi tagħhom ippermettew li jsir hekk mingħajr ma intavolaw proċeduri appożiti sabiex jiżgumbraw l-imsemmi appartament. Isegwi għalhekk li għall-perjodu bejn l-14 ta' Ġunju 2002 u l-14 ta' Diċembru 2007 (id-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XVII tal-2007), ir-rikorrenti ma għandhomx raġun jilmentaw minn xi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Dan qiegħed jingħad *stante* li f'dan il-perjodu kollu l-okkupazzjoni da parti tal-utilista ma kinitx qiegħda ssir abbażi ta' xi liġi jew minħabba xi għemil attribwibbli għall-istat iżda l-okkupazzjoni kienet qiegħda titħalla ssir għaliex ir-rikorrenti u l-awturi tagħhom ippermettew lill-utilista sabiex jibqa' jirrisjedi fl-appartament.
>
> »L-esponenti jħoss 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 ħames snin.
>
> »Illi r-rikorrenti u l-awturi tagħha kellha ħames snin ċans qabel l-introduzzjoni tal-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jittieħdu l-passi neċessarji sabiex joħorġu lill-utilisti mill-appartament.

> Minkejja tali opportunità, l-utilisti tħallew jibqgħu jirrisjedu fl-appartament mingħajr limitazzjoni. Isegwi għalhekk li r-rikorrenti ma tistax wara għaxar snin tilmenta mill-għażla ħielsa li saret minnha u mill-awturi tagħha dak iż-żmien u dan anke abbażi ta' *volenti non fit injuria.*
>
> »Illi ġaladarba r-rikorrenti ma ħadet l-ebda azzjoni sabiex tiżgombra lill-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 jipproteġi l-kontinwazzjoni tal-okkupazzjoni tal-utilisti. Illi r-rikorrenti ma tistax targumenta b'suċċess li bħala riżultat tal-applikazzjoni tal-artikolu 12A tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta ġew leżi d-drittijiet konvenzjonali tagħha.
>
> »Illi jsegwi għalhekk li l-lanjanzi tar-rikorrenti mibnija fuq l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni kellhom ifallu sa mill-bidunett u għalhekk l-ewwel onorabbli qorti ma kinitx ġusta meta sabet li r-rikorrenti ġarrbet ksur ta' dan l-artikolu konvenzjonali.»

9. 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-konjuġi Fenech 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.

10. 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 lill-konjuġi Fenech. 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 rrinunzjaw għall-jedd li, aktar 'il quddiem, ifittxu dak ir-rimedju.

11. 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 qed jiġi miċħud.

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

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

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

Protokoll tal-Konvenzjoni ma kellux jitkejjel sempliċement fuq il-kejl tal-valur rejali tal-proprjetà iżda fuq il-fatt li dan il-fond kien qiegħed jinkera għal skop soċjali … … …

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

»Illi fil-każ odjern l-interferenza fil-proprjetà tar-rikorrenti saret skont il-liġi u twettqet għal għanijiet soċjali fl-interess pubbliku. Għalhekk biex wieħed ikun jista' jistħarreġ l-bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-individwu, wieħed għandu japprezza li miżura ta' din ix-xorta, meħuda fl-interess pubbliku, għandha tattira kumpens li għandu jkun ferm anqas mill-valur sħiħ fis-suq.

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

»… … …

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

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

»Illi magħdud ma' dan, il-kirja favur il-konjuġi Fenech ma kinitx waħda perpetwa li sejra tintiret minn ħaddieħor. Ifisser allura li l-protezzjoni tal-kera ma kinitx ser testendi ruħha għal ġenerazzjoni oħra iżda kienet ser tispiċċa malli l-konjuġi Fenech ma jibqgħux jirrisjedu fl-appartament – fatt li avvera ruħhu fil-mori tal-kawża.

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

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

»Illi fil-fehma tal-appellant, l-ewwel onorabbli qorti kellha tikkunsidra wkoll dan il-fattur u *cioè* li r-rikorrenti ma għamlitx tali prova li turi li fuq

is-suq ħieles kien hemm talba għal tali ammont ta' kera li r-rikorrenti kienet qed tippretendi li tirċievi.

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

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

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

»Ifisser għalhekk li meta wieħed jiġbor kollox u jqis dawn il-fatturi kollha, partikolarment li l-kera qed togħla gradwalment u li l-protezzjoni hija għal żmien temporanju bil-konsegwenza li hemm ċertezza li l-fond ser jerġa' jirritorna għand ir-rikorrenti, l-esponent huwa tal-fehma li r-rekwiżit tal-bilanċ u tal-proporzjonalità jinstab sodisfatt u li fl-ebda waqt ma ġie vjolat, b'dan li l-ewwel onorabbli qorti ma kenetx ġusta meta laqgħet it-talbiet attriċi li seħħet vjolazzjoni tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

»Isegwi għalhekk li ċertament li l-ewwel onorabbli qorti ma kinitx korretta meta tat rimedju ta' €5,000 bħala kumpens u dan peress li ma kien hemm l-ebda ksur tad-drittijiet proprjetarji tar-rikorrenti bil-konsegwenza li dawn id-dikjarazzjonijiet u likwidazzjoni tal-kumpens għandhom jiġu mħassra minn dina l-onorabbli qorti.

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

14. Huwa minnu illi l-istat għandu marġini wiesa' ta' apprezzament fejn jidħlu aspetti soċjali fil-kontroll tal-proprjetà u illi l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix illi, meta tintwera ħtieġa soċjali għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, is-sid għandu jkollu dħul mill-proprjetà daqskemm jirrendi s-suq ħieles. Barra minn hekk, kiri taħt il-Kap. 158 jeħles lis-sid

minn ċerti obbligazzjonijiet, bħal ma hija l-obbligazzjoni ta' tiswijiet, li normalment jintrefgħu minn sid-il-kera. Tassew ukoll illi l-kera jiżdied kull tliet snin, għalkemm, naturalment, kemm ikunu biżżejjed dawn iż-żjidiet jiddependi fuq kien xieraq jew le l-kera oriġinali li fuqu jinħadmu dawn iż-żjidiet.

15. 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.

16. Fattur ieħor li jsemmi l-Avukat Ġenerali fir-rikors tal-appell huwa illi l-kirja favur il-konjuġi Fenech ma kinitx waħda perpetwa li kienet ser tintiret minn ħaddieħor u għalhekk l-attriċi kienet taf li xi darba l-proprjetà kienet sejra tiġi lura għandha (kif fil-fatt ġara waqt li miexja din il-kawża). B'dana kollu din il-Qorti hi tal-fehma li dan il-fattur ma jinnewtralizzax in-nuqqas ta' proporzjon bejn il-kera li tagħti l-liġi u l-kera li jagħti s-suq ħieles.

17. Igħid ukoll l-Avukat Ġenerali illi l-fatt li s-sidien kienu qed jissussidjaw l-akkomodazzjoni soċjali jippermetti lill-gvern li jagħti servizzi soċjali oħra li, mod ieħor, ma jkunx jista' jagħti bla ma jgħolli t-taxxi. Dan l-argument kien forsi jkollu xi meritu li kieku s-sidien kienu jgawdu b'xi mod privileġġjat minn dawn is-servizzi soċjali, iżda fil-fatt 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.

18. Dan it-tieni aggravju tal-Avukat Ġenerali wkoll għalhekk ma jistax jintlaqa'.

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

20. L-aggravji tal-attriċi jolqtu l-*quantum* tal-kumpens. Dawn ġew imfissrin 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 fil-każ in eżami bħal donnha tinsa din l-istess premessa u ma tikkunsidra bl-ebda mod id-dannu materjali li l-esponenti ġiet li sofriet bħala konsegwenza tal-leżjoni tad-dritt fundamental tagħha għall-pussess tal-proprjetà tagħha da parti tal-Istat Malti meta ġiet biex iddeterminat il-kumpens dovut lill-esponenti mill-istess Stat Malti.
>
> »... ... ...
>
> »... ... ... il-prinċipju regulatur għal-likwidazzjoni ta' kumpens għandu jkun proprju dak illi "min iġarrab dak il-ksur jitqiegħed kemm jista' jkun fil-posizzjoni li kien ikun fiha li kieku dak il-ksur ma jkunx seħħ: jingħata *restitutio in integrum*". Dan il-prinċipju, sfortunatament, jidher illi mhux talli ġie skartat mill-ewwel onorabbli qorti imma ġie saħansitra għal

kollox injorat b'tali mod li l-ewwel onorabbli qorti ma kkunsidrat bl-ebda mod id-danni materjali effettivament sofferti mill-esponenti bħala konsegwenza tal-leżjoni kif determinat bl-aktar mod konklużiv minnha stess meta ġiet biex tillikwida l-kumpens dovut lill-esponenti.

»Illi l-esponenti jinnutaw illi r-rimedju tad-danni likwidati fis-somma ta' ħamest elef euro (€5,000) ma jservi bl-ebda mod sabiex iqiegħed lill-esponenti fl-istess posizzjoni li kienet fiha li kieku dak il-ksur ma seħħx u kwindi 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-somma ta' €4,716.90 għas-snin kollha li jmorru mill-2002 sallum. Dan ifisser illi s-somma ta' ħamest elef euro (€5,000) lanqas biss tibda billi tersaq sabiex tkopri mqar minimu mid-dannu soffert mill-esponenti; … … …

«Illi l-eżerċizzju ta' *restitutio in integrum* kien jitlob li l-ewwel onorabbli qorti tikkunsidra debitament id-danni materjali kollha sofferti mill-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 tikkunsidra wkoll it-telf materjali soffert mill-esponenti bħala konsegwenza tas-surreferit, konsistenti proprju mill-valur lokatizju tal-fond … … …

»… … … Huwa ċar u jinsab effettivament inkontestat bejn il-partijiet li l-imsemmi art. 12A daħal fis-seħħ b'effett retrospettiv u b'intiża li jipproteġi anke lil min, bħall-okkupanti odjerni tal-appartament tal-esponenti, kien qed jokkupa mingħajr titolu. Issa huwa ċar li jekk il-prinċipji regulaturi hawn fuq ċitati inkluż allura l-prinċipju tar-*restitutio in integrum* u l-possibilità li l-parti leża tiġi riżarċita kemm fir-rigward ta' danni pekunjari u kif ukoll dawk non-pekunjari inkluż ukoll allura kemm

> *damnum emergens* u *lucrum cessans*, il-kwantifikazzjoni affettwata mill-ewwel onorabbli qorti ċertament li ma tistax tiġi kkunsidrata bħala waħda ġusta. Dan *multo magis* meta wieħed jikkunsidra r-ritorn fuq il-proprjetà li ġie mitluf mill-esponenti bħala konsegwenza 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 … … …).«

21. Din il-qorti taqbel mal-attriċi illi d-danni likwidati mill-ewwel qorti ma humiex biżżejjed biex jingħata rimedju sħiħ u xieraq għall-ksur tad-dritt tagħha. Huwa minnu wkoll, iżda, illi, fid-dawl tal-fatturi kollha msemmija fil-paragrafu 14 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.

22. 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 matul l-andament ta' dawn il-proċeduri ħadet lura l-fond in kwistjoni, 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.

23. Għandu jingħad ukoll, dwar il-pretensjoni tal-attriċi illi bdiet iġġarrab danni mill-2002, meta għalaq is-sub-ċens, u mhux biss mill-2007, meta daħlet fis-seħħ il-liġi, illi għalkemm tassew illi l-liġi kellha effett retro-attiv madankollu ma laqtitx lill-attriċi b'effett retro-attiv, għax il-konjuġi Fenech baqgħu jokkupaw il-fond 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, il-konjuġi Fenech xorta kienu jibqgħu fil-post għall-inqas sal-2007 ladarba l-attriċi u l-awtur tagħha ma għamlu xejn effettiv biex tiżgumbrahom; 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 ħalliethom ikomplu jokkupaw il-fond sa dik id-data meta setgħet żgumbrathom qabel.

24. 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-konjuġi Fenech li jkomplu jżommu l-fond sal-2007 meta,

bejn l-2002 u l-2007, setgħu fittxew l-iżgumbrament tagħhom;

(ii) iż-żmien ta' għaxar snin li l-attriċi damet imċaħħda mit-tgawdija tal-fond tagħha mingħajr kumpens xieraq;

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

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

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

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

(vii) il-fatt li l-attriċi ħadet il-fond lura wara li l-kawża tħalliet għas-sentenza quddiem l-ewwel qorti; u

(viii) l-ispejjeż li kellha tagħmel l-attriċi biex tikseb dan ir-rimedju.

25. 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).

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

27. 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.

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

29. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiddisponi kemm mill-appell tal-attriċi u kemm minn dak tal-Avukat Ġenerali 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, ħlief dawk tal-konvenuti

John u Doris Fenech li jitħallsu mill-konvenuti konjuġi Fenech stess, jinqasmu bin-nofs bejn l-attriċi u l-Avukat Ġenerali;

iii. tikkonferma s-sentenza appellata fil-bqija.

30. 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.

Silvio Camilleri President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
rm/mb