# QORTI KOSTITUZZJONALI

**IMHALLFIN**

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

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

**Numru 15**

**Rikors numru 95/14 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 moghti fl-14 ta' April 2015 "Il-Ministru tal-Kultura u l-Gustizzja" gie jaqra "Il-Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali" L-Avukat Generali u Emily Zammit**

**Preliminari**

1. Dawn huma zewg appelli, appell principali maghmul mir-rikorrenti Greta Bartolo Parnis [l-attrici] u appell incidentali maghmul mill-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 tal-attrici kif jolqtu lill-konvenuta Emily Zammit stante illi fil-mori tal-kawza l-atti gew ceduti mir-rikorrenti limitatament fil-konfront taghha wara li r-rikorrenti hadu lura c-cwievet kif ukoll il-pussess battal u liberu tal-fond *de quo*, [ii] laqghet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti l-Onorevoli Prim Ministru u Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali u ddikjarat li mhumiex il-legittimi kontradditturi tal-attrici u illiberathom 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 lill-attrici Greta Bartolo Parnis is-somma ta' hamest elef Euro (€5,000) 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 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[1] f'San Giljan. B'kuntratt tal-14 ta' Gunju 1957 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino l-awtur tal-attrici kien ta dan l-appartament (flimkien ma' appartamenti ohra fl-istess korp) b'titolu ta' sub-enfitewsi ghal hamsa u erbghin (45) sena lill-Ammiraljat Britanniku.

3. Wara, is-sub-utli dominju fuq dan l-appartament kien inkiseb mill-konvenuta Emily Zammit li kienet toqghod fl-appartment bhala r-residenza taghha meta ghalqet is-sub-enfitewsi fit-13 ta' Gunju 2002. B'ittra Gudizzjarja tal-20 ta' Gunju 2006 l-attrici (flimkien ma' dawk li dak iz-zmien kienu ko-werrieta maghha tal-appartament) sejhet lill-konvenuta Zammit biex troddilha l-pusses battal tal-fond, izda ghalxejn[2]. Imbaghad bl-Att XVIII tal-2007 iddahhal artikolu gdid – l-Art. 12A – fil-Kap. 158 li ta lill-konvenuta Zammit il-jedd li tkompli zzomm l-appartament b'titolu ta' kiri li jiggedded.

---

[1] Appartament bin-numru 37, Block D, Triq Sur Alfons Maria Galea, San Giljan.

[2] Din l-ittra ufficjali ma tinsabx fl-atti ta' din il-kawza, kif lanqas ma jinsabu fl-atti l-koncessjoni subenfitewtika tal-fond *de quo* favur il-konvenuta Emily Zammit, 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 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-intimata Emily Zammit, skadiet fit-13 ta' Gunju 2002.

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-propjeta`, ghan-non-diskriminazzjoni u ghas-smigh xieraq u dan kif protetti kemm bl-artikli tal-Konvenzjoni Ewropea (Art. 6, 14 tal-Konvenzjoni u/jew Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess) u kif ukoll tal-Kostituzzjoni ta` Malta (senjatament l-Artikli 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 ddikjarata nulla jew inapplikabbli fil-kaz u in ezami l-ligi, inkluz l-Art. 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta "in parte" jew "in toto", u konsegwentement l-izgumbrament tal-intimat mill-appartament in kwistjoni jew li l-istess intimata Emily Zammit jew l-aventi kawza taghha ma tistax taghmel uzu u/jew jiehdu ebda beneficcju mill-istess artiklu 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. Fil-mori tal-kawza, il-konvenuta Emily Zammit irritornat lura c-cwievet kif ukoll il-pussess liberu u vakanti tal-fond *de quo* lill-attrici Greta Bartolo Parnis li kienet sadanittant akkwistat minghand l-atturi l-ohra l-intier tal-fond *de quo* fil-mori tal-proceduri in prim'istanza permezz ta' att ta' divizjoni[3], u l-atti tal-kawza gew ceduti fl-konfront tal-istess konvenuta[4].

[3] Kuntratt tas-7 ta' Ottubru 2015, a fol. 102 *et seq*.
[4] Vide nota ta' cessjoni datata 22 ta' Ottubru 2016, a fol. 123.

6. L-ewwel Qorti qatghet il-kawza, wara li helset lill-Prim'Ministru u lill-Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali mill-harsien tal-Gudizzju, bl-ispejjez ghall-attrici, ghas-segwenti ragunijiet li safejn relevanti ghal dan l-appell, gew imfissra hekk:

*"… omissis …"*

"**X. <u>Is-sitt (6), is-seba` (7), it-tmien (8), id-disa` (9) u l-ghaxar (10) eccezzjonijiet tal-Avukat Generali</u>**

"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…"*

"**XIV. <u>Rizultanzi dwar l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.</u>**

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

"Minkejja li l-koncessjoni subenfitewtika favur l-intimata Zammit 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-intimata Zammit kienet qeghda tokkupa 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.

"Fil-kaz ta` **<u>Anthony Aquilina vs Malta</u>** kien rimarkat mill-ECHR fid-decizjoni taghha tal-11 ta` Dicembru 2014 illi : "*the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position*".

"Fis-sentenza tas-27 ta` Marzu 2015 fil-kawza "**<u>Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et</u>**, il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi :- *"Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom."*

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

"Huwa wkoll sinjifikanti l-fatt illi l-valur ta` fond b`inkwilin ighix fih huwa ferm inqas milli kieku l-fond ikun 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 ghadda favur l-intimata Zammit drittijiet ta` inkwilinat fir-rigward tal-appartament de quo, bla ma ghadda 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.**

*"… omissis …"*

"**XIII. <u>Ir-rimedju rikjest u l-erbatax (14) l-eccezzjoni tal-Avukat Generali</u>**

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

"Billi fil-mori tal-kawza, ir-rikorrenti hadu lura l-pussess tal-fond de quo minghand l-intimata Zammit m`ghadx hemm kwistjoni ta` zgumbrament x`tigi trattata fil-kaz tal-lum.

"Ghalhekk il-Qorti sejra tqis il-kumpens bhala rimedju.

"… omissis…"

"F`dan l-isfond, il-Qorti tqis illi l-proceduri odjerni min-natura taghhom huma principalment diretti sabiex jindirizzaw il-lezjoni kostituzzjonali jew konvenzjonali,

"Il-Qorti sabet illi kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti skont l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

"Ghaldaqstant, ghalkemm id-diskrepanza bejn il-kera attwalment percepita u l-valur lokatizju li l-fond igib fuq is-suq hieles hija fattur determinanti sabiex ikun stabbilit jekk kienx vjolat il-principju tal-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.

"**Dan kollu premess, din il-Qorti ma jidhrilhiex illi ghandha tadotta l-likwidazzjoni li ghamlet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza li ghaliha jirreferu r-rikorrenti fil-premessi tar-rikors odjern, fejn ikkonfermat il-likwidazzjoni tal-Ewwel Qorti.**

"**Apparti li dik id-decizjoni kienet *res inter alios acta,* il-fatti, cirkostanzi u t-*time factor* involuti kienu ghal kollox diversi mill-assjem ta` dak li kien riskontrat fil-kaz tal-lum.**

"**Fil-kaz citat mir-rikorrenti, l-Ewwel Qorti (u l-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat) qaghdet fuq rapport ta` perit tekniku, u minkejja l-konsiderazzjonijiet fuq riferiti *jidher* illi applikat likwidazzjoni ta` danni civili, fil-kuntest ta` procediment kostituzzjonali.**

"**Fil-kaz tal-lum, il-Qorti ma kellhiex il-konfort ta` relazzjoni ta` perit tekniku ; ghazla din tal-partijiet.**

"**Tghid hekk ghaliex filwaqt illi l-Avukat Generali ghamel il-prova viva voce ta` perit *ex parte* m`ghamlux l-istess ir-rikorrenti ghaliex qaghdu fuq rapporti ta` periti teknici li kienu nkarikati f`kawzi ohra li ghalkemm kienu jittrattaw St Julian`s Court xorta jibqghu rilevanti ghall-partijiet ta` dawk il-kawzi, abbazi tal-principju – anke hawn – ta` *res inter alios acta.***

"**Ghajr ghal dawk ir-rapporti, fil-kawza tal-lum, xejn ma jikkontradici dak li rizulta lill-Perit Buhagiar.**

"**Differenza ohra ta` sostanza bejn din il-kawza u dik deciza li ghaliha jirreferu r-rikorrenti fil-premessi huwa t-*time factor.***

"**Filwaqt illi d-decizjoni citata hadet perkors ta` snin sabiex tkun deciza finalment, ir-rikorrenti *bonta` loro* ghogobhom jaghmlu din**

**il-kawza wara li kienet deciza l-kawza tal-Qorti Kostituzzjonali citata minnhom fil-premessi tar-rikors promotur.**

"**Il-Qorti tqis li anke t-tul taz-zmien kien fattur decisiv f`dak il-procediment.**

"**Fic-cirkostanzi m`ghandux ikun pretiz mir-rikorrenti illi din il-Qorti – bhal donnu sprovvista minn mohh u minn hsieb – isservi biss biex taghmel *rubber stamping* ta` li ghamlet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza citata, bid-dovut rispett li jimmerita u li jixraq ghall-pronunzjament tal-Qorti Kostituzzjonali.**

"**Fil-kawza tal-lum, il-fatti juru illi r-rikorrenti pprezentaw l-istanza fl-2014 u qed ikollhom sentenza – almenu fl-ewwel istanza – fl-2017 – minkejja l-komplessita` tal-mertu tal-kawza.**

"**Din il-Qorti mhijiex se sservi ta` *rubber stamp* izda sejra taghmel gustizzja kif jixraq - *all the way.***

"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.

"Skont il-Perit Paul Buhagiar, il-valur lokatizzju ta` l-appartament in kwistjoni a bazi ta` rata ta` ritorn ta` 2.75%.

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

"Kienu ezebiti ukoll rapporti ta` periti teknici mqabbda biex jistmaw appartamenti ohra simili ghal dak in ezami. Qeghda tirreferi ghar-rapporti tal-Periti Valerio Schembri u Marie Louise Musumeci.

"Meta jitqies li r-ritorn fuq l-appartament in kwistjoni kien dak ta` 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.

"Din il-Qorti tinnota li r-rikorrenti baqghu ma ressqu ebda rapport ta` perit *ex parte* maghzul minnhom.

> "Lanqas ma saret talba lill-Qorti sabiex jinhatar perit tekniku.
>
> "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.
>
> "… omissis…"
>
> "**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.**
>
> "**Hija l-fehma konsiderata taghha illi kumpens fl-ammont ta` €5,000 ghall-vjolazzjoni subita mir-rikorrenti tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni jkun gust u sufficjenti.**
>
> "**Dan l-ammont ghandu jithallas lir-rikorrenti 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.**"

7. Minn din is-sentenza appellat l-attrici Greta Bartolo Parnis 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 filli tordna lill-Avukat Generali sabiex ihallas lill-esponenti s-somma ta' hamest elef euro (€5000) bhala kumperns 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."

8. 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 l-aggravju illi l-ewwel Qorti naqset milli

tillikwida danni pekunjarji biex jikkumpensaw ghat-telf materjali soffert minhabba l-ksur tad-drittijiet fondamentali, u illi f'kull kaz il-kumpens likwidat fis-sentenza appellata huwa baxx wisq.

9. L-Avukat Generali wiegeb ghall-appell tal-attrici Greta Bartolo Parnis, permezz ta' risposta pprezentata fil-25 ta' Ottubru 2017 fejn sostna li ma jaqbilx mad-decizjoni tal-ewwel Qorti limitatament fejn irravvizat ksur tad-drittijiet tal-atturi kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u gie ordnat ihallas kumpens. Din il-lanjanza tifforma appuntu l-mertu tal-appell incidentali interpost mill-Avukat Generali flimkien mar-risposta tal-appell tieghu.

10. 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.

11. Permezz tal-appell incidentali interpost flimkien mar-risposta tal-appell tieghu tal-25 ta' Ottubru 2017, l-Avukat Generali talab li s-sentenza appellata tigi riformata billi:

"(a) Tikkonfermaha f'dawk il-partijiet fejn helset lill-Onorevoli Prim 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-Artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta; u

"(b) Thassarha, tirrevokaha u tannullaha 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-Konvenzjoni 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 anke fejn dawn kienu msejsa fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellata."

12. L-aggravji tal-Avukat Generali kif imfissra fl-appell incidentali tieghu, jikkonsistu in succint, fis-segwenti: [i] illi l-atturi kienu ssokkombew ghall-applikazzjoni tal-Artikolu 12A meta naqsu milli jipprocedu kontra l-konvenuta Emily Zammit ghall-izgumbrament taghha mill-fond *de quo* wara l-gheluq tal-koncessjoni subenfitewtika, u ghalhekk ma jistghux jilmentaw li bl-introduzzjoni tal-Att XVIII tal-2007 gew vjolati d-drittijiet fondamentali taghhom; [ii] illi f'kull kaz, l-ewwel Qorti ma kienetx korretta meta sabet ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni; u [iii] l-Avukat Generali ma kellux jigi ordnat ihallas l-ispejjez kollha tal-kawza.

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 is-sejbien innifsu ta' ksur tal-istess Artikolu. Ghalhekk, in vista tal-fatt illi l-appell principali jindirizza biss id-decizjoni tal-ewwel Qorti dwar ir-rimedju moghti ghall-ksur tal-jedd fondamentali tar-rikorrenti, filwaqt illi l-appell incidentali jikkontesta d-decizjoni tas-sejbien ta' ksur 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.

14. Permezz tal-ewwel aggravju tieghu, l-intimat Avukat Generali jikkontendi l-attrici naqset milli tinqeda b'rimedji li kellha taht il-ligi ordinarja qabel ma fethet dawn il-proceduri kostituzzjonali u illi ghalhekk 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-konvenuta Zammit wara li ghalaq is-sub-cens. L-aggravju gie mfisser hekk:

> "… … … ir-rikorrenti ma setghetx tinvoka ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghaliex hija ssottomettiet ruhha ghall-artikolu 12A tal-Kap. 158 minhabba li ma zgumbratx lil Emily Zammit wara l-gheluq tal-koncessjoni sub-enfitewtika;
>
> "Illi dan aggravju huwa fis-sens li r-rikorrenti setghet hadet il-passi sabiex zgumbrat mill-fond lil Emily Zammit u dan setghat ghamlitu qabel id-dhul fis-sehh tal-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta;
>
> "Illi mill-atti pubbliku l-atti tan-Nutar Patrick Critien esebit mal-affidavit ta' Josephine Azzopardi jirrizulta li l-koncessjoni sub-enfitwetika li kienet tgawdi minnha Emily Zammit spiccat fit-13 ta' Gunju 2002. Dan ifisser li minn dik id-data 'l quddiem ir-rikorrenti jew l-awturi taghha

kellhom kull dritt li jizgumbraw lil Emily Zammit mill-fond mertu tal-kawza odjerna. Dan qed jinghad stante li fis-sena 2002 ma kien hemm l-ebda provvediment legali li kien jaghti dritt lill-utilista saboex jibqa' jirrisjedi fl-appartament. Infatti, l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ma kienx jghodd ghall-koncessjonijiet subenfitewtici.

"Dan ifisser ukoll li r-rikorrenti jew l-awturi taghhom setghu anke mxew bil-proceduri sommarji msemmija fl-artikolu 167 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex ihaffu l-process tal-izgumbrament. Minkejja din il-possibilita` però r-rikorrenti u l-awturi taghha xorta ghazlu ghar-raGunijiet taghhom li jhallu lill-utilista tibqa' tghix fl-appartament;

"……

"Isegwi ghalhekk li ghall-perijodu bejn l-14 ta' Gunju 2002 u l-14 ta' Dicembru 2007 (id-data li dahal fis-sehh l-Att XVIII tal-2007) ir-rikorrenti ma ghandhomx ragun jilmentaw minn xi ksur tad-drittijiet fondamentali taghhom. Dan qieghed jinghad stante li f'dan il-perijodu kollu l-okkupazzjoni da parti tal-utilista ma kinitx qieghda ssir fuq is-sahha ta' ligi jew minhabba xi ghemil tal-istat izda l-okkupazzjoni kienet qed tithalla ssir ghaliex ir-rikorrenti u l-awturi taghha hallew lill-utilista sabiex jibqa' jirrisjedi fl-appartament;

"L-esponent jhoss ukoll li l-istat m'ghandux jitqies responsabbli ghal xi ksur konvenzjonali lanqas wara d-dhul fis-sehh tal-Att XVIII tal-2007. Illi skont l-artikolu 12A(4) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-utilista setghet tibbenefika minn din il-mizura legali ghaliex kien thalliet tibqa' tghix fl-appartament sal-1 ta' Lulju 2007 u dan minkejja li l-kuntratt taghha kien ilu li skada hames snin;

"Ir-rikorrenti u l-awturi taghha kellhom hames snin cans qabel l-introduzzjoni tal-artikolu 12A sabiex jittihedu l-passi necessarji sabiex johorgu lill-utilista mill-appartament. Minkejja l-opportunita` l-utilista thallet tibqa' tirrisjedi fl-appartament minghajr limitazzjoni. Isegwi ghalhekk li r-rikorrenti ma tistax wara ghaxar snin tilmenta mill-ghazla hielsa li saret minnha u mill-awturi taghha li hadu dak iz-zmien u dan anki abbazi ta' *volenti non fit injuria*;

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

"Illi jsegwi ghalhekk li l-lanjanzi tar-rikorrenti mibnija fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni kellhom ifallu sa mill-

> bidunett, u ghalhekk li l-Ewwel Onorabbli Qorti ma kinitx giusta meta sabet li r-rikorrenti garrbet ksur ta' dan l-artikolu konvenzjonali."

15. L-attrici Greta Bartolo Parnis 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-attrici tghid li ma lahqux zgombraw lill-okkupanti kollha tal-blokk, inkluz lil Emily Zammit, qabel l-introduzzjoni tal-Att XVIII tal-2007.

16. Izda, kif kompliet issostni l-attrici, f'kull kaz il-kawzi kollha li fethu biex jiksbu l-izgumbrament tal-okkupanti tal-korp ta' bini in kwistjoni, anke jekk istitwiti qabel id-dahla fis-sehh tal-Artikolu 12A izda li kienet ghadha pendenti fl-14 ta' Dicembru 2007, gew stultifikati bl-effett retrospettiv tal-mizura legislattiva introdotta bl-Att XVIII tal-2007. Tikkontendi wkoll 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 tas-sentenza ta' din il-Qorti fir-rigward tal-korp tal-bini *de quo*, u ssostni 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. Din il-Qorti tqis li tassew li fuq interpretazzjoni stretta tal-Kap. 158 kif kien qabel ma ddahhal l-Art. 12A – li sub-enfitewsi, jew enfitewsi tal-utli dominju, ma hijiex enfitewsi – l-attrici u l-awtur taghha kellhom hames snin bejn meta ntemmet is-sub-enfitewsi fl-2002 u meta ddahhal l-Art. 12A fl-2007 li fihom setghu fittxew li jizgumbraw lil Zammit. Madankollu, il-fatt li kienu disposti li jhalluha zzomm il-fond bla titolu ghal hames snin, ghax kienu jafu li meta riedu setghu bdew proceduri biex jizgumbrawha, ma jfissirx illi irrinunzjaw ghall-jedd li, aktar 'il quddiem, ifittxu dak ir-rimedju.

18. Barra minn hekk, ukoll meta jintwera li l-atturi setghu inqdew b'rimedji taht il-ligi ordinarja, jibqa' mholli ghad-diskrezzjoni tal-qorti taghzilx li tinqeda bis-setghat taghha taht il-Kostituzzjoni jew taht l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, u fic-cirkostanzi tal-kaz tallum, fejn instab ksur ta' drittijiet fondamentali, din il-Qorti hija tal-fehma li ma ghandhiex tiddisturba l-ezercizzju ta' din id-diskrezzjoni li fil-fehma taghha kien korrett.

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

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

> "F'dan il-kuntest huwa principju stabbilit kemm fil-gurisprudenza nostrana kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja li l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix kumpens shih ghall-generalita` 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 (ara **James and Others v. the United Kingdom**, 21 ta' Frar 1986, Series A no. 98, p. 36, 54; **The Holu Monasteries v. Greece**, 9 ta' Dicembru 1994, 71, Series A no. 301-A; u **Jahn and Others v. Germany** [GC], no. 46720/99, 72203/01 u 72552/01, 94, ECHR 2005-VI).
>
> "Illi fil-kuntest tal-kontroll legittimu mill-Istat tal-uzu ta' proprjeta` fl-interess generali l-Ewwel Onorabbli Qorti ma setghatx tpoggi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta` fis-suq hieles mal-valur li ghandu jithallas ghal ghanijiet ta' akkomodazzjoni socjali. Tant hu hekk li dwar uzu ta' proprjeta` fl-interess generali fil-kuntest ta' akkomodazzjoni socjali uwa 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-proporzjonalita` 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-proprjeta` izda fuq il-fatt li dan il-fond kien qieghed jinkera ghal skop socjali. Illi fil-kawza **Mellacher and Others v. Austria** deciza fid-19 ta' Dicembru 1989 gie deciz li l-ammont ta' kumpens, zghir kemm hu zghir, ghall-privazzjoni tat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tal-individwu sakemm dak l-ammont ikun stabbilit b'ligi u

«pursing a purpose of generali interest which was not manifestly without foundation» huwa gustifikat u legalment accettat bl-istess proviso tal-artikolu konvenzjonali.

"Illi huwa biss fejn hemm «manifest unlawfulness in the deprivation or dispossession» li «full restitution of losses is generally awarded» (Q.E.D.B Appl. 31107/95 – **Iatridis v. Greece** deciza fid-19 ta' Ottubru 2002; u Appl. 1355/89 **Papamichopoulos v. Greece** deciza fl-24 ta' Gunju 1993).

"Illi fil-kaz odjern, l-interferenza fil-proprjeta` tar-rikorrenti saret skont il-ligi u twettqet ghal ghanijiet socjali fl-interess pubbliku. Ghalhekk biex wiehed ikun jista' jistharreg l-bilanc gurst bejn l-interess generali u l-interess tal-individwu, wiehed ghandu japprezza li mizura ta' din ix-xorta, mehdua 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 sodisfacjenti li hija qed igarrab xi piz eccessiv u sproporzjonat minhabba l-ammont ta' kera li qed tippercepixxi. Il-kera annwali li qeghda 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 tghola biss kull hmistax-il sena skont l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta izda kull tlett 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 setghet ddahhal minghand Emily Zammit mhux ser tibqa' stagnata ghal dejjem izda ser tghola kull tlett snin b'mod proporzjonali skont id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta fuq il-bazi tal-indici tal-inflazzjoni, kif hemm provdut fl-Artikolu 13 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

"Lanqas ma jista' jinghad li z-zieda moghtija bil-ligi l-gdida ser twassal ghal proporzjon u dan bhal ma osservat dina l-Onorabbli Qorti fis-sentenza taghha fl-ismijiet **Franco Buttigieg et vs Avukat Generali et** deciza fis-6 ta' Frar 2015 illi «Ir-rata ta' inflazzjoni pubblikata that l-art. 13 (2) tal-Kap. 158 tinhadem mill-Istatistiku Ewlieni tal-Gvern fuq kriterji li ghandhom jitqiesu illi huma tajba u oggettivi ladarba ma ntweriex il-kuntrarju».

"Illi wara l-emendi li saru l-kera giet aggustata biex tirrifletti aktar r-rejaltajiet tallum (ara s-sentenza **Louis Apap Bologna et vs Vincent Bonnici et** moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (sede Kostituzzjonali) fl-24 ta' Frar 2012).

"Illi kera fl-ammont li r-rikorrenti kienet tircievi mhijiex xi kera daqstant sproporzjonata meta mqabba mal-valur indikat mill-Perit Paul Buhagiar. Dan l-ammont irid jitpogga fil-perspettiva u cioe' li hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-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.

"Illi maghdud ma' dan, il-kirja favur Emily Zammit ma kinitx wahda perpetwa li kienet tintiret minn haddiehor. Ifisser allura li l-protezzjoni tal-kera ma kinitx ser testendi ruhha ghal generazzjoni ohra izda kienet ser tispicca malli Emily Zammit ma tibqax tirrisjedi fl-appartament – fatt li avvera ruhhu fil-mori tal-kawza.

"Tajjeb li jinghad ukoll li tul l-okkupazzjoni taghha jidher li Emily Zammit hadet hsieb l-appartament. Minn dan l-investiment gawdiet ir-rikorrenti ghaliex kieku dawn il-flejjes kien ikollha tohroghom hi biex l-appartament ma jitgharraqx.

"Fattur iehor rilevanti huwa l-fatt li fl-atti tal-kawza ma ngiebet l-ebda prova min-naha tar-rikorrenti li hija kienet kapaci ssib persuni li kienu disposti li jikru dan l-appartament partikolari skont il-valur li hija ndikat fis-sottomissjonijiet taghha. Kif korrettement osservat mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha fl-ismijiet **Helen Schembri et vs Anthony George Zahra noe** tat-28 ta' Settembru 2012 «*Ma kienx bizzejjed ghall-atturi li juru kemm kien il-valur lokatizzju tal-fond fiz-zminijiet rilevanti, izda kellhom juru wkoll li effettivament tilfu kirjiet minhabba l-agir tas-socjeta' konvenuta. Il-Qorti ma tistax tispekula u tghid illi li ma kienx ghal agir tas-socjeta' konvenuta, l-atturi kienu zgur jikru l-fond ghaz-zmien kollu rilevanti u dan zgur bil-kera li stabilixxa l-perit tekniku. Kien obbligu tal-atturi li jressqu din il-prova, izda naqsu li jaghmluha u ghalhekk, imputet sibi*».

"Illi fil-fehma tal-appellant, l-Ewwel Onorabbli Qorti kellha tikkunsidra wkoll dan il-fattur u cioe' 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-esponenti l-Ewwel Onorabbli Qorti ma kkunsidratx. Illi minkejja li wiehed jista' jargumenta li mhux 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 jghin f'dan il-qasam tant sensittiv bil-konsegwenza li l-Istat jithalla wahdu biex isolvi l-problemi tal-akkomdazzjoni socjali billi jibni aktar postijiet biex jakkomoda lill-persuni fil-bzonn jew billi jissussidja parti mill-kirjiet, dan inevittabbilment ikun ifisser li l-Istat ikun irid jara minn fejn ser igib il-flus sabiex jiffinanza 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 wiehed jikkontribwixxi fil-qasam tal-akkomdazzjoni socjali.
>
> "Ghalhekk minkejja li sidien privati bhar-rikorrenti qieghdha tikkontribwixxi f'dan il-qasam billi ma tippercepixxix il-kera hielsa fuq is-suq, min-naha l-ohra l-Istat qieghed ipattilha billi jaghtiha numru ta' beneficcju f'oqsma ohra tal-hajja bhal sahha, edukazzjoni, beneficcji socjali, bini ta' toroq u tnaqqis ta' taxxa fost l-ohrajn.
>
> "Ifisser ghalhekk li meta wiehed jigbor kollox u jqis dawn il-fatturi kollha, partikolarment li l-kera qed toghla gradwalment u li l-protezzjoni kienet ghal zmien temporanju tant hu hekk li l-fond gie ritornat ghand ir-rikorrenti, l-esponent huwa tal-fehma li r-rekwizit tal-bilanc u tal-proporzjonalita' jinstab sodisfatt u li fl-ebda waqt ma gie vjolat, b'dan li l-Ewwel Onorabbli Qorti ma kienetx gjusta meta laqghet it-talbiet attrici li sehhet vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja."

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 li ma giex ippruvat f'dan il-kaz li Emily Zammit kienet effettivament persuna fil-bzonn li kienet allura intitolata biex tibbenefika 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 indiskriminitament 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 tirribadixxi 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-proprjeta`, is-sid ghandu jkollu dhul mill-proprjeta` 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-zidiet 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-sidien. L-analizi bir-reqqa li ghamlet l-ewwel Qorti turi illi, meqjusa l-fatturi relevanti kollha, il-ligi ma tharisx il-htiega ta' proporzjonalita` 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 f'dan il-kaz partikolari x'aktarx li ma kienx sejjer ikun wiehed li jkompli jiggedded ghal zmien twil. B'dan kollu din il-Qorti 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-komunita` kollha tgawdi mis-servizzi socjali, hekk ukoll il-komunita` 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-appell tal-attrici huwa msejjes fuq l-ilment taghha li l-ewwel Qorti tat biss danni morali, u naqset milli tikkonsidra fil-kwantifikazzjoni

tal-kumpens id-dannu ekonomiku u materjali li soffriet minhabba l-effett tal-Artikolu 12A. L-attrici tfisser l-ewwel aspett tal-ilment taghha hekk:

> "... ... ... L-esponenti jhossu li huwa kemmxejn stramb li, tenut ferm is-surreferit, l-ewwel onorabbli qorti la tikkunsidra liema huma dawk ic-cirkostanzi li, skont hi u b'differenza minn ohrajn, ikunu jimmeritaw ukoll danni materjali u lanqas tfisser ghalfejn il-kaz in ezami bhal donnha tinsa din l-istess premessa u ma tikkunsidra bl-ebda mod id-dannu materjali li l-esponenti giet li sofriet bhala konsegwenza tal-lezjoni tad-dritt fundamentali taghha ghall-pussess tal-proprjeta` 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 proprjeta` 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-somma 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-proprjeta` taghhom wara li skada z-zmien tas-sub-cens.
>
> "… … …"
>
> "Illi apparti s-surriferit jigi sottomess li l-ewwel onorabbli qorti kellha tghaddi sabiex debitament tikkunsidra wkoll it-telf materjali soffert mill-esponenti bhala konsegwenza tas-surreferit, konsistenti proprju mill-valur lokatizju tal-fond, dana tenut kont tal-principju tar-restitutio in integrum li huwa wkoll pjenament abbraccjat mill-Qorti Ewropeja ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem… … …"

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

"fl-istadju opportun" f'kawza ohra, interpretazzjoni li ghalkemm x'aktarx mhix korretta, lanqas ma hija ghal kollox irrazzjonali.

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

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

33. L-Avukat Generali jsostni fir-risposta tal-appell li l-quantum tal-kumpens likwidat mill-ewwel Qorti in linea ta' rimedju ghall-ksur irravvizat huwa wiehed tajjeb u idoneu u ma ghandux jigi awmentat, ghal diversi ragunjiet fosthom ghaliex il-kumpens li taghti l-Qorti fil-funzjoni kostituzzjonali taghha huwa kumpens ghall-ksur tad-drittijiet fondamentali u mhux danni civili, ma tressqet ebda prova mir-rikorrenti f'dan il-kaz dwar telf reali jew zvantagg ekonomiku soffert minnha u f'kull kaz, huwa stabbilit fil-gurisprudenza in materja li l-kumpens moghti lis-sidien f'kazijiet fejn l-interferenza fid-drittijiet tiehu l-forma ta' mizura legittima fil-qasam tal-akkommodazzjoni socjali ghandu jkun inqas mill-kumpens shih li seta' jkun altrimenti dovut.

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

35. Il-kalkoli li ghamlet l-attrici fir-rikors tal-appell taghha ma jqisux il-ghan legittimu u socjali tal-ligi, il-fatt illi l-ligi tehlisha mill-obbligazzjoni tat-tiswijiet, il-fatt li fost ir-rimedji hemm dak li jippermettilha tfittex li tiehu lura l-fond bla ma tinzamm milli taghmel hekk b'applikazzjoni tal-Art. 12A tal-Kap. 158, u l-fatt illi l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix dhul daqskemm jaghti s-suq hieles. Qeghda 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.

36. 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 jikkupawh sal-2007 mhux bis-sahha tal-ligi

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

37. 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 ippermettiet lill-konvenuta Emily Zammit li tkompli zzomm il-fond sal-2007 meta, bejn l-2002 u l-2007, setghu fittxew l-izgumbrament taghha;

(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 respons-abilita` 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 fonda-mentali ma huwiex l-istess bhad-danni civili izda minkejja dan ghandu jkun kumpens shih li, kemm jista' jkun, iqieghed lill-attur fil-posizzjoni li kien ikun fuha li kieku dak il-ksur ma sehhx;

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

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

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

39. F'dan is-sens il-Qorti qieghda tilqa' l-appell tal-attrici.

40. Nghaddu issa ghall-ahhar aggravju tal-Avukat Generali, li jolqot l-ispejjez tal-kawza. Jilmenta li ma kellux jigi kkundannat biex ihallas l-

ispejjez kollha tal-kawza quddiem l-ewwel Qorti, galadarba giet milqugha l-eccezzjoni preliminari tieghu, kif ukoll dawk l-eccezzjonijiet fil-mertu li jittrattaw, *inter alia*, in-nuqqas ta' applikazzjoni u ta' ksur tal-Artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni, kif ukoll l-Artikoli 6 u 14 tal-Konvenzjoni. Izid jghid illi filwaqt li l-ewwel talba tar-rikorrenti giet akkolta biss in parti in kwantu msejsa limitatament fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

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

42. 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 morali 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.

43. 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<br>Prim Imhallef | Giannino Caruana Demajo<br>Imhallef | Noel Cuschieri<br>Imhallef |

Deputat Registratur
df/mb