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 20

Rikors numru 5/15 JZM

Josephine Azzopardi f'isimha propju u
kif ukoll bhala prokuratrici tal-imseifra Anna Maria Saddemi,
Patricia Anastasi u Greta Bartolo Parnis

v.

L-Onorevoli Prim Ministru, Il-Ministru tal-Gustizzja,
Kultura u Gvern Lokali, l-Avukat Generali

Il-Qorti:

1. Dawn huma zewg appelli, appell principali maghmul mill-atturi u l-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] laqghet l-ewwel eccezzjoni tal-intimati l-

Onorevoli Prim'Ministru u Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali u ddikjarat li mhumiex il-legittimi kontradditturi tar-rikorrenti u lliberathom mill-osservanza tal-gudizzju, [ii] laqghet ukoll it-tieni eccezzjoni tal-Avukat Generali limitatament safejn din tirrigwarda l-appartament 22C u ghalhekk tichad l-istess eccezzjoni fir-rigward tal-appartamenti l-ohra, kif ukoll [iii] laqghet it-tlettax u l-erbatax l-eccezzjonijiet tal-intimat Avukat Generali; [iv] cahdet it-tielet, ir-raba', il-hames, is-seba', it-tmien, id-disa', l-ghaxar u l-hdax l-eccezzjonijiet tal-Avukat Generali, u [iv] laqghet l-ewwel talba limitatament billi tiddikjara illi r-rikorrenti garrbu vjolazzjoni tad-dritt taghhom ta' proprjeta` kif imhares bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali [il-Konvenzjoni] u cahdet il-bqija tal-ewwel talba. Riferibbilment ghat-tieni talba, ordnat lill-Avukat Generali biex ihallas lill-atturi s-somma komplessiva ta' hamest elef Euro (€5,000) bhala kumpens ghall-vjolazzjoni tad-dritt taghhom ta' proprjeta` kif imhares bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u ordnat lill-Avukat Generali sabiex ihallas l-ispejjez kollha tal-kawza, filwaqt 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-atturi ghandhom l-utli dominju perpetwu tal-appartamenti bin-numri 6, 7 u 8 fi blokka B, 22[1] u 27 fi blokka C u 42 u 43 fi blokka D gewwa St. Julian's Court, Triq is-Sur Alfons Maria Galea, San Giljan, fost appartamenti ohrajn li jifformaw parti minn korp ta' bini kostruwit fuq art li l-predecessur fit-titolu taghhom kien kiseb b'titolu ta' enfitewsi perpetwa. B'kuntratt tal-14 ta' Gunju 1957 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino l-awtur tal-atturi kien ta dan il-korp ta' bini b'titolu ta' sub-enfitewsi ghal hamsa u erbghin (45) sena lill-Ammiraljat Britanniku.

3. Wara, is-sub-utli dominju kien inkiseb mill-okkupanti li kienu joqoghdu fl-appartamenti msemmija bhala r-residenza taghhom meta ghalqet is-sub-enfitewsi fit-13 ta' Gunju 2002. B'ittra gudizzjarja tal-20 ta' Gunju 2006 l-atturi sejhu lill-okkupanti tal-appartamenti biex iroddulhom il-pussess battâl tal-fond, izda ghalxejn. Imbaghad bl-Att XVIII tal-2007 iddahhal artikolu gdid – l-Art. 12A – fil-Kap.158 li ta lill-okkupanti l-jedd li jkomplu jzommu l-appartament relattiv li fih kienu jirrisjedu, b'titolu ta' kiri li jiggedded.

4. L-atturi jghidu li dan huwa bi ksur ta' jeddijiet taghha mharsa taht il-Kostituzzjoni u taht il-Konvenzjoni. Ghalhekk fethu din il-kawza u talbu illi l-Qorti:

[1] It-talba tal-atturi safejn tolqot dan il-fond, giet michuda u ma sarx appell minn dan il-kap tas-sentenza appellata.

"(i) tiddikjara li bil-fatti hawn esposti gew vjolati d-drittijiet tal-esponenti ghall-proprjetà, ghan-non-diskriminazzjoni u ghas-smigh xieraq u dan kif protetti kemm bl-artikoli tal-Konvenzjoni Ewropea (Art. 6, 14 tal-Konvenzjoni u/jew Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess) u kif ukoll tal-Kostituzzjoni ta' Malta (senjatament l-Artikoli 38, 39 u/jew 45) rispett-ivament, u konsegwentement

"(ii) taghti dawk ir-rimedji kollha opportuni u effettivi inkluz jekk ikun hemm il-htiega li tigi dikjarata nulla jew inapplikabbli fil-kaz in ezami l-ligi, inkluz l-Art. 12A tal-Kap, 158 tal-Ligijiet ta' Malta *in parte* jew *in toto*,u billi tillikwida dak il-kumpens jew *just satisfaction* dovut lill-esponenti dan b'rizerva ghal-likwidazzjoni fl-istadju opportun tad-danni sofferti minnhom bhala konsegwenza ta' dan jekk ikun il-kaz".

5. L-ewwel Qorti qatghet il-kawza, 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:-

"… … …

"Il-hames (5) eccezzjoni tal-Avukat Generali

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

"Sar l-argument illi, f'tali cirkostanzi, ir-rikorrenti bhala successuri tal-aventi kawza [*recte*, tal-awturi] taghhom huma marbutin bid-deciz-jonijiet li ttiehdu mill-precedessuri taghhom, b'dana li r-rikorrenti huma prekluzi milli jannullaw dak li ma ridux jaghmlu l-awturi taghhom.

"… … … l-Avukat Generali jirrileva illi r-rikorrenti qaghdu ghall-Art. 12A tal-Kap. 158 ghaliex ma zgumbrawx lill-okkupanti wara l-gheluq tal-koncessjoni sub-enfitewtika. Inghad illi l-koncessjoni enfitewtika spiccat fit-13 ta' Gunju 2002 ossija fi zmien li ma kienx ghadu dahal fis-sehh l-Art. 12A bl-Att XVIII tal-2007. L-Avukat Generali sahaq li bejn l-14 ta' Gunju 2002 sad-data li dahal fis-sehh l-Att XVIII tal-2007 (ossija l-14 ta' Dicembru 2007) ir-rikorrenti ma setghux jilmentaw minn ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali.

"Inghad ukoll illi l-istat m'ghandhux jitqies responsabbli ghal xi ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali lanqas wara d-dhul fis-sehh tal-Att

XVIII tal-2007 ghaliex skont l-Art. 12A(4) tal-Kap. 158, l-utilisti kienu kapaci jibbenefikaw minn din il-mizura legali ghaliex thallew ighixu fl-appartamenti sal-1 ta' Lulju 2007 minkejja li l-kuntratt taghhom kien ilu li skada.

"Inghad ulterjorment illi r-rikorrenti u l-awturi taghhom kellhom zmien hames snin qabel l-introduzzjoni tal-Art 12A biex johorgu lill-okkupanti mill-appartamenti izda dawn ma ghamlu xejn.

"B'hekk kien involat il-principju *volenti non fit injuria* kontra r-rikorrenti.

"Il-posizzjoni tal-Avukat Generali mhijiex kondiviza minn din il-Qorti.

"Kuntrarjament ghal dak sottomess, ir-rikorrenti u l-awturi fit-titolu taghhom ipprezentaw zewg ittri ufficjali fis-26 ta' Lulju 2005 u fl-20 ta' Gunju 2006 fejn interpellaw lill-okkupanti tal-appartamenti biex jizgumbraw mill-appartamenti u sabiex ihallsuhom kumpens ghall-okkupazzjni illegali ghaz-zmien kollu li gie wara li spicca t-titolu tas-subenfitewsi.

"Ghalhekk ir-rikorrent kienu diga` hadu passi inizjali li kienu intizi biex jizgumbraw lill-okkupanti izda mbaghad bid-dhul fis-sehh tal-emendi tal-2007 l-awturi tar-rikorrenti ma kellhomx ghad-disposizzjoni taghhom xi mezz kif setghu jikkontestaw l-emendi li saru fil-ligi sabiex joggezzjonaw ghall-holqien *ope legis* ta' titolu ta' kera.

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

"Il-hames (5) eccezzjoni tal-Avukat Generali qeghda tkun respinta.

"… … …

"Interess guridiku

"… … … l-Avukat Generali jaghmel l-argument illi r-rikorrenti ma ghandhomx dritt li jissoktaw b` din il-kawza fil-konfront tal-erba` appartamenti li huma bieghu qabel saret il-kawza tal-lum. Intqal li r-rikorrenti bieghu kull dritt ta` proprjeta` li kellhom fuq l-appartamenti 7B, 8B, 27C u 442D u ma zammewx ghalihom xi drittijiet litigjuzi fuq dawn l-erba` appartamenti.

"Sar l-argument illi in linea ma` dak deciz mill-Qorti ta` l-Appell fis-17 ta` Frar 1993 fil-kawza <u>Joseph Sammut et nomine vs Carmelo Attard</u> id-dritt ta` azzjoni tar-rikorrenti li jfittxu kostituzzjonalment lill-Gvern fir-rigward ta` dawn l-erba` appartamenti spicca fil-mument li huma bieghu dawn l-appartamenti lil terzi ghaliex bil-bejgh u bin-nuqqas ta` riserva ghad-drittijiet litigjuzi, ir-rikorrenti gew zvestiti mill-istatus ta` vittma u ghalhekk ma ghandhomx interess guridiku li jressqu tali kawza.

"Ibda biex il-Qorti tghid illi kwistjoni ta` interess guridiku tista` titqajjem *ex officio* mill-qorti stess.

"… … …

"Dan premess, u anke wara li qieset l-insenjamenti ta` din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza li tat fit-28 ta` Jannar 2004 fil-kawza Kevin Chircop vs Joseph Chircop, il-Qorti tirrileva illi skont il-Mortara, l-interess guridiku huwa "*l`utilita` finale della domanda gudiziale nel tema dell`asserita ezistenza o violazione del diritto*", cioe` jekk l-azzjoni trid tkun kapaci li tipproduci rizultat vantaggjuz jew utili ghal min jipproponiha jew jekk ir-rizultat, jew sentenza, ma jkunx jista` jigi uzufruwit, allura dik l-azzjoni ma tistax tigi protetta (Kollez. Vol LXXVI. II. 247).

"Fil-kaz tal-lum, sar l-argument illi ladarba r-rikorrenti bieghu erba` appartamenti lil terzi, huma tilfu l-interess guridiku li jipprocedu bil-kawza tal-lum, ghaliex baqghui ma rriservawx ghalihom id-dritt litigjuz..

"… … …

"Fl-ebda wiehed mill-kuntratti ta` trasferiment ta` l-erba` appartamenti in ezami, ma hemm imsemmi xi cessjoni, bejgh jew assenjazzjoni ta` azzjoni. Sabiex ikun hemm cessjoni ta` jedd jehtieg li jkun sar ftehim fuq il-jedd u fuq il-prezz u ghalhekk id-dritt ta` l-akkwirent il-gdid li jkompli l-proceduri huwa dipendenti fuq ic-cessjoni favur tieghu tal-jedd litigjuz. Ladarba, ma tkunx saret din ic-cessjoni, il-jedd litiggjuz jibqa` ta` min ippretendih originarjament.

"Il-Qorti hija tal-fehma li r-rikorrenti ghandhom l-interess li trid il-ligi biex ikomplu bil-kawza.

"Is-seba' (7), it-tmien (8), id-disa' (9) l-ghaxar (10) u l-hdax (11) l-eccezzjonijiet tal-Avukat Generali.

"Permezz ta dawn l-eccezzjonijiet, bid-diversi sfumaturi taghhom, l-Avukat Generali qieghed jeccepixxi illi l-Art 12A tal-Kap 158 ma jmurx kontra l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

"L-introduzzjoni tal-Art. 12A tal-Kap. 158 certament jikkwalifika bhala kontroll ta' uzu.

"… … …

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

"… … …

"Minkejja li l-koncessjoni sub-enfitewtika favur il-persuni li kellhom is-subcens temporanju tal-appartamenti in kwistjoni kienet diga` ghaddiet meta dahal fis-sehh l-Art. 12A tal-Kap. 158, bis-sahha ta' din id-disposizzjoni r-rikorrenti kienu qeghdin jigu kostretti *ope legis* illi jidhlu ghal lokazzjoni ghal zmien indefinit.

"Fiz-zmien meta effett tad-dhul fis-sehh tal-Art. 12A kienet imposta l-lokazzjoni, l-okkupanti ma kellhom l-ebda jedd jew titolu sabiex joqghodu fl-appartamenti koncernanti.

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

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

"… … …

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

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

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

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

"… … …

"Ghalhekk, filwaqt li qeghda tichad is-seba' (7), it-tmien (8), id-disa' (9), l-ghaxar (10) u l-hdax (11) l-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.

"… … …

"Il-Kumpens

"Ir-rikorrenti talbu l-hlas tal-kumpens.

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

"… … …

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

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

"… ……

"Din il-Qorti tirriafferma l-principju illi l-procediment tal-lum huwa ntiz sabiex jindirizza l-lezjoni ta` jeddijiet fondamentali. Ghalhekk ghalkemm id-diskrepanza bejn il-kera attwalment percepita u l-valur lokatizju li fond igib fuq is-suq hieles huwa fattur determinanti fir-rizoluzzjoni tal-kwistjoni jekk kienx vjolat il-principju tal-proporzjonalita`, fil-komputazzjoni tal-kumpens hemm fatturi ohra li wkoll ghandhom relevanza u li flimkien ghandhom iwasslu ghall-ghoti ta` kumpens gust ghal-lezjoni sofferta.

"Il-Qorti sejra tqis diversi fatturi lkoll relevanti ghall-finijiet tal-komputazzjoni tal-kumpens. Dawn huma :

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

"(2) l-estent tal-isproporzjonalita` rifless fid-differenza bejn il-kera percepita mir-rikorrenti u dik li huma setghu jippercepixxu fis-suq hieles li kieku ma kinetx imposta fuq l-awtur taghhom il-lokazzjoni vigenti llum, u l-incertezza dwar jekk il-fond taghhom qattx kien ser jigi f'idejn ir-rikorrenti;

"(3) it-tul ta' zmien li fih ir-rikorrenti damu jbatu minn stat ta' sproporzjonalità kuntrarja ghalihom, tenut kont ukoll taz-zmien li hallew ghaddej minn meta ghalaq ic-cens tal-intimat fl-2002 sakemm istitwew il-proceduri odjerni f'jannar 2015;

"(4) Il-pussess liberu ta` uhud mill-appartamenti in kwistjoni li ghadda f` idejn ir-rikorrenti f` Marzu 2009 fil-kaz ta` Flat 6B, fl-2008 fil-kaz ta` Flat 7B u Flat 43D, u Lulju 2013 fil-kaz ta` Flat 14B.

"(5) Il-bejgh ta` uhud mill-appartamenti in kwistjoni f` Mejju 2014 fir-rigward ta` Flat 7B, fis-26 ta` April 2013 fil-kaz ta` Flat 8B, fit-3 ta` Settembru 2008 fil-kaz ta` Flat 27C, u fit-28 ta` Novembru 2014 fil-kaz ta` Flat 42D.

"… … …

"Din il-Qorti tifhem li l-inizjattiva legislativa li saret kienet intiza ghal ghan socjali. Irrizulta wkoll li l-awtur tar-rikorrenti fil-mument tal-koncessjoni tas-sub-enfitewsi ma kienx u ma setax kien jaf bil-mizura li kienet ser tigi promulgata.

"Mill-atti jirrizulta li skont il-Perit Paul Buhagiar il-valur lokatizju annwu tal-appartament 6B kien EUR 3,650 ; ta` Flat 7 B kien EUR 4700 ; u ta` Flat 8B kien EUR 3,500. de quo abbazi ta' rata ta' ritorn ta' 2.75%.

"Min-naha taghhom, ir-rikorrenti ghamlu referenza ghall-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.

"… … …

"Meta jitqies li r-ritorn ta' EUR 314.47c fis-sena ghal kull appartament, huwa evidenti li hemm diskrepanza qawwija mill-valur lokatizju reali ta' dawn l-appartamenti. Ghalhekk, fl-aghar ipotezi ghar-rikorrenti, jekk jigi addottat il-prospett tal-perit ex parte tal-Avukat Generali, ir-rendita mill-valur lokatizju fuq is-suq kellu jammonty ghal ferm aktar mill-kera li effettivament kienet qed tithallas lir-rikorrenti, liema kera ma kinitx qed tigi accettata.

"… … …

"Il-qorti hasbet fit-tul.

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

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

6. Minn din is-sentenza, appellaw l-atturi permezz ta' rikors ipprezentat fis-17 ta' Ottubru 2017. L-appell tal-atturi huwa limitat ghad-

decizjoni dwar ir-rimedju moghti mill-ewwel Qorti ghal-lezjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u jinsab imsejjes fuq zewg aggravji, cioe` li l-ewwel Qorti naqset milli tillikwida danni pekunjarji biex jikkumpensaw ghat-telf materjali sofferti f'dan il-kaz, u illi f'kull kaz, il-kumpens likwidat fis-sentenza appellata, fis-somma komplessiva ta' €5,000, huwa baxx wisq.

7. L-intimat Avukat Generali wiegeb ghall-appell tar-rikorrenti b'risposta pprezentata fit-23 ta' Ottubru 2017 fejn interpona wkoll appell incidentali mis-sentenza appellata.

8. Din il-Qorti tosserva illi minkejja li fl-appell incidentali tieghu l-Avukat Generali talab ir-revoka tas-sentenza appellata fejn iddikjarat li l-atturi garrbu ksur tal-jedd fundamentali tal-proprjeta` kif imhares taht l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni, huwa naqas milli jissostanzja din it-talba permezz ta' aggravju *ad hoc* fl-appell tieghu. Infatti, l-aggravji tal-Avukat Generali kif imfissrin fl-appell incidentali tieghu, huma testwalment, is-segwenti:-

> "[i] li s-sidien ma setghux jissoktaw b'din il-kawza fil-konfront tal-erba' appartamenti li huma bieghu qabel fethu din il-kawza;
>
> "[ii] li s-sidien ma setghux jinvokaw ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni ghaliex huma ssottomettew ruhhom ghall-Artikolu 12A tal-Kap 158 ghaliex ma zgumbrawx lill-enfitewti wara l-gheluq tal-koncessjoni subenfitewtika; u
>
> "[iii] li l-Avukat Generali ma kellux jehel l-ispejjez kollha tal-kawza anke jekk kemm-il darba jinstab li tabilhaqq kien hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-

> Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan ghaliex is-sidien harrku zewg intimati ghalxejn u anke tilfu l-azzjoni taghhom fuq l-Artikoli 6 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u fuq l-Artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta".

9. L-atturi wiegbu ghall-appell incidentali tal-Avukat Generali permezz ta' risposta datata 30 ta' Ottubru 2017 li permezz taghha talbu illi, filwaqt li l-appell taghhom jigi milqugh, l-appell incidentali jigi michud u ghall-bqija, is-sentenza appellata tigi konfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess Avukat Generali.

10. Il-Qorti tosserva wkoll li 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, min-naha l-wahda, il-kumpens likwidat ghall-ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u l-interess guridiku, is-sokkombenza tal-atturi ghall-Artikolu 12A u l-ispejjez tal-kawza min-naha l-ohra. Ghalhekk ikun siewi li qabel xejn jigu trattati u determinati l-aggravji tal-Avukat Generali dwar l-interess guridiku u s-sokkombenza tal-atturi ghall-Artikolu 12A.

11. Permezz tal-ewwel aggravju tieghu, l-Avukat Generali jikkontendi li s-sidien ma setghux jissoktaw b'din il-kawza fil-konfront tal-erba' appartamenti li huma bieghu qabel fethu din il-kawza, ossia l-fond 7B mibjugh lil Trevor Pace b'kuntratt tas-16 ta' Mejju 2014; il-fond 8B, ukoll

mibjugh lill-istess Trevor Pace b'kuntratt tas-26 ta' April 2014, il-fond 27C mibjugh lil George Vassallo u Deborah De Domenico b'kuntratt tat-3 ta' Settembru 2008 u l-fond 42D mibjugh lil Joseph D'Alessandro b'kuntratt tat-28 ta' Novembru 2014. L-Avukat Generali, filwaqt li ghamel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Sammut et vs Carmelo Attard et**[2], fisser hekk dan l-aggravju:-

> "32. L-ewwel aggravju huwa marbut fuq il-punt li r-rikorrenti ma jistghux jinvokaw ksur tal-jedd tal-proprjeta` dwar l-erba' appartamenti li ma kinux fil-patrimonju taghhom fil-mument li huma fethu din il-kawza kostituzzjonali;
>
> "33. Illi kif gie mfisser fil-bidu ta' dan l-att gudizzjarju, ir-rikorrenti bieghu erba' mit-tmien appartamenti msemmija f'din il-kawza;
>
> i. "Flat 7B gie mibjugh lil Trevor Pace b'kuntratt tas-16 ta' Mejju 2014 (ara **Dok. JA8** mehmuz mal-affidavit ta' Josephine Azzapardi);
>
> ii. "Flat 8B gie mibjugh ukoll lil Trevor Pace b'kuntratt tas-26 ta' April 2014 (ara **Dok. JA9** mehmuz mal-affidavit ta' Josephine Azzopardi);
>
> iii. "Flat 27C gie mibjugh lil Deborah Dedomenico b'kuntratt tat-3 ta' Settembru 2008 (ara **Dok. JA10** mehmuz mal-affidavit ta' Josephine Azzopardi); u
>
> iv. "Flat 42D gie mibjugh lil Joseph D'Alessandro b'kuntratt tat-28 ta' Novembru 2014 (ara **Dok. JA11** mehmuz mal-affidavit ta' Josephine Azzopardi);
>
> "34. Harsa mirquma lejn dawn l-erba' kuntratti turik li r-rikorrenti bieghu kull dritt ta' proprjeta` li huma kellhom fuq dawn l-appartamenti u li ma zammewx ghalihom xi drittijiet b'rabta ma' dawn l-erba' appartamenti;
>
> "35. Wisq logikament ladarba r-rikorrenti ttrasferew kull dritt li huma kelhom fuq dawn il-proprjetajiet bla ebda rizervi allura huma gew ukoll

[2] Appell Superjuri, deciz 17 ta' Frar 1993.

li ddisponew mid-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali li huma kellhom fuq dawn l-erba' appartamenti. Kif intqal fid-decizjoni tal-Qorti tal-Appell tas-17 ta' Frar 1993 fil-kawza fl-ismijiet Joseph Sammut et nomine vs. Carmelo Attard fejn ukoll hemmhekk il-kumpanija attrici kienet ittrasferiet id-drittijiet taghha fuq l-art, it-trasferiment "*gatel ukoll id-dritt litigjuz tal-kumpanija attrici in kwantu dan ma giex iddivorzjat mid-drittijiet fuq l-art u lanqas ma gie assunt mit-terzi li akkwistaw dak l-interess*";

"36. Fuq l-awtorita` ta' din id-decizjoni u tal-principju fiha asserit, l-esponent jirraguna illi d-dritt ta' azzjoni tar-rikorrenti li jfittxu kostituzzjonalment lill-Gvern fir-rigward tal-appartament 7B, 8B, 27C u 42D spicca fil-mument li huma bieghu dawn l-appartamenti lil haddiehor. Tabilhaqq in-nuqqas ta' zamma fil-kuntratti ta' bejgh min-naha tar-rikorrenti ta' xi dritt ghandu jsarraf fit-telfien tal-jedd kostituzzjonali/konvenzjonali. Dan ghaliex bil-bejgh u bin-nuqqas ta' rizerva huma gew li zvestew ruhhom mill-istatus ta' vittma, liema status huwa necessarju biex tissokta azzjon bhal dik proposta mir-rikorrenti;

"37. Jidher pero` mis-sentenza appellata, li l-ewwel Onorabbli Qorti warrbet dan l-argument ghaliex galadarba fil-kuntratti rispettivi ta' bejgh, il-jedd litigjuz ma giex imsemmi specifikament u ma kien hemm l-ebda ftehim jew prezz ghalih, allura dan kien ifisser li r-rikorrenti zammew ghalihom il-jedd litigjuz li jfittxu lill-Gvern ghal-lezjoni kostituzzjonali/konvenzjonali li huma esperjenzaw fuq gidhom qabel ma ttrasferewh;

"38. B'kull rispett l-esponent ma jaqbilx ma' dan ir-ragunament tal-ewwel Onorabbli Qorti. Ibda biex skont **l-artikolu 1483(2) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta,** "*jedd jitqies litigjuz, meta jkun hem kawza kkontestata fuq jekk hemmx dak il-jedd, jew meta l-kreditu ma jkunx likwidu u jkun difficli li jigi likwidat.*" Fil-kaz taghna meta r-rikorrenti bieghu l-erba' appartamenti bejn is-snin 2008 u 2014, ma kien hemm pendent l-ebda kawza ta' ghamla kostituzzjonali jew ta' xorta ohra b'rabta ma' dawn l-erba appartamenti u lanqas kreditu. Ghalhekk fin-nuqqas ta' kawza pendent jew kreditu ma kien hemm l-ebda jedd litigjuz skont il-ligi;

"39. La ma kien hemm l-ebda jedd litigjuz skont il-ligi allura ma kien hemm l-ebda htiega li jkun hemm cessjoni formali ta' dan il-jedd".

12. L-atturi wiegbu ghal dan l-aggravju billi jghidu li l-kawza odjerna tittratta lezjoni ta' drittijiet fondamentali fejn qed tintalab dikjarazzjoni li

matul iz-zmien li l-appartamenti mertu tal-kawza kienu ghadhom jappartjenu lilhom, id-drittijiet fondamentali taghhom gew vjolati b'effett tal-Artikolu 12A. Ikomplu jfissru li drittijiet fondamentali huma distinti minn drittijiet patrimonjali ohra ghaliex l-interess guridiku m'huwiex marbut mal-proprjeta` nnifisha izda mal-istat ta' vittma ta' lezjoni kommessa mill-Istat. Filwaqt li ma jaqblux mat-tezi tal-Avukat Generali li bil-bejgh tal-fondi in kwistjoni huma nezzghu ruhhom mill-istatus ta' vittma u ppregudikaw d-dritt taghhom li jfittxu ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni u rimedju kostituzzjonali, isostnu li l-uniku fattur relevanti biex jiskaturixxi l-interess guridiku taghhom bhala vittmi ta' lezjoni ta' drittijiet fondamentali, huwa illi l-erba' fondi fuq imsemmija kienu jappartjenu lilhom f'xi zmien meta dawn intlaqtu mill-effett tal-mizura legislattiva lamentata, sakemm dawn inbieghu.

13. Il-Qorti tirriafferma l-principju illi biex persuna tressaq u tmexxi 'l quddiem azzjoni gudizzjarja, inkluz ghalhekk kawza fejn persuna tallega li garrbet ksur ta' jedd fundamentali protett mill-Kostituzzjoni jew mill-Konvenzjoni, dik il-persuna trid turi li ghandha interess guridiku biex tiftah kawza bhal dik[3], u l-principji generali li jiddeterminaw l-ezistenza o meno tal-interess guridiku tal-attur fl-azzjoni jsibu riskontru pjen ukoll fil-

[3] "*Huwa biss f'kawża maħsuba taħt l-artikolu 116 tal-Kostituzzjoni – l-hekk imsejħa "actio popularis" dwar in-nuqqas ta' siwi ta' liġijiet – li m'huwiex meħtieġ li l-parti attriċi turi li għandha xi interess personali biex tressaq kawża bħal dik.*" – Anthony P. Farrugia v. Onor. Prim'Ministru et, deciza P.A. [S.K] fis-17 ta' Novembru 2011, konfermata minn din il-Qorti fit-8 ta' Mejju 2017.

proceduri straordinarji dwar ksur ta' dritt fundamentali. Madanakollu, b'zieda mal-principji generali, l-interess li jigi invokat ksur ta' dritt fondamentali u jintalab rimedju huwa marbut intrinsikalment mal-ezistenza tal-istat ta' vittma ta' lezjoni ta' xi dritt fondamentali u ghalhekk jehtieg li jintwera wkoll mill-attur li huwa tassew vittma tal-ksur allegat. Huwa proprju dan l-istat ta' vittma ta' ksur li jistabbilixxi l-interess guridiku tal-attur biex jippromwovi azzjoni dwar ksur ta' drittijiet fondamentali taht il-Kostituzzjoni jew il-Konvenzjoni.

14. Jinghad ukoll illi ghalkemm, kif inhuwa generalment rikonoxxut fid-duttrina, l-interess mehtieg irid ikun legittimu, dirett u kif ukoll attwali, u jrid johrog minn stat attwali ta' ksur ta' jedd, f'kawza dwar ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali l-aspett tal-attwalita` tal-interess jinghata tifsira iktar estensiva, ghaliex din ix-xorta ta' azzjoni tista' titressaq kemm jekk id-dritt fondamentali jkun diga` inkiser, jew qieghed jinkiser, kif ukoll jekk jista' x'aktarx jigi lez.

15. Mizmumin ferm dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti tqis illi l-interess guridiku tal-atturi li jinvokaw ksur tad-drittijiet fondamentali taghhom taht l-Artikolu 1 tal-ewwel Protokoll rigward dawk il-fondi li, wara l-14 ta' Dicembru 2007 baqghu bhala fatt okkupati mill-inkwilini bis-sahha tal-Artikolu 12A, ma jigix mittiefes jew imnaqqas bil-bejgh sussegwenti tal-istess fondi, anke jekk dawn inbieghu qabel l-atturi ssoktaw b'dawn il-

proceduri, dment li jigi stabbilit li l-atturi kienu vittma ta' lezjoni ta' dritt fondamentali rigward dawn il-fondi. Tqis ghalhekk illi l-kejl tal-interess guridiku f'materja tal-lezjoni tad-dritt fondamentali protett bl-Artikolu 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni, pjuttost milli l-fatt li l-proprjeta` tibqa' fil-patrimonju ta' min jallega li huwa vittma tal-ksur, huwa d-determinazzjoni tal-attwalita` tal-lezjoni tad-dritt tal-proprjeta`, meqjusa mill-ottika estensiva kif fuq imfisser. Ghalhekk jekk tassew l-atturi soffrew lezjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom b'effett tal-applikazzjoni tal-Artikolu 12A ghall-proprjeta` taghhom, dan huwa bizzejjed biex jiskaturixxi interess guridiku fl-atturi f'azzjoni ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni u ghall-ghoti ta' rimedju.

16. Biex jigi indirizzat l-ilment specifiku tal-Avukat Generali fl-ewwel aggravju tieghu dwar it-trasferiment tal-jedd litigjuz bil-bejgh tal-appartamenti, il-Qorti tirrileva li d-determinazzjoni dwar l-interess guridiku tal-atturi f'dawn il-proceduri jirrisjedi mhux fit-trasferiment o meno tad-drittijiet litigjuzi marbutin mal-fond flimkien mal-bejgh tal-istess fond, izda fil-mira ta' dawn il-proceduri cioe`, jekk jistghux jissarrfu f'dikjarazzjoni ta' lezjoni u danni pekunjarji u/jew morali ghall-istess lezjoni. Huwa minnu li Artikolu 12A ma ghadux iktar applikabbli ghaliex il-fondi milqutin inbieghu lill-okkupanti taghhom, izda l-bejgh tal-fond ghandu piz limitatament ghar-rimedju li jista' jinghata minhabba l-lezjoni, u mhux ghall-interess guridiku. Wara kollox, dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali - f'kaz ta' ezitu

pozittiv ghall-azzjoni - bil-konsegwenti rimedji illi din tista' ggib maghha, tista' tinghata biss minn qorti ta' kompetenza kostituzzjonali.

17. Issa f'dan il-kaz, gie deciz mill-ewwel Qorti li bl-introduzzjoni u applikazzjoni tal-Artikolu 12A tal-Kap 158 l-atturi garrbu ksur tad-drittijiet fondamentali taghhom safejn jidhlu l-fondi mertu tal-kawza, hlief ghall-appartament 22C, proprju minhabba l-piz eccessiv u spoporzjonat li din il-mizura legislattiva imponiet fuqhom bhala sidien, bl-okkupazzjoni kontinwata tal-fondi mill-utilisti taht titolu ta' kera. Wiehed ifakkar li l-Avukat Generali ma ressaq l-ebda aggravju fl-appell tieghu dwar is-sejbien li l-mizura legislattiva vjolat il-jedd tal-atturi protett mill-Artikolu 1 tal-Ewwel protokoll, u ghalhekk din id-decizjoni mhux sejra tigi disturbata.

18. Kif inghad, il-fond 8B gie mibjugh lill-inkwilin Trevor Pace b'kuntratt li sar fl-2014; il-fond 27C gie mibjugh lill-inkwilina Deborah De Domenico b'kuntratt tat-3 ta' Settembru 2008 u l-fond 42D mibjugh lil Joseph D'Alessandro b'kuntratt tat-28 ta' Novembru 2014. Huwa minnu illi l-lezjoni tad-dritt fondamentali mgarrba mill-atturi bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12A issoktat bl-okkupazzjoni tal-fondi mill-inkwilini taghhom sakemm l-Artikolu 12A ma baqax japplika bil-bejgh tal-istess fondi rispettivi lill-istess inkwilini. Madanakollu, ghandu jinghad li t-twaqqif tal-lezjoni ma jtellifx ukoll l-istat ta' vittma tal-ksur ghaliex, kif inhuwa risaput,

dan l-istat jintilef biss meta jinghata rimedju effettiv. Kif inghad fil-kaz **Montanaro Gauci and Others vs Malta**, deciz fit-30 ta' Awwissu 2016:-

> "40. the Court reiterates that the adoption of a measure favourable to the applicant by the domestic authorities will deprive the applicant of victim status only if the violation is acknowledged expressly, or at least in substance and is subsequently redressed……….The redress afforded must be appropriate and sufficient." Where the applicants continue to suffer, they retain victim status.
>
> "42. ………..appropriate redress in Art.1 Pr.1 required an award in respect of both pecuniary damage as well as non-pecuniary damage".

19. Il-Qorti tosserva wkoll li l-fattur taz-zmien li ghalih issoktat l-okkupazzjoni bis-sahha tal-Artikolu 12A u kwindi l-lezjoni tad-dritt fondamentali, filwaqt li bhall-bejgh tal-fond ma jolqotx il-kwistjoni tal-interess guridiku, huwa relevanti ghall-finijiet tax-xorta ta' rimedju li jista' jinghata ghal-lezjoni. Biex l-argument ikun shih, jinghad li l-atturi garrbu lezjoni tal-jedd fondamentali taghhom anke fir-rigward ta' dawk l-appartamenti li nhelsu mill-effetti tal-ligi impunjata – jew bir-ritorn volontarju tac-cwievet, bejgh jew bil-mewt tal-inkwilin - ftit zmien biss wara l-introduzzjoni tal-Att XVIII tal-2007[4]. Din il-lezjoni xorta wahda tehtieg rimedju, u kwindi sakemm il-lezjoni ma tkunx giet rimedjata effettivament, l-interess guridiku tal-atturi li jippromwovu l-azzjoni ghall-ksur tad-drittijiet taghhom u jinghataw rimedju, anke fir-rigward dawn il-fondi, jibqa' shih, minghajr qies pero` tal-effetti li l-fattur taz-zmien jista'

[4] Appartament 7B: cwievet ritornati lill-atturi fl-2008; appartament 6B: pussess ritornat lill-atturi wara l-mewt tal-inkwilini fl-2009; u appartament 43D: cwievet ritornati lill-atturi fl-2008.

jkollu fuq ix-xorta tar-rimedju li jkun xieraq ghal-lezjoni in kwantu dawn l-appartamenti partikolari.

20. Ghalhekk, l-interess guridku tal-atturi li jmexxu ‘l quddiem din il-kawza tassew ghadu jissusisti minkejja t-trasferiment tal-proprjeta` ta’ whud mill-fondi mertu tal-kawza jew ir-reintegrazzjoni tal-atturi fil-pussess tal-fondi ghaliex il-bejgh jew il-helsien mill-effetti lezivi tal-ligi impunjata ma jirrimedjax il-lezjoni li l-atturi garrbu bl-effett uniku tal-applikazzjoni tal-Artikolu 12A ghaz-zmien kollu li dan l-artikolu baqa’ jolqot id-drittijiet proprjetarji taghhom fuq l-istess appartamenti.

21. Ghal dawn il-motivi, l-ewwel aggravju tal-Avukat Generali mhux tajjeb u qed jigi michud.

22. Fit-tieni aggravju tieghu, l-Avukat Generali jilmenta wkoll illi, kuntrarjament ghal dak li kkonkludiet l-ewwel Qorti , l-iStat ma kellux jinzamm responsabbli ghal xi ksur tal-jeddijiet tal-atturi protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, la ghal ksur li seta’ sehh qabel l-introduzzjoni tal-Att XVIII tal-2007 fl-14 ta’ Dicembru 2007, u lanqas ghal xi ksur li seta’ sehh wara din id-data. Dan ghaliex, skont l-istess konvenut, l-atturi ssottokkombew ghall-istess Artikolu 12A meta naqsu tul il-hames snin li ghaddew sakemm giet introdott l-Att XVIII tal-2007 milli jizgombraw lis-subutilisti mill-fondi rispettivament okkupati

minnhom wara l-iskadenza tal-koncessjoni subenftiewtika f'Gunju 2002. L-Avukat Generali jissokta jghid kif, billi dak iz-zmien l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 ma kienx jghodd ghall-koncessjonijiet subenfitewtici, u ma kien hemm ebda ligi li taghti jedd lill-utilisti jkomplu jokkupaw il-fondi enfitewtici, l-applikazzjoni tal-mizura legislattiva impunjata ghall-beneficcju tal-okkupanti tal-fondi in dizamina kienet mertu konsegwenza tal-inerzja tal-atturi nfushom, u mhux ta' xi nuqqas tal-Istat.

23. In kwantu ghall-perijodu bejn l-14 ta' Gunju 2002 u l-14 ta' Dicembru 2007 l-Avukat Generali jkompli jfisser illi l-atturi ma jistghux jilmentaw minn xi ksur tad-drittijiet fondamentali taghhom ghaliex l-okkupazzjoni tal-fondi ma kienitx qed issir bis-sahha ta' xi ligi jew ghemil tal-Istat, izda ghaliex l-atturi hallewhom ikomplu jokkupaw il-fond. Din il-konsiderazzjoni ta' *volenti non fit injuria* ghandha tghodd ukoll biex tiskolpa lill-Istat minn kull responsabbilita` ghal xi lezjoni li setghet sehhet meta, wara ben hames snin, huwa haseb biex idahhal ligi biex jipprotegi l-okkupazzjoni kontinwata ta' subutilisti li thallew fl-okkupazzjoni tal-fondi enfitewtici.

24. L-atturi wiegbu ghal dan l-aggravju billi jghidu li m'huwiex korrett li l-okkupazzjoni kontinwata tas-subenfitewti titqies bhala sokkombenza da parti taghhom ghal-legislazzjoni impunjata. Jikkontendu li ma setghu qatt janticipaw li l-iStat kien ser jghaddi din il-ligi, *multo magis* ligi b'effett

retrospettiv, u jsostnu li huwa appuntu dan l-effett retrospettiv tal-mizura legislattiva impunjata li jiskaturixxi r-responsabbilita` tal-iStat ghall-ksur tal-jedd taghhom anke qabel id-dahla fis-sehh tal-istess mizura.

25. Qabel xejn il-Qorti ma tarax kif jista' jinghad illi l-atturi wrew is-sokkombenza taghhom ghall-Artikolu 12A tal-Kap. 158 ghaliex ma zgumbrawx lill-okkupanti wara l-gheluq tal-koncessjoni sub-enfitewtika. Setghu jizgombraw lill-okkupanti qabel u mhux wara d-dhul fis-sehh tal-Art. 12A u ghalhekk, jekk ma zgumbrawhomx qabel, kienu "sokkombenti" mhux ghall-Art. 12A li kien ghadu ma ddahhalx fil-ligi izda ghall-okkupazzjoni bla titolu.

26. Tassew li fuq interpretazzjoni stretta tal-Kap. 158 kif kien qabel ma ddahhal l-Art. 12A l-atturi u l-awtur taghhom kellhom hames snin bejn meta ntemmet is-sub-enfitewsi fl-2002 u meta ddahhal l-Art. 12A fl-2007 li fihom setghu fittxew li jizgumbraw lill-okkupanti tal-fondi mertu ta' din il-kawza. Madankollu, il-fatt li kienu disposti li jhalluhom izommu l-fond bla titolu ghal hames snin, ghax kienu jafu li meta riedu setghu bdew proceduri biex jizgumbrawhom, ma jfissirx illi irrinunzjaw ghall-jedd li, aktar 'il quddiem, ifittxu dak ir-rimedju.

27. Ghalhekk, ghalkemm huwa minnu illi l-atturi ma jistghux jilmentaw dwar ksur tal-jeddijiet taghha fiz-zmien bejn l-2002 u l-2007 meta setghu

kieku riedu fittxu l-izgumbrament, l-atturi ma jistghux jitqiesu li rrinunzjaw ghal drittijiet taghhom taht il-Konvenzjoni, u dan l-aggravju 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-atturi li jolqot unikament ir-rimedju moghti mill-ewwel Qorti .

29. Iz-zewg aggravji tal-atturi jolqtu l-*quantum* tal-kumpens. L-ewwel aggravju gie mfisser hekk:

> “… … … l-ewwel Onorabbli Qorti mhux minnu li kkunsidrat debitament id-dannu ekonomiku ingenti soffert mill-esponenti bhala konsegwenza tal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghha u dana ghaliex, kieku effettivament sar dan l-ezercizzju b’mod gust, u ekwu, il-kumpens dovut lill-esponenti kien ikun ferm u ferm izjed minn hamest elef euro (€5,000) ... ... L-ewwel Onorabbli Qorti … fis-sentenza appellata ... ... irrikonoxxiet li f’kaz ta’ lezjoni pruvata – kif gara allura f’dan il-kaz – l-esponenti u *cioè* il-vittma ta’ tali ksur hija intitolata kemm ghal danni morali u f’certi cirkostanzi anke danni materjali. … … …
>
> “L-esponenti jhossu li huwa kemmxejn stramb li … … … l-ewwel Onorabbli Qorti la tikkunsidra liema huma dawk ic-cirkostanzi li, skont hi u b’differenza minn ohrajn, ikunu jimmeritaw ukoll danni materjali u lanqas tfisser ghalfejn il-kaz in ezami bhal donnha tinsa din l-istess premessa u ma tikkunsidra bl-ebda mod id-dannu materjali li l-esponenti giet li sofriet bhala konsegwenza tal-lezjoni tad-dritt fundamental taghha ghall-pussess tal-proprjetà taghha da parti tal-Istat Malti meta giet biex iddeterminat il-kumpens dovut lill-esponenti mill-istess Stat Malti.
>
> “... ... ...
>
> “... ... ... il-principju regulatur ghal-likwidazzjoni ta’ kumpens ghandu jkun proprju dak illi “min igarrab dak il-ksur jitqieghed kemm jista’ jkun fil-posizzjoni li kien ikun fiha li kieku dak il-ksur ma jkunx sehh: jinghata *restitutio in integrum*”. Dan il-principju, sfortunatament, jidher illi mhux talli gie skartat mill-ewwel Onorabbli Qorti imma gie sahansitra ghal

kollox injorat b'tali mod li l-ewwel Onorabbli Qorti ma kkunsidrat bl-ebda mod id-danni materjali effettivament sofferti mill-esponenti bhala konsegwenza tal-lezjoni kif determinat bl-aktar mod konkluziv minnha stess meta giet biex tillikwida l-kumpens dovut lill-esponenti.

"Illi l-esponenti jinnutaw illi r-rimedju tad-danni likwidati fis-somma ta' hamest elef euro (€5000) ma jservi bl-ebda mod sabiex iqieghed lill-esponenti fl-istess posizzjoni li kienet fiha li kieku dak il-ksur ma sehhx u kwindi certamcnt li b'ebda mod ma jservi l-principju tar-*restitutio in integrum*. F'dan ir-rigward huwa car li t-telf materjali soffert mill-esponenti jikkonsisti fil-fatt illi, bis-sahha tal-ligi, l-intimati okkupanti tal-appartament gew moghtija b'effett retro-attiv titolu fuq il-fond proprjetà tal-esponenti meta dawn I-istess okkupanti kienu qeghdin jokkupaw il-fond abuzivament u minghajr ebda titolu *stante* l-gheluq tas-sub-cens ... ...

"... ... ...

"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 fundamentali tal-bniedem – kien jammonta ghas-somma ta" €314.46 fis-sena. Tenut kont in-numru ta' appartamenti u s-snin kollha li ghaddew sar-ripriza tal-pussess taghhom jew tal-bejgh tal-istess, is-somma ta' hamest elef euro (€5,000) lanqas biss tibda billi tersaq sabiex tkopri mqar minimu mid-dannu soffert mill-esponenti; … … …

"Illi l-ezercizzju ta' *restitutio in integrum* kien jitlob li l-ewwel Onorabbli Qorti tikkunsidra debitament id-danni materjali kollha sofferti mill-esponenti bhala konsegwenza tad-dhul fis-sehh b'effett retrospettiv tal-Art. 12A tal-Kap. 158. Huwa car illi, fin-nuqqas ta' tali disposizzjoni tal-ligi, l-esponenti kienu jkunu f'posizzjoni li jirriprendu minnufih il-pussess tal-fond wara l-gheluq tas-sub-cens. Huwa minnu li s-sub-censwalista baqa' jokkupa indebitament il-fond imma certament illi tali kontinwata okkupazzjoni kienet tirrendi lill-istess sub-censwalista responsabbli ghad-danni fil-konfront tal-esponenti b'mod dirett. Gara però li fl-2007 dahal fis-sehh l-Art. 12A tal-Kap. 158 b'tali mod li l-istess okkupanti abuzivi gew moghtija dritt ta' inkwilinat retrospettiv u kwindi l-istat gie li ghazel li jipprotegi l-interessi ghal kollox illegali u abuzivi tal-privat b'detriment car tal-interessi tal-esponenti u tal-awturi taghha ghar-ripreza tal-pussess tal-fond taghha. Hija fuq kollox l-ewwel Onorabbli Qorti stess illi tinnota li bid-dhul fis-sehh tal-imsemmi Art. 12A tal-Kap. 158 ir-rikorrenti gew frustrati fit-tentativ taghhom li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà taghhom wara li skada z-zmien tas-sub-cens.

"… … …

"... ... ... 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 … … …

"… … …

"... ... ... Issa huwa car li jekk il-principji regulaturi hawn fuq citati inkluz allura l-principjju tar-*restitutio in integrum* u l-possibilità li l-parti leza tigi rizarcita kemm fir-rigward ta' danni pekunjari u kif ukoll dawk non-pekunjari inkluz ukoll allura kemm *damnum emergens* u *lucrum cessans*, il-kwantifikazzjoni affettwata mill-ewwel Onorabbli Qorti certament li ma tistax tigi kkunsidrata bhala wahda gusta. Dan *multo magis* meta wiehed jikkunsidra r-ritorn fuq il-proprjetà li gie mitluf mill-esponenti bhala konsegwenza sempici ta' daqqa ta' pinna min-naha tal-legislatur u dana mhux biss mid-data li fiha dahlet fis-sehh il-ligi imma sahansitra minn qabel meta l-okkupanti illegali tal-fond gew moghtija dritt ta' inkwilinat b'effett retrospettiv sa mid-data tal-gheluq tac-cens fl-14 ta' Gunju 2002. Huwa car ukoll li ma tistax issir gustizzja jekk, kif donnha ddeterminat l-ewwel Onorabbli Qorti, l-esponenti jithallsu biss xi somma mizera (tenut kont tac-cirkostanzi kollha ta' dan il-kaz) bhal hamest elef euro (€5,000). Tali somma ma sservi bl-ebda mod *ai fini* mehtieg mil-ligi tar-*restitutio in integrum* u *cioè* sabiex taghmel tajjeb ghat-telf kollu sofferti mill-esponenti ghaz-zmien kollu li jmur mill-14 ta' Gunju. 2002. Huwa minnu li l-ligi dahlet *in vigore* fl-2007 imma huwa car li l-protezzjoni retrospettiva offerta hija intiza sabiex tkopri perijodu anterjuri ghal dan u *cioè* mid-data li fiha ghalaq is-sub-cens u l-okkupanti gew li jokkupaw minghajr ebda titolu validu l-proprjetà tal-esponenti. Huwa car li f'dan ir-rigward il-principju tar-*restitutio in integrum* jehtieg ukoll li jinghata kont mhux biss ta' meta dahlet *in vigore* l-ligi imma wkoll meta beda l-effett tal-lezjoni. Jekk irid jigi tassew applikat il-principju tar-*restitutio in integrum* il-fatt li l-ligi spussessat lill-esponenti mill-pussess (u l-konsegwenti dhul) fuq il-proprjetà taghhom mill-2002 certament ma jistax jigi injurat u ghandu jigi kkunsidrat ukoll lilhinn mid-data li fiha dahlet fis-sehh il-ligi (li xorta wahda kienet wahda b'effett retrospettiv … … …)".

30. Fit-tieni aggravju mbaghad l-atturi jfissru kif, fil-fehma taghhom, kellhom jigu kwantifikati d-danni fid-dawl ukoll tal-istimi mahgmula mill-perit imqabbad *ex parte* mill-Avukat Generali.

31. L-Avukat Generali jilqa' ghal dawn l-aggravji, specifikatament dwar id-danni materjali pretizi mill-atturi, billi jghid li ghandhom jigu meqjusa diversi konsiderazzjonijiet. Dawn ifissirhom hekk:-

> "… … … anke jekk wiehed kellu jqis id-dannu materjali daqslikieku dawn kienu dannu civili allura jidhlu dawn il-kunsiderazzjonijiet importanti li gejjin:
>
> i. "Il-hsarat materjali jew civili mgarrba mis-sid li sehhew qabel sentejn minn meta nfethet din il-kawza huma preskritti skont l-Artikolu 2153 tal-Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta;
>
> ii. "Jekk dan l-artikolu mhux applikabbli, xorta wahda parti mill-azzjoni ghall-hlas tad-danni hija preskritta skont l-Artikolu 2156 (c) jew (f) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta ghall-perijodu kollu li gie qabel il-hames snin ta' qabel inbdew dawn il-proceduri;
>
> iii. "Ghalkemm l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ma tqajmitx quddiem l-ewwel Onorabbli Qorti, hija dispozizzjoni cara tal-ligi skont l-Artikolu 2112 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta li din tista' titqajjem anke fl-appell kif qed isir;
>
> iv. "Minkejja li fl-atti tal-kawza gew ipprezentati stejjem maghmula minn periti dawn jibqghu biss etejjem soggettivi u mhux oggettivi;
>
> v. "F'kull kaz is-sid naqset bi kbir milli turi li sofriet xi zvantagg ekonomiku konkret fuq il-kera tal-post. … … …
>
> "… … … omissis … … …
>
> "Applikat dan it-taghlim ghall-kaz taghna ma jidhirx fil-fehma tal-esponenti li r-rikorrenti appellant gabu prova tat-telf reali li garrbu. Ghalkemm mill-istejjem tal-perit imqabbad mill-Gvern dwar il-valur lokatizzju ta' whud mill-appartamenti, ir-rikorrenti appellant ma ressqux prova ta' kemm, tul is-snin, kien hem min kien lest ihallas dawk il-valuri u lanqas li effettivament tilfu kirjiet b'dak il-valur ta' kera kif misemmi mill-periti… … …"

32. Din il-Qorti taqbel mal-atturi illi d-danni likwidati mill-ewwel Qorti ma humiex bizzejjed biex jinghata rimedju shih u xieraq ghall-ksur tad-dritt taghhom. Huwa minnu wkoll, izda, illi l-kumpens misthoqq mhux

necessarjament ikun ekwivalenti ghad-differenza bejn il-kera kif stmat mill-perit u l-kera regolat bil-ligi.

33. Il-kalkoli tal-atturi ma jqisux il-ghan legittimu u socjali tal-ligi, il-fatt illi l-ligi tehlishom mill-obbligazzjoni tat-tiswijiet, il-fatt li fost ir-rimedji hemm dak li jippermettilhom ifittxu li jiehdu lura l-fond bla ma jinzammu milli jaghmlu 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. Qeghdin jassumu wkoll l-atturi illi kienu sejrin isibu min jikri l-appartament ghaz-zmien kollu li ghalih qeghdin jippretendu kumpens, u wkoll mill-2002, u li dan il-kerrej kien sejjer jassumi hu l-obbligazzjoni ta' manutenzjoni u tiswijiet.

34. Ghandu jinghad ukoll, dwar il-pretensjoni tal-atturi illi bdew iggarbu 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-atturi b'effett retro-attiv, ghax l-okkupanti tal-fond baqhgu jokkupawh sal-2007 mhux bis-sahha tal-ligi izda ghax l-atturi stess ma hadux passi effettivi u konkreti biex jizgumbrawhom. Ukoll li kieku ma ghaddietx il-ligi, l-okkupanti xorta kienu jibqghu fil-post ghall-inqas sal-2007; hu ovvju ghalhekk li dak li sehh qabel l-2007 ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-okkupazzjoni tal-fond ma kienx b'effett tal-ligi impunjata. Fil-fatt l-Art. 12A(4) jghid espressament illi, meta s-sub-

enfitewsi tkun ghalqet qabel l-1 ta' Lulju 2007, id-disposizzjonijiet ta' dak l-artikolu jghoddu biss jekk l-*ex*-sub-enfitewta "tkun ghadha tokkupa d-dar bhala r-residenza ordinarja taghha f'dik id-data", u kienu l-atturi li hallewhom ikomplu jokkupaw il-fond sa dik id-data, meta setghu zgumbrawhom qabel.

35. Dwar l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni tal-azzjoni ghall-hlas tad-danni materjali sollevata mill-Avukat Generali fir-risposta tieghu ghall-appell tal-atturi, jinghad qabel xejn li din l-azzjoni m'hijiex ghall-hlas ta' danni civili izda wahda ghal dikjarazzjoni ta' ksur ta' drittijiet fondamentali u ghall-ghoti ta' rimedju ghal-lezjoni talvolta riskontrata. Gie diversi drabi ritenut[5] illi l-azzjoni li torigina mill-vjolazzjoni tal-jedd fondamentali ma hija soggetta ghal ebda preskrizzjoni u, galadarba jinstab li kien hemm ksur, il-Qorti tista' taghti kwalunkwe rimedju li fid-diskrezzjoni assoluta taghha jidhrilha li jkun gust u xieraq li jinghata, skont ic-cirkostanzi tal-kaz, biex tassigura l-waqfien tal-lezjoni u r-*restitutio in integrum* safejn huwa possibbli, inkluz ghalhekk bil-hlas ta' kumpens monetarju. Dan il-kumpens, li jista' jkun ukoll kumpens pekunjarju biex jaghmel tajjeb ghal telf jew hsara materjali imgarrba b'rizultat tal-lezjoni, ma jinghatax bhala danni civili li jintalbu f'azzjoni ordinarja li hija soggetta ghar-regoli tal-preskrizzjoni, izda jinghata in linea ta' rimedju ghall-ksur ravvizat ta'

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

drittijiet fondamentali. Ghalhekk dan il-pregudizzjali m'ghandux mis-sewwa u qed jigi respint.

36. 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 kienu l-atturi li ippermettew lill-okkupanti tal-fondi mertu ta' din il-kawza li jkomplu jzommu l-fond sal-2007 meta, bejn l-2002 u l-2007, setghu fittxew l-izgumbrament taghhom;

(ii) iz-zmien li ghadda – mill-2007 u mhux mill-2002 - sakemm l-atturi damu imcahhdin mit-tgawdija tal-fond taghhom minghajr kumpens xieraq. Dan iz-zmien ivarja f'kull kaz ghaliex il-lezjoni tad-dritt fondamentali rigward il-fondi mertu ta' din il-kawza twaqqfet fi zminijiet kif ukoll ghal ragunijiet differenti;

(iii) il-valur tas-suq tal-fondi u l-valur lokatizju relattiv taghhom, ghalkemm dan ma jfissirx necessarjament li l-atturi kienu sejrin isibu jikruhom b'daqshekk u bl-istess kondizzjonijiet dwar responsabilità ghal tiswijiet bhal fil-kaz ta' kiri kontrollat;

(iv) l-ghan legittimu u socjali tal-ligi impunjata;

(v) il-fatt li l-kumpens li jinghata ghall-ksur tad-drittijiet fonda-mentali ma huwiex l-istess bhad-danni civili izda minkejja dan ghandu jkun kumpens shih li, kemm jista' jkun, iqieghed lill-attur fil-pozizzjoni li kien ikun fiha li kieku dak il-ksur ma sehhx;

(vi) l-incertezza li ghaddew minnha l-atturi dwar jekk qattx setghu jiehdu hwejjighom lura, u meta;

(vii) l-ispejjez gudizzjarji li l-atturi kellhom jaghmlu biex jiehdu dan ir-rimedju.

37. Wara li qieset dan kollu l-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens ta' hamest elef euro (€5,000) bhala danni morali, tenut kont tan-numru ta' appartamenti mertu tal-azzjoni li gew milquta bil-mizura legislattiva impunjata, m'huwiex bizzejjed u ghandu jizdied ghas-somma komplessiva ta' hmistax-il elf Euro (€15,000). Ma' dan ghandhom jizdiedu ghaxart elef euro (€10,000) bhala kumpens ghad-danni pekunjarji imgarrba mill-atturi fir-rigward ta' kull wiehed mill-appartamenti mibjughin fl-2013 u 2014 cioe` l-appartamenti 8B u 42B, u elf euro (€1,000) ghal kull wiehed mill-appartamenti li nbieghu jew li l-pussess

taghhom gie rilaxxat lill-atturi fl-2008 u 2009, cioe` l-fondi 6B, 7B u 43D, b'kollox ghalhekk tmienja u tletin elf euro (€38,000).

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

39. Nghaddu issa ghall-ahhar aggravju tal-Avukat Generali, li jolqot l-ispejjez tal-kawza. Dan l-aggravju huwa msejjes fuq l-Art. 223 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili li jghid illi l-Qorti tista' tordna li kull parti tbati l-ispejjez taghha meta kull parti tkun telliefa f'xi punt tal-kawza, bhal ma gara fil-kaz tallum: l-atturi kienu rebbiehha fejn talbu dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet taghhom taht l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll u rimedju ghal dak il-ksur izda telliefa in kwantu ghall-fond numru 22C kif ukoll fejn talbu dikjarazzjoni ta' ksur ta' drittijiet ohra fondamentali.

40. Dan huwa minnu. L-atturi ghamlu talbiet li gew michuda u huwa xieraq li l-ispejjez relativi ihallsuhom huma.

41. Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti tiddisponi kemm mill-appell tal-atturi u kemm minn dak tal-Avukat Generali billi tirriforma s-sentenza appellata:

a. thassarha fejn ikkundannat lill-Avukat Generali jhallas kumpens ta' hamest elef euro (€5,000) bhala danni u

tikkundannah, minflok, ihallas danni ta' tmienja u tletin elf euro (€38,000) 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.

L-ispejjez tal-appell, kemm tal-Avukat Generali u kemm tal-atturi, jinqasmu hekk: sehem minn sitta ($^1/6$) thallsu l-attrici u hames ishma minn sitta ($^5/6$) jhallashom l-Avukat Generali.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
rm