

QORTI KOSTITUZZJONALI

IMHALLFIN

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

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

Numru 11

Rikors kostituzzjonali numru 77/2014 JZM

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

v.

L-Onorevoli Prim Ministru; il-Ministru tal-Kultura u Gustizzja, u fil-verbal tas-seduta tas-7 ta' Jannar 2015 il-Qorti laqghet it-talba u ordnat il-korrezzjoni fl-okkju u minflok il-Ministru tal-Kultura u l-Gustizzja Gvern Lokali ghandha ssir il-Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali; l-Avukat Generali; u Anthony Cachia u Josephine Cachia

1. Dan huwa appell tal-Avukat Generali, appell iehor tal-konvenuti Anthony Cachia u Josephine Cachia, u appell ukoll tal-attrici Greta

Bartolo Parnis minn sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kompetenza kostituzzjonali taghha fit-28 ta' Settembru 2017 li sabet ksur tal-jeddijiet tal-attrici mharsa taht l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali ["l-Ewwel Protokoll"] izda mhux ukoll ksur tal-Art. 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"] u tal-Art. 6 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali ["il-Konvenzjoni"] meta bl-operazzjoni tal-Art. 12A tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar ["Kap. 158"] it-titolu ta' sub-utli dominju temporanju li kellhom il-konvenuti Cachia nbidel, meta ntemm, f'titolu ta' kiri li jiggdedd. Il-fatti rilevanti huma dawn:

2. L-attrici ghandha l-utli dominju perpetwu ta' appartament¹ 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-konvenuti Cachia li kienu joqoghdu fl-appartment bhala r-residenza taghhom 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 izmien kienu ko-werrieta maghha tal-appartament) sejhu lill-konvenuti Cachia biex iroddu l-pusses battâl tal-fond, izda ghalxejn. Imbaghad bl-

¹ Appartament numru 44 fi Blokk D, *Saint Julian's Court*, Triq is-Sur Fons, San Giljan.

Att XVIII tal-2007 iddahhal artikolu gdid – l-Art. 12A – fil-Kap.158 li ta lill-konvenuti Cachia l-jedd li jkomplu jzommu l-appartament b'titolu ta' kiri li jiggedded.

4. L-attrici tghid li dan huwa bi ksur ta' jeddijiet taghha mharsa taht il-Kostituzzjoni u taht il-Konvenzjoni. Ghalhekk fethet din il-kawza u talbet illi l-qorti:

“(i) tiddikjara li bil-fatti hawn esposti gew vjolati d-drittijiet tal-esponenti ghall-proprjetà, ghan-non-diskriminazzjoni u ghas-smigh xieraq u dan kif protetti kemm bl-artikoli tal-Konvenzjoni Ewropea (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) rispettivament, u konsegwentement

“(ii) taghti dawk ir-rimedji kollha opportuni u effettivi inkluz jekk ikun hemm il-htiega li tigi dikjarata nulla jew inapplikabbli fil-kaz in ezami l-ligi, inkluz l-Art. 12A tal-Kap, 158 tal-Ligijiet ta' Malta *in parte* jew *in toto*, u konsegwentement l-izgumbrament tal-intimat Cachia mill-appartament in kwistjoni jew li l istess intimati Cachia jew l-*aventi causa* taghhom ma jistghux jaghmlu uzu u/jew jiehu ebda beneficcju mill-istess artikolu surreferit 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u/jew billi tillikwida dak il-kumpens jew *just satisfaction* dovut lill-esponenti dan b'rizerva ghal-likwidazzjoni fl-istadju opportun tad-danni sofferti minnhom bhala konsegwenza ta' dan jekk ikun il-kaz”.

5. L-ewwel Qorti qatghet il-kawza billi, wara li helset lill-Prim Ministru u lill-Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali mill-harsien tal-gudizzju u ddisponiet minn xi eccezzjonijiet preliminari, iddecidiet li:

“Tilqa' l-ewwel talba limitatament billi tiddikjara illi r-rikorrenti Greta Bartolo Parnis garrbet vjolazzjoni tad-dritt taghha ghall-proprjetà kif imhares bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali.

“Tichad il-bqija tal-ewwel talba.

“Riferibbilment ghat-tieni talba, tordna lill-intimat Avukat Generali sabiex ihallas lir-rikorrenti Greta Bartolo Parnis is-somma ta' hamest elef Euro (€5,000) bhala kumpens ghall-vjolazzjoni tad-dritt taghha ghall-proprjetà kif imhares bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-

Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali.

“Riferibbilment ukoll ghat-tieni talba, tiddikjara illi l-intimati Anthony u Josephine konjugi Cachia ma jistghux jistrieħu izjed fuq id-disposizzjoni tal-artikolu 12A tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta’ Malta sabiex jibqghu joqghodu fl-appartament numru 44, *Block D, St Julian’s Court*, Triq is-Sur Fons, San Giljan.

“Tordna lill-intimat Avukat Generali sabiex ihallas l-ispejjeż kollha ta’ din il-kawza.

“Tordna lir-Registratur tal-Qorti sabiex kif appena din is-sentenza għaddi in gudikat jibghat kopja tagħha lill-*Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif irid l-artikolu 242 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta’ Malta”.

6. Ir-ragunijiet li wasslu lill-ewwel Qorti għal din id-decizzjoni, sa fejn relevanti għal dan l-appell, ġew imfissra hekk:

“L-ewwel (1) u t-tieni (2) eccezzjonijiet tal-intimati Cachia

“Fl-ewwel eccezzjoni, l-intimati Cachia jghidu li huma qatt ma jistghu jkunu legittimi kontraditturi f’kawza ta’ indole kostituzzjonali, għax ma jirrapprezentax l-Istat, la skont il-Kostituzzjoni u lanqas skont il-Konvenzjoni.

“Imbagħad fit-tieni eccezzjoni tagħhomighidu li huma setghu jigu notifikati sabiex jintervjenu fil-kawza, peress li għandhom interess, imma ma setghux jieħdu fuqhom ir-rwol tal-Istat u jagħtu rimedju.

“Il-qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija minn din il-qorti diversament presjeduta fil-25 ta’ Frar 2016 fil-kawza Rose Borg v. Avukat Generali et. Hemm kienet trattata eccezzjoni simili.

“

“Il-qorti sejra toqghod fuq dan il-pronunzjament.

“Għalhekk qieghda tichad l-ewwel (1) u t-tieni (2) eccezzjonijiet tal-intimati Cachia.

“

“Ir-raba’ (4) eccezzjoni tal-Avukat Generali

“Fir-raba’ 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 għall-konverzjoni f’kera favur l-okkupanti; għall-kuntrarju dejjem accettaw il-kera.

“Sar l-argument illi, f’tali cirkostanzi, ir-rikorrenti bhala successuri tal-aventi kawza [*recte*, tal-awturi] tagħhom huma marbutin bid-decizzjonijiet li ttieħdu mill-precedessuri tagħhom, b’dana li r-rikorrenti huma prekluzi milli jannullaw dak li ma ridux jagħmlu l-awturi tagħhom.

“Il-qorti tghid mill-ewwel illi l-eccezzjoni hija infondata kemm fid-dritt u kemm fil-fatt.

“Tinnota illi l-awturi tar-rikorrenti ma kellhomx ghad-disposizzjoni taghhom xi mezz kif setghu jikkontestaw l-emendi li saru fil-ligi sabiex joggezzjonaw ghall-konverzjoni f'kera.

“L-uniku rimedju li kellhom kien proprju li tigi istitwita din il-kawza.

“Mhijiex difiza tajba dik tal-Avukat Generali illi jsostni li l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti kienu jaccettaw il-kera u b'hekk huma rratifikaw il-konverzjoni ghall-kera.

“Apparti li Josephine Azzopardi xehdet illi hi u hutha qatt ma accettaw l-ebda hlas ta' kera, il-fatt innifsu li tkun giet accettata xi kera ma jammontax ghal xi rinunzja jew ghal xi ostakolu biex jittiehdu passi ta' din l-ispecie.

“Din il-qorti tqis li meta l-awturi tar-rikorrenti kienu qed jaccettaw il-hlas tal-kera, dan kien qed isir ghaliex ma kienx hemm triq ohra.

“Is-sid ma kellux alternattiva ohra ghajr li jbaxxi rasu ghal dak li tghid il-ligi.

“

“... .. l-Avukat Generali jghid illi r-rikorrenti ssottomettew ruhhom ghall-Art. 12A tal-Kap. 158 ghaliex ma zgumbrawx lill-okkupanti wara l-gheluq tal-koncessjoni sub-enfitewtika. Sar l-argument 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 ta' dritt fundamentali protett bil-Kostituzzjoni jew bil-Konvenzjoni. Ighid ukoll illi l-istat m'ghandhux jitqies responsabbli ghal ksur ta' jedd fundamentali 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 ukoll li 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. Ghalhekk l-Avukat Generali invoka l-applikazzjoni tal-principju *volenti non fit injuria*.

“Il-posizzjoni tal-Avukat Generali mhijiex kondiviza minn din il-qorti.

“Kontra ghal dak sottomess, r-rikorrenti u l-awturi taghhom fit-titolu, ipprezentaw ittri ufficjali qabel l-2007 fejn interpellaw lill-okkupanti inkluz l-intimat Farrugia sabiex jizgumbraw mill-appartamenti u sabiex ihallsuhom kumpens ghall-okkupazzjoni illegali ghaz-zmien kollu li gie wara li spicca t-titolu subenfitewtiku.

“Ghalhekk ir-rikorrenti hadu passi inizjali li kienu intizi sabiex 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 kawza quddiem qorti ta' gurisdizzjoni kostituzzjonali bhal ma hija din sabiex tkun hi li taghti rimedju xieraq abbazi tal-fatti cirkostanzi tal-kaz.

“Il-qorti sejra tichad ir-raba’ (4) eccezzjoni tal-Avukat Generali.

“

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

“Dawn l-eccezzjonijiet se jigu trattati flimkien ghaliex huma relatati.

“Fis-sitt eccezzjoni, l-Avukat Generali jeccepixxi illi sa fejn 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 tal-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 leziv ghall-jeddijiet fundamentali 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 jirriveva illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-valur tal-kera beda joghla kull tliet 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.

“Ikompili 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.

“Min-naha taghhom, l-intimati Cachia jeccepixxu semplicement illi l-Art. 12A tal-Kap. 158 ma jivvolax il-Konvenzjoni Ewropea.

“

“Bl-Art. 12A tal-Kap. 158 hemm certament 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-proprietà, ghandu jkun sodisfatt ir-rewqizit tal-proporzjonalità.

“

“Minkejja li l-koncessjoni sub-enfitewtika favur l-intimati Cachia kienet digà għaddiet 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 għal lokazzjoni għal zmien indefinit.

“Fiz-zmien meta effett tad-dhul fis-sehh tal-Art. 12A kienet imposta l-lokazzjoni, l-intimati Cachia kienu għadhom qed jokkupaw l-appartament *de quo* minghajr l-ebda jedd jew titolu.

“Ir-rata ta' kera li r-rikorrenti jistghu jippercepixxu bl-effett tal-Art. 12A tal-Kap. 158 meta mqabbla mal-kera fis-suq hieles hija baxxa u insinjifikanti. Il-qagħda ekonomika tal-pajjiz illum m'hijix 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-għadd ir-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiz, apparti l-fatt illi s-sid għandu idejha marbuta dwar b'kemm għandha tizdied il-kera, in kwantu li hi l-ligi li tiddetta kif għandha 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 għall-fattispeci tal-kaz odjern qiegħed jagħti lill-intimat Farrugia drittijiet ta' inkwilinat fir-rigward tal-appartament illi jokkupaw, minghajr ma jagħti lir-rikorrenti kumpens xieraq.

“

“Għalhekk, filwaqt li qegħda tichad is-sitt (6), is-seba' (7), it-tmien (8), id-disa' (9) u l-ghaxar (10) eccezzjonijiet tal-Avukat Generali, u l-eccezzjonijiet fil-mertu tal-intimati Cachia, qegħda tiddikjara illi bl-applikazzjoni tal-Art. 12A tal-Kap. 158 ir-rikorrenti garrbu ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom hekk kif imharsa mill-Art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni.

“

“L-Art 8 tal-Konvenzjoni nvokat mill-intimati Cachia

“Fir-risposta tagħhom, l-intimati Cachia jitolbu harsien skont l-Art 8 tal-Konvenzjoni.

“Il-Qorti terga’ taghmel referenza ghad-decizjonijiet (op. cit.) tas-27 ta’ Gunju 2017 fil-kawza tal-istess familja bin-Nru 80/2014, 88/2014 u 96/2014 fejn inghad hekk:-

“... .. omissis”

“Il-Qorti tikkondividi din il-linja ta’ hsieb.”

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

“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.

“Kumpens

“Il-qorti sejra tqis il-kumpens.

“Il-kumpens li jista’ jinghata fi procediment ta’ natura kostituzzjonali mhuwiex ekwivalenti ghal danni civili li jigu likwidati mill-qradi 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 fundamentali u mhux danni civili ghal opportunità mitlufa”.

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

“... ..

“Meta jinghata kumpens fi procediment ta’ din ix-xorta, ghandu jinghata konsiderazzjoni l-ghan li jkun immotiva l-mizura u *cioè* l-interess pubbliku. Ghalhekk il-kumpens likwidat ghandu jkun anqas minn kumpens li jista’ jinkiseb fis-suq hieles.

“... ..

“F’dan l-isfond, il-qorti tqis illi l-proceduri odjerni min-natura taghhom huma principalment diretti sabiex jindirizzaw il-lezjoni kostituzzjonali jew konvenzjonali allegatament subita mir-rikorrenti fid-drittijiet fundamentali taghhom, precizament id-dritt tutelat bl-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u bl-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-proporzjonalità, 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) I-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) I-isproporzjon rifless fid-differenza bejn il-kera percepita mir-rikorrenti u dik li huma setghu jippercepixxu fis-suq hieles li kieku ma kintx imposta fuq l-awtur taghhom il-lokazzjoni vigenti illum;

“(3) I-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' sproporzjonalità kuntrarja ghalihom, tenut kont ukoll taz-zmien li hallew ghaddej minn meta ghalaq ic-cens tal-intimat fl-2002 sakemm ipprezentaw il-kawza tal-lum fl-2014.

“... ..»

“Il-qorti tifhem li l-inizjattiva legislativa li saret kienet intiza ghal ghan socjali.

“Tifhem ukoll illi 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.

“Skont il-Perit Paul Buhagiar il-valur lokatizju annwu tal-appartament de quo abbazi ta' rata ta' ritorn ta' 2.75%.

“Mill-banda l-ohra, ir-rikorrenti ghamlu l-prova li r-ritorn fuq l-appartament de quo 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 tirrizulta diskrepanza qawwija fil-konfront tal-valur lokatizju fis-suq ta' dan l-appartament. Fl-aghaz ipotezi ghar-rikorrenti, jekk wiehed joqghod fuq il-prospett tal-perit ex parte tal-Avukat Generali, ir-rendita mill-valur lokatizju fis-suq kellu jammonta ghal ferm aktar mill-kera li effettivament kienet qed tithallas lir-rikorrenti, liema kera ma kintx qed tigi accettata mir-rikorrenti.

“... ..

“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.

“Lanqas ma jista' jagevola lill-okkupanti kwalunkwe argumentazzjoni mressqa minnhom fis-sens li huma wettqu miljoramenti fil-fond in kwistjoni. Jekk il-miljoramenti saru qabel ghalaq is-sub-cens temporanju, dawk kellhom imorru lura ghand ir-rikorrenti b'effett tal-Art. 1521 tal-Kap. 16... ..

“... ..

“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.

“Dan l-ammont ghandu jthallas 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 referenza aktar kmieni.

“L-izgumbrament tal-intimati Cachia.

“

“Fil-fehma ta’ din il-qorti, il-proceduri kostituzzjonali mhumiex il-*forum* addattat sabiex jigi deciz jekk inkwilin ghandux jigi zgumbrat jew le.

“Dak li huwa rilevanti ghall-fini ta’ dan il-procediment hija l-konsiderazzjoni li, fil-kaz li jinstab li ligi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali, dik il-ligi ma tistax tibqa’ tinghata effett bejn il-partijiet kemm-il darba u sakemm l-applikazzjoni taghha tkun leziva ghad-drittijiet fundamentali ta’ dik il-parti.

“Il-Qorti qeghda ghalhekk tilqa’ il-sitt (6) eccezzjoni tal-intimati Cachia.

“Ghalhekk sejra tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tas-seba’ (7) eccezzjoni tal-intimati Cachia”.

7. Minn din is-sentenza appella l-Avukat Generali b’rikors tas-16 ta’ Ottubru 2017, u appellaw ukoll il-konvenuti Cachia b’rikors tas-17 ta’ Ottubru 2017, li ghalihom wiegbet l-attrici. Appellat ukoll l-istess attrici Greta Bartolo Parnis b’rikors tas-17 ta’ Ottubru 2017, li ghalih wiegeb l-Avukat Generali fl-1 ta’ Novembru 2017. Billi l-appell tal-attrici jolqot ir-rimedju waqt illi l-appelli tal-konvenuti jolqtu wkoll, fost aggravji ohrajn, is-sejbien ta’ ksur ta’ drittijiet, jixraq illi nibdew bl-appelli tal-konvenuti billi jekk daww l-appelli jintlaqghu ma tqumx il-kwistjoni tar-rimedju.

8. Il-konvenuti Cachia jfissru l-ewwel aggravju taghhom hekk:

“Il-gurisprudenza illi giet citata mill-Ewwel Onorabli Qorti, u speċjalment il-bran ikkwotat mis-sentenza Sam Bradshaw et. v. Avukat Generali et. tas-6 ta' Frar 2015 Qorti Kostituzzjonali, ma johlqux lic-cittadin privat bhala konvenut, imma bhala persuna li ghandha nteress. F'dik is-sentenza il-Qorti Kostituzzjonali tkellmet dwar il-htiega tal-persuna fizika jew legali li tippartecipa f'Gudizzju Kostituzzjonali imma ghaliex ghandha interess guridiku però m'ghandhiex tirrispondi ghal-inkostituzzjonalita` tal-ligi jew li tehel l-ispejjez tal-kawza. Hawnhekk wiehed jghid illi din hija precizament il-pozizzjoni tal-intervenut fil-kawza u mhux tal-konvenut”.

“... .. omissis

“Issa l-Konvenzjoni Ewropeja hija wkoll parti mill-ligi tal-pajjiz. Mhux biss l-artikli li jtkellmu dwar id-Drittijiet fundamentali u l-Protokollu imma wkoll il-Konvenzjoni fit-totalita` taghha. L-Istat Malti huwa marbut biha. L-Artiklu 24 tal-Konvenzjoni jtkellem fuq *individual applications* illi jistghu jigu ricevuti minn persuna jew grupp ta' individwi li huma vittmi ta' vjolazzjoni “by one of the high contracting parties” u l-istess Artiklu jkompli “The high contracting parties undertake not to hinder in any way the effective exercise of this right”.

“Simili ghall-intervent fil-kawza huwa previst ukoll mill-Konvenzjoni Ewropeja ghall-finijiet ta' gustizzja. L-Artiklu 36 tal-Konvenzjoni jtkellem illi kull stat li huwa parti mill-Konvenzjoni fejn ikun hemm cittadini illi qed jaghmlu li allegazzjoni ta' ksur tad-drittijiet, allavolja l-kawza ma tkunx kontra dak l-Istat, l-Istat nazzjonali tal-individwu jista' jaghmel sottomissjoni bil-miktub u anke jiehu parti fid-dibattitu”.

9. Sa fejn l-aggravju jghid illi ma jistghux jigu mharrka persuni privati quddiem il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, dan huwa minnu, ghax it-trattat li waqqaf lill-Qorti Ewropea ma jaghtihiex gurisdizzjoni tisma' kawzi kontra privati, izda dan l-ostakolu procedurali ma jolqotx kawzi quddiem qrati domestici. Il-kawza tal-lum saret quddiem qorti domestika u mhux quddiem il-Qorti Ewropea, u quddiem qrati domestici jistghu jigu mharrka persuni privati sakemm ikollha l-legittimita` passiva necessarja.

10. Huwa minnu wkoll illi l-Konvenzjoni taghti drittijiet kontra stati membri u mhux kontra persuni privati (ghalkemm l-azzjoni tal-lum strettament saret mhux taht il-Konvenzjoni izda taht l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, li hija ligi domestika) izda jista' jigri – bhal ma jista' jigri fil-kaz tal-lum – illi r-rimedju moghti kontra l-istat – fil-kaz tal-lum dikjarazzjoni li ligi ma jkollhiex effett – jolqot ukoll id-dritt ta' persuni privati. Ghalhekk il-prezenza tal-individwu privat fil-kawza tkun mehtiega ghal zewg ragunijiet:

11. L-ewwel raguni hi biex is-sentenza jkollha effett kontra tieghu. L-Art. 237 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili jghid illi “s-sentenza ma tista' tkun qatt ta' hsara ghal min, la huwa nnifsu u lanqas bil-mezz tal-awturi jew ta' rapprezentant legittimu tieghu, ma jkunx parti fil-kawza maqtugha b'dik is-sentenza”. Jekk is-sentenza ma jkollhiex effett kontra l-konvenuti Cachia fil-kaz tal-lum jigri li xejn ma torbothom id-dikjarazzjoni li ma jistghux jinqdew bl-Art. 12A tal-Kap. 158 f'kawza li tingieb kontriehom, u dan igib fix-xejn dak li jghid u jrid l-Art. 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea li ligi li tkun inkonsistenti mad-drittijiet taht il-Konvenzjoni ghandha tkun bla effett.

12. Effettivament, dak li jridu l-konvenuti Cachia meta jghidu li m'ghandhomx il-kwalita` ta' konvenuti fil-kawza u ma jistghu qatt isofru mill-gudizzju moghti fl-istess kawza, hu li l-Art. 12A tal-Kap. 158 jibqa' jkollu effett fl-interess taghhom ukoll jekk jinsab li jikser dritt taht il-Konvenzjoni; dan hu manifestament zbaljat.

13. It-tieni raguni ghala l-individwu privat ghandu jkun parti bhala konvenut f'kawza bhal din hija illi ghandu jinghata d-dritt li jinstema' f'kawza li tista' tolqot hazin l-interessi tieghu ghax tiddikjara li ligi li fuqha jistrieh ghandha tkun bla effett. Il-konvenuti Cachia kienu mharrka wkoll fl-interess taghhom stess, biex il-qorti tisma' x'ghandhom xi jghidu f'materja li tolqot il-posizzjoni legali taghhom, b'harsien tal-jedd taghhom ghal smigh xieraq.

14. Ghalhekk kien sew illi l-konvenuti Cachia kienu mharrkin bhala parti f'din il-kawza, mhux bhala l-parti hatja ghall-ksur – tant hu hekk li ma gewx kundannati jhallsu xi kumpens jew anke li jhallsu l-ispejjez tal-kawza – izda biex is-sentenza taghmel stat kontrihom u biex ikunu nghataw opportunità jinstemghu f'kawza li tista' tolqot l-interessi taghhom.

15. Ghal dawn ir-ragunijiet l-ewwel aggravju tal-konvenuti Cachia huwa michud.

16. Nghaddu issa ghall-appell tal-Avukat Generali. L-ewwel aggravju tal-Avukat Generali jghid illi l-attrici ma tistax tilmenta illi l-Art. 12A jikser il-jedd taghha ghat-tgawdija ta' hwejjigha ladarba kienet hi li qaghdet ghalih meta naqset milli tizgombra lill-konvenuti Cachia wara li ghalaq is-sub-cens.

“L-esponent jissottometti li r-rikorrenti ma setghetx tinvoka ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni *stante* s-sokkombenza taghha ghall-artikolu 12A tal-Kap. 158 u dan peress li r-rikorrenti

ma zgumbratx lil Anthony u Josephine Cachia wara l-gheluq tal-koncessjoni sub-enfitewtika.

“Illi skont l-att pubbliku fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin ezebit mal-*affidavit* ta’ Josephine Azzopardi, il-koncessjoni sub-enfitewtika li jgawdi l-utilista fuq l-appartament mertu tal-kawza odjerna spicca fit-13 ta’ Gunju 2002. Minn dik id-data l-quddiem ir-rikorrenti jew l-awturi taghhom kellhom kull dritt li jiehd u l-azzjoni neccessarja fil-konfront tal-intimat l-iehor f’dawn il-proceduri sabiex il-post jigi vakant. Dan qieghed jinghad *stante* li fis-sena 2003 ma kien hemm l-ebda provvediment legali li kien jaghti dritt lill-utilisti sabiex jibqghu jirresjedu fl-appartament mertu tal-kawza odjerna. In fatti, l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta ma kienx jghodd ghall-koncessjonijiet sub-enfitewtici.

“Illi dan ifisser ukoll li r-rikorrenti jew l-awturi taghhom setghu anke mxew permezz ta’ proceduri sommarji li jahseb ghalihom l-artikolu 167 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta sabiex ihaffu l-process tal-izgumbrament. Minkejja dina l-possibilita’ però, ir-rikorrenti u l-awturi taghha xorta wahda ghazlu li jhallu lill-utilisti jghixu fl-appartament. Dan ifisser li l-fatt li l-utilista baqghu jirrisjedu fl-appartament mertu tal-kawza odjerna wara s-26 ta’ April 2003 u cioe` wara l-iskadenza tal-koncessjoni, dan ma sarx minhabba xi intervent tal-istat izda sar peress li l-istess rikorrenti jew l-awturi taghha ippermettiet li jsir hekk minghajr ma intavolaw proceduri appoziti sabiex jizgumbraw l-imsemmi appartament. Isegwi ghalhekk li ghall-perjodu bejn is-26 ta’ April 2003 u l-14 ta’ Dicembru 2007 (id-data tad-dhul fls-sehh tal-Att XVII tal-2007) ir-rikorrenti ma ghandhomx ragun jilmentaw minn xi ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom. Dan qieghed jinghad *stante* li f’dan il perjodu kollu l-okkupazzjoni da parti tal-utilisti ma kinitx qieghda ssir abbazi ta’ xi ligi jew minhabba xi ghemil attribwibbli ghall-istat izda l-okkupazzjoni kienet qieghda tithalla ssir ghaliex ir-rikorrenti u l-awturi taghha ippermettew lill-utilisti sabiex jibqghu jirrisjedu fl-appartament.

“Illi l-esponent ihoss ukoll li l-istat m’ghandux jitqies responsabbli ghal xi ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali lanqas wara d-dhul fis-sehh tal-Att XVIII tal-2007. Illi skont l-artikolu 12A(4) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta, l-utilisti setghu jibbenefikaw minn dina l-mizura legali ghaliex kienu thallew jibqghu jghixu fl-appartament sal-1 ta’ Lulju 2007 u dan minkejja li l-kuntratt taghhom kien ilu li skada erba’ snin.

“Illi r-rikorrenti u l-awturi taghha kellha erba’ snin cans qabel l-introduzzjoni tal-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta sabiex jittiehd u l-passi neccessarji sabiex johorgu lill-utilisti mill-appartament. Minkejja tali opportunita’, l-utilisti thallew jibqghu jirrisjedu 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 dak iz-zmien u dan anke abbazi ta’ *volenti non fit injuria*.

“Illi galadarba r-rikorrenti ma hadet l-ebda azzjoni sabiex tizgombra lill-utilist 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 jiprotegi l-kontinwazzjoni tal-okkupazzjoni tal-utilisti. Illi r-rikorrenti ma tistax targumenta b'success li bhala rizultat tal-applikazzjoni tal-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta gew lezi d-drittijiet konvenzjonali 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 l-ewwel onorabli qorti ma kinitx gusta meta sabet li r-rikorrenti garrbet ksur ta dan l-artikolu konvenzjonali”.

17. Qabel xejn il-qorti ma tarax kif jista' jinghad illi l-attrici wriet “is-sokkombenza taghha ghall-Artikolu 12A tal-Kap. 158 ... peress illi r-rikorrenti ma zgumbratx lil Anthony u Josephine Cachia wara l-gheluq tal-koncessjoni sub-enfitewtika”. Setghet tizgombra lill-konvenuti qabel u mhux wara d-dhul fis-sehh tal-Art. 12A u ghalhekk, jekk ma zgumbrathomx qabel, kienet “sokkombenti” mhux ghall-Art. 12A li kien ghadu ma ddahhalx fil-ligi izda ghall-okkupazzjoni bla titolu.

18. Tassew li fuq interpretazzjoni stretta tal-Kap. 158 kif kien qabel ma ddahhal l-Art. 12A l-attrici u l-awtur taghha kellhom hames snin bejn meta ntemmet is-sub-enfitewsi fl-2002 u meta ddahhal l-Art. 12A fl-2007 li fihom setghu fittxew li jizgumbraw lil Cachia. Madankollu, il-fatt li kienu disposti li jhalluhom izommu l-fond bla titolu ghal hames snin, ghax kienu jafu li meta riedu setghu bdew proceduri biex jizgumbrawhom, ma jfissirx illi rrinunzjaw ghall-jedd li, aktar 'il quddiem, ifittxu dak ir-rimedju.

19. Ghalhekk, ghalkemm huwa minnu illi l-attrici ma tistax tilmenta dwar ksur tal-jeddijiet taghha fiz-zmien bejn l-2002 u l-2007 meta setghet kieku riedet fittxet l-izgumbrament, l-attrici ma tistax titqies illi

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

20. It-tieni aggravju sew tal-Avukat Generali kif ukoll tal-konvenuti Cachia jolqot is-sejbien li l-applikazzjoni tal-Art. 12A tal-Kap. 158 jikser id-dritt imhares taht l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll. L-Avukat Generali jfisser l-aggravju tieghu hekk:-

“Illi l-ewwel onorabbli qorti sabet ksur tad-drittijiet proprjetarji tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni peress li ma nzammx bilanc gust u proporzjonat bejn l-ghan socjali tal-istat li jipprovdi akkomodazzjoni lil min jinsab fil-bzonn u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sid. L-ewwel Qorti sabet li l-keru li kienet qieghda tithallas kienet wahda baxxa hafna u ghalhekk ir-rikorrenti bhala sid kienet qed tintalab iggor piz sproporzjonat u eccessiv.

“Illi l-esponent ma jaqbilx mal-ewwel onorabbli qorti li gie miksur it-test tal-proporzjonalità b'mod li gew imkasbra l-jeddijiet tar-rikorrenti. Ghalkemm huwa minnu li l-valur lokatizju tal-appartament skont l-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif milqut mill-artikolu 39(4) tal-Att X tal-2009 huwa inqas mill-ammont ta' kera fuq is-suq hieles, madankollu ghandhom jitqiesu ghadd ta' fatturi importanti hafna ghall-ghanijiet tal-principju tal-proporzjonalità mitlub skont l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

“F'dan il-kuntest huwa principju stabbilit kemm fil-gurisprudenza nostrana kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea li l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix kumpens shih ghall-generalità tal-kazijiet kollha. Dan ghaliex meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess generali, bhal ma huwa dan il-kaz, il-kumpens gust jista' jkun inqas mill-valur shih tas-suq

“Illi fil-kuntest tal-kontroll legittimu mill-Istat tal-uzu ta' proprjetà fl-interess generali l-ewwel onorabbli qorti ma setghetx tpoggi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq hieles mal-valur li ghandu jithallas ghal ghanijiet ta' akkomodazzjoni socjali. Tant hu hekk li dwar uzu ta' proprjetà fl-interess generali fil-kuntest ta' akkomodazzjoni socjali huwa maghruf li l-valur li jista' jkollu jithallas jista' jkun hafna inqas mill-ammont ta' kera fis-suq hieles.

“Isegwi ghalhekk li l-element tal-proporzjonalità u ta' dak li kellu jigi meqjus bhala kera gusta fil-kuntest tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ma kellux jitkejjel semplicement fuq il-kejl tal-valur rejali tal-proprjetà izda fuq il-fatt li dan il-fond kien qieghed jinkera ghal skop socjali.

“

“Illi fil-kaz odjern, l-interferenza fil-proprjetà tar-rikorrenti saret skont il-ligi u twettqet ghal ghanijiet socjali fl-interess pubbliku. Ghalhekk, biex wiehed ikun jista' jistharreg il-bilanc gust bejn l-interess generali u l-interess tal-individwu, wiehed ghandu japprezza li mizura ta' din ix-xorta, mehuda fl-interess pubbliku, ghandha tattira kumpens li ghandu jkun ferm anqas mill-valur shih fis-suq.

“Illi l-appellant huwa tal-fehma li r-rikorrenti ma wrietx b'mod sodisfacenti li hija qieghda ggarrab xi piz eccessiv u sproporzjonat minhabba l-ammont ta' kera li qed tippercepixxi. Il-kera annwali li qieghda tithallas lilha fil-prezent mhuwiex xi ammont li jista' jitqies bhala irrizorju. Aktar minn hekk bl-introduzzjoni tal-artikolu 39(4A) permezz tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma baqghetx toghla biss kull hmistax-il sena skont l-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta izda kull tliet snin skont l-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Bid-dhul tal-emendi l-godda fil-Kodici Civili, il-kera li r-rikorrenti tista' ddahhal minghand l-intimat mhux ser tibqa' stagnata ghal dejjem izda ser toghla kull tliet snin b'mod proporzjonali skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta fuq il-bazi tal-indici tal-inflazzjoni, kif hemm provdut fl-artikolu 13 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

“Lanqas ma jista' jinghad li z-zieda moghtija bil-ligi l-gdida ser twassal ghal proporzjon [*sic*] ghaliex bhal ma osservat dina l-Onorabbli qorti fis-sentenza taghha fl-ismijiet Franco Buttigieg et v. Avukat Generali deciza fis-6 ta' Frar 2015, “ir-rata ta' inflazzjoni pubblikata taht l-Art. 13(2) tal-Kap. 158 tinhadem mill-Istatistiku Ewlieni tal-Gvern fuq kriterji li ghandhom jitqiesu illi huma tajba u oggettvi ladarba ma ntweriex il-kuntrarju”.

“

“Illi kera fl-ammont li r-rikorrenti tircievi m'hijiex xi kera daqstant sproporzjonata meta mqabbla mal-valur indikat mill-Perit Paul Buhagiar. Dan l-ammont irid jitpogga fil-perspettiva u *cioè* li hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fi-interess pubbliku u ghalhekk il-kumpens dovut lis-sidien minhabba l-indhil fit-tgawdija ta' gidlh6m jigbed lejha ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq.

“Illi maghdud ma' dan, il-kirja favur Anthony u Josephine Cachia m'hijiex wahda perpetwa li sejra tintiret minn haddiehor. Ifisser allura li l-protezzjoni tal-kera m'hijiex ha testendi ruhha ghal generazzjoni ohra izda sejra tispicca malli l-intimati ma jibqghux jirrisjedu fl-appartament. Meta wiehed iqis li l-konjugi Cachia ghandhom qrib it-tmenin sena, huwa naturali li wiehed jemmen minghajr ma jonqos fir-rispett lejhom, li l-lokazzjoni tal-post m'hijiex wahda li ser iddum ghal xi decennji twal.

“Tajjeb li jinghad ukoll li tul l-okkupazzjoni taghhom jidher li Anthony Cachia ha hsieb l-appartament. Minn dan l-investment gawdjet ir-rikorrenti wkoll 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 ngabet 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 indikat fis-sottomissjonijiet taghha.

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

“Illi hemm fattur iehor li fil-fehma tal-esponent l-ewwel onorabbli qorti ma kkunsidratx. Illi minkejja li wiehed jista' jargumenta li mhux sew li l-istat jiffa' fuq is-sid privat parti mill-obbligu tieghu li jipprovdi akkomodazzjoni socjali lic-cittadin fil-bzonn, madankollu wiehed ma jridx jinsa li jekk kemm-il darba l-poplu in generali ma jippartecipax biex ighin f'dan il-qasam tant sensitiv bil-konsegwenza li l-istat jithalla wahdu biex isolvi l-problema tal-akkomodazzjoni socjali billi jibni aktar postijiet biex jakkomoda lill-persuni fil-bzonn jew billi jissussidja parti mill-kirjiet, dan inevitabilment ikun ifisser li l-istat ikun irid jara minn fejn irid igib il-flus sabiex jiffinanzja dan kollu. Certament dan jista' jsir biss billi jizdedu t-taxxi u jitnaqqsu l-beneficci 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-beneficci huma possibbli u sostenibbli minhabba l-fatt, fost affarijiet ohra, li s-sid privat qieghed jikkontribwixxi fil-qasam tal-akkomodazzjoni socjali.

“Ghalhekk minkejja li sidien privati bhar-rikorrenti qieghda 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' beneficci f'oqsma ohra tal-hajja bhal sahha, edukazzjoni, beneficci socjali, bini ta' toroq u tnaqqis ta' taxxa fost ohrajn.

“Ghalhekk meta wiehed jigbor kollox u jqis dawn il-fatturi kollha, partikolarment li l-kera qed toghla gradwalment u li l-protezzjoni hija ghal zmien temporanju, l-esponent jasal ghall-fehma li l-element tal-bilanc u tal-proporzjonalità ma jinsabx miksur, b'dana li l-ewwel onorabbli qorti ma kinitx gusta meta laqghet it-talbiet tal-appellata li sehhet vjolazzjoni tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

“Isegwi ghalhekk li certament ma kienux siewja d-dikjarazzjoni li ghamlet l-ewwel Onorabbli Qorti li Anthony u Josephine Cachia ma jistghux jibbenefikaw mit-thaddim tal-Artikolu 12A tal-Kap 158 u meta tat rimedju tal-kumpens ta' €5,000, u dan peress li ma kien hem l-ebda ksur tad-drittijiet proprjetarji tar-rikorrenti”.

21. Il-konvenuti Cachia, fit-tieni aggravju taghhom, ukoll jikkontestaw is-sejbien ta' ksur tal-jedd imhares mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-

Konvenzjoni, izda minn prospettiva differenti minn dik imfissra mill-

Avukat Generali:-

“Punt fundamentali fl-argumentazzjoni tal-ewwel Onorabbli Qorti, u anke fuq giurisprudenza li hemm, huwa dwar il-proporzjonalita` tal-mizuri lamentati mir-rikorrenti appellati. Is-sentenzi kollha pero`, u ghallinqas fuq din huma unanimi fil-kawzi kollha li qamu dwar l-Art 12A tal-Kap158, huwa illi l-Istat ghandu margini wiesa' ta' apprezzament fejn jidhlu aspetti socjali fil-kontroll tal-proprjeta`. Dan il-principju fl-ebda sentenza tal-Qorti Ewropeja ma gie michud. Pero` jrid ikollu tifsira vera, mhux ikun biss *lip service* ghall-principju illi l-Istat ghandu jfittex bilanc anke l-favur l-inqas ixxurtjati fis-socjeta`, u illi minn fuq dejjem ikun min ghandu il-proprjeta` immobiljari.

“Minkejja kollox, u dak li jinghad illi f'Malta kien hawn zvilupp enormi minn wara l-gwerra 'l hawnm ma jfissirx illi mhux qed jinholqu problemi godda illi qed tiffaccja is-socjeta`. Il-kirjiet qed ikunu gholjin bil-wisq aktar minn kirjiet ta' postijiet simili f'pajjizi, fejn il-pagi huma bil-wisq iktar gholjin. Dan hu effett tal-liberalizzazzjoni bla ebda razan li gie f'dan il-qasma bil-ligi tal-1995. Il-verita` hija li minn estrem morna ghall-iehor. Dan qieghed igib sbilanc socjali illi l-Istat ghandu d-dmir u obbligu illi ma jhallix illi jsir, ghaliex inkella jkun hawn dizgwid enormi. Jekk ma jigix accettat dan il-principju, kull principju ta' proporzjonalita` jispicca fix-xejn.

“Ma jistax wiehed jitkellem fuq kontroll legittimu ghall-finijiet socjali u fl-istess waqt itella' unikament fuq pedistall ir-regoli tas-suq.

“Principji li qieghed jgib dizgwid huwa kif jidher mill-perizji illi il-perit jistmaw il-valur lokatizzju mhux fuq kriterji oggettivi imma b'referenza ghall-*makret value* tal-post kieku qisu qed jinbiegh”.

“... .. omissis

“Il-valur lokatizzju huwa xi haga oggettiva li ghandha x'taqsam mal-malur ta' meta l-post ikun inbena. Dak kien l-investment tas-sid illi issa qieghed jipprova jusufruwixxi minn dak l-investment tieghu mhux bhala flus imma bhala capital illi fuqu ghandu return. U b'garanzija wkoll li l-valur mhux se jitbaxxa imma aktar ma jghaddi zmien se ikollu capital appreciation.

“... .. omissis

“Pero` tezisti ligi u cioe` il-Kap. 116 tal-ligijiet ta' Malta li s'issa had ghadu ma attakka, illi jmur kontra il-Kostituzzjoni jew il-Konvenzjoni Ewropeja ghad-Drittijiet tal-Bniedem. Huma dawk il-kriterji li ghalhekk ghandhom jigu applikati. Meta jigu applikati il-kriterji tal-Kap. 116 ghandu jinsab li fil-fatt dak il-bilanc kien effettivament inzamm meta sar l-Artikolu 12A tal-Kap 158.

“... .. omissis

“Illi ghalhekk ikkunsidrat dan il-fatt, dak l-izbilanc li huwa ibbazat fuq il-valur tal-bejgh mahdum fuq kriterji tal-Kamra tal-Periti li m'ghandha l-ebda poter li tillegizla u il-Kap. 116, ma jistax jinghad li skont il-ligi tal-pajjiz hemm l-isproporzjon lamentat u li jgib l-inkostituzzjonalita` tal-Artiklu 12A tal-Kap 158.

“Illi l-esponenti diversio drabi qajjmu il-kwistjoni illi hemm bilanc iehor illi wiehed ghandhu jaghti kasu. Illi dan huwa id-dritt fundamentali li nkiteb qabel l-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u cioe` l-Artiklu 8, id-Dritt tal-Proprieta`, id-Dritt anke tal-inkwilin ghad-dar tieghu. Ghandha rilevanza perezempju s-sentenza tal-Qorti Ewropeja “**Ivanova et v Bulgaria deciza 21/4/2016**

“F'din is-sentenza dan il-punt gie ribadit u nstabet vjolazzjoni ghaliex l-inkwilini ma nghatatilhomx l-opportunita` li l-Qorti tezamina minn dak l-aspett illi ghandhom dritt tutelabbli that l-Artikolu 8”.

“... .. omissis

“Jekk dan il-bilanc jintesa' allura il-Ligi u d-Drittijiet tal-Bniedem qeghdin hemm biss biex jiddefendu lill-proprjetarju u jinsew li hemm drittijiet ohrajn anke ta' nies li mhumiex proprjetarji ta' beni immobbli”.

22. Huwa minnu illi l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jggarantix 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 obligazzjonijiet, bhal ma hija l-obbligazzjoni ta' tiswijiet, li normalment jintrefghu minn sid il-kera. Huwa minnu wkoll illi l-kera jzied kull tliet snin, ghalkemm, naturalment, kemm ikunu bizzejjed dawn iz-zjidiet jiddependi fuq kienx xieraq jew le l-kera originali li fuqu jinhadmu dawn iz-zjidiet.

23. Madankollu, ukoll meta jitqiesu dawn il-fatturi, id-diskrepanza bejn il-kera li taghti l-ligi u l-kera li jaghti s-suq hieles hija kbira wisq, ukoll

jekk tqis l-inqas stima favorevoli ghas-sid. L-analizi bir-reqqa li ghamlet l-ewwel Qorti wara li hasbet fit-tul turi illi, meqjusa l-fatturi relevanti kollha, il-ligi ghalkemm maghmula ghal skop legittimu ma tharisx ukoll il-htiega ta' proporzjonalità u ghalhekk ma tghaddix mill-ezami tal-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll.

24. L-Avukat Generali ighid ukoll illi l-fatt li s-sidien jissussidjaw l-akkomodazzjoni socjali jippermetti lill-Gvern li jaghti servizzi socjali ohra li, mod iehor, ma jkunx jista' jaghti bla ma jgholli t-taxxi. Dan l-argument kien forsi jkollu xi meritu li kieku s-sidien igawdu b'xi mod privileggjat minn dawn is-servizzi socjali, izda fil-fatt jibbenefikaw minnhom mhux izjed minn haddiehor u ghalhekk ikun xieraq illi, daqskemm il-komunità kollha tgawdi mis-servizzi socjali, hekk ukoll il-komunità kollha u mhux biss is-sidien terfa' l-piz tal-akkomodazzjoni socjali.

25. Fattur iehor li jsemmi l-Avukat Generali fir-rikors tal-appell huwa illi l-kiri ma jintiritx u ghalhekk xi darba sejjer jigi lura ghand is-sid. B'dan kollu din il-Qorti hi tal-fehma li dan il-fattur ma jinnewtralizzax għal kollox in-nuqqas ta' proporzjon bejn il-kera li tagħti l-ligi u l-kera li jagħti s-suq ħieles.

26. Hawnhekk tajjeb li jigi indirizzat l-aspett tal-aggravju tal-konvenuti Cachia fejn isostnu li l-effetti tal-ligi impunjata jistghu jilhqu l-bilanc mehtieg mill-Konvenzjoni kieku l-kejl tal-proporzjonalita` jsir b'kera li tinhadem skont il-kriterji mfissra fil-Kap. 116 tal-ligijiet ta' Malta jew

skont ir-ritorn fuq l-investment kapitali li jkun sar fil-bini tal-fond, minflok skont il-kriterji tas-suq liberu.

27. Il-Qorti tosserva illi li ma kienx għall-Artikolu 12A l-attrici kienet tkun tista' tiehu l-pussess tal-fond f'kull zmien wara l-2002 wara li ntemm ic-cens u kirja li setgħet ssir wara dak iz-zmien ma kienitx tkun soggetta għall-Kap. 116. Għaldaqstant il-paragun li għandu jsir għall-fini tal-proporzjonalità huwa bejn id-dhul tal-Artikolu 12A u d-dhul li kien irendi s-suq hieles meqjusa dejjem il-fatturi rilevanti bhal ma huwa l-għan soċjali tal-Artikolu 12A.

28. Il-konvenuti Cachia jilmentaw ulterjorment f'dan it-tieni aggravju tagħhom illi huma għandhom dritt tutelabbli taht l-Artikolu 8 tal-Konvenzjoni, liema dritt jigi mittiefes jekk il-ligi li bis-sahha tagħha għandhom kirja tal-fond residenzjali tagħhom tinstab li hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali u s-sidien ma jibqgħux marbutin biha.

29. Il-Qorti tqis li anke dan l-aspett tal-aggravju tal-konvenuti Cachia m'huwix gustifikat. Il-mertu tal-azzjoni odjerna jitratta l-lezjoni tad-drittijiet proprjetarji tal-atturi b'effett tal-Artikolu 12A, u mhux lezjoni ta' xi dritt tal-konvenuti. Biex titwaqqaf din il-vjolazzjoni u jinghata rimedju li jixraq lill-atturi, il-Qorti ma tistax hlief tiddikjara li l-ligi ordinarja li fuqha jistrieħu l-konvenuti Cachia hija bla effett.

30. Il-konvenuti Cachia jilmentaw ukoll li, fid-decizjoni tagħha dwar l-effett vjolattiv tal-Artikolu 12A fuq il-jedd fundamentali tal-atturi, l-ewwel

Qorti ma haditx hsieb tqis li jintlahaq bilanc mal-jedd fundamentali tagghom imhares mill-Artikolu 8 tal-Konvenzjoni.

31. Biex jigi indirizzat dan l-aspett tal-aggravju, jinghad li l-ezami tal-proporzjonalita` tal-mizura legislattiva impunjata ma jissarrafx f'ezercizzju komparattiv bejn min mis-sid u l-okkupant isofri l-ikbar aggravju, jew jekk hemmx akkomodazzjoni alternattiva disponibbli ghall-okkupant, bhalma jigri taht il-ligijiet specjali tal-kera. Dak li huwa relevanti fil-kejl tal-piz li jridu jgornu l-atturi b'effett tal-Artikolu 12A huwa l-proporzjon bejn l-interessi tas-sid tal-proprjeta` minn wahda 'l wahda u zminn naha l-ohra l-esigenzi tal-interess pubbliku u mhux l-interessi personali tal-konvenut. Dan huwa korollari tar-regola li ma jistghux iwiegbu persuni privati ghat-tutela tad-dritt invokat mill-istess konvenuti taht l-Artikolu 8 tal-Konvenzjoni, liema jedd huwa obbligu tal-Istat li jittutelah u mhux l-atturi f'din il-kawza. Kif tajjeb qalu l-istess konvenuti fl-appell tagghom, huwa l-Istat biss li jista' jinzamm hati ghall-ksur ta' jeddijiet fundamentali u jigi ordnat jaghti rimedju. Fuq kollox pero`, m'huwiex dmir ta' din il-Qorti li tara kif ghandu jintlahaq bilanc gust bejn l-interessi tal-atturi u interessi ohra, fosthom tal-konvenuti Cachia, ghaliex dan id-dmir jinkombi biss lill-Istat.

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

33. 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, kif ukoll it-tielet aggravju tal-konvenuti Cachia li wkoll jitratta r-rimedju.

34. L-ewwel zewg aggravji tal-attrici jolqtu l-*quantum* tal-kumpens. L-ewwel aggravju gie mfisser hekk:

“... .. L-ewwel onorabbli qorti mhux minnu li kkunsidrat debitament id-dannu ekonomiku ingenti soffert mill-esponenti bhala konsegwenza tal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghha u dana ghaliex, kieku effettivament sar dan l-ezercizzju b’mod gust, u ekwu, il-kumpens dovut lill-esponenti kien ikun ferm u ferm izjed minn hamest elef euro (€5,000). L-ewwel onorabbli qorti ... fis-sentenza appellata irrikonoxxiet li f’kaz ta’ lezjoni pruvata – kif gara allura f’dan il-kaz – l-esponenti u *cioè* il-vittma ta’ tali ksur hija intitolata kemm ghal danni morali u f’certi cirkostanzi anke danni materjali.

“L-esponenti jhossu li huwa kemmxejn stramb li L-ewwel onorabbli qorti la tikkunsidra liema huma dawk ic-cirkostanzi li, skont hi u b’differenza minn ohrajn, ikunu jimmeritaw ukoll danni materjali u lanqas tfisser ghalfejn il-kaz in ezami bhal donnha tinsa din l-istess premessa u ma tikkunsidra bl-ebda mod id-dannu materjali li l-esponenti giet li sofriet bhala konsegwenza tal-lezjoni tad-dritt fundamentali 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 jitqiegħed kemm jista’ jkun fil-posizzjoni li kien ikun fiha li kieku dak il-ksur ma jkunx sehħ: jingħata *restitutio in integrum*”. Dan il-principju, sfortunatament, jidher illi mhux talli gie skartat mill-ewwel onorabbli qorti imma gie saħansitra għal 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 iqiegħed lill-esponenti fl-istess posizzjoni li kienet fiha li kieku dak il-ksur ma sehħx u kwindi certament 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-saħha tal-ligi, l-intimati okkupanti tal-appartament gew mogħtija b’effett retro-attiv titolu fuq il-fond proprjetà tal-esponenti meta dawn l-istess okkupanti kienu qegħdin jokkupaw il-fond abuzivament u mingħajr 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 sahsitra 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' €4,716.90 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 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

“... .. Huwa car u jinsab effettivament inkontestat bejn il-partijiet li l-imsemmi Art. 12A dahal fis-sehh b'effett retrospettiv u b'intiza li jipprotegi anke lil min, bhall-okkupanti odjerni tal-appartament tal-esponenti, kien qed jokkupa minghajr titolu. Issa huwa car li jekk il-principji regolaturi hawn fuq citati inkluz allura l-principju tar-*restitutio in integrum* u l-possibilita' 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-proprjeta' 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 sahsitra 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-proprjeta' 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-lezzjoni. 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-proprjeta' taghhom mill-2002 certament ma jistax jigi injurat u ghandu jigi kkunsidrat ukoll lil hinn mid-data li fiha dahlet fis-sehh il-ligi (li xorta wahda kienet wahda b'effett retrospettiv).”.

35. 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.

36. Fir-risposta tal-appell tieghu tal-1 ta' Novembru 2017, l-Avukat Generali jilqa' ghal dawn l-aggravji, specifikatament dwar id-danni materjali pretizi mill-attrici, 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-konsiderazzjonijiet importanti li gejjin:

i. “Il-hsarat materjali jew civili mgarrba mis-sid li sehew 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 stejjem 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

“Jekk dan kollu jigi applikat ghall-kawza odjerna, jidher li l-appellanti ma gabitx prova tat-telf reali li garrbet. Ghalkemm l-esponenti ipprezenta r-rapport tal-Perit tal-Gvern dwar il-valur lokatizzju tal-fond, l-appellanti ma gabitx prova ta' kemm, tul is-snin, kien hem min kien lest ihallas dawk il-valuri u lanqas li effettivament tilfet kirjiet b'dak il-valur ta' kera li gie stabbilit mill-Perit”.

37. Din il-qorti taqbel mal-attribuci 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 fuq msemmija, il-kumpens misthoqq mhux necessarjament ikun ekwivalenti ghad-differenza bejn il-kera kif stmat mill-perit u l-kera regolat bil-ligi.

38. Il-kalkoli tal-attribuci 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 atal-Art. 12A tal-Kap. 158, u l-fatt illi l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jigarantix dhul daqskemm jaghti s-suq hieles. Qeghdha 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.

39. Ghandu jinghad ukoll, dwar il-pretensjoni tal-attrici illi bdiet iggarab danni mill-2002, meta ghalq 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 laqtix lill-attrici b'effett retro-attiv, ghax l-okkupanti tal-fond baqghu jikkupawh sal-2007 mhux bis-sahha tal-ligi izda ghax l-attrici stess ma haditx passi effettivi u konkreti biex tizgumbrhom. Ukoll li kieku ma ghaddietx il-ligi, l-okkupanti xorta kienu jibqghu fil-post ghall-inqas sal-2007; hu ovvju ghalhekk li dak li sehh qabel l-2007 ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-okkupazzjoni tal-fond ma kienx b'effett tal-ligi impunjata. Fil-fatt l-Art. 12A(4) jghid espressament illi, meta s-sub-enfitewsi tkun ghalqet qabel l-1 ta' Lulju 2007, id-disposizzjonijiet ta' dak l-artikolu jghoddu biss jekk l-ex-sub-enfitewta "tkun ghadha tokkupa d-dar bhala r-residenza ordinarja taghha f'dik id-data", u kienet l-attrici li hallietha tkompli tokkupa l-fond sa dik id-data meta setghet zgumbratha qabel.

40. 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 fundamentali u ghall-ghoti ta' rimedju ghal-lezzjoni talvolta riskontrata. Gie diversi drabi ritenut² illi l-azzjoni li torigina mill-vjolazzjoni tal-jedd fundamentali ma hija soggetta ghal ebda preskrizzjoni u, galadarba jinstab li kien hemm

² **Joseph Mary Vella et vs II-Kummissarju tal-Pulizija** [2001] Vol.LXXXV.I.56.

ksur, il-qorti tista' taghti kwalunkwe rimedju li fid-diskrezzjoni taghha jidhrilha li jkun gust u xieraq skont ic-cirkostanzi tal-kaz biex tassigura l-waqfien tal-lezzjoni u r-*restitutio in integrum* sa fejn huwa possibbli, inkluz ghalhekk bil-hlas ta' kumpens monetarju. Ghalhekk dan il-pregudizzjali m'ghandux mis-sewwa u qed jigi respint.

41. Din il-qorti hija tal-fehma illi, fost il-fatturi rilevanti ghal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq, ghandhom jitqiesu dawn li gejjin:

- (i) il-fatt li kienet l-attrici flimkien ma' hutha li ippermettew lill-konvenuti Cachia li jkomplu jzommu l-fond sal-2007 meta, bejn l-2002 u l-2007, setghu fittxew l-izgumbrament taghhom;
- (ii) iz-zmien ta' hdax-il sena – bejn l-2007 u llum – li l-attrici damet imcahhda mit-tgawdija tal-fond taghha minghajr kumpens xieraq;
- (iii) il-valur tas-suq tal-fond u l-valur lokatizju tieghu, ghalkemm dan ma jfissirx necessarjament li l-attrici kienet sejra ssib tikrih daqshekk u bl-istess kondizzjonijiet dwar responsabbilita' ghal tiswijiet bhal fil-kaz ta' kiri kontrollat;
- (iv) l-ghan legittimu u socjali tal-ligi impunjata;
- (v) il-fatt li l-kumpens li jinghata ghall-ksur tad-drittijiet fundamentali 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 fiha 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) il-fatt li bis-sahha ta' din is-sentenza l-attrici sejra tinghata r-rimedju ulterjuri li ma tibqax marbuta bl-Art. 12A tal-Kap. 158;

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

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

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

44. Dwar it-tielet aggravju tal-konvenuti Cachia, m'hemmx wisq x'jinghad. Il-konvenuti jikkontendu li l-ewwel Qorti ma setghetx izzommhom milli jinqdew bl-Artikolu 12A tal-Kap. 158 sabiex jibqghu joqoghdu fil-fond mertu tal-kawza, ghaliex il-ligi ghadha mhix imhassra mill-Parlament.

45. Il-Qorti tosserva li l-Artikolu 3 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea jghid li d-dispozizzjoni tal-ligi li tkun inkonsistenti mad-drittijiet fundamentali ghandha tkun bla effett. Ghalhekk id-dikjarazzjoni li l-

konvenuti Cachia ma jistghux jinqdew b'dik id-dispozizzjoni tal-ligi hija applikazzjoni korretta tal-Artikolu 3 imsemmi.

46. Dan l-aggravju hu ghalhekk michud.

47. 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 tbatu l-ispejjez taghha meta kull parti tkun telliefa f'xi punt tal-kawza, bhal ma gara fil-kaz tal-lum: l-attrici kienet rebbiehha fejn talbet dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet taghha taht l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll u rimedju ghal dak il-ksur izda telliefa fejn talbet dikjarazzjoni ta' ksur ta' drittijiet ohra fundamentali.

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

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

i. thassarha fejn ikkundannat lill-Avukat Generali jhallas kumpens ta' hamest elef euro (€5,000) bhala danni u tikkundannah, minflok, ihallas danni ta' ghoxrin elf euro (€20,000) bhala danni kemm morali u kemm pekunjarji;

- ii. 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-oħra tal-ewwel grad, fosthom ukoll l-ispejjez tal-konvenuti Cachia, jinqasmu bin-nofs bejn l-attrici u l-Avukat Generali;
- iii. tikkonferma s-sentenza appellata fil-bqija.

50. L-ispejjez tal-appell, kemm tal-Avukat Generali u kemm tal-attrici. jinqasmu hekk: sehem minn sitta ($\frac{1}{6}$) thallsu l-attrici u hames ishma minn sitta ($\frac{5}{6}$) jhallashom l-Avukat Generali. L-ispejjez tal-konvenuti Cachia jhallsuhom l-istess konvenuti Cachia.

Silvio Camilleri
President

Giannino Caruana Demajo
Imhalled

Noel Cuschieri
Imhalled

Deputat Registratur
mb