QORTI KOSTITUZZJONALI

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 14 ta' Dicembru 2018

Numru 2

Rikors numru 8/16 LSO

Sergio Falzon u Marie Louise Baldacchino

v.

Alfred u Josephine konjugi Farrugia u l-Avukat Generali

Preliminari

1. Dawn huma zewgi appelli, wiehed principali maghmul mill-intimat l-Avukat Generali u appell incidentali maghmul mill-intimati konjugi Farrugia, mis-sentenza moghtija fit-30 ta' Jannar, 2018, [is-sentenza appellata], mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kompetenza kostituzzjonali taghha [l-ewwel Qorti], li permezz taghha dik il-Qorti filwaqt illi cahdet l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-intimat Avukat Generali [l-appellant] u

mill-intimati konjugi Farrugia [l-intimati appellati] hlief ghall-hames eccezzjoni taghhom peress li ma kellhomx ihallsu l-kumpens likwidat favur ir-rikorrenti Sergio Falzon u Marie Louise Baldacchino [ir-rikorrenti appellati], iddikjarat li kien hemm ksur tad-dritt tar-rikorrenti appellati ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom kif sancit fl-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [Kostituzzjoni] u fl-Art. 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [Konvenzjoni] u bhala rimedju ordnat li l-intimati appellati ma jistghux jibqghu jistriehu fuq id-dispost tal-Artikolu 12 tal-Kap.158 sabiex ikomplu jabitaw fil-fond in kwistjoni u wkoll akkordat kumpens ta' €15,000 li ghandu jithallas mill-intimat Avukat Generali flimkien mal-imghaxijiet bir-rata ta' 5% sad-data tal-pagament effettiv; bl-ispejjez ikunu a kariku tal-intimat Avukat Generali.

<u>Mertu</u>

2. Illi r-rikorrenti fethu dawn il-proceduri fejn talbu:

> "1. Tiddikjara li d-dispozizzjonijiet tal-Art. 12(2) tal-Kap. 158 jiksur u jivjolaw id-dritt tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom u senjatament tal-fond "Marseng" fi Triq San Tumas fil-Fgura, u dan bi ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Artikolu wiehed (1) tal-Ewwel Protokol mal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, liema Konvenzjoni Ewropeja giet ratifikata u saret parti integrali tal-ligijiet domestici bis-sahha tal-Kap. 319, u dan prevja, occorrendo, n-nomina ta' periti nominandi sabiex jaghmlu l-opportuni stimi relattivi ghall-fond de quo, u konsegwentement tiddikjara tali dispozizzjoni tal-ligi nulla u bla effett;

"2. Konsegwentement tiddikjara li l-intimati konjugi Farrugia mghandhomx il-jedd li jibqghu jokkupaw il-fond "Marseng" fi Triq San Tumas fil-Fgura b'titolu ta' kirja li giet mahluqa permezz ta' provvediment rez bla effett;

"3. Tiffissa kumpens xieraq ghal tali vjolazzjoni liema vjolazzjoni ilha tipperdura sa mit- 8 ta' Lulju 1985 sal-lum u sa tibqa' hekk tipperdura sakemm ir-rikorrenti jinghataw il-pussess tal-fond de quo;

"4. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu l-kumpens lill-esponenti,oltre l-imghax;

"5. Taghti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji l-ohra kollha li jidhrilha li huma xierqa u opportuni fic-cirkostanzi.

"Bl-ispejjez kontra l-intimati, minn issa ingunti ghas-subizzjoni".

3. F'dak li jista' jitqies bhala rilevanti ghal dan l-appell, l-intimati appellati fir-risposta taghhom iddikjaraw li huma "*…dejjem agixxew bil-qies fil-parametri lilhom koncessi mil-ligi u m'ghandhom iwiegbu ghal ebda danni u dana ai termini tal-artikolu 1030 tal-Kap. 16"* u *"…talvolta illi dina l-Onorabbli Qorti tillikwida xi kumpens dovut lir-rikorrenti, l-ebda mghax m'ghandu jkun dovut fuq tali kumpens*".

4. L-intimat appellant fir-risposta tieghu ssottometta li hu ma kien kiser l-ebda drittijiet fundamentali tal-bniedem tar-rikorrenti appellati kif protetti mill-artikoli kostituzzjonali u konvenzjonali ghar-ragunijiet hemm imfissra.

Is-Sentenza Appellata

5. Fis-sentenza taghha tat-30 ta' Jannar, 2018, l-ewwel Qorti ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti ghal dan l-appell:

> **"Jeddijiet Sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.**
>
> "**Principji Generali**
>
> "L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni hija gja citata supra.
>
> "**L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** jipprovdi hekk:
>
>> "Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi ipprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali.
>>
>> Izda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma ghandhom b'ebda mod inaqqsu id-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta` skont l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni".
>
> "Rigward l-**Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll** l-interpretazzjoni moghtija mill-Qorti Ewropea ghal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li:
>
> "1. Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, iso f a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordante with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, **James and Others v. the United Kingdom,** 21 February 1986, §37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in **Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also**

Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland).

"Tlieta huma r-rekwiziti li ghandhom jigu sodisfatti sabiex interferenza mill-Istat tkun wahda permissibli ai termini tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** u cioe':

(a) "Il-mizura mehuda mill-Istat tkun saret taht qafas legali;
(b) "L-iskop tal-mizura jkun wiehed ghal ghan legittimu; u
(c) "Il-mizura mehuda zammet bilanc gust u proporzjonat bejnl-ghan socjali u l-htiega lijigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien;

"**Illi ma hemmx dubju li l-ewwel u t-tieni kweziti huma soddisfatti. Minn ezami tal-fattispecie tal-kaz, huwa it-tielet kwezit li ma jirizultax soddisfatt u iwassal ghas-sejbien tal-ksur allegat.**

"Ikkunsidrat li dwar l-interess socjali, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet irriteniet, fil-kaz ta' **James v. Ir-Renju Unit** (21 ta' Frar 1985) li:

> "46. Because of their direct knowledge of their society and its needs the National authorities are in principle better placed than the International judge to appreciate what is "in the public interest". Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the **Handyside judgment** of 7 December 1976, Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1 – 1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted."

"Jidher ghalhekk li l-margini ta' apprezzament tal-Istat huma wiesa' hafna.

"Madankollu, wiesgha kemm hi wiesgha l-margini ta' apprezzament li ghandu l-Istat (fuq il-livell internazzjonali meta si tratta ta' sentenza tal-Qorti ta' Strasbourg) jew il-Legislatura u l-Ezekuttiv (fuq il-livell domestiku), "meta si tratta ta' allegazzjoni quddiem il-Qrati Maltin ta' vjolazzjoni ta' xi dritt fundamentali, hija dejjem il-Qorti – u f'kawzi bhal

dik de quo, hija dejjem din il-Qorti Kostituzzjonali – li trid finalment tiddetermina mhux biss jekk hemmx dan l-iskop prima facie legittimu aktar 'l fuq imsemmi izda jekk, fil-kaz konkret, intlahaqx fil-konfront tar-rikorrent dak il-bilanc gust bejn l-interess generali u l-interess tal-privat ossia tar-rikorrent. Fi kliemiehor, irid jigi ezaminat jekk, l-applikazzjoni fil-kaz konkret ta' ligi li hija maghmula prima facie "skont l-interess generali" tivvjolax il-principju tal-proporzjonalita`. Kif jinghad f'kaz deciz mill-Qorti ta' Strasbourg aktar kmieni s-sena li ghaddiet – **Hutten-Czapska v. Poland – fejn hemm l-intervent tal-Istat, dan irid johloq bilanc bejn l-interess generali u l-interess tal-privat, u l-kaz partikolari (jigifieri l-fattispeci partikolari tal-kaz) irid jigi ezaminat ghall-fini ta' tali determinazzjoni "(Enfasi ta' din il-Qorti).**

"Dik il-Qorti kompliet hekk f'paragrafu 105:

> "Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a 'legitimate aim' in the general interest, but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realized by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a fair balance that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights … In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a <u>disproportionate and eccessive burden."</u> (sottolinear ta' din il-Qorti). (**Philip Amato Gauci et vs Avukat Generali et** – Q.K. 26 ta' Mejju 2006). (Ara wkoll **Residual Limited (C24807) vs Kummissarju ta' l-Artijiet** – Q.K. 19 ta' Ottubru 2011).

"Aktar recentement fil-kaz **Zammit and Attard Cassar vs Malta** il-Qorti Ewropea regghet affermat il-principji enunzjati fi skorta ta' sentenzi precedent dwar kontroll ta' kiri ta' djar u irriteniet hekk:

> "57. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see James and Others, cited above, § 50, and Amato Gauci, cited above, § 57)."
>
> "58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are 'practical and effective'. It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a

factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, § 151)."

"**Applikazzjoni ta' dawn il-principji ghall-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta**

"Illi l-ilment tar-rikorrenti jikkoncerna l- **Ordinanza tal-1958 dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontrol (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta)** kif emmendat bl-Att XXIII tas-sena 1979 u, senjatament, id-disposizzjoni tal-**artikolu 12(2)** li permezz tal-istess, persuna li qed jokkupa fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja jista' jikkonverti t-tilu tieghu f'wiehed ta' kir mat-terminazzjoni tal-perjodu tal-enfitewsi purke' qed jokkupa l-fond bhala r-residenza ordinarja tieghu u huwa cittadin Malti.

"**Testwalment:**

"12. (1) Minkejja kull haga li tinsab fil-Kodici Civili jew f'xi ligi ohra, id-disposizzjonijiet li gejjin ta' dan l-artikolu u tal-artikolu 12° ghandu jkollhom effett dwar il-kuntratti kollha ta' enfitewsi temporanja li jkunu saru fi kwalunkwe zmien.

"(2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun inghatat b'enfitewsi temporanja –

(a) "ghal perijodu ta' mhux izjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il- 21 ta' Gunju, 1979, jew

(b) "ghal kull perijodu iehor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemmija data, u fit-tmien xi enfitewsi bhal dik l-enfitewta jkun cittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bhala residenza ordinarja tieghu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa id-dar b'kera minghand il-padrun dirett …"

"Il-kaz odjern jaqa' fost dawk ikkontemplati bl-artikolu 12(2)(a) u l-kondizzjonijiet dwar kera applikabbli u ragunijiet ta' ripresa pussess huma stabbiliti bl-applikazzjoni tal-artikolu 12(2).

"Permezz ta' din l-Ordinanza, kif hemm emendate, sidien direttarji gew milquta retroattivament ghal dawk il-koncessjonijiet enfitewtici (u subenfitewtici) temporanji li gew ikkuntrattati qabel il- 21 ta' Gunju 1979 u diversi huma s-sentenzi tal-oghla istituzzjoni kostituzzjonali ta' dan il-pajjiz, u anke tal-Qorti Ewropea, li kkonsidrat tali bhala ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom kif sanciti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

"Kazijiet simili ghal dak in ezami kienu diga mertu ta' kawzi ohra. F'dan il-kuntest issir per ezempju riferenza ghas-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawzi:-

i. "**Cedric Mifsud et nomine vs Avukat Generali** (Rikors numru 34/2010/1), 25 ta' Ottubru 2013 ;

ii. “**Cedric Mifsud et nomine vs Avukat Generali** (Rikors numru 33/2010/1), 25 ta’ Ottubru 2013 ;
iii. “**Albert Cassar et vs Onor Prim Ministru** (14/2010/1), 22 ta’ Frar 2013;
iv. “**Rose Borg v Avukat Generali et** – deciza minn din il-Qorti fil-25 ta’ Frar 2016 kif ikkonfermata fis-sustanza mill-Qorti Kostituzzjonali fil- 11 ta’ Lulju 2016.

“Huwa fatt li l-Artikolu 12 tal-Kap. 158, li dahal fis-sehh bl-Att XXIII tal-1979, kellu bhala ghan ‚a legitimate social aim‘. Madankollu l-piz sabiex jintlehaq dan l-ghan ma kellux jintrefa‘ kollu fuq is-sid in kwantu kellu jigi zgurat bilanc xieraq bejn il-htigijiet tal-interess generali tal-komunita` (ir-realta‘ socio-ekonomika tal-pajjiz in generali) u l-htiega ghall-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

“**IL-KWISTJONI ODJERNA**

“Hu assodat kemm fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna, kif ukoll fis-sentenzi ta‘ Strasbourg, li l-artikolu 12(2) Kap 158 tal-Ligijiet ta‘ Malta imsemmija huwa leziv tad-drittijiet fundamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Il-Qrati kienu unanimi fil-hsieb li, specjalment wara t-trapass tas-snin mill-introduzzjoni tal-emendi legali bl-Att XXIII tal- 1979, diversi disposizzjonijiet ta‘ din il-ligi tant holqu sproporzjon bejn id-drittijiet tal-privat u l-interessi u htigijiet socjali generali li giet dikjarata leziva ta‘ dawk id-drittijiet. (ara **Amato Gauci vs Malta (470456/06); Albert Cassar et vs Onor. Prim’Ministru et**).

“Illi fis-sentenza appena citata fil-kaz ta‘ **Amato Gauci vs Malta (470456/06),** gie ritenut mill-ECHR hekk:-

> “61. The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicant’s property. It notes that the applicant could not exercise his right of use in terms of physical possession as the house was occupied by the tenants and he could not terminate the lease. Thus, while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time … The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited. The Government’s contention that transfer of the tenancy by inheritance was improbable was not substantiated and remains to be considered as pure speculation. It follows that these circumstances inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property”.

“Hekk ukoll fis-sentenza **Albert Cassar et vs Onor. Prim’Ministru et**, il-Qorti Kostituzzjonali irribadiet :

> “[36] Din il-Qorti tosserva li l-Att XXIII tas-sena 1979 li jipprovdi ghall-konverzjoni tac-cens temporanju ghal wiehed ta’ lokazzjoni jikkostitwixxi **ndhil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom,** stante li permezz tieghu nholqot ‘forced

landlord'tenant relationship' ghal zmien indefenit, b'mod li r-rikorrenti qeghdin isofru deprivazzjoni tal-proprjeta` taghhom, stante li ma jistghux juzawha biex jabitaw fiha, kif ukoll qed isofru telf finanzjarju sostanzjali bil-kera baxx fisst mil-ligi ».

"Illi fil-kaz **Dr. Cedric Mifud noe v Avukat Generali et**, il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat is-sentenza tal-ewwel Qorti. F'dik is-sentenza, din il-Qorti kif diversament presjeduta kienet irrikonoxxiet ukoll li : -

"Ghalkemm il-qorti (fil-kaz fuq citat ta' Amato Gauci) rrikonoxxiet li l-Gvern kien igawdi minn margni ta' apprezzament wiesgha fir-rigward ta' kontroll ta' kera, 'nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimum profit'.

"Dik il-Qorti irribadiet hekk :

"Ga ladarba l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 jipprovdi:-

"i. ghall-hlas ta' kera baxxa hafna li ma tirriflettix il-valur tal-proprjeta` fuq is-suq. … Dan il-provvediment ma jissalvagwardjax l-interessi tas-sid, inkluz dak li jaghmlu l-qligh mill-proprjeta` taghhom;
ii. ghall-awment ta' kera kull hmistax-il sena biss;
"iii. ghall-mod kif jigi kkalkolat awment fil-kera, cioe' bazat biss fuq l-indici ta' inflazzjoni u ma jistax jaqbez id-doppju tal-kera li kien jithallas, minghajr ma wiehed jikkunsidra l-valur tal-proprjeta` bhala fattur rilevanti;
"iv. ghall-fatt li jekk il-partijiet ma jaqblux dwar il-kondizzjonijiet tal-kirja, eskluz dawk li huma regolati mil-ligi, allura l-uniku rimedju li ghandu s-sid hu li jirreferi l-kaz quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;
"v. ghal stat ta' incertezza ghar-rigward ta' meta s-sid ser ikollu dritt jiehu lura l-pussess ta'hwejgu. Ghaddew diga iktar minn ghoxrin (20) sena minn meta skadiet l-enfitewsi. Incertezza li tezisti minkejja li t-tifsira ta' inkwilina giet ristretta wara l-emendi li saru bl-Att X tal- 2009.
"vi. ghal nuqqas ta' garanziji procedurali sabiex is-sid ikun jista' jiehu lura l-pussess ta' hwejgu f'kazijiet fejn ikollu bzonn il-proprjeta` per ezempju ghall-uzu personali tieghu jew ta' membri tal-familja, jew fejn ic-censwalist ma jimmeritax li jinghata protezzjoni;

il-qorti ser tiddikjar ali dan il-provvediment imur kontra d-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan hu provvediment li ghadu kif kien meta gie introdott fl- 1979, **u hu altru milli evidenti li l-piz finanzjarju ghadu sal-lum mixhut kollu fuq dawk is-sidien privati li huwa milquta minn dan il-provvediment."** (enfasi ta' din il-Qorti.)".

"Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat din is-sentenza f'dawn it-termini:

"12. L-ewwel qorti gharfet illi 'l-Att XXIII tal- 1979 [li bis-sahha tieghu dahal l-art. 12, fost ohrajn, fil-Kap. 158] kien legali in kwantu l-ghan tieghu kien 'a legitimate social policy' izda kompliet tosserva illi l-piz biex jintlahaq dan il-ghan ma ghandux jintefa' kollu fuq is-sid ghax 'irid jigi sodisfatt l-element ta' proporzjonalita`. L-ewwel qorti mbaghad kompliet

> b'ezami dettaljat u meqjus tal-fatturi li wassluha biex tghid illi l-element tal-proporzjonalita huwa ghal kollox nieqes, u din il-qorti, meta tqis il-fatturi kollha relevanti, ma tistax ma taqbilx ma' din il-konkluzjoni. Illi l-kera mhux bilfors ikun daqskemm jaghti s-suq ma jfissirx illi jista' legittimament jkun hekk baxx illi ma jkollu ebda relazzjoni ta' xejn ma' dik li l-Avukat Generali jsejhilha r- 'realta ekonomika'. Meta mbaghad tqis ukoll l-kera jizdied biss kull hmistax-il sena, illi jista' jibqa' jiggedded ghal zmien indefinit, illi ma hemm ebda rimedju biex is-sid ikun jista' jiehu lura hwejgu – ukoll jekk is-sid stess jigi fi bzonn ta' social housing – ma tistax tasal ghal konkluzjoni ohra hlief dik li waslet ghaliha l-ewwel qorti".

"**Principji applikati ghall-fattispecie partikolari ta' dan il-kaz.**

"Illi fil-kaz odjern l-konvessjoni subenfitewtika kellha tispicca fis-sena 1985. Bl-applikazzjoni tal-artikolu 12(2) tal-Kap 158, din il-kirja vigenti sallum u l-kera imhallsa hija regolata bl-istess ligi minflok mill-forzi tas-suq hieles u tal-liberta' kontrattwali.

"Din il-Qorti hija konvinta li l-isfond ekonomiku socjali li seta' ispira l-Istat Malti fis-sena 1979 m'ghadux daqshekk impellenti u s-sitwazzjoni zgur inbidlet mat-trapass taz-zmijiiet kif anke rikonoxxut mill-Istat Malti permezz ta' tibdiliet li ddahhlu fil-Ligi.

"Infatti l-kirjiet gew liberalizzati fis-sena 1995 meta giet introdotta emenda li tipprovdi:

"Id-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 ma ghandhomx japplikaw ghal kuntratt ta' enfitewsi temporanja li **jsir fl- 1 ta' Gunju, 1995 jew wara dik id-data".** Madankollu din id-disposizzjoni ma tapplikax ghat-tkomplija tal-okkupazzjoni ta' dar b'kiri minghand id- directus dominus meta tintemm koncessjoni ta' enfitewsi temporanja li tintemm fl- 1 ta' Gunju, 1995 jew wara dik id-data skont l-artikolu 12 ma ghandux jitqis bhala kiri li jsir fl- 1 ta' Gunju, 1995 jew wara dik id-data.

"Mizura li fiha nfisha turi li l-htigijiet tal-interess generali li kien jezisti fl-1979 naqas drastikament.

"Dwar dan il-punt il-Qorti Ewropea stess f'sentenza li **nghatat fil-kaz Saliba et vs Malta** fit-22 ta' Novembru 2011 kkummentat dwar "… the rise in the standard of living in Malta over these decades and the diminished need to secure social housing compared to the post-war era…" Qalet ukoll "…it is clear that what might have been justified years ago, will not necessarily be justified today (see Amato Gauci, cited above, 60)". Dak li kien bzonnjuz iktar minn tletin sena ilu ma jfissirx li baqa' gustifikat illum il-gurnata.

"Izda minkejja din il-liberalizzazzjoni, il-legislatur kompla johloq distinzjoni bejn dawk is-sidiet milquta bl-opera restrittiva tal-ligi tal- 1979 u dawk li kellhom id-disposizzjoni shih tal-proprjeta` taghhom fis-sena 1995 u dan minghajr l-icken referenza ghal xi means test fuq l-inkwilini

li seta’ b’xi mod jiggustifika tali distinzjoni. L-intimat Avukat Generali ma gab l-ebda prova biex jiggustifika ghaliex din id-distinzjoni baqghet treggi anke fil-konfront ta’ dawk l-inkwilini li jokkupaw b’rilokazzjoni wara skadenza tal-perjodu originali jew rilokatizju ta’ hmistax-il sena sussegwentement ghall- 1 ta’ Gunju 1995.

“In effetti il-ligi tal- 1979 kienet fiha innifisha holqot “eccezzjoni ghall-ecezzjoni” ghaliex qabel l-introduzzjoni tal-emendi tal-Att XXIII ta’ dik is-sena, d-djar kienu regolati jew bil-ligi tal-kontroll tal-kera, jew altrimenti kienu dekontrollati u setghu jinghataw b’cens sabiex jevitaw ir-rekwizizzjoni. Madanakollu b’emendi tal- 1995, din l-eccezzjoni xorta baqghet ma gietx sanata.

“Illi inoltre l-ligi regghet giet riveduta **bl-Att X tal- 2010 u fl-Artikolu 39(4A)** li jipprovdi:-

> “(4A) Mill-ewwel hlas tal-kera dovut wara l- 1 ta’ Jannar 2010 iz-zieda fil-kera minhabba l-inflazzjoni ta’ djar ta’ abitazzjoni li huma suggetti ghal kera li tinholoq bl-artikoli 5, 12 jew 12A tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar ghandha minkejja d-disposizzjonijiet tal-artikolu 5(3)(c) u 12(2)(i) tal-imsemmija Ordinanza, **tkun regolata esklussivament bl-artikolu 1531C tal-Kodici Civili”.**

“Skont **l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili** l-kera ghandha tizdied kull **tliet snin:**

> “[…] b’mod proporzionali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar; **l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l- 1 ta’ Jannar 2013”.**

“Ghalhekk il-kera, f’kaz bhal dak in ezami, hi rivedibili kull tliet snin u mhux iktar kull hmistax-il sena.

“Izda kif gie osservat fil-kaz fuq citat **Dr. Cedric Mifsud noe vs Avukat Generali**:

> “Il-fatt li l-kera hi rivedibbli kull tliet snin m’hijiex misura li tat lok biex jinholoq il-bilanc xieraq li ssemma hawn fuq. Dan iktar u iktar meta hu fatt maghruf li hu s-suq li jirregola l-kera u mhux l-indici ta’ inflazzjoni li hemm fl-Iskeda tal-Kap. 158. Ligi li ghal finijiet ta’ kera ma taghti l-ebda konsiderazzjoni per ezempju ghal-lokalita` fejn jinsab il-fond, id-daqs tal-fond u l-kundizzjoni tieghu.”

“Ikkunsidrat li aktar ma ghadda z-zmien, akbar kien il-piz li intrefa’ mis-sid fil-kaz odjern. Tqis li meta gie koncess is-subcens originarjament fis-sena 1968 u allura giet stabbilita r-rata ta’ cens pagabbli bejn il-kontraenti, l-aspettattiva tas-sub-direttarji certament ma kienitx wahda ta’ zbilanc eccessiv kif evidentement avvera tul is-snin. Hawnhekk kif gie osservat mill-Qorti Ewropea fil-kaz appena citat ta’ **Zammit and others,** “at the time, the applicants’ predecessor in title could not reasonable have had a clear idea of the extent of inflation in property

prices in the decades to come …" (para 50). Mill-provi jirrizulta, anzi, li omm ir-rikorrenti riedet assolutament tassigura li uliedha jgawdi l-proprjeta` tant li kkoncediet il-fond b'enfitewsi u mhux b'kera.

"Illi r-rata ta' subcens pattwit fis-sena 1968 kien ta' tmenin lira (Lm80) ekwivalenti ghal mija u sitta u tmenin ewro u hamsa u tletin centezmu (€186.35). Mal-gheluq tal-enfitewsi temporanja fl- 1985, l-intimati konjugi Farrugia baqghu jokkupaw il-fond b'titolu ta' kera b'dan li l-kera kienet ta' mija u sittin lira (Lm160) ekwivalenti ghal tliet mija u tnejn u sebghin ewro u sebghin centezmu (€372.70) u imbaghad hmistax (15) –il sena wara u cioe' fl- 2000, il-kera lib diet tithallas kienet ta' tliet mija u ghoxrin lira (Lm320) ekwivalenti ghal seba' mija u hamsa u serbghin ewro u erbghin centezmu (€745.40).

"Illi paragon mal-valur lokatizju tal-fond stabbilit mill-Perit Tekniku skont it-Tabella 4.0 iwassal ictu ovuli ghall-konkluzjoni li r-rata ta' kera stabbilita b'applikazzjoni tal-qafas legali vigenti hija ferm inferjuri ghal valur fuq is-suq tal-fond u d-distakk jizdied mat-trapass taz-zmien.

"Difatti jekk wiehed iqabbel il-kera imhallsa mal-valuri moghtija kemm tal-fond bhala liberu u vakanti, kif ukoll mal-valur minghajr il-benefikati maghmula jirrizulta dejjem li l-kera imhallsa hija inferjuri ghall-valur lokatizju stmat.

SENA	*RATA TA' KERA IMHALLSA*	*VALUR LOKATIZJU (Tabella 4.0)*	*VALUR LOKATIZJU RIVEDUT (Tabella a fol 133)*
1985	*€372.70*	*€863*	*€733*
2000	*€745.40*	*€2610*	*€2190*
2015	*Art. 1531C*	*€4350*	*€3567*

"Illi huwa minnu li l-intimati ghamlu xi benefikati fil-fond. Izda bosta minn dawn il-benefikati saru waqt il-perjodu tal-koncessjoni subenfitewtika fejn allura, l-intimati kellhom l-obbligu li jzommu l-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoniu riparazzjoni. Skont il-kuntratt enfitewtiku "kull xorta ta' miljorament u/jew benefikati … mat-terminazzjoni ta' din

il-koncessjoni ghandhom jibqghu a vantagg ta' Concetta Falzon proprio et nomine, li taccetta u dan minghajr kumpens" (Art. 3 tas-subkoncessjoni originali maghmula favur Charles Degiorgio – l-awtur fit-titlu tal-intimati).

"Illi inoltre skont **l-artikolu 1522 tal-Kodici Civili** mat-terminazzjoni tal-enfitewsi l-fond jirriverti lura ghand is-sid bil-benefikati minghajr il-jedd li l-enfitewta jitlob xi hlas ghall-benefikati. Kieku fil-kors tal-enfitewsi temporanja ma dahalxi fis-sehh l-Att XXIII tal- 1979, fit-tmien l-enfitewsi s-sidien kien ikollhom xorta d-dritt li jiehdu lura l-fond bil-benefikati li jkunu saru mill-enfitewta. Isegwi li m'hemmx bazi ghall-argument li tali miljoramenti ghandhom jittiehdu in konsiderazzjoni ghall-fini tat-tnaqqis tal-valur lokatizju reali tal-fond u ghat-telf konsegwenzjali u sproporzjonat subit mir-rikorrenti.

"Illi in ogni caso kif huwa illum assodat fil-gurisprudenza nostrana, kif ukoll mill-gurisprudenza tal-Qorti ta' Strasbourg, li l-kirja baxxa mhuwiex l-uniku fattur li ghandha tikkonsidra l-Qorti, izda wkoll u b'mod partikolari l-incertezza dwar meta r-rikorrenti ser jakkwistaw lura l-pussess tal-proprjeta` taghhom, flimkien man-nuqqas ta' protezzjoni li l-ligi tipprovdi lir-rikorrenti bhala sidien. Dawn iwasslu lill-Qrati sabiex isibu li l-piz socjali u finanzjarju qieghed jingarr b'mod predominanti, jekk mhux unikament mis-sidien. Dan ma ghandux ikun, ghaliex is-sidien m'ghandhomx jerfghu wahedhom il-piz li tigi provduta akkomodazzjoni socjali, liema obbligu jispetta lill-istat.

"Hija opportuna l-osservazzjoni maghmula minn din il-Qorti fil-kawza numru **Carmelo Grech et v. Awtorita` tad-Djar** deciza fid- 29 ta' Jannar 2016:

> "Huwa minnu wkoll illi biex jitqies proporzjonat il-kera mhux bilfors ikun daqs il-kera li jista' jikseb is-sid f'suq hieles ghalkemm ukoll ma ghandux ikun sproporzjonat meta mqabbel ma' hekk. Madankollu huwa minnu wkoll illi s-sid ghandu wkoll il-jedd li jaghmel qligh fuq hwejgu … Meta tqis ukoll id-disposizzjonijiet tal-ligi li fiz-zmien relevanti kienu jolqtu l-Bord li Jirregola l-Kera meta dan jigi biex jistma' l-kera xieraq ta' fond urban [Art. 4(1)(b) – Kap. 69], il-possibilita` li s-sidien jiksbu kera tassew xieraq b'rikors li ldak il-bord kienet wahda remota." [para.41].

"Illi ghalhekk il-fatt li l-inkwilin "offra" li jhallas il-kera kif stabbilita mill-Perit fl-istima addizzjonali tieghu, ghalkemm iservi biex itaffi d-diskrepanza bejn il-valur fuq is-suq u dak legali, xorta ma jindirizzax il-pern tal-kawza odjerna li tirrigwarda l-fatturi kollha fl-assjem taghhom subiti mis-sidien b'effett proprju tal-ligi. Hija l-ligi li tikser id-drittijiet u l-libertajiet fundamentali tar-rikorrenti u kwindi r-rimedju irid ikun li tali disposizzjoni tal-ligi ma jinghatax effett kif ser jirrizulta aktar 'il quddiem. Dan ifisser li ghandu jinhall il-vinkolu kreat minn disposizzjoni anti kostituzzjonali u anti konvenzjonali u kwindi l-inkwilin ma jibqalux locus standi biex jiddetta kondizzjonijiet. Kif osservaw ir-rikorrenti, Alfred Farrugia stess fix-xhieda tieghu qali li lest li joffri l-ammont stmat mill-

Perit Saliba imma ppreciza wkoll "pero' ma rridx imbaghad surprises li jerga' jirdoppja kull sitt xhur."

"Illi ghal dawn il-motivi il-Qorti ser tir respingi l-eccezzjonijiet kollha fil-mertu sollevati mill-intimati billi tqis li l-ilment tar-rikorrenti hu gustifikat taht **l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni** kif ukoll taht **l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.**

"**Rimedju.**

"Illi r-rimedju mitlubmir-rikorrenti huwa dak li jigi dikjarat li l-intimati Farrugia m'ghandhomx il-jedd li jibqghu jokkupaw il-fond mertu tal-kawza; kif ukoll sabiex din il-Qorti tiffissa kumpens xieraq ghal tali vjolazzjoni minn Lulju 1985 sakemm il-pussess tal-fond jerga' jinghata lill-esponenti; u tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom ihallsu kumpens lill-esponenti oltre l-imghax.

"Illi fil-kaz odjern il-Qorti taqbel li dikjarazzjoni ta' ksur mhijiex soddisfacenti in vista tal-fatt li skont ir-rapport peritali, l-esponenti ghamlu telf pekunjarju konsiderevoli u ser ikomplu jaghmlu telf bl-applikazzjoni tal-ligi sakemm il-fond jintradd lura. Ghaldaqstant taqbel mar-rikorrenti li dikjarazzjoni ta' ksur mhijiex idonea sabiex terga' issir reintegrazzjoni tal-proporzjonalita` u tpoggi lir-rikorrenti fl-istatus quo ante;

"Ghal dak li jikkoncerna rimedju, il-qorti tosserva:-

"Ga ladarba l-Artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar tikser id-dritt fundamentali tar-rikorrenti protetti bl-Artikolu (1) tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dak il-provvediment hu **bla effett.**

"**L-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni** jghid car li "jekk xi ligi ohra tkun inconsistenti ma' din il-Kostituzzjoni, din il-Kostituzzjoni ghandha tipprevali u l-ligi l-ohra ghandha safejn inkonsistenti, tkun bla effett."

"Similment l-**Artikolu 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea** jipprovdi:

> "Fejn ikun hemm ligi ordinarja li tkun inkonsistenti mad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, l-imsemmija Drittijiet u Libertajiet Fundamentali ghandhom jipprevalu, u dik il-ligi ordinarja ghandha, safejn tkun inconsistenti, **tkun bla effett".**

"Ghal dak li jirrigwarda kumpens bhala rimedju ghad-danni non-pekunarjarji ghas-sejbien ta' lezjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti kawza tal-applikazzjoni f'dan il-kaz tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158, ir-rikorrenti ghandhom jedd ghalih meta tqis li ilhom mis-sena 1985 (izjed minn tletin sena) ma jiehdu kumpens gust ghall-fond taghhom, u dan minkejja l-liberalizzazzjoni tas-suq fis-sena 1995 u li l-iskop legittimu

sfuma mat-trapass taz-zmien. Tali jedd ghandu jigi kkalkulat mid-data tat-terminazzjoni tal-koncessjoni subenfitewtika, cioe', mis-sena 1985.

"Skont il-prospett tal-perit Tekniku il-rendita` mill-valur lokatizju fuq is-suq kellu jammonta ghal €93,217 ghas-snin 1985 sa 2016. Il-kera attwalment imhallsa kienet tammonta ghall- €16,765.50 (Tabella 4.0) (17%). Madanakollu hu assodat li r-rimedju kostituzzjonali ma jfissirx necessarjament ir-rimbors tal-valur shih fuq is-suq lis-sid. (Ara ad ez. ECHR Kaz **Ghigo vs. Malta** 17 ta' Lulju 2008, #18; Kaz **Edwards vs. Malta,** 17 ta' Lulju 2008; #21; u l-QK fil-kaz **Borg vs Mifsud** sucitata). Specjalment meta bhal fil-kaz odjern, il-proprjeta` ma ittiehditx mill-Istat imma ghandha eventwalment tigi liberata favur is-sid minhabba r-rimedju li ser taghti din il-Qorti apparti l-kumpens.

"Il-Qorti Kostituzzjonali **f'Borg vs Mifsud** citat supra, wara li qieset li:

> "l-ghan principali tal-proceduri odjerni u ta' dak mitlub mir-rikorrenti, li huwa dak li jigi determinat jekk ir-rikorrenti sofrewx lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom, u fil-kaz affermattiv, "…tiffissa kumpens xieraq ghal tali vjolazzjoni stante li r-rikorrenti baqghu dawn is-snin kollha [mill-1 ta' Dicembru 1998 sallum] minghajr il-pussess u t-tgawdija tal-proprjeta` taghhom" u taghti dawk ir-rimedji li l-Qorti jidhrilha xierqa inkluz li jiehdu lura l-pussess tal-fond proprjeta` taghhom…".

"Ikkunsidrat li

> "Dini d-diskrepanza ta' 18% bejn il-kera fis-suq hieles u l-kera attwalment percepita mir-rikorrenti, timmilita favur ir-rikorrenti fil-komputazzjoni tal-kumpens ghax hija fattur rilevanti hafna fil-komputazzjoni tal-estent tal-vjolazzjoni."

"Izda dik il-Qorti kkonsidrat ukoll il-fattur li r-rikorrenti damu milli jipprevalu ruhhom mir-rimedju kostituzzjonali kif ukoll kkonsidrat ir-rimedju li kien ser jinghata b'dak il-gudizzju, li permezz tieghu l-intimati ma jistghux ikomplu aktar jistriehu fuq l-Att XXIII.1997 biex jibqghu jokkupaw il-fond de quo. Din il-Qorti ma taqbilx li ghandu jkun hemm tnaqqis dwar id-dewmien.

"Ghaldaqstant wara li qieset bir-reqqa l-provi u s-sottomissjonijiet kollha, din il-Qorti qed tillikwida l-kumpens fl-ammont ta' hmistax-il elf ewro (€15,000) tenut kont il-valur tal-proprjeta` bhala liberu u vakanti (€145,000) u li l-izbilanc bejn il-kera imhallsa u l-valur lokatizju qed ikompli jizdied kull ma jghaddi z-zmien anke bl-applikazzjoni tal-emendi tal- 2010. Dan il-kumpens ghandu jithallas mill-Intimat Avukat Generali flimkien mal-imghaxijiet bir-rata ta' hamsa fil-mija (5%) sad-data tal-pagament effettiv

"Huwa evidenti li dan l-ammont m'ghandux jithallas mill-intimati Farrugia li wara kollox qeghdin jokkupaw il-fond bis-sahha ta' ligi maghmula mill-Kamra tar-Rapprezentanti u ghalhekk qed tilqa' l-eccezzjoni taghhom f'dan is-sens.

“**Rimedji ulterjuri**

“Din il-Qorti hija tal-fehma wkoll li ghal dak li ghandu x’jaqsam mar-rimedju mitlub mir-rikorrenti ghall-gejjieni, ga ladarba sabet ksur tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni ma tistax thalli illi bis-sahha tal-art. 12(2) tal-Kap. 158, l-intimati jkomplu igawdu mill-jeddijiet ta’ inkwilinat stante li jekk taghmel hekk tkun qiegheda thalli li jinghata effett lil ligi wkoll safejn tkun inconsistenti mal-Kostituzzjoni u mal-Konvenzjoni.

“Inoltre jekk il-Qorti tordna biss il-hlas ta’ kumpens u thalli li l-ligi jkompli jkollha effett, il-qorti tkun qieghda effettivament tippermetti li jkompli tul iz-zmien l-istat ta’ anti-kostituzzjonalita`, bil-htiega li r-rikorrenti jifthu kawza kostituzzjonali perjodikament biex jiehdu l-kumpens ghall-ksur li ser ikomplu jgarbu. F’dan il-kuntest, din il-qorti ghalhekk taqbel ma’ dak ritenut mill-Qrati taghna meta jinghad minnhom illi “m’huwiex id-dmir tal-qorti biex tghid kif ghandu jsehh bilanc bejn l-interessi tal-privat u l-interessi l-ohra”. Dak id-dmir huwa tal-legislatur. Id-dmir tal-qorti huwa li tara li ligi li ma tharisx dak il-bilanc tkun bla effett. (Ara f’dan is-sens sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal- 31 ta’ Jannar, 2014, fil-kawza fl-ismijiet **Dr Cedric Mifsud et vs L-Avukat General et)**.

“Ghalkemm mhux kompitu ta’ din il-Qorti li tordna l-izgumbrament tal-intimati Farrugia, il-posizzjoni legalment korretta skont il-Kap. 319 hija, li jekk din il-ligi tinkiser, kif effettivament irrizulta f’din is-sentenza, li nkiser il-jedd tar-rikorrenti li tgawdi hwejjigha, ir-rimedju mahsub taht il-**Kap.319** huwa dak provdut permezz tal-artikolu 3(2) tal-istess ligi, jigifieri li din il-qorti tiddikjara li dik il-ligi, “safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett”. Similment jipprovdi l-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni.

“**Ghaldaqstant ser tordna li l-intimati Farrugia ma jistghux jibqghu jinvokaw l-Artikolu 12 tal-Kap. 58 tal-Ligijiet ta’ Malta sabiex ikomplu jghixu fil-fond oggett tal-kawza.**

“Illi ghal dawn il-motivi kollha din il-Qorti ser tghaddi biex tilqa’ t-talbiet kollha tar-rikorrenti billi huma gustifikati, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt, salv il-hames eccezzjoni tal-intimati Farrugia limitatament biss billi taqbel li m’ghandhomx jigu kkundannati jhallsu l-kumpens likwidat b’din is-sentenza”.

L-Appelli

L-Appell Principali

3. L-intimat l-Avukat Generali pprezenta l-appell tieghu fid-19 ta' Frar, 2018, fejn talab it-thassir u r-revoka tas-sentenza tal-ewwel Qorti u fisser li l-aggravji tieghu kienu jikkonsistu fis-segwenti:

(A) fic-cirkostanzi tal-kaz, l-ewwel Qorti ma kellhiex issib li l-applikazzjoni tal-Art. 12A tal-Kap 158 kien leziv tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti appellati kif imharsa mill-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ghaliex (i) meta l-iskop pubbliku hu wiehed socjali, il-valur tal-proprjeta` ma tistax titkejjel mal-valur li din tista' ggib fuq is-suq; (ii) l-intimat appellat Alfred Farrugia ddikjara li meta hu u martu ghal xi raguni jew ohra ma jkunux jistghu jghixu fil-fond aktar, huma kienu ser jaghtu lura l-pussess lis-sidien ghaliex it-tfal taghhom kienu marru jghixu ghal rashom; (iii) jirrizulta mill-provi li l-intimati appellati kienu lesti li jhallsu l-kera ta' €3,567 skont l-istima tal-Perit Alan Saliba inkarigat mill-Qorti; u (iv) il-kontroll tal-uzu tal-fond kien wiehed temporanju mhux permanenti wara t-tifsira ristretta ta' inkwilin moghtija mill-legislatur permezz tal-Att X tal- 2009;

(B) l-intimat appellant ma kellux jigi kkundannat ihallas kumpens ta' €15,000 flimkien mal-imghax ta' 5% lir-rikorrenti appellati, liema kumpens kien ukoll eccessiv. Huwa jissottometti li: (i) ir-riferenza ghas-sentenza

tal-Qorti Ewropea fil-kaz **Amato Gauci v. Malta** hija rilevanti ghal kaz ghax f'dak il-kaz fejn inghad li l-istat kellu parametri wesghin fejn kien jirrigwarda l-apprezzament tal-kontroll tal-kera u jista' jkun li din tkun mnaqqsa sew; (ii) l-Istat qed juza' s-setgha tieghu li jzomm kontroll fuq l-uzu tal-proprjeta` fl-interess generali sabiex in-nies ikollhom fejn joqghodu; (iii) it-tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti appellati kien kontro-bilancjat bil-margni wiesgha tal-Istat li jipprovdi ghal mizuri socjali fosthom fil-qasam tad-djar; (iv) l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jaghti l-ebda dritt li wiehed bilfors ghandu jircievi profitt altrimenti dan kien iwassal ghal krizi fejn bosta familji kienu jigu mghobbija b'pizijiet li ma kienux jifilhu ghalihom u, (v) l-intimati appellati kienu lesti li jhallsu l-kera awmentata ta' €3,567 kif stmata mill-Perit Alan Saliba inkarigat mill-ewwel Qorti.

L-Appell Incidentali

4. Ir-rikorrenti appellati pprezentaw ir-risposta taghhom fejn iddikjaraw li l-appell interpost mill-intimat appellant kellu jigi michud. Izda, ghalkemm huma kienu sodisfatti b'dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel Qorti laqghet l-ewwel, it-tieni, u l-hames talbiet attrici u ddecidiet dwar il-kap tal-ispejjez, huma interponew appell incidentali mid-decizjoni ta' dik l-ewwel Qorti fir-rigward tat-tielet u tar-raba' talbiet taghhom fuq il-*quantum* tal-kumpens likwidat u talbu li dan likwidat f'somma akbar. Huma fissru l-aggravji taghhom hekk: (i) li l-kumpens likwidat kien wiehed baxx u mhux konsonanti mar-rimedji li kienu qeghdin jinghataw skont il-

gurisprudenza ahharija tal-Qorti Ewropea u, (ii) l-ewwel Qorti naqqset milli tillikwida d-danni pekunjarji.

5. Fir-risposta taghhom l-intimati appellati wiegbu ghar-rikors fejn iddikjaraw li z-zewg aggravji tal-intimat appellant kellhom jigu milqugha ghar-ragunijiet li fissru fir-risposta taghhom.

Ir-risposta tal-intimat appellant l-Avukat Generali ghall-appell incidentali ntavolat mir-rikorrenti appellati.

6. L-intimat appellant ipprezenta r-risposta tieghu ghall-appell incidentali u ssottometta li dan ghandu jigi michud stante li huwa infondat fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet imfissra minnu f'tali risposta.

Risposta tal-intimati appellati konjugi Farrugia ghall-appell incidentali.

7. L-intimati appellati wkoll issottomettew li l-appell incidentali nterpost kellu jigi michud, u dan ghar-ragunijiet li huma spjegaw fir-risposta taghhom.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

<u>L-ewwel aggravju</u>: l-ebda ksur tal-jeddijiet fundamentali bl-applikazzjoni tal-Art. 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

8. L-Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif ukoll l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll jinsabu citati fis-sentenza appellata aktar 'il fuq f'din is-sentenza.

9. Mis-subartikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni johrog car li din id-dispozizzjoni tal-ligi hi mahsuba li tinghata interpretazzjoni wiesgha permezz tad-dicitatura taghha fejn il-kliem "interess" u "dritt" certament jolqtu l-kaz in ezami. Jonqos imbaghad li l-kisba obbligatorja ta' dak l-interess jew dritt fuq il-proprjeta` jkun sar: (a) skont il-ligi; u (b) permezz ta' kumpens xieraq, filwaqt li jkun hemm assigurat li l-individwu koncernat ikollu access ghal qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'ligi fejn jirrikorri ghal-likwidazzjoni u ghall-hlas ta' dak il-kumpens u li jista' jappella mid-decizjoni ta' dik il-qorti jew tribunal lill-Qorti tal-Appell.

10. Skont il-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-uzu tal-proprjeta` tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-ewwel Protokoll, u ghalhekk il-kaz ghandu jigi kkonsidrat taht din il-parti tali ligi. Izda sabiex l-indhil tal-Istat ikun jaqa' taht dak l-Artikolu, hemm bzonn li l-indhil ikun legali, maghmul fl-interess generali u jilhaq bilanc bejn l-interess generali tal-komunita` u l-protezzjoni tad-drittijiet

fundamentali tal-individwu.[1] Is-silta li ssegwi tigbor fiha l-ezercizzju shih li ghandha taghmel il-Qorti qabel ma tiddikjara sehhitx lezjoni jew le:

> "56. In each case involving na alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151). ".[2]

8. L-intimat appellant qed jippretendi li meta l-iskop pubbliku hu wiehed socjali, il-valur tal-proprjeta` ma jistax jitkejjel mal-valur li dik il-proprjeta` tista' ggib fis-suq. L-ewwel Qorti kellha taghmel il-konsiderazzjonijiet taghha abbazi tal-fatt li l-intimati appellati konjugi Farrugia, li huma anzjani, jghidu li huma disposti li jhallsu l-ammont ta' €3,567 rapprezentanti l-kera annwali kif stmata mill-Perit Alan Saliba nominat mill-ewwel Qorti ghal dak il-ghan. Fic-cirkostanzi tal-kaz il-kontroll tal-uzu ghalhekk huwa wiehed temporanju fl-interess pubbliku.

---

[1] Ara **Bradshaw and Others v. Malta,** App. Nru. 37121/15, deciza 23 ta' Ottubru, 2018.
[2] **Bradshaw and Others v. Malta,** App. Nru. 37121/15, deciza 23 ta' Ottubru, 2018.

9. Tajjeb li qabel xejn din il-Qorti tezamina l-konsiderazzjonijiet li ghamlet l-ewwel Qorti sabiex waslet ghall-konkluzjoni taghha. Wara li citat l-artikolu konvenzjonali u ghamlet riferenza ghall-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea ghal dak li jirrigwarda l-interpretazzjoni ta' dak l-Artikolu, l-ewwel Qorti fis-sentenza taghha identifikat it-tlett rekwiziti li ghandhom jigu sodisfatti sabiex l-indhil mill-Istat fid-dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha jkun wiehed permissibili skont dak l-istess Artikolu. Filwaqt li esprimiet ruhha li fic-cirkostanzi li kellha quddiemha l-ewwel zewg rekwiziti jirrizultaw soddisfatti, jigifieri li l-mizura tal-Istat kienet ittiehdet taht qafas legali u li l-iskop kien wiehed legittimu, iddikjarat li dan ma kienx il-kaz fir-rigward tat-tielet rekwizit jigifieri li *"Il-mizura mehuda zammet bilanc gust u proporzjonat bejn l-ghan socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien*;" mhuwiex sodisfat u ghalhekk sabet li kien hemm il-ksur allegat.

10. L-ewwel Qorti ghaddiet sabiex ghamlet riferenza ghad-decizjoni tal-Qorti Ewropea fil-kaz ta' **James v. Ir-Renju Unit** (21 ta' Frar 1985) fejn gharfet li l-margini ta' apprezzament tal-Istat huma wesghin sew. Ghamlet ukoll referenza ghas-sentenzi ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Philip Amato Gauci et vs Avukat Generali et**[3] u **Residual Limited (c24807) v. Kummissarju tal-Artijiet**[4] u wkoll ghal sentenza tal-Qorti Ewropea, din

[3] 26 ta' Mejju, 2006.
[4] 19 ta' Ottubru, 2011.

id-darba fir-rigward tax-xena lokali tal-kontroll ta' kiri ta' djar, fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar v. Malta**[5], kull darba b'referenza partikolari li turi li d-diskrezzjoni tal-Istat li jimxi fl-interess pubbliku – kif inhu mahsub fit-tieni parti tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni - hu marbut mal-principju ta' proporzjonalita`. Fis-silta mis-sentenza tal-Qorti Ewropea, l-ewwel Qorti ghamlet emfazi partikolari ghall-fatt li l-Qorti kellha tikkonsidra jekk il-persuna koncernata kienitx qeghda ggorr "*a disproportionate and excessive burden*". Wara li osservat li l-Kap. 158 applika retroattivament id-disposizzjonijiet tieghu ghal dawk il-koncessjonijiet enfitewtici (u subenfitewtici) temporanji li saru qabel il- 21 ta' Gunju 1979, irrilevat li diversi kienu s-sentenzi ta' din il-Qorti u tal-Qorti Ewropea li kkunsidraw dan bhala leziv tad-drittijiet fundamentali tas-sidien direttarji. Ghalkemm l-Art. 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandu *'a legitimate social aim',* is-sid ma ghandux jigi imgieghel jerfa' wahdu il-piz, imma kellu jkun hemm bilanc bejn il-htigijiet tal-interessi generali tal-komunita` u l-htiega ghall-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

11. Izda donnu li l-intimat appellant qed iqies l-iskop pubbliku/socjali ghandu jkun l-unika konsiderazzjoni fic-cirkostanzi u li d-diskrezzjoni tal-Istat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa ghall-kontroll tal-uzu tal-

[5] App. No. 1046/12, ECHR, deciza 30 ta' Lulju 2015.

proprjeta` ghandha tkun minghajr xkiel biex b'hekk il-valur lokatizzju tal-lum ma kellux jigi meqjus.

12. Dan l-argument mhuwiex korrett. Id-dritt tal-Istat fir-rigward mhux assolut u ghandu jitqies mhux biss fid-dawl tal-fatt li s-sid qed jigi michud mill-godiment tal-proprjeta` tieghu izda wkoll aktar importanti l-estent tac-cahda tieghu minn dak il-godiment. Il-valur lokatizzju tal-lum ma jistax ma jittiehidx in konsiderazzjoni sabiex wiehed jasal ghal konkluzjoni jekk kienx hemm effettivament lezjoni u f'kaz li hekk jirrizulta allura ghandu jitqies ukoll il-gravita` ta' dik il-lezjoni. Hekk ukoll irriteniet il-Qorti Ewropea fil-kaz ricenti fl-ismijiet **Bradshaw and Others v. Malta**[6] meta qieset li ukoll mehud in konsiderazzjoni li l-valur ipprezentat mis-sidien kien pjuttost gholi, il-kera li dawn kienu jircievu ma setghetx titqies bhala wahda proporzjonalment accettabbli:

> "…Indeed, contrary to the Government's assertion, the Court sees no reason why the applicable rent should not be compared to "rents charged to commercial entities or to Maltese persons" which are the relevant comparators and therefore the rent applicable to them is precisely what constitutes a current market value. Thus, even accepting that the applicants' valuation is on the high side, the Court considers that, as found by the first-instance constitutional jurisdiction which examined the proportionality of the measure, the rent received by the applicants could not be considered in any way proportionate".

[6] App. Nru. 37121/15, deciza 23 ta' Ottubru, 2018.

13. Hu veru li l-ammont tal-kera mhux l-uniku fattur rilevanti, u dan ukoll gharfitu l-ewwel Qorti li minn hemm ghaddiet biex taghmel osservazzjonijiet ohra rilevanti. Sahansitra tghid "*…l-kirja baxxa mhuwiex l-uniku fattur li ghandha tikkonsidra l-Qorti, izda wkoll u b'mod partikolari l-incertezza dwar meta r-rikorrenti ser jakkwistawx lura l-pussess tal-proprjeta` taghhom, flimkien man-nuqqas ta' protezioni li l-ligi tipprovdi lir-rikorrenti bhala sidien*".

14. L-intimat appellant jghid li aktar importanti mill-valur lokatizzju tal-lum kien il-fatt li l-intimati appellati konjugi Farrugia kienu disposti li jhallsu l-kera kif stmata mill-perit arkitett nominat mill-ewwel Qorti ghaz-zmien li kienu ser jibqghu jirrisjedu fil-fond, tenut kont tal-fatt li huma diga` anzjani. L-ewwel Qorti skartat l-importanza ta' din l-offerta da parti tal-intimati appellati ghaliex ghalkemm din setghet tnaqqas id-differenza bejn il-valur fuq is-suq u l-valur legali, tali offerta ma kienitx ser tindirizza "*il-pern tal-kawza odjerna li tirrigwarda l-fatturi kollha fl-assjem taghhom subiti mis-sidien b'effett proprju tal-ligi*".

15. Illi ghalhekk mhux talli l-ewwel Qorti qisiet l-offerta maghmula, izda talli spjegat ghaliex ma setghetx taghtiha l-importanza mistennija mill-intimat appellant u mill-intimati appellati. L-ewwel Qorti korrettament ziedet tghid li kienet l-applikazzjoni tal-ligi fil-kaz de quo li holqot il-lezjoni tad-drittijiet u l-libertajiet fundamentali tar-rikorrenti appellati u r-rimedju

ghalhekk ghandu jkun tali li l-ligi ma tinghatax effett billi l-inkwilin mhuwiex fil-posizzjoni li jiddetta l-kondizzjonijiet. Ma jistax isegwi mill-accettazzjoni tal-inkwilin li jhallas kera awmentata mil-lum ‘il quddiem li qatt ma sehh ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sid hekk kif gie promulgat l-Art. 12 tal-Att 158 tal-Ligijiet ta’ Malta.

16. L-intimat appellant donnu qed jippretendi wkoll li ga ladarba l-appellati konjugi Farrugia huma anzjani, hemm grad ta’ certezza dwar meta r-rikorrenti appellati ser jiehdu lura l-pussess tal-fond, u jghid li l-kontroll tal-uzu hu ghalhekk wiehed temporanju. Il-Qorti tosserva li ghalkemm jista’ jkun li l-pussess tal-fond da parti tal-inkwilini huwa wiehed temporanju izda xorta wahda tibqa’ l-incertezza dwar kemm il-sena ohra r-rikorrenti appellati ser jkomplu jgorru l-piz socjali u wkoll finanzjarju, wahedhom, li kif sewwa tosserva l-ewwel Qorti m’ghandux ikun ghaliex dan l-obbligu tal-provvista ta’ akkomodazzjoni socjali tispetta principalment lill-istat u mhux lill-individwu privat.

17. L-intimat appellant ikompli jenfasizza li l-kontroll tal-uzu kien fil-fatt wiehed temporanju b’riferenza ghax-xhieda tal-intimat appellat Alfred Farrugia li ddikjara li hekk kif hu u martu ma kienux ghal xi raguni jistghu jkomplu joqghodu fil-fond in kwistjoni, dan kien ser jinghata lura lis-sidien ghaliex it-tfal taghhom kienu diga marru jghixu ghal rashom. Hawn ukoll is-sidien rikorrenti appellati ma jistghux ihossu li d-dritt taghhom tar-

ripreza tal-fond huwa sodisfacentment kawtelat bis-sitwazzjoni. M'hemm l-ebda assigurazzjoni li xi hadd mit-tfal ma jergax lura lejn id-dar biex jghix mal-genituri tieghu jew ma' xi hadd minnhom. F'kwalunkwe kaz, dan il-fatt ukoll jekk xi darba ghad isehh, ma jistax ihassar il-ksur li diga sar u li ghadu jsir tad-dritt tas-sidien ghall-godiment tal-proprjeta` taghhom.

18. Dawn il-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti huma riflessi fil-gurisprudenza kostanti tal-Qorti Ewropea bl-aktar ricenti jkun fil-kaz **Zammit and Attard Cassar v. Malta**[7] citat mill-ewwel Qorti minn fejn jirrizulta li l-Qorti ghandha wkoll necessarjament tqies jekk tezistix protezzjoni, inkluz dik procedurali, sabiex tassigura ruhha li l-operat tas-sistema u l-impatt taghha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sid humiex ta' natura arbitrarja jew jaghtux lok ghall-incertezza. Ghalhekk il-Qorti Ewropea sahansitra wkoll qieset il-funzjoni tal-Bord tal-Kera, fattur iehor ferm important fis-sejbien ta' lezjoni, fejn osservat li filwaqt li dan il-Bord seta' offra l-protezzjoni procedurali adegwata sabiex ihares l-operat tas-sistema ta' kontroll, dan ma kellu l-ebda effett utili. Dik il-Qorti osservat hekk:

> "60. The Court observes that in the present case the lease was subject to renewal by operation of law and the applicants had no possibility to evict the tenant on the basis of any of the limited grounds provided for by law. Indeed, any such request before the RRB, in the circumstances obtaining in their case, would have been unsuccessful, despite the fact that the tenant was a commercial enterprise that possessed other property (a matter which has not been disputed), as the latter fact was

[7] App. 1046/12, deciza 30 ta' Lulju, 2015. [para.58]

> not a relevant consideration for the application of the law. Furthermore, the applicants were unable to fix the rent – or rather to increase the rent previously established by their predecessor in title. The Court notes that, generally, increases in rent could be done through the RRB. They were, however, subject to capping, in that any increase could not go beyond 40% of the fair rent at which the premises were or could have been leased before August 1914. Indeed, in the applicants' case no increase was possible at all, because the rent originally fixed in 1971 was already beyond the capacity threshold.
>
> "61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, see Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014).". the rent originally fixed in 1971 was already beyond the capping threshold".

20. Ghaldaqstant din il-Qorti tiqis li l-ewwel aggravju tal-intimat appellant mhuwiex fondat u qed jigi michud.

It-tieni aggravju tal-appell principali u l-aggravji tal-appell incidentali [Il-Kumpens]

21. Dawn iz-zewg aggravji jirrigwardaw l-ammont tal-kumpens moghti u ghalhekk ser jigu trattati flimkien. L-intimat Avukat Generali qed jghid li l-kumpens huwa wiehed eccessiv, filwaqt li r-rikorrenti jghidu li huwa baxx.

22. L-intimat Avukat Generali qed jappella wkoll minn dik il-parti tas-sentenza appellata fejn gie kkundannat ihallas kumpens lir-rikorrenti fis-

somma ta' €15,000, liema kumpens jghid li hu wkoll wiehed eccessiv. Hu ghal darb'ohra jserrah l-argument tieghu fuq il-fatt li l-Istat ikun qed jimxi fl-interess generali meta jzomm idu fuq l-uzu tal-proprjeta` bil-ghan specifiku li jkun hemm disponibbli proprjetajiet fejn jistghu joqghodu n-nies. Jghid ukoll li l-ewwel Qorti ma ghamlitx evalwazzjoni sufficjenti tal-isfond li fih saru l-kontrolli fuq l-uzu tal-proprjeta`, jigifieri meta jrid jithares l-interess generali legittimu ma jistax jitqies il-valur tal-proprjeta` fuq is-suq hieles mal-valur li jithallas ghal akkomodazzjoni socjali.

23. Huwa pacifiku illi meta tinsab lezjoni ta' dritt protett mill-Konvenzjoni jew il-Kostituzzjoni, il-mira primarja tar-rimedju tkun, generalment, il-waqfien tal-lezjoni, u l-konsiderazzjoni ta' kumpens tkun ta' importanza sekondarja, tant illi l-kumpens m'huwiex moghti f'kull kaz fejn tigi riskontrata lezjoni. Fil-kaz odjern, l-ewwel Qorti accettat li dikjarazzjoni ta' ksur ma kienitx bizzejjed ghar-rikorrenti ghaliex kif kien jirrizulta mir-rapport tal-perit nominat minn dik il-Qorti, huma kienu diga sofrew telf pekunjarju, liema telf kien ser jieqaf biss bhala konsegwenza tal-applikazzjoni tal-ligi in kwistjoni meta l-fond jintradd lura lilhom. Ghalhekk l-ewwel Qorti ddikjarat li tenut kont ukoll tal-fatt li r-rikorrenti kien ilhom sa mis-sena 1985 ma jircievu kumpens gust ghall-uzu tal-proprjeta` taghhom, huma kellhom jedd jircievi kumpens bhala danni non-pekunjarji. Ghamlet imbaghad riferenza ghall-prospett tal-Perit Tekniku nominat minnha fejn ir-rendita` mill-valur lokatizju fuq is-suq kien fis-

somma ta' €93,217 ghas-snin 1985 sa 2016 mentri il-kera li kienet thallset kera kienet fis-somma ta' €16,765.50, filwaqt li osservat li *"Madankollu hu assodat li r-rimedju kostituzzjonali ma jfissirx necessarjament ir-rimbors tal-valur shih fuq is-suq lis-sid".*

24. Ir-ragunament tal-ewwel Qorti wassal ghal konkluzjoni gusta ghall-kaz odjern u l-Qorti ma tistax ma taqbilx li ghandu jithallas kumpens lir-rikorrenti. Il-Qorti tqies li ghalkemm l-Istat kellu u ghad ghandu l-obbligi tieghu lejn ic-cittadini ghal dak li jirrigwarda akkomodazzjoni socjali, ma jistax jitfa' l-obbligu tieghu fl-intier tieghu fir-rigward tal-akkomodazzjoni necessarja ta' cittadin fuq cittadin iehor.

25. Kif diga kellha l-opportunita` li tispjega din il-Qorti aktar 'il fuq f'din is-sentenza, f'dak il-kaz (u mehud ukoll in konsiderazzjoni fatturi ohra), l-individwu jkun qed igorr piz disproporzjonat u sahansitra eccessiv – tenut ukoll kont il-fatt li ma jezistu l-ebda mizuri legislattivi li jistghu jtaffu dan il-piz individwali bhal *means test* jew xi forma ta' ghajnuna mill-Istat. Dan mehud in konsiderazzjoni flimkien mal-fatt li s-sid ma ghandu l-ebda certezza dwar meta l-fond ser jerga' jinghata lilu liberu.

26. Hu wkoll pacifiku illi l-qorti fil-funzjoni kostituzzjonali taghha, ghandha s-setgha li tipprovdi ghall-hlas ta' danni sew pekunjarji,

sewwasew morali jew mhux pekunjarji, b'zieda mar-rimedju li jista' jkun moghti meta dan ir-rimedju jista' ma jkunx wiehed shih u ma jaghmilx gustizzja f'dak il-kaz u meta d-dikjarazzjoni wahedha ta' ksur, jew il-waqfien tal-lezjoni, ma jkunux sufficjenti. Hawnhekk tqum il-htiega li l-vittma tigi kkumpensata ulterjorment ghat-telf li tkun soffriet. Fil-kaz **Kingsley v. United Kingdom**[8] il-Qorti Ewropea ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet:-

> "The court recalls that it is well established that the principle underlying the provision of just satisfaction for a breach of article 6 is that the applicant should as far as possible be put in the position he would have enjoyed had the proceedings complied with the Convention's requirements. The court will award monetary compensation under article 41 only where it is satisfied that the loss or damage complained of was actually caused by the violation it has found, since the state cannot be required to pay damages in respect of losses for which it is not responsible".

27. Issir ukoll referenza in propositu ghas-sentenza tal-5 ta' Lulju 2011, fl-ismijiet **Victor Gatt et v. Avukat Generali, u Maltapost plc (C22796)**, fejn din il-Qorti ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet relevanti f'materja ta' kumpens:

> "Dwar *just satisfaction*, ir-regola hija li meta l-Qorti ssib li hemm vjolazzjoni, sa fejn hu possibbli, l-istat ghandu jipprovdi ghal *restitutio in integrum*. Meta dan ma jkunx possibbli jew inkella jkun biss parzjalment possibili l-Qorti ghandha taghti *just satisfaction*. Id-decizjoni li d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni wahedha tkun bizzejjed hija l-eccezzjoni u ghandha tkun riservata ghal kazijiet fejn hemm rimedju jew konsegwenzi huma zghar. Fil-kazijiet l-ohra fejn il-lezjoni hija aktar serja l-Qorti ghandha taghti kumpens pekunjarju ghal dik il-vjolazzjoni.
> …
> "Kif inghad fis-sentenza *Amato Gauci v. Malta* deciza fil-15 ta' Settembru 2009, "*Under Article 41 of the Convention the purpose of awarding sums by way of just satisfaction is to provide reparation solely*

[8] Appl. No. 35607/97, deciz 28 ta' Mejju, 2002.

> *for damage suffered by those concerned to the extent that such events constitute a consequence of the violation that cannot otherwise be remedied* (ibid., § 249). ……..(para 80)".

28. Issa minghajr dubju, kif sewwa gie ritenut fis-sentenza ta' din il-Qorti deciza fil-31 ta' Ottubru, 2014, fl-ismijiet **Igino Trapani et v. Kummissarju tal-Artijiet u Avukat Generali**, kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu, u l-Qorti zzid tghid fic-cirkostanzi, il-konsiderazzjoni li l-obbligu huwa tal-Istat li jipprovdi ghal akkomodazzjoni socjali. Is-sentenza tal-ewwel Qorti segwit dan l-insenjament u qieset ukoll din il-htiega. Meta waslet ghall-kumpens, hadet in konsiderazzjoni:

(i) il-fatt li r-rikorrenti kienu ilhom sahansitra tletin sena mis-sena 1985, jigifieri meta l-koncessjoni subenfitewtika giet terminata u r-rikorrenti kellhom id-dritt li jibqghu jirrisjedu fil-fond taht titolu ta' kera, milli jircievu kumpens gust ghall-uzu tal-fond;

(ii) il-fatt li l-liberalizzazzjoni tas-suq fis-sena 1995 ma ghamlet l-ebda differenza ghas-sitwazzjoni;

(iii) l-iskop legittimu tal-ligi kien sfuma jew tnaqqas hafna maz-zmien;

(iv) il-valur tal-proprjeta` in kwistjoni bhala liberu u vakanti fl-ammont ta' €145,000; u

(v) l-izbilanc bejn il-kera mhallsa u l-valur lokatizju dejjem jikber aktar ma jghaddi z-zmien, ukoll wara l-emendi li saru fis-sena 2010.

29. Izda sabiex l-ewwel Qorti stabbilit kumpens mhux biss xieraq ghar-rikorrenti appellati, imma wkoll gust ghall-partijiet, ikkonsidrat zewg fatturi ohra rilevanti:

(i) ir-rimedju kostituzzjonali mhux necessarjament jirrifletti l-valur shih fuq is-suq tal-proprjeta`; u

(ii) Id-dizapplikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 fil-kaz in dizamina b'mod l-utilisti, illum inkwilini, ma jistghux jibqghu jistriehu fuq id-dispozizzjonijiet ta' dak l-artikolu bhala bazi legali ghall-okkupazzjoni taghhom.

30. L-intimat Avukat Generali jissottometti li, il-fatt li l-kera dovuta lir-rikorrenti kienet inqas minn dik dovuta skont il-valur lokatizju tas-suq, kien kontro-bilancjat mid-dritt tal-Istat li jipprovdi permezz tal-legislazzjoni ghal mizuri socjali inkluz akkomodazzjoni. Dan hu argument mhux ghal kollox korrett. Hu minnu li l-Istat ghandu d-dritt skont ukoll l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li jipprovdi ghall-kontroll tal-uzu tal-proprjeta` fl-interess generali izda dan mhux dritt assolut u jrid ikun kontro-bilancjat b'mizuri tali li ma

jitfghux piz disproporzjonat u eccessiv fuq l-individwu li jintlaqat b'dawk il-mizuri. Kien dan il-hsieb ta' din il-Qorti espress fis-sentenza taghha fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et noe v. Maggur Alfred Casar Reynaud et**[9] fejn qalet li:

> "Huwa pacifiku li fejn tidhol il-materja ta' akkomodazzjoni socjali l-istati membri ghandhom margini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-mizuri jkunu legittimi, l-ghan socjali ghandu jwassal ghal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq hieles. Dan pero` ghandu jitqies fid-dawl tal-principju fundamentali tal-proporzjonalita` li huwa inerenti fid-dispozizzjonijet kollha tal-Konvenzjoni. Huwa dan il-fattur tal-proporzjonalita`, jew il-bilanc gust bejn l-interessi tas-socjeta` in generali u l-htiega li jigi protett id-dritt fundamentali tal-individwu ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tieghu, li tirrendi l-mizura legislattiva konformi mad-dettami tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, b'mod li jekk mizura, ghalkemm legittima fis-sens li ghandha s-sura ta' legislazzjoni, twassal sabiex jigi impost fuq l-individwu piz sproporzjonat u eccessiv, dik il-mizura titqies bhala vjolattiva tal-artikolu konvenzjonali fuq citat u tirrendi gustifikata fil-ligi talba ghall-hlas ta' kumpens xieraq, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, sabiex jaghmel tajjeb ghall-lezjoni konvenzjonali subita, kif ukoll ghat-tehid ta' rimedji ulterjuri intizi sabiex effettivament iwaqqfu dak l-istat ta' vjolazzjoni tal-konvenzjoni".

31. Argument iehor tal-intimat ghal dak li jirrigwarda l-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti hu li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jaghti l-ebda dritt ghal xi profitt. Din l-osservazzjoni hi tajba u l-ewwel Qorti mxiet korrettament ghaliex ma tat lok ghall-ebda profitt. Sahansitra gharfet il-principju ta' kumpens li jikkonsisti f'*just satisfaction* meta qalet "*… hu assodat li r-rimedju kostituzzjonali ma jfissirx necessarjament ir-rimbors tal-valur shih fuq is-suq lis-sid. …. Specjalment meta bhal fil-kaz odjern, il-proprjeta` ma ittiehditx mill-Istat imma ghandha eventwalment tigi*

[9] Deciza 27 ta' Jannar, 2017.

liberata favur is-sid minhabba r-rimedju li ser taghti din il-Qorti apparti l-kumpens".

32. Fl-appell incidentali, ir-rikorrenti ressqu zewg aggravji: [1] li l-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti huwa wiehed baxx u ma kienx jirrifletti s-sentenzi ricenti tal-Qorti Ewropea u [2] li l-ewwel Qorti ma kienitx illikwidat danni mhux pekunjarji.

33. Huma jaghmlu referenza ghal decizjoni ricenti ta' dik il-Qorti fl-ismijiet **Cassar v. Malta**[10] izda l-Qorti tinnota li c-cirkostanzi partikolari ta' dak il-kaz huma ferm differenti minn dak tal-kaz odjern. F'dak il-kaz: (i) is-sidien rikorrenti kienu jirrisjedu barra minn Malta u meta gew lura kienu kostretti jsibu akkomodazzjoni minflok li jaghmlu uzu mill-proprjeta` in kwistjoni ghall-abitazzjoni taghhom; (ii) il-proprjeta` kienet ta' certu kobor u grad oghli, u wkoll f'lokalita` mfittxija; u (iii) il-valur lokatizzju tas-suq fir-rigward ta' dik il-proprjeta` fis-sena 1988 kien ta' €6,857 fis-sena. Ghalhekk din il-Qorti tikkonsidra li l-paragun bejn dik is-sentenza u l-kaz odjern mhuwiex sostenibbli.

35. Il-Qorti izda tinnota li fil-kaz fuq citat, il-Qorti Ewropea "*further considers that the applicants must have sustained feelings of anxiety and*

[10] App. 50570/13, deciza 25 ta' Ottubru, 2018.

stress, having regard to the nature of the breach. It therefore awards EUR 3,000 jointly in respect of non-pecuniary damage".[11].

36. Fis-sentenza fl-ismijiet **Ian Peter Ellis pro et noe v. Maggur Alfred Cassar Reynaud** li diga saret riferenza ghaliha, din il-Qorti kienet tat kumpens pekunjarju u mhux pekunjarju fis-somma ta' €15,000, u dan wara li qieset li l-qliegh potenzjali kien jammonta ghal €194,064 u li s-sidien kienu ppercepew kera fis-somma ta' €37,455.74, sabiex b'hekk it-telf potenzjali kien ta' €156,509. Fil-kaz odjern, l-ewwel Qorti kkonsidrat li "*Skont il-prospett tal-perit Tekniku il-rendita` mill-valur lokatizju fuq is-suq kellu jammonta ghal €93,217 ghas-snin 1985 sa 2016. Il-kera attwalment imhallsa kienet tammonta ghall-€16,765.50".* Izda osservat li *"Madankollu hu assodat li r-rimedju kostituzzjonali ma jfissirx necessarjament ir-rimbors tal-valur shih fuq is-suq lis-sid … Specjalment meta bhal fil-kaz odjern, il-proprjeta` ma ittiehditx mill-Istat imma ghandha eventwalment tigi liberata favur is-sid minhabba r-rimedju li ser taghti din il-Qorti apparti l-kumpens*".

37. Din il-Qorti taqbel mal-konsiderazzjoni maghmula mill-ewwel Qorti u sahansitra fis-sentenza taghha appena citata, kienet wiznet ic-cirkostanzi tal-kaz u ddikjarat li:

> "Dan pero' ma jfissirx li s-sidien ghandhom id-dritt li jirreklamaw danni materjali f'dan l-ammont. Dan qed jinghad, kemm ghax f'dan il-kaz ma

[11] Ibid. Para. 92.

> kienx hemm "manifest unlawfulness" fl-interferenza fit-tgawdija pacifika da parti tas-sidien tal-possediment taghhom imma kien ta' ta' interferenza gejja minn ligi, kif ukoll ghax, kif gustament osservat fis-sentenza appellata, dak l-ammont jirrapprezenta telf ta' qligh potenzjali jew indikattiv tat-telf ekonomiku izda mhux necessarjament telf reali. Barra minnhekk, ghalkemm l-ewwel Qorti rravizat lezjoni tad-dritt fundamentali minhabba li ma nzammx il-bilanc gust kif fuq indikat, huwa pacifiku li l-mizura legislattiva promolgata fis-sena 1979 ghandha ghan socjali li huwa dak li tipprovdi ghall-akkomodazzjoni socjali".[12]

38. Din il-Qorti ma tara ebda raguni valida ghaliex fic-circostanzi fil-kaz odjern ghandha tbiddel il-fehma taghha kif espressa f'dan il-paragrafu citat u tiddikjara li l-kumpens ta' €15,000 moghti mill-ewwel Qorti hu wiehed xieraq ghad-danni pekunjarji u mhux pekunjarji sofferti mir-rikorrenti.

39. Ghalhekk iz-zewg aggravji tar-rikorrenti kif imfissra fl-appell incidentali taghhom qed jigu michuda.

Decide

Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti tiddisponi mill-appell tal-intimat Avukat Generali u mill-appell incidentali maghmul mir-rikorrenti, billi tichadhom u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier taghha.

---

[12] **Ian Peter Ellis pro et noe v. Maggur Alfred Cassar Reynaud**, Rik. Nru. 12/13AF, deciza 27 ta' Jannar, 2017.

L-ispejjez tal-ewwel istanza jibqghu kif decizi, filwaqt li dawk tal-appell jinqasmu ugwalment bejn l-intimat Avukat Generali u r-rikorrenti.

Joseph Azzopardi Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
mb