QORTI KOSTITUZZJONALI

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Hamis 31 ta' Jannar 2019

Numru 16

Rikors numru 51/16 MCH

David Pullicino, Dr Mark Pullicino, Michael Pullicino u Dr Patrick Pullicino

v.

Avukat Generali u Gerald Bartoli u martu Maria Dolores sive Doreen Bartoli

Il-Qorti:

Preliminari

1. Dan hu appell maghmul mill-intimati Gerald u Maria Dolores konjugi Bartoli [l-intimati Bartoli] mis-sentenza moghtija fit-30 ta' Mejju, 2018, [is-sentenza appellata], mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kompetenza kostituzzjonali taghha [l-ewwel Qorti], li permezz taghha dik il-Qorti, iddikjarat li kien hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-

Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [il-Konvenzjoni] u kkundannat lill-intimat l-Avukat Generali jhallas kumpens likwidat lir-rikorrenti appellati fl-ammont ta' ghaxart elef ewro (€10,000.00) bhala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju flimkien mal-ispejjez ta' dik il-procedura, filwaqt li ddikjarat li l-intimati Bartoli ma setghux jistriehu izjed fuq id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Ordinanza li tnehhi l-Kontroll tad-Djar [Kap.158] sabiex jibqghu joqghodu fil-fond mertu tal-kawza; bl-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-intimat Avukat Generali.

<u>Mertu</u>

2. Illi r-rikorrenti appellati fethu dawn il-proceduri fejn talbu lill-ewwel Qorti:

> "1) Tistabilixxi u tiddikjara li kien hemm ksur fid-drittijiet tal-esponenti sanciti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319) minhabba l-applikazzjoni tal-artikolu 12(2) Kap. 158 originarjament fil-konfront ta' ommhom Laura Pullicino u sussegwentement fil-konfront taghhom rigward il-fond 2 Trejqet ir-Regina Victoria, Sliema;
>
> "2) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati Gerald u Maria Dolores sive Doreen Bartoli ma jistghux jinvokaw il-providementi tal-artikolu 12(2) ta' Kap. 158 sabiex jibqghu jabitaw fil-fond 2 Trejqet ir-Regina Victoria, Sliema;
>
> "3) Tikkundanna lill-intimat Avukat Generali sabiex jikkumpensa lill-esponenti ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom kif fuq premess;
>
> "4) Taghti lill-esponenti dawk ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa inkluz li jinghataw il-pussess vakanti tal-fond 2, Trejqet ir-Regina Victoria, Sliema fi zmien qasir u perentorju;

"Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma minn issa ngunti in subizzjoni".

3. L-intimat l-Avukat Generali u l-intimati Bartoli fir-risposti rispettivi taghhom eccepew li, ghar-ragunijiet hemm indikati, it-talbiet tar-rikorrenti appellati kienu infondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk kellhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti appellati.

Is-Sentenza Appellata

4. Il-fatti huma adegwatament delineati fis-sentenza appellata u ghalhekk mhux il-kaz li jigu ripetuti f'dan il-gudizzju. L-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha wara li ghamlet il-konsiderazzjonijiet segwenti.

> "**Eccezzjonijiet preliminari**
> "**Legittimu kontradittur**
> "Illi l-intimati Bartoli wiegbu li huma mhumiex il-legittimi kontradditturi billi ma ghandhomx legalment jirrispondu ghall-inkostituzzjonalita tal-ligi applikata.
>
> "Illi huwa ormai stabbilit gurisprudenzjalment illi "fil-kaz ta' ligi leziva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux ic-cittadin li ghandu jirrispondi, ghax huwa principalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux" (**Louis Apap Bologna vs Kalcidon Ciantar et**, Kost 24/02/2012; u **Sean Bradshaw et vs L-Avukat Generali et**, Kost 06/2/2015).
>
> "Il-Qorti ghalhekk taqbel li l-intimati Bartoli ma ghandhomx legalment jirrispondu ghall-inkostituzzjonalita tal-ligi msemmija, izda, fl-istess hin, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwawhom billi huma parti fir-rapport guridiku li huwa regolat bil-ligi li l-kostituzzjonalita taghha qed tigi attakkata. Ghalhekk il-prezenza taghhom f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrita tal-gudizzju. Huma bhala inkwilini tal-fond ghandhom interess guridiku peress li l-mertu tal-kawza jikkoncerna lilhom direttament. Ghalhekk huma ghandhom jkunu parti fil-gudizzju u konsegwentement huwa legittimi kuntraditturi (Ara **Victor Gatt vs Avukat Generali et**, Kost 0/07/2011 u **Rose Borg vs Avukat Generali et**, Kost 11/07/2016).

“**Ftehim ta’ kera li sar wara d-dhul tal-Att XXIII tal-1979** - it-tieni eccezzjoni tal-Avukat Generali
Illi l-intimat Avukat Generali wiegeb fit-tieni eccezzjoni tieghu li mill-fatti jirrizulta li kienet saret skrittura ta’ kera bejn l-intimati u l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti datata 28 ta' Settembru 1992 cioe wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979 u c-cens gie konvertit f`titolu ta’ kera favur tal-intimati Bartoli a tenur tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u l-kera gie dejjem accettat mill-awturi tar-rikorrenti u r-rikorrenti warajhom.

“Illi skond ir-rikorrenti meta l-post inghata b’cens fin-1972 il-genituri taghhom kienu ghamluha cara li meta jghaddu l-ghoxrin sena cioe fin-1992 huma riedu jiehdu lura l-post (ara ittra datata 2/4/1990 a fol. 57). L-awturi tar-rikorrenti kienu accettaw il-konversjoni tac-cens ghal kera very reluctantly (ara ittra 7/9/1992 a fol. 59) bl-isperanza li l-intimati jirrilaxxjaw l-post fil-vicin. L-istess jinghad fl-ittra datata 28 ta’ Settembru 1992 fejn Philip Pullicino jikteb hekk: “As my wife informed you, we have signed with the greatest reluctance and hope that you may be moved to give notice, before too long of the intention to terminate the lease” (fol. 62). Il-ftehim tal-28 ta’ Awwissu 1992 sar billi l-awturi tar-rikorrenti, kontra dak li xtaqu, ma kellhom ebda triq ohra hlief li jaccettaw il-kera skond il-ligi in vigore dak iz-zmien.

“Illi fil-fehma tal-Qorti huwa minnu illi l-konsegwenzi legali tal-emendi li saru fil-Kap. 158 bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979 kienu maghrufa meta gie ffirmat il-ftehim imsemmi mill-awturi tar-rikorrenti fin 1992 izda ma jidhirx li huma kellhom ghazla libera. Li tali sitwazzjoni ta’ nuqqas ta’ ghazla kienet tezisti f`Malta sa zmien recenti gie kkonfermat f`diversi sentenza ta`dawn il-Qrati u anke tal-Qorti Ewropeja. L-ghazla ghalhekk ma tistax titqies bhala wahda hielsa u l-awturi tar-rikorrenti ma jistghux jitqiesu li, ghax kienu jafu bil-konsegwenzi taht il-Kap. 158, dahlu minn jeddhom ghal dawk il-konsegwenzi b’mod li rrinunzjaw ghall-protezzjoni li jaghtuhom l-ligijiet li jharsu d-drittijiet fondamentali (Ara **Rose Borg vs Avukat Generali et**, Kost 11/07/2016).

“Il-fatt wahdu li sid jipprova jikseb l-akbar gid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b’daqshekk li jkun qabel ma’ dik il-qaghda u warrab kull ilment li jista’ ghandu dwar ic-cahda jew l-indhil fit-tgawdija ta’ hwejgu minhabba f’ligi bhal dik jew illi rrinunzja ghall-jedd li jitlob rimedju (ara **Robert Galea vs Avukat General et**, 07/02/2017)

“**Dewmien biex ir-rikorrenti javvanzaw il-pretensjonijiet taghhom**
“L-intimati jilmentaw li huwa inawdit li r-rikorrenti wara 24 sena mill-imsemmi ftehim javvanzaw dawn il-pretensjonijiet.

“Fir-rigward iz-zmien li hadu r-rikorrenti sabiex jipprocedu gudizzjarjament biex jasserixxu d-dritt fundamentali taghhom ghall-kumpens, din il-Qorti tirribadixxi dak li qalet is-sentenza **Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et**, (Kost 27/01/2017):

> "The Court also takes issue with the fact that in line with domestic case-law, such compensation awards are reduced on the grounds that the applicants have instituted constitutional redress proceedings several years after they started suffering the violation complained of. In this connection, the Court notes, first and foremost, that domestic law does not impose a time-limit for the institution of constitutional redress proceedings. The legislator leaves the choice of timing to the applicant. Moreover, in circumstances such as those of the present case, the violation complained of is a continuing one. The Court thus finds that such reasoning is questionable in the light of the circumstances of the case and the domestic legal framework, which appears to give great latitude to individuals seeking redress for human rights violations.

"Fid-dawl tal-premess, senjatment tal-fatt li l-ligi domestika ma timponi ebda limitu ta' zmien li fih individwu li jkun qed isofri lezjoni tad-dritt fundamentali tieghu ghandu jagixxi gudizzjarjament ghal rimedju, is-sottomissjoni tal-intimat Avukat Generali, illum mhijiex legalment sostenibbli, aktar u aktar meta bhal fil-kaz prezenti l-lezjoni ghadha ssehh.

"**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**, it-tielet eccezzjoni tal-Avukat Generali Ir-rikorrenti qed jibbazaw it-talbiet taghhom fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja.

"Dwar l-artikolu 37 l-intimat Avukat Generali jsostni li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 ma jikkostitwixxix tehid forzus jew obbligatorju tal-proprjeta izda jikkostitwixxi biss kontroll ta' uzu ta' proprjeta fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea ghalhekk l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli.

"L-artikolu 37 tal-Kostituzzjonali jiddisponi li:

> "...ebda proprjeta ta' kull xorta li tkun ma ghandu jittiehed pussess taghha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta ta' kull xorta li tkun ma ghandu jigi miksub, b'mod obligatorju

"Mid-dicitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirrizulta li l-ligi riedet li tinghata interpretazzjoni wiesgha ghall-oggett tat-tehid, li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjeta` "ta' kull xorta" mobbli u immobbli. Mela l-"kontroll ta' uzu ta' proprjeta" jista' jolqot ukoll 'interess' li mhux bilfors jrid ikun in re.

"Ricentement il-Qorti Kostituzzjonali wessghet il-portata ta' dan l-artikolu u qieset li kull kontroll ta' uzu, intiz b'tali mod biex jippriva b'mod sostanzjali lis-sid milli jaghmel uzu kif jixtieq mill-proprjeta tieghu allura dan jekwivali ghal tehid ta' 'interess' f'dik il-proprjeta u jaqa' fil-protezzjoni moghtija mill-Kostituzzjoni taht l-art 37 (Ara **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**, Kost 24/06/2016 u **Rose Borg vs Avukat Generali et**, Kost 11/07/2016).

"Illi fil-kaz odjern id-dispozizzjonijiet tal-ligi li dwarhom ir-rikorrenti jilmentaw jammontaw ghal forma ta' kontroll fuq il-mod kif jinqdew bi hwejjighom izda mehuda c-cirkostanzi tal-kaz, il-Qorti hi tal-fehma li r-rikorrenti ma garrbux ksur tal-jedd taghhom taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. It-tigdid li sar wara li ghalaq iz-zmien originali miftiehem ta' enfitewsi kien tigdid taht titolu ta' kirja. Ir-rikorrenti baqghu sidien tal-post, ghalkemm ma baqghux jinqdew minnu kif iridu. Bl-emendi recenti li saru fil-ligi tal-kera ma jistax jinghad li s-sid ta' post ma nghatawlux xi tip rimedji biex jerga' jiehu lura l-post fil-kazijiet xierqa u biex jircievi kera mizjud kull tant zmien. Illi, ghalhekk, safejn it-talba tar-rikorrenti tinvoka l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti ma ssibx li kien hemm ksur tal-Artikolu 37. Il-kirja li nftehmet bejn l-awturi tar-rikorrenti u wara r-rikorrenti u l-intimati Bartoli ma kienitx xi ghamla ta' tehid ta' pussess obbligatorju kif mahsub fl-imsemmi artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

"**Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja**

"F'dak li jirrigwarda l-ksur allegat taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni l-kwestjoni hija daqsxejn differenti billi din thares it-tgawdija hielsa mill-persuna dwar hwejjigha u mhux biss il-harsien mit-tehid ta' pussess kif mahsub fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. L-applikabilita ta' dan l-artikolu tal-Konvenzjoni ghalhekk huwa aktar wiesgha mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li dan jittutela t-tgawdija hielsa tal-proprjeta mill-persuna kkoncernata. Din il-kawza ghalhekk mijiex limitata ghar-rimedju rikjest wara t-tehid ta' proprjeta, izda hi mahsuba wkoll biex jigu rimedjati l-effetti naxxenti minn ligijiet intizi biex jirregolaw l-uzu u t-tgawdija ta' proprjeta taht it-tieni paragrafu tal-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

"Dan l-artikolu jipprovdi li:

> "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 d-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.

"Fil-kaz in ezami r-rikorrenti ma gewx privati jew imcahhda minn hwejjighom ghall-finijiet tal-artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, imma bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979 sar indhil sostantiv fit-tgawdija ta' hwejjighom.

"Hu stabbilit mill-gurisprudenza illi l-artikolu wiehed tal-Ewwel Protokoll jinkorpora tlett elementi distinti cioe l-legalita tal-att, il-legittimita tal-iskop u l-proporzjonalita bejn id-dritt tal-istat u dak tac-cittadin (Ara **Walter Delia et vs Chairman Awtorita tad-Djar**, Kost 18/02/2016 fost diversi sentenzi ohra).

"Il-fatt li mizura tkun saret skont il-ligi ma jfissirx necessarjament li ma tistax tkun vjolattiva ta' drittijiet fundamentali, ghax f'kull kaz jehtieg li jsir ezami tac-cirkostanzi kollha bil-ghan li jigi stabbilit mhux biss jekk il-mizura saritx in forza tal-ligi u saritx fl-interess pubbliku, izda anke jekk tivvjolax il-principju tal-proporzonalita. Ghalhekk, apparti mill-aspett tal-legittimita jridu jigu kkonsidrati wkoll ir-rizultati prattici li l-applikazzjoni tal-imsemmija ligi tohloq fil-kaz in ezami (ara **Josephine Bugeja v. Avukat Generali**, Kost 09/12/2009).

"Illi f'dan l-kaz ir-rikorrenti mhux qed jikkontestaw l-legalita tal-att u lanqas il-leggittimita tal-iskop tal-ligi imma l-proprozjonalita fil-valur lokatizju tal-fond. Ma huwiex kontestat illi l-istat ghandu s-setgha li jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta fl-interess pubbliku, u ma huwiex kontestat ukoll illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, safejn huma mahsuba illi n-nies ikollhom dar fejn joqoghdu, huma fl-interess pubbliku. Izda l-istat irid jissodisfa lill-organu gudizzjarju li fil-kaz konkret ikun inzamm dak l-element ta' bilanc jew proporzjonalita bejn l-ghan li jkun irid jintlahaq fl-interess pubbliku min-naha u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali tal-individwu min-naha l-ohra. L-Att XXIII tal-1979 kien legali in kwantu l-ghan tieghu kien a legitimate social policy. Illi pero l-piz biex jintlahaq dan il-ghan ma ghandux jintefa' kollu fuq is-sid ghaliex altrimenti ma jigiex sodisfatt l-element ta' proporzjonalita.

"Il-Qorti ghalhekk trid tezamina jekk f'dan il-kaz inzammx dan l-element ta' proporzjonalita bejn il-kumpens/kera li ghandu jinghata lis-sid u l-valur tal-proprjeta mehuda. Hu accettat gurisprudenzjalment illi l-kumpens mhux bilfors ikun daqs kemm jaghti s-suq hieles[1]. Izda l-htiega tal-proporzjonalita ma tkunx tharset meta tithallas kera mizera ghall-proprjeta li tkun tiswa mijiet ta' eluf ta' euro jekk mhux ukoll tkun taqbez il-miljun euro.

"In kwantu ghall-provi, l-Qorti ghandha quddiemha kemm giet stmata l-proprjeta kemm hu l-valur lokatizzju u kemm qed jithallas kera mill-intimati. B'dan il-mod il-qorti tista` taghmel analizi tal-element tal-proporzjonalita a fini tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

"**X'inhu l-kumpens li qed tipprovdi il-ligi kontestata**

"Ir-rikorrenti jissottomettu li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 imponielhom li jrcievu kera irrizoria mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema ligi ghalhekk ma krejatx bilanc tar-rekwizit tal-principju ta' proporzjonalita. Inoltre huma tilfu l-kontroll, uzu u tgawdija tal-proprjeta taghhom minn meta ma setghux jiehdu lura l-proprjeta minhabba l-istess ligi.

"Illi l-kera li huma rcevew kienet:

---

[1] The Court has held that the person deprived of his property must in principle obtain compensation 'reasonably related to its value', even though 'legitimate objectives of 'public interest' may call for less than reimbursement of the full market value', (**Pincova and Pinc vs The Czech Republic**, Qorti ta' Strasbourg 05/11/2002, paras 52-53)

"Mill-1972 Lm384 (jew €895) fis-sena. Dok. A
"Mill-1992 Lm786 (jew €1,830) fis-sena. Dok. B
"Mill-2007 Lm1,152 (jew €2,693) fis-sena.

"Illi r-rikorrenti pprezentaw stima mahruga mill-Periti Mangion and Mangion Dok. C datata 19 ta' Dicembru 2015 fejn stmaw il-market value tal-proprjeta fl-ammont ta' €1,120,000 u rata/m^2. Il-Periti ddikjaraw li the property could not be inspected and measured, kif ukoll qalu li: valuations are not a prediction of price, nor guarantee of value, and whilst my valuation is one which I consider both reasonable and defensible, different valuers may properly arrive at different opinions of value. Moreover, the value of property is susceptible to changes in economic conditions and it may therefore change over relatively short periods (ara fol. 16). Ir-rikorrenti jargumentaw li bil-kera ta' €2,690 fis-sena fuq proprjeta li tiswa €1,120,000 huma qed idahhlu biss 0.240% fuq il-valur taghha.

"L-Avukat Generali pprezenta rapport tal-Perit Paul Buhagiar Dok. AG1 a fol. 117 fejn dana stma d-dar fl-ammont ta' €830,000 mentri l-valur lokatizzju bir-rata ta' 2.75% kien ta' €15,300 fis-sena jew €1,275 fix-xahar.

"Il-Qorti kienet innominat lil Perit Elena Borg Costanzi u dina pprezenta r-rapport taghha fejn hija kkonkludiet li l-valur tal-proprjeta fis-suq liberu huwa ta' €950,000 u l-valur lokatizzju tad-dar ta' €28,000 fis-sena.

"Meta wiehed iqabbel il-kera dovuta skond ir-rapporti ezibiti mal-kera li l-post qed jinkera taht l-effetti tal-Att XXIII, wiehed isib li hemm sproporzjon qawwi bejn qaghda u ohra. Ir-rikorrenti jigu li qed idahhlu €2,690 fis-sena meta suppost idahhlu 'l fuq minn €15,000 fis-sena skond il-Perit tal-Gvern jew €28,000 fis-sena skond il-Perit nominat mill-Qorti. Jigifieri dak li huma kwazi suppost qed idahhlu kull xahar qed idahhlu kull sena. Dan id-disproporzjon qed igarrbuh ir-rikorrenti wahedhom, minkejja l-ghanijiet legittimi u socjali li l-ligi qieghda tilhaq. Dan iwassal ghal vjolazzjoni tal-principju tal-proporzonalita bejn l-iskop socjali tal-mizura u d-dritt tal-rikorrenti ghat-tgawdija pacifika tal-proprjeta taghhom. Ghal dina l-vjolazzjoni r-rikorrenti ghandhom dritt li jitlobu rimedju.

"Rigward l-emendi fil-ligi tal-kera tas-2009 u 2010 din il-Qorti tosserva li dawn l-emendi ghall-Kodici Civili ma jistghux ikunu ta' konfort ghas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn ilhom zmien twil jissubixxu l-lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom. Sadanittant huma jibqghu kostretti ghal dan iz-zmien kollu li jircievu l-kera tenwa li qed idahhlu fil-prezent u jibqghu jircievu kera revedibbili abbazi tar-restrizzjonijiet imposti mill-Kap. 158.

"**Rimedju**

"L-intimat Avukat Generali ssottometta li fic-cirkostanzi tal-kaz dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u ma hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti.

"In materja ta' rimedji ssir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Victor Gatt et vs Avukat General et**, deciza fil-5 ta' Lulju 2011, fejn inghad:

> "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.

"Fil-fehma tal-Qorti fil-kaz prezenti d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni wahedha ma tkunx bizzejjed imma l-Qorti ghandha taghti kumpens pekunjarju ghal dik il-vjolazzjoni.

"Kwantu ghal kumpens misthoqq lill-persuna, wara li jkun instab li din garrabet ksur ta' xi jedd fundamentali taghha, jigi rilevat li dan ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta' danni mgarrba. Illi huwa stabilit li r-rimedju li tista' taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni civili ghal opportunita mitlufa (**Albert Cassar et vs Onor Prim Ministru et**, Kost 22/02/2013).

"F'dan il-kaz il-Qorti qieghda zzomm quddiem ghajnejha li l-ksur imgarrab mir-rikorrenti jikkonsisti f'indhil dwar u mhux f'tehid tal-gid taghhom u li l-lezjoni tad-dritt fundamentali tikkonsisti filli ma nzammx il-bilanc gust kif fuq indikat.

"Kif gie deciz fil-kaz **Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal**, (Application no. 41696/07, §§ 27 and 34, 21/12/2010): "In previous cases concerning restrictions on lease agreements, the Court considered that there had been interference despite the applicants' knowledge of the applicable restrictions at the time when they entered into the lease agreement, a matter which however carried weight in the assessment of the proportionality of the measure. Ghalhekk il-fatt li kien hemm ftehim ta' kera u ghad hemm ftehim vigenti bejn il-partijiet ukoll ghandu effett fuq il-kwistjoni tal-proprozjonalita` kif ukoll fuq il-kumpens li ghandu jigi likwidat.

"L-ammont stmat mill-perit tekniku jirrapprezenta telf ta' qliegh potenzjali jew indikattiv tat-telf ekonomiku izda mhux necessarjament telf reali u anke li l-stima ta' perit hija wahda minn natura taghha soggettiva u kondizzjonata.

"Il-fatt pero jibqa li l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 jipprovdi ghal kera baxxa hafna li ma tirriflettix il-valur tal-proprjeta u ghalhekk ma

jissalvagwardjax l-interessi tas-sid u l-qliegh li jista' jaghmel mill-proprjeta tieghu.

"Illi b'din il-ligi l-kera tista' jigi awmentata kull hmistax(15)-il sena biss u l-kera ma jistax tghola aktar mid-doppju. Il-fatt li bl-emendi introdotti bl-Att X tas-sena 2009 fil-Kodici Civili il-kera toghla kull tliet snin skont id-dettami tal-Artikolu 1531C tal-istess Kodici ftit li xejn ittaffi mid-diskrepanza qawwija li tezisti bejn il-kirja attwali offerta u dik li tkun dovuta fis-suq mhux kontrollat (**Falzon vs Avukat Generali**, Kost 28/4/2017, nru 10/2011).

"Apparti dana hemm ukoll l-incertezza ghar-rigward ta' meta s-sid ikollu d-dritt jiehu lura l-pussess ta' hwejgu u li l-kera tista` tibqa' tiggedded ghal zmien indefinit.

"Ghalhekk il-Qorti, wara li qieset dawn il-fatturi kollha, u qieset ukoll l-istima maghmula mill-periti, kif ukoll illi l-funzjoni taghha ma hijiex li tillikwida danni civili izda danni ghall-ksur ta' jeddijiet fondamentali, hi tal-fehma illi s-somma ta' ghaxart elf euro (€10,000) bhala il-kumpens ghandha tithallas lir-rikorrenti ghall-ksur tal-jedd fondamentali taghhom.

"**Benefikati maghmula mill-intimati**
"Fir-rigward tal-benefikati u l-ispejjez li l-intimati jghidu li ghamlu fil-fond in kwistjoni, fil-fehma tal-Qorti dawn il-benefikati gew effettwati waqt l-koncessjoni emfitewtika u ghalhekk kienu a karigu tal-intimati. Barra minn hekk l-ispejjez li ghamlu jew ma ghamulx l-intimati huma irrilevanti ghall-vertenza odjerna, cioe biex jigi deciz jekk l-artikolu 12(2) hux leziv fil-konfront tad-drittijiet tal-atturi kif protetti mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea. L-istess ghandu jinghad dwar l-ilment tal-intimat li l-proprjeta in kwistjoni hija r-residenza taghhom.

"**Zgumbrament**
"L-Avukat Generali wiegeb ukoll li t-talba ghall-izgumbrament tal-konjugi Bartoli hija insostenibbli u ma ghandhiex tintlaqa. L-intimati, konjugi Bartoli, jissottomettu li r-rimedju ma ghandux ikun li huma b'xi mod jigu pregudikati fit-titolu li jgawdu fuq il-fond in kwistjoni u llum huma ta' eta avvanzata u dina hija r-residenza taghhom u ta' binthom.

"Illi huwa stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta' dina l-Qorti mitluba tistharreg ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-gid u l-ghoti ta' kumpens xieraq biex tordna t-tnehhija mill-post tal-okkupant li jkun. F'kaz bhal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-ligi taghti l-kompetenza specjali biex iqis kwestjonijiet bhal dawn. Dan jinghad ukoll minkejja li din il-Qorti tgawdi setghat wesghin ta' rimedju li tista' taghti f'kaz li ssib ksur ta' xi jedd fundamentali tal-parti rikorrenti (ara **Robert Galea vs Avukat Generali et**, PA Kost 07/02/2017, **Victor Portanier et vs Avukat Generali et**, Kost 29/04/2016 u **Jesmond Portelli vs Avukat Generali et**, Kost 25/11/2016).

"Ghalhekk il-kwestjoni tas-siwi u z-zamma fis-sehh ta' dak il-kuntratt ta' kera ghandu jitqies ghalhekk mit-tribunal xieraq f'azzjoni apposta.

"Illi pero, l-art. 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea jghid car illi:

> "Fejn ikun hemm xi 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 inkonsistenti, tkun bla effett.

"Similment l-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jistipula:

> "Bla hsara ghad-dispozizzjonijiet tas-subartikoli (7) u (9) tal-Artikolu 47 u tal-Artikolu 66 ta' din il-Kostituzzjoni, jekk xi ligi ohra tkun inkonsistenti ma' din il-Kostituzzjoni, din il-Kostituzzjoni ghandha tipprevali u l-ligi l-ohra ghandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett.

"Ghalhekk a fini tat-talba tar-rikorrenti ghaz-zgumbrament tal-konjugi Bartoli, il-Qorti sejra tordna li l-intimati Bartoli ma jistghux jistriehu izjed fuq id-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta biex jiggustifikaw iz-zamma taghhom tal-post tar-rikorrenti.

"**Spejjez tal-kawza**
"Il-Qorti taqbel li l-intimati Bartoli ma ghandomx jigu ordnati jhallsu l-ispejjez relatati mal-mertu tas-sentenza billi huma ma kisru ebda ligi izda strahu biss fuq il-protezzjoni moghtija lilhom bhala inkwilini mil-ligi domestika. Mill-banda l-ohra l-intimat Avukat Generali, bhala rapprezentant tal-Istat responsabbli ghall-mizura legislattiva li fic-cirkostanzi tal-kaz waslet ghal-lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent, ghandu jhallas l-ispejjez tal-proceduri [ara f'dan is-sens **Raymond Cassar Torreggiani et vs Avukat Generali et**, Kost 29/04/2016)".

<u>L-Appell tal-intimati Bartoli</u>

5. L-intimati Bartoli pprezentaw l-appell taghhom fid-19 ta' Gunju, 2018, fejn talbu r-riforma tas-sentenza tal-ewwel Qorti billi filwaqt li tigi kkonfermata fejn l-ewwel Qorti ddikjarat li hi ma kinitx kompetenti sabiex tordna l-izgumbrament taghhom, tigi revokata f'dik il-parti fejn (a) iddikjarat li hemm ksur tad-dritt fondamentali tar-rikorrenti appellati kif

protett permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni; (b) iddikjarat li huma ma setghux jinvokaw il-provvediment fl-Artikolu 12.

6. L-intimati Bartoli fissru li l-aggravji taghhom kienu jikkonsistu fis-segwenti: (i) l-ewwel Qorti ma kellhiex issib ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ghaliex meta l-Istat Malti ghadda b'ligi l-Artikolu 12 tal-Kap.158 biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta`, hu kien qed jaghmel dan fl-interess generali u, (ii) minghajr pregudizzju ghal dak li kien diga` nghad fir-rikors, huma ma setghux jigu mghobbija bl-effetti ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti appellati.

<u>Risposta tal-appell tal-intimat l-Avukat Generali.</u>

7. Fir-risposta tieghu, l-intimat l-Avukat Generali ssottometta li (i) l-element tal-bilanc u tal-proporzjonalita` f'dan il-kaz kien imhares u ghalhekk ir-rikorrenti appellati ma kinux gustifikati fl-ilment taghhom bazat fuq id-dispost tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u, (ii) il-Qorti ma tistax minn jeddha tgholli l-kera aktar minn dik stabbilita mill-ligi.

<u>Risposta tar-rikorrenti appellati.</u>

8. Ir-rikorrenti appellati rrispondew l-appell interpost billi ssottomettew li tali appell kellu jigi michud u li s-sentenza appellata hi gusta u timmerita konferma. Dwar l-aggravji mressqa huma rrispondew li (i) ghalkemm l-

Istat ghandu certu grad ta' kontroll fuq l-uzu tal-proprjeta` fl-interess generali, fil-kaz odjern il-limitu kien gie maqbuz u ghalhekk hemm zbilanc bejn l-interessi tas-sidien u l-interess pubbliku; (ii) f'kaz ta' ksur tad-drittijiet fundamentali, il-Qorti ta' kompetenza kostituzzjonali ghandha l-obbligu li tipprova tqieghed il-vittma fil-posizzjoni ta' qabel ma jkun sehh il-ksur u ghalhekk l-ewwel Qorti kellha d-dritt, anzi r-rikorrenti appellati jghidu d-dmir, li tiddikjara li l-intimati Bartoli ma setghux jistriehu aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex joholqu titolu fuq il-fond in kwistjoni.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

9. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jinsab citat fis-sentenza appellata aktar 'il fuq f'din is-sentenza, u l-istess is-subartikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni.

10. Imbaghad is-subartikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta jghid hekk:

> "(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-tmiem 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 d-dar b'kera minghand il-padrun dirett –
>
> (i) "b'kera li jkun daqs ic-cens li kien jithallas minnufih qabel ma tkun ghalqet l-enfitewsi, mizjed, fil-bidu tal-kirja tad-dar bis-sahha ta' dan l-artikolu, u wara t-tmiem ta' kull hmistax-il sena wara sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, b'daqstant mic-cens li kien jithallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta' kull perijodu sussegwenti ta' hmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx izjed minn dak ic-cens, li jirrapprezenta bi proporzjon ghal dak ic-cens iz-zieda fl-inflazzjoni minn meta c-cens li ghandu jizdied ikun gie stabbilit l-ahhar; u
>
> (ia) suggett ghall-kondizzjonijiet stabbiliti fis-subartikolu 5(3)(*b)*; u
>
> (ii) "taht dawk il-kondizzjonijiet l-ohra li jistghu jigu miftehma bejniethom jew, jekk ma jkunx hemm ftehim, skont kif il-Bord jidhirlu xieraq".

L-ewwel aggravju: l-ewwel Qorti ma kellhiex issib ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

11. L-intimati Bartoli jikkontendu li meta gie promulgat l-Artikolu 12 tal-Kap. 158, l-Istat kien qed juza s-setgha tieghu li jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` fl-interess generali sabiex jigi assigurat li kulhadd ikollu fejn joqghod. Huma hassewhom aggravati bil-fatt li l-ewwel Qorti ma kinitx apprezzat sew li l-istat ghandu margni wesghin ta' diskrezzjoni biex jassigura l-provvista ta' akkomodazzjoni ghal kulhadd u lanqas ma kienet qieset l-isfond li fih jittiehdu l-mizuri necessarji fejn wiehed ma jistax ipoggi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta` fis-suq hieles ma' dak il-valur li wiehed ghandu jhallas fil-kuntest tal-ligi in kwistjoni. Ikomplu jghidu li tali

mizuri ma kinux wasslu ghal tehid forzus ta’ proprjeta` ghaliex ir-rikorrenti appellati kien ghad ghandhom l-istess drittijiet ta’ sidien.

12. Il-Qorti ser titlaq minn hawn billi titratta qabel xejn dan il-punt ahhari, jigifieri li l-mizuri mehuda mill-Istat ma jwasslux ghal tehid forzus ta’ proprjeta`. Dan ukoll kien il-hsieb tal-ewwel Qorti. Fis-sentenza taghha l-ewwel Qorti tirrikonoxxi li d-dicitatura tas-subartikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni kellha tinghata interpretazzjoni wiesgha sabiex l-oggett tat-tehid jista’ jkun “interess” jew “dritt” f’proprjeta` sabiex il-kontroll tal-uzu ta’ dik il-proprjeta` jista’ wkoll jolqot “interess” li mhux necessarjament hu *in re*, izda mbaghad tiddikjara li fil-kaz odjern, ir-rikorrenti appellati kienu baqghu sidien tal-proprjeta` u l-emendi ricenti fil-ligi kienu jipprovdu ghal rimedju biex jiehdu l-fond lura f’kazijiet xierqa u biex jircievu zieda fil-kera minn zmien ghal zmien. B’hekk, skont l-ewwel Qorti, fil-kaz odjern ma hemmx ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

13. Din il-Qorti tosserva li l-Artikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni japplika fil-kaz odjern ghax jipproteggi kull interess fil-proprjeta` u ghaldaqstant ma jinkisirx biss bit-tehid taghha izda wkoll meta jitnaqqar interess fiha.

14. Ghal dak li jirrigwarda s-setgha tal-kontroll fuq l-uzu tal-proprjeta` ezercitat mill-Istat ghall-fini ta’ akkomodazzjoni socjali, il-Qorti taghmel

referenza ghad-decizjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Hutten-Czapska v. Poland**[2] fejn gie enuncjat li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll jabbraccja tlett regoli distinti izda marbuta ma' xulxin u c-cirkostanzi partikolari ta' indhil fit-tieni u fit-tielet regola jistghu biss jigu interpretati fid-dawl tal-ewwel principju tad-dritt ta' persuna ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Imbaghad f'decizjoni ohra tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **James v. Ir-Renju Unit**[3], dik il-Qorti gharfet il-fatt li l-Istat hu f'posizzjoni ahjar mill-Imhallef internazzjonali sabiex jevalwa dak li hu fl-interess pubbliku. Irrilevat li l-organu legislattiv tal-Istat ghandu margni wesghin ta' apprezzament fl-implimentazzjoni ta' *policies* socjali u ekonomici, liema appezzament jigi rispettat sakemm il-Qorti ma ssibx li tali *policies* gew maghmula b'mod manifestament irragonevoli u allura, mbaghad hi kienet tikkonsidrahom taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll.

15. Fil-kaz in ezami, kif ser terga' tirrileva l-Qorti aktar 'l isfel, hemm dubbji serji kemm il-kaz odjern jista' jitqies bhala kaz ta' akkomodazzjoni socjali. Dan iwassal ukoll lill-Qorti li tikkonsidra li ghalkemm l-ghan tal-Istat ghall-indhil jew kontroll tal-uzu ta' proprjeta` huwa wiehed legittimu biex jigi assikurat akkomodazzjoni socjali, il-ligi mhux dejjem serviet kif mixtieq u sahansitra waslet ukoll ghal abbuz mid-dritt ta' protezzjoni li tat lill-inkwilin. Ukoll, bit-trapass taz-zmien, il-htigijiet ta' akkomodazzjoni socjali tbiddlu ghall-ahjar minhabba l-qaghda finanzjarja tal-pajjiz li tjiebet

[2] App. No. 35015/97, deciza 19 ta' Gunju, 2006.
[3] Deciza 21 ta' Frar, 1986.

matul is-snin u l-emendi ricenti fil-ligi huma xhieda tal-fatt li n-necessita` ta' akkomodazzjoni socjali m'ghadhiex tal-istess piz fuq il-pajjiz daqs kemm kienet fil-passat. Fid-dawl ta' dan, il-Qorti ser tghaddi biex tikkonsidra c-cirkostanzi kollha tal-kaz fid-dawl tat-tielet rekwizit ta' proporzjonalita`.

16. Huwa pacifiku ormai fil-gurisprudenza, li l-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-uzu tal-proprjeta` tal-individwu skont l-artikolu konvenzjonali fuq citat, u ghalhekk il-kaz odjern ghandu jigi kkonsidrat taht it-tieni paragrafu ta' dak l-artikolu. 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 gust bejn l-interess generali tal-komunita` u l-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-individwu[4].

17. L- Att tal-1979 proprju tefa' lis-sidien f'stat ta' incertezza dwar meta u jekk qatt jergghu jiehdu lura l-pussess tal-proprjeta` taghhom. Fil-kaz **Cassar v. Malta**[5] il-Qorti Ewropea kkonkludiet li "*It is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property*".

[4] Ara App. Nru. 37121/15, **Bradshaw and Others v. Malta,** deciza 23 ta' Ottubru, 2018.
[5] App. 50570/13, deciza 30 ta' Jannar, 2018.

18. Il-Qorti tikkonsidra li, minkejja li l-ghan tal-Istat biex jipprovdi ghall-akkomodazzjoni socjali hu wiehed legittimu, u l-intimati Bartoli dejjem strahu fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex iggustifikaw fil-ligi l-posizzjoni taghhom bhala inkwilini, jibqa' dejjem mehtieg li jigi rispettat il-principju ta' proporzjonalita`.

19. Ghalhekk, l-intimati Bartoli qeghdin jonqsu milli jaghtu konsiderazzjoni lill-piz sproporzjonat li ntefa' fuq is-sidien, sahansitra wkoll eccessiv, tenut ukoll kont il-fatt li ma jezistux mizuri li jistghu jtaffu dan il-piz individuali, bhal per ezempju *means test* fir-rigward tas-sidien, jew xi forma ta' ghajnuna mill-Istat lir-rikorenti appellati li jikkorreggu l-izbilanc li jezisti fil-prezent. Ukoll, lanqas jirrizulta lill-Qorti x'jedd kellhom, jekk kellhom, u ghad ghandhom l-intimati Bartoli sabiex jibbenifikaw minn kera f'ammont ferm inqas minn dik li jirrikjedi s-suq li skont il-perit gudizzjarju l-kera annwali tlahhaq it-€28,000 fis-sens filwaqt li l-kera annwa li qed jircevu s-sidien fil-prezent hija ta' €2690.10. Barra minnhekk, il-fatt li jirrizulta li l-intimati jistghu jhallsu kera ta' €2690.10 fis-sena ghal proprjeta` ta' certu kobor barra l-limitu tal-bzonnijiet taghhom, u wkoll kera ohra ghal villeggjatura, jitfa' dubbji serji, kif diga` ntqal, fuq kemm l-Istat kien qed ihares l-interess generali ghall-akkomodazzjoni socjali f'dan il-kaz.

20. L-intimati Bartoli jikkontendu li permezz tal-Att X tas-sena 2009 il-legislatur kien dahhal mizuri fir-rigward tal-aggustament tal-kera, li jiehdu konjizzjoni tal-htigijiet socjali tac-cittadini sabiex b'hekk jigi stabbilit bilanc u proporzjon bejn l-interess generali u dak tas-sidien. L-intimat l-Avukat Generali jghid li permezz tas-subartikolu 39(4A) tal-Att X fuq imsemmi, l-ammont ta' kera dovuta issa tigi riveduta kull tlett snin minflok kull hmistax-il sena. Izda xorta wahda l-Qorti tikkonsidra li l-aspett socjali mhux daqstant impellenti fil-kaz odjern. Tosserva li l-kera li tithallas hi ferm anqas minn dik li ghandha tithallas skont is-suq lokatizzju u tirrileva li l-incertezza dwar meta s-sidien jiehdu pussess tal-proprjeta` ghadha hemm.

21. Il-Qorti tikkonsidra li d-dritt tal-Istat li jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` permezz tal-ligi mhux assolut u ghandu jitqies mhux biss li s-sid qed jigi mcahhad mill-godiment tal-proprjeta` tieghu izda wkoll aktar importanti l-estent tac-cahda tieghu minn dak il-godiment. Illi kuntrarjament ghal dak li qed isostnu l-intimati, il-valur lokatizzju tal-lum ma jistax ma jittehidx in konsiderazzjoni sabiex wiehed jasal ghal konkluzjoni jekk kienx hemm effettivament lezjoni u f'kaz li hekk jirrizulta allura l-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 wkoll mehud in konsiderazzjoni li l-valur pprezentat mis-sidien kien pjuttost gholi, il-kera

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

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".

22. Ma jonqosx ukoll il-fatt li, minkejja l-emendi li gew in vigore f'dawn l-ahhar snin, tibqa' l-incertezza dwar kemm-il sena ohra r-rikorrenti appellati ser ikomplu jgorru l-piz 'socjali' u wkoll finanzjarju wahedhom – sahansitra jirrizulta mill-provi li l-intimati Bartoli ghandhom wahda mit-tfal taghhom tirrisjedi maghhom u ghalhekk hemm il-probabbilita` li l-kirja tintieret[7]. Dan m'ghandux ikun, ghaliex l-obbligu tal-provvista ta' akkomodazzjoni socjali wara kollox tispetta lill-istat u mhux lill-individwu privat[8].

23. Ghar-ragunijiet fuq imfissra, ma tistax din il-Qorti ma taccettax li r-rikorrenti appellati kienu qeghdin igorru piz disproporzjonat u sahansitra eccessiv sabiex b'hekk sehhet u ghadha ssehh lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta` kif protetti mill-Artikolu

[7] Ara affidavit Gerald Bartoli a fol 81.

[8] Ara App. Kost. 8/16, **Sergio Falzon et vs Alfred Farrugia et**, deciz 14 ta' Dicembru, 2018; App. Kost. 2/17, **Maria Pia sive Maria Galea vs Avukat Generali et,** deciz 14 ta' Dicembru, 2018; u App. Kost. 1/17, **Chemimart Ltd vs Avukat Generali et,** deciz 14 ta' Dicembru, 2018.

1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Ghaldaqstant dan l-aggravju mhuwiex gustifikat u qed jigi michud.

It-Tieni Aggravju: l-intimati konjugi Bartoli ma jistghux jinqdew bil-protezzjoni moghtija mill-Artikolu 12 tal-Kap. 158 biex jibqghu joqghodu fil-post mertu tal-kawza.

24. L-intimati Bartoli qeghdin isostnu illi huma m'ghandhomx jigu mghobbija bl-effetti ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti appellati ghaliex huma dejjem imxew skont il-ligi u fil-parametri taghha. Huma qeghdin jippretendu li l-Qorti fid-decizjoni taghha ghandha d-dmir li thares id-drittijiet fundamentali taghhom ukoll. Jippretendu wkoll li, filwaqt li bhala rimedju lir-rikorrenti l-Istat ghandu jigi ordnat li jhallas kumpens jew kera f'ammont li l-Qorti tqies ragonevoli, huma jithallew ikomplu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni.

25. Din il-Qorti tosserva li l-intimati Bartoli ma jistghux jithallew ikomplu jgawdu mill-jeddijiet ta' inkwilinat taht l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 ghaliex b'hekk il-Qorti tkun qeghda thalli tiehu effett dik il-ligi li tinstab li hi inkonsistenti mal-Kostituzzjoni u mal-Konvenzjoni. Hawn il-Qorti taghmel referenza ghal sentenza taghha fl-ismijiet **Dr. Cedric Mifusd et v. L-Avukat Generali**[9] fejn qalet:

[9] App. Kost. 34/2010 deciz 31 ta' Jannar, 2014.

> "…d-danni li tista' tillikwida l-qorti huma d-danni li ġarrbu l-atturi sallum; ma tistax tagħti danni għall-ġejjieni għax ma tafx dan l-istat ta'inkonsitenza mad-drittijiet u l-libertajiet fondamentali kemm sejjer idum. Dan qalitu wkoll il-Qorti Ewropea fil- każ fuq imsemmi ta' Amato Gauci: "Under Article 41 of the Convention the purpose of awarding sums by way of just satisfaction is to provide reparation solely for damage suffered by those concerned to the extent that such events constitute a consequence of the violation that cannot otherwise be remedied. It is therefore not for the Court to quantify the amount of rent due in the future."
>
> "40. Għalhekk, jekk tordna biss il-ħlas ta' danni u tħalli illi l-liġi jkompli jkollha effett, il-qorti tkun qiegħda effettivament tippermetti li jkompi jtul fiż-żmien stat ta' anti-kostituzzjonalita, bil-ħtieġa li l-atturi jiftħu kawża kostituzzjonali perjodikament biex jieħdu l-kumpens għall-ksur li jkompli jġarrbu mill-aħħar sentenza 'l quddiem.Flok ittemm stat ta' ksur tad-drittijiet fondamentali, il-qorti tkun qiegħda tippermetti li jitkompla bil-kondizzjoni tal-ħlas ta' danni, meta dak li jridu l-liġijiet li jħarsu d-drittijiet fondamentali hu li dawk id-drittijiet jitħarsu tassew, u mhux ikomplu jinkisru basta jitħallsu danni, bħallikieku l-ħlas tad-danni huwa liċenza għall-ksur kontinwat tad-drittijiet fondamentali".

26. Ghalhekk sabiex ir-rimedju tal-ksur ikun effettiv, dan ma jistax ikun ghajr dak mahsub fl-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni u fis-subartikolu 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319], jigifieri li l-Qorti tiddikjara li safejn il-ligi hi inkonsistenti, din m'ghandiex ikollha effett. Dan ifisser li safejn l-intimati Bartoli kienu qeghdin igawdu l-konsegwenza tal-ligi ineffettiva, huma ma jistghux jistriehu aktar fuq dik il-ligi sabiex jivvantaw xi dritt fuq il-proprjeta` in kwistjoni. Dan qed jinghad ghax, filwaqt li l-Qorti tafferma l-insenjament taghha li ghalkemm il-Kostituzzjoni kif ukoll l-imsemmi Kap. 319 jipprovdu ghal diskrezzjoni wiesgha ferm fejn jirrigwarda r-rimedju sabiex jigi zgurat it-twettieq tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, huwa opportun li ordni ta' zgumbrament tinghata mill-qrati kompetenti li ghandhom appozitament il-kompetenza jiddeciedu din il-materja bl-applikazzjoni tal-ligijiet ordinarji.

27. Ghal dak li jirrigwarda l-pretensjoni tal-intimati Bartoli li l-Qorti ghandha thares ukoll id-drittijiet fondamentali taghhom meta tasal ghad-decizjoni taghha, din il-Qorti tosserva li, filwaqt li mhijex il-funzjoni taghha li tidderigi lill-intimati Bartoli kif dawn ghandhom jirregolaw ruhhom sabiex huma jassiguraw li d-drittijiet fundamentali taghhom ma jinkisrux, tirrileva li l-pretensjoni taghhom ma tistax titressaq quddiem din il-Qorti bhala aggravju f'appell kontra sentenza appellata deciza kontrihom u li tkun tat lill-vittma rimedju adegwat u effettiv u wkoll sabiex ma thalliex li l-lezjoni riskontrata minnha milli tkompli ssehh. Hija opportuna, fir-rigward l-osservazzjoni maghmula minn din il-Qorti fis-sentenza taghha fl-ismijiet **Concetta sive Connie Cini v. Eleonora Galea et**[10] fejn spjegat li din il-Qorti ma setghetx toqghod lura milli tiddikjara sejbien ta' ksur tad-drittijiet fondamentali u wkoll milli taghti rimedju skont il-ligi, minhabba l-effetti socjali li din tista' ggib:

> "43. Din il-Qorti tosserva li l-promulgazzjoni ta' ligijiet intizi li jindirizzaw l-ezigenzi socjali hija ta' kompetenza tal-Legislatur, filwaqt li l-qrati vestiti bil-kompetenza Kostituzzjonali ghandhom id-dmir li, meta jkunu hekk imsejha minn xi parti, jezaminaw dawk il-ligijiet fid-dawl ta' dak li tghid il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni. Ghalhekk il-kompitu tal-qrati huwa li jezaminaw il-ligi f'qafas Kostituzzjonali u Konvenzjonali, u fejn isibu lezjoni ta' dritt fondamentali ghandhom il-poter-dover li jiddikjaraw is-sejba ta' tali lezjoni, <u>u jghatu rimedju adegwat</u>[11] fil-kaz partikolari, izda zgur li m'ghandhomx is-setgha jew id-dmir li jevitaw milli jiddikjaraw sejba ta' vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali unikament minhabba l-effetti socjali li tali dikjarazzjoni jista' jkollha".

[10] App. Civ. Nru. 23/2011, deciz 31 ta' Jannar, 2014.
[11] Sottolinear ta' din il-Qorti

28. Il-funzjoni ta’ din il-Qorti hi ghalhekk li tezamina l-ligijiet fil-qafas tad-disposizzjonijiet tal-Kostituzzjoni u dawk tal-Konvenzjoni Ewropea u li fl-eventwalita` li ssib ksur, allura li tiddikjara s-sejba ta’ tali ksur u li taghti rimedju. Id-dmir socjali li jigi assigurat akkomodazzjoni xierqa lil min hu intitolat ghaliha ma taqax fuq il-qrati izda fuq l-Gvern Ezekuttiv.

29. Ghal dawn ir-ragunijiet, it-tieni aggravju tal-intimati Bartoli mhuwiex gustifikat u qed jigi michud.

Decide

Ghar-ragunijiet premessi tiddeciedi dwar l-appell tal-intimati Bartoli billi tichdu u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier taghha.

L-ispejjez tal-ewwel istanza ghandhom jigu sopportati mill-intimat Avukat Generali, filwaqt li dawk relattivi ghall-appell interpost mill-intimati Bartoli quddiem din il-Qorti, dawn ghandhom jigu sopportati fl-intier taghhom mill-istess intimati Bartoli.

Joseph Azzopardi Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
mb/rm