QORTI KOSTITUZZJONALI

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Gimgha 29 ta' Marzu 2019

Numru 12

Rikors numru 42/15 MH

Rebecca Hyzler, Rachel Borg, Pierre Camilleri, Michele Mousu, Rosette Camilleri, Shelagh Bonavia, kollha eredi ta' Carmela Blake nee` Vella u b'digriet tal-Qorti, l-atti ghandhom jigu trasfuzi fl-ismijiet Alan Bonavia, Audrey Micallef u Alison Ripard minflok Shelagh Bonavia li mietet fit-2 ta' Frar 2017, u dan skont verbal u digriet tat-12 ta' Gunju 2017

v.

Avukat Generali, Anthony Vella ghal kull interess li jista' jkollu u martu Maria Rita sive Maria Vella li giet kjamata fil-kawza b'digriet tas-16 ta' Ottubru 2015

Preliminari

1. Dawn huma tlett appelli maghmulin, wiehed mill-intimat l-Avukat Generali [l-intimat Avukat Generali], iehor mill-intimat Anthony Vella u l-

kjamata in kawza martu Marie Vella [l-intimati Vella] u l-ahhar wiehed appell incidentali maghmul mir-rikorrenti kollha [ir-rikorrenti] mis-sentenza moghtija fid-9 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 ddikjarat li [a] l-Artikolu 12[2] tal-Att XXIII tal-1979 li emenda l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar [Kap. 158] jimponi kondizzjonijiet li rrizultaw lezivi tad-dritt tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [il-Kostituzzjoni] u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [il-Konvenzjoni], [b] is-subartikolu 12[2] tal-Kap. 158 hu null u bla effett; [c] l-intimati Vella ma setghux jinvokaw dak is-subartikolu biex jibqghu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni; u konsegwentement ordnat lill-intimat Avukat Generali sabiex ihallas [a] lir-rikorrenti s-somma ta' ghoxrin elf ewro [€20,000] bhala kumpens u [b], l-ispejjez tal-kawza.

<u>Il-Fatti</u>

2. Il-fatti rilevanti ghal dan l-appell huma dawn. Fit-2 ta' Dicembru, 1971, permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dott. F. Dingli, l-awturi tar-rikorrenti Carmela Blake nee' Vella u ommha Francesca Vella, kienu kkoncedew lill-intimat Anthony Vella b'titolu ta' sub-enfitewsi

temporanja ghal zmien ta' sbatax-il sena, il-fond li jgib in-numru 20 bl-isem 'Lourdes' fi Triq Depiro tas-Sliema. Din il-koncessjoni sub-enfitewtika skadiet fit-3 ta' Dicembru, 1988, izda skont id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Att XXIII tal-1979 li emenda l-Kap. 158, l-intimat Anthony Vella kellu d-dritt li jkompli jghix fil-fond bhala r-residenza ordinarja tieghu taht titolu ta' kera. Skont l-istess dispozizzjonijiet tal-ligi, il-kera dovuta kienet ekwivalenti ghac-cens imhallas fit-terminazzjoni tal-koncessjoni b'zieda proporzjonali maz-zieda fir-rata tal-inflazzjoni, sakemm din ma tiskorriex id-doppju ta' dak ic-cens imhallas. B'hekk l-intimat Vella beda jhallas kera fis-somma ta' €232.94 u fis-sena 2003 din giet awmentata ghal €465.88 fis-sena.

Mertu

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

> "1. Tiddikjara li l-Artikolu 12(2) ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li emenda l-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, qed jimponi kondizzjonijiet tali li qeghdin jiksru d-dritt r-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` tieghu fuq imsemmija u dan bi vjolazzjoni tal-precitati Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;
>
> "2. Tiddikjara l-ligijiet in kwistjoni nulli u bla effett permess li ledu d-drittijiet fondamentali tal-bniedem, senjatament Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;
>
> "3. Tiddikjara li l-intimat Anthony Vella ma jistax jinvoka l-Artikolu 12(2) tal-Att biex jibqa' jabita fil-fond oggett ta' dawn il-proceduri.

> "4. Taghti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, inkluz li Anthony Vella jigi zgumbrat mill-post de quo u r-rikorrenti jergghu jiehdu lura l-pussess tal-fond".

4. L-intimat Avukat Generali fir-risposta tieghu sottometta li t-talbiet tar-rikorrent kellhom jigu michuda bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt filwaqt li eccepixxa li, preliminarjament [a] ir-rikorrenti kellhom iressqu l-ahjar prova tat-titolu taghhom, [b] ir-rikorrenti kienu marbuta bid-decizjonijiet tal-awturi taghhom u fil-mertu [c], l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 ma kienx jikser id-drittijiet fondamentali ta' godiment ta' proprjeta` tar-rikorrenti ghaliex: [i] ma kienx jirrizulta zvestiment totali ta' kull dritt fuq il-proprjeta`; [ii] l-Istat kellu dritt li jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta` fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni; [iii] l-Istat kien irregolarizza sitwazzjoni socjali ghall-gid komuni; [iv] it-tgawdija tal-fond kienet wahda temporanja; [v] l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 kien jilhaq ghan legittimu u socjali fl-interess pubbliku; [vi] sakemm ma jidhirx li l-iskop kien wiehed *'manifestly without foundation',* ma setghetx titkejjel il-proporzjonalita` tal-ammont ta' kera mal-valur reali tal-proprjeta`; [vii] fic-cirkostanzi l-ammont ta' kera kien gustifikat f'kull ammont; [viii] l-aggustament fil-kera kien jilhaq bilanc bejn l-interess generali u dak tal-privat; [ix] jekk il-kera kienet tithallas regolarment, m'ghandux jinghata kumpens; [x] l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 kien sar sabiex l-Istat iwettaq il-politika socjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni; [xi] il-hsieb tal-legislatur kien li jinghataw margini wesghin ta' apprezzament lill-Istat; [xii] l-ghan tal-provvista ta' akkomodazzjoni hu wiehed ta' interess generali; [xiii] jezisti

bilanc bejn il-jeddijiet tal-kerrej u dawk tas-sid; [xiv] il-kaz odjern kien kopert bl-eccezzjoni tal-paragrafu 37[2][f] tal-Kostituzzjoni; u [xv] jekk jirrizulta ksur, dikjarazzjoni ta' tali ksur kienet rimedju sufficjenti.

5. Fit-twegiba tieghu l-intimat Anthony Vella eccepixxa li, preliminarjament [a] hu ma kienx il-legittimu kontradittur; [b] ir-rikorrenti kellhom jipprovaw it-titolu taghhom; u fil-mertu [c] hu kellu titolu validu ta' kera; [d] ir-rikorrenti dejjem accettaw il-kera; [e] il-fond kienet l-unika residenza tieghu; [f] il-mizura mehuda mill-Gvern kienet wahda legittima; u dan kien qed jeccepih b'rizerva tad-dritt ghal rivalsa kontra l-Gvern f'kaz li kellu jigi zgumbrat u bl-ispejjez kontra r-rikorrenti u/jew il-konvenut l-iehor.

6. Permezz ta' digriet tas-16 ta' Ottubru, 2015, gie milqugh ir-rikors ghall-kjamata in kawza tal-intimata Maria Rita sive Marie Vella, mart l-intimat Anthony Vella, u permezz ta' nota tas-26 ta' Ottubru, 2015, l-imsemmija kjamata in kawza assocjat ruhha mal-intimat Anthony Vella u ghamlet taghha l-eccezzjonijiet imressqa minnu.

Is-Sentenza Appellata

7. Fis-sentenza taghha tad-9 ta' Mejju, 2018, l-ewwel Qorti ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet relevanti ghal dan l-appell :

"***iii. Eccezzjoni li r-rikorrenti huma marbuta bid-decizjonijiet tal-predecessuri taghhom***

"L-Avukat Generali eccepixxa hekk –

> *""Illi wkoll in vena preliminari, ir-rikorrenti bhala successuri tal-aventi kawza ta' Carmela Blake nee Vella u ommha Francesca Vella, li huma l-awturi tal-koncessjoni enfitewtika, huma marbuta bid-decizjonijiet li ttiehdu minn dawn il-precedessuri taghhom li matul hajjithom qatt ma oggezzjonaw ghall-konverzjoni f'kera favur l-intimat Anthony Vella izda anzi dejjem accettaw il-kera. Isegwi ghalhekk li r-rikorrenti huma prekluzi milli jannullaw dak li ma ridux jaghmlu l-awturi taghhom. Lanqas ma jistghu jqajmu lmenti dwar perjodi li gew qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta in kwistjoni;""*

"Il-Qorti tqis li din l-eccezzjoni mhix gustifikata.

"Fl-ewwel lok u bhala fatt, kif intwera mill-provi, huwa minnu li meta spicca c-cens originali wara sbatax il-sena, l-intimati konjugi Vella baqghu jirrisjedu fil-fond taht it-titolu ta' kera. Is-sidien accettaw il-hlasijiet tal-kera u baqghu jaghmlu hekk anke sa ftit wara li giet intavolata l-kawza odjerna.

"Madankollu, dan il-fatt wahdu ma jgibx awtomatikament mieghu ir-rinunzja tad-drittijiet tieghu fuq il-proprjeta' tieghu.

"Jigi sottolineat il-punt li meta dahal fis-sehh l-artikolu 12 tal-Kap 158, is-sidien ta' proprjetajiet fl-istess qaghda tar-rikorrenti u l-awturi taghhom sabu ruhhom b'idejhom marbutin u l-unika "ghazla" (jekk tista' ssejhilha hekk) li kellhom kienet li jissottomettu ruhhom ghal-ligi. Mill-provi nghad li kien hemm tentattivi ta' trattativi da parti tar-rikorrenti u l-aventi causa taghhom li jaslu ghal xi forma ta' ftehim mal-intimati biex jivvakaw mill-fond in kwistjoni, izda li ma rnexxewx. Madankollu, minhabba l-emendi tal-Kap 158, l-awturi tar-rikorrenti, u r-rikorrenti ma kellhom ebda rimedju taht il-ligi ordinarja li seta' jagevolahom fid-drittijiet taghhom ta' sidien hlief bl-intavolar ta' kawza quddiem Qorti ta' gurisdizzjoni kostituzzjonali proprju sabiex tigi attakata dik l-istess ligi, kif proprju qed isir il-lum.

"Tajjeb jinghad li kif gie osservat fil-kaz **Maria Ludgarda sive Mary Borg vs Rosario Mifsud et deciza fit-30 ta` Ottubru 2015** –

> *""kien biss fl-ahhar snin illi ghall-ewwel darba gie dikjarat li l-Artikolu 12(2) jilledi d-dritt fundamentali protett taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll talKonvenzjoni Ewropea (sentenza tal-Qorti Ewropea filkaz Amato Gauci vs Malta, 15 ta` Dicembru 2009). ….Dan m`huwiex kaz ta` ksur ta` dritt fundamentali li jsehh ta` darba, izda vjolazzjoni kontinwata tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Fic-cirkostanzi dan l-argument hu nfondat. Issir ukoll riferenza ghas-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-kaz Anthony Aquilina v Malta Applikazzjoni 3851/12) tal-11 ta` Dicembru 2014, li kienet titratta wkoll kaz ta` controlled rent.*

Minkejja li s-sid kien baqa` jircievi l-kera l-qorti xorta ddikjarat ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ghalkemm ikkunsidrat dan `il fatt meta llikwidat id-danni.""

"Il-Qorti tirreferi wkoll ghal dak li qalet din il-Qorti diversament preseduta fil-kaz fl-istess ismijiet **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Nru 72/2015JPG) deciz fil-11 ta' Mejju 2017** fejn inghad hekk –

""Il-Qorti tqis illi din l-eccezzjoni tirrazenta mill-fieragh fid-dawl tal-fatt illi l-awturi tar-rikorrent ma kellhom l-ebda mod kif joggezzjonaw ghall-konverzjoni f'kera in kwistjoni, ghaliex il-Legislatur Malti stess ma offrilhom l-ebda mezz kif joggezzjonaw ghal tali konverzjoni, tant illi kellha tintervjeni il-Qorti Kostituzzjonali sabiex tipprovdi ghal rimedju xieraq, wara li gew prezentati l-proceduri idoneja quddiemha. Barra minn hekk, il-fatt li l-awturi tar-rikorrent baqghu jaccettaw il-kera ma jfissirx illi r-rikorrent hija prekluza milli tressaq dawn il-proceduri, ghaliex din il-kera kellha dritt ghaliha skont il-ligi, u l-fatt li accettata zgur li ma jistghax jissaraf ghal rinunzja informata, inekwivoka u unilaterali tad-drittijiet fondamentali taghha.""

"Isegwi li din l-eccezzjoni mhijiex gustifikata. Il-fatt li r-rikorrenti u l-aventi kawza taghhom baqghu jaccettaw il-hlasijiiet tal-kirja hija materja li ser tigi trattata fl-ghoti tal-quantum ta' danni morali, jekk ikun il-kaz, aktar 'il quddiem.

"**L-eccezzjoni hija ghalhekk respinta.**

"**C. MERTU**

"**Fl-ewwel talba** taghhom ir-rikorrenti qeghdin jitolbu dikjarazzjoni li l-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta qed jimponi kundizzjonijiet tali li huma lezivi tad-dritt taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom u dan bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

"**L-artikolu 12 (2) tal-Kap 158** jghid hekk -

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

""(a) għal perijodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, jew

""(b) għal kull perijodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemija data, u fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa id-dar b'kera mingħand il-padrun dirett –

""(i) b'kera li jkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, miżjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar bis-saħħa ta' dan l-artikolu, u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena wara sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, b'daqstant miċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta' kull perijodu sussegwenti ta' ħmistax-il

sena, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ikun ġie stabbilit l-aħħar; u

““(ia) suġġett għall-kondizzjonijiet stabbiliti fis-subartikolu 5(3)(b); u

““(ii) taħt dawk il-kondizzjonijiet l-oħra li jistgħu jiġu miftehma bejniethom jew, jekk ma jkunx hemm ftehim, skont kif il-Bord jidhirlu xieraq.””

“Ir-rikorrenti jilmentaw li minhabba l-ligi mpunjata, r-restrizzjoni tas-sid li jittermina l-kirja, ghalkemm tista’ titqies bhala kontroll tal-uzu tal-proprjeta’, xorta wahda ma tirrispettax il-principju tal-proporzjonalita’ bejn id-drittijiet tas-sidien u tal-inkwilini. U l-konverzjoni minn cens temporanju ghall-kera a tenur tal-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 ma tammontax ghal deprivazzjoni fl-interess pubbliku. Ir-rikorrenti jghidu wkoll li meta wiehed iqabbel l-ammont ta’ kera annwali stmati mill-periti *ex parte*, inkluz tal-perit imqabbad mill-Gvern stess, l-isproporzjon bejn il-potenzjal ta’ kera li s-sidien setghu kieku jircievu u l-ammont ta’ kera li effettivament kienu qed jippercepixxu huwa wiehed lampanti.

“Ir-rikorrenti jishqu li l-impatt li l-applikazzjoni tal-artikolu 12 (1) u (2) kellu fuqhom huwa wiehed rilevanti ghax filwaqt li huma baqghu sidien tal-proprjeta’, giet imposta relazzjoni gdida mal-inkwilin ghal perjodu ndefinit. Inoltre m’hemmx rimedju effettiv fil-ligi li jippermettilhom jiehdu lura l-pussess tal-fond. Il-ligi ma taghtix lis-sid l-opportunita’ li jiehu l-fond lura jekk huwa kellu l-htiega tal-istess fond ghall-uzu personali jew dak tal-qraba tieghu, u wkoll il-ligi ma taghmilx distinzjoni fil-kaz li l-inkwilini kellhom proprjeta’ alternattiva u b’hekk ma kinux jisthoqqilhom din il-protezzjoni.

“Ir-rikorrenti jaghmlu wkoll referenza estensiva ghall-gurisprudenza relatata li proprju sabet lezjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sidien f’sitwazzjonijiet simili.

“Minn naha l-ohra l-intimat Avukat Generali, **fit-tielet eccezzjoni tieghu** jeccepixxi li l-artikolu 12 imsemmi m’huwhiex leziv ta’ drittijiet fundamentali ghal diversi ragunijiet, senjatament li:

“i. Il-kuntest ta’ ksur ta' drittijiet fundamentali ghal tgawdija ta' proprjeta’ japplika fl-ambitu ta' zvestiment totali ta' kull dritt fuq il-proprjeta’. Skont dan l-intimat, fil-kaz odjern ir-rikorrenti qatt gew svestiti totalment mid-drittijiet taghhom kollha fuq il-proprjeta’ in kwistjoni minhabba l-ligi mpunjata;

“ii. Bis-sahha ta' dan l-artikolu kull ma ghamel l-Istat kien li, kif kellu kull dritt li jaghmel, jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta' fil-parametri permessi kemm mill-Kostituzzjoni u kemm mill-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll mill-istess ligi;

"iii. Permezz ta' din il-mizura legislattiva fl-imsemmija ligi, l-Istat sempliciment irregolarizza sitwazzjoni socjali fl-ambitu tal-gid komuni billi ippermetta censwalisti u sub-censwalisti Maltin li kellhom r-residenza taghhom milquta minn cnus li skadew sabiex jibqghu jghixu fl-istess residenza taht titolu ta' kera u ma jigux zgumbrati gheluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt tal-enfitwezi jew sub-enfitewzi;

"iv. B'hekk l-Istat evita milli tinholoq tensjoni socjali u zgura li permezz tal-Kap. 158 kif ukoll ta' l-emendi ghall-Kap 16 bl-Att X tal-2009, li l-gid jintradd lura lil sidu u li t-tgawdija ta' post hekk mikri hija wahda temporanja. Il-ligi permezz tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tilhaq ghan legittimu u socjali fl-interess pubbliku, kif mehtieg mit-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

"v. Meta skop pubbliku jkun wiehed socjali fit-termini ta' dan l-artikolu, ma jistax wiehed ikejjel il-proporzjonalita' tal-ammont ta' kera skont il-valur reali tal-proprjeta in kwistjoni sakemm dan l-iskop ma jkunx *'manifestly without foundation'*. F'cirkostanzi simili l-ammont ta' kera stabbilita, zghir kemm hu zghir, huwa gustifikat u legalment u jilhaq il-bilanc bejn l-interess generali u dak tal-privat. Ghaldaqstant mhux il-kaz li wiehed jitkellem fuq sproporzjonalita'. Dan specjalment meta wiehed iqis li l-kera taht l-artikolu 12 tal-Kap. 158 m'hijiex perpetwa u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-proprjeta' imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid;

"vi. Il-kaz odjern jinkwadra fl-eccezzjoni imposta taht l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni u ghaldaqstant, ghal din ir-raguni wkoll, l-artikolu 37 ma jistax jolqot l-eghmil jew hdim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158.

"L-intimati konjugi Vella **fis-seba' eccezzjoni taghhom** eccepew li il-kontroll ta' użu tal-proprjeta' in kwistjoni, da parti tal-Gvern ta' Malta, hija miżura leġittima, u tabilħaqq isservi għan soċjali. Konsegwentement, ma jezisti l-ebda żbilanċ bejn l-interessi tar-rikorrenti u dawk tal-esponenti li jimmerita dikjarazzjoni ta' ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

"Elenkati l-pozizzjonijiet rispettivi tal-partijiet, il-Qorti sejra tevalwa jekk l-applikazzjoni tal-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 tiksirx id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

"**L-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni**, inkorporat fil-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta jghid hekk -

> *""Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*

""Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.""

"Dan l-artikolu ghalhekk jafferma tlett principji mportanti:

"(a) id-dritt li kull persuna (naturali jew morali) tgawdi ħwejjigha b'mod pacifiku;

"(b) biex tkun gustifikata nterferenza fit-tgawdija pacifika tal-possedimenti tal-persuna irid ikun hemm interess pubbliku; dan bla hsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali; u

"(c) fi kwalunkew kaz, l-ewwel zewg principji ma jnaqqsux id-dritt tal-Istat li jwettaq ligijiet li jkunu xierqa biex (i) jikkontrolla l-uzu tal-gid skond l-interess generali, jew (ii) biex jizgura l-hlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni.

"Kif kompliet telabora l-Qorti fil-kaz **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 72/15JPG) deciz fil-11 ta' Mejju 2017-**

""Illi, fuq kollox, l-imsemmija tliet regoli tal-Artikolu 1 huma msejsin waħda mal-oħra u għandhom jinftehmu b'qari ma' xulxin. Għalhekk, filwaqt li l-liġijiet li jagħtu s-setgħa lill-Istat li jieħu ġid f'idejh għal għanijiet pubbliċi huma meqjusa bħala meħtieġa f'soċjeta' demokratika, dawn ma jagħtux jedd assolut jew insindakabbli lill-Istat, għaliex tali jedd għandu jitqies bħala eċċezzjoni jew limitazzjoni għall-jedd tal-individwu li jgawdi ħwejġu u ġidu bil-kwiet, u għalhekk l-Istat irid juri, kif imiss, li l-jedd tiegħu wettqu bil-qies u fil-parametri permessi mil-liġi.

""Dan l-Artikolu jirreferi għall-interess pubbliku jew generali, u mhux għas-skop pubbliku, u huwa dan il-kriterju tal-interess li huwa l-qofol li jħoll u jorbot jekk għemil jiksirx dak l-artikolu konvenzjonali. Il-kejl ghal tali interess pubbliku jew generali hu jekk f'għemil partikolari joħrogx il:

> *""**fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1**.""*

""Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux semplici ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.

""F'dak li jirrigwarda l-qasam ta' proprjeta' residenzjali, huwa maghruf illi l-margini ta' apprezzament tal-iStat huma wiesgha peress illi decizjonijiet f'dan il-qasam jirrikjedu konsiderazzjoni ta' kwistjonijiet socjali, ekonomici u politici, u ghalhekk gie ritenut illi l-gudizzju tal-Legislatur dwar x'inhu fl-interess pubbliku ghandu jigi rispettat sakemm ma jkunx manifestament bla bazi ragonevoli, u dejjem jekk tinzamm proprozjon ragonevoli bejn il-mezzi uzati u l-ghan mixtieq li jinkiseb bil-mezzi uzati mill-iStat sabiex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` tal-individwu, u cioe bilanc xieraq bejn l-interess pubbliku generali u l-harsien tad-drittijiet fondamentali tas-sidien.""

"Imbaghad kif kompliet tghid il-Qorti fil-kaz **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 16/15MCH) tad-9 t'Ottubru 2017**-

*""Fil-fehma ta' din il-qorti, il-Gvern ezercita s-setgha moghtija lilu meta promulga l-Att XVIII tas-sena 2007, li bih proprjeta' li kienet tirreverti lura lis-sidien ladarba jiskadi c-cens temporanju, tibqa' f'idejn l-okkupanti, din id-darba b'titolu ta' kera, impost mill-ligi. L-ghan wara l-istess ligi kien wiehed legittimu u fl-interess pubbliku, sabiex jipprovdi akkomodazzjoni fil-qasam socjali, peress li kienet tezisti sitwazzjoni li diversi persuni, li setghu kienu vulnerabbli, jispiccaw minghajr saqaf fuq rashom. Ghalhekk l-ghan tal-ligi kienet definittivament tikkontrolla l-uzu tal-proprjeta u dan fl-interess generali. Izda skont l-interpretazzjoini moghtija lill-imsemmi artikolu, f'diversi kazijiet kemm f'Malta, kif ukoll mill-Qorti Ewropea, il-piz li jintlahaq dan l-ghan, ma ghandux jintefa kollu fuq is-sid u dana b'rispett ghall-principju ta' proporzjonalita. Kif kellha okkazzjoni din l-istess qorti tirrileva, fis-sentenza ta' din il-qorti, diversament preseduta, tal-11 ta' Frar, 2015, fl-ismijiet **Raymond Cassar Torregiani vs Avukat Generali et,** inghad:*

> *""il-fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1 " (**Sporrong & Lonnroth vs Svezja, Applik. Nru. 7151/75**)""*

""Illi huwa stabilit li biex indhil fit-tgawdija tal-gid ta' persuna jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilità konkreta ghal dak l-indhil, u mhux semplici ipotesi ta' bzonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku ghandu jibqa' jsehh ghaz-zmien kollu tal-indhil fittgawdija tal-gid tal-persuna;

""…

*""Illi minbarra dan, kif inghad aktar qabel, huwa accettat li s-setgha tal-Istat li jindahal biex b'ligi jikkontrolla l-uzu tal-gid taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll hija setgha wiesgha u diskrezzjonali. Dejjem tibqa' l-htiega li jintwera (mill-istess Stat) l-interess generali u l-bilanc xieraq bejn l-interessi tal-individwu u dak tal-komunita (**Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq vs L-Avukat Generali et**, Kost 08/01/2007);*

""…

""Illi huwa accettat ukoll li s-setgha moghtija lill-Istat li jikkontrolla l-uzu tal-gid ukoll ghal ghanijiet socjali jew fl-interess pubbliku trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' hwejgu. Din il-proporzjonalità tinkiseb fis-sura ta' hlas ta' kumpens xieraq u ghalhekk jekk il-kumpens mahsub mil-ligi ma jkunx xieraq, jonqos l-element tal-proporzjonalita'. Jekk jonqos dan l-element, ikun hemm ksur tal-jedd fundamentali ghat-tgawdija pacifika tal-gid kif imhares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

""Dan hu wkoll is-sens tad-decizjoni fil-kaz ***Amato Gauci vs Malta****, deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, meta osservat li fejn l-istat johloq sistema ta' "forced landlord – tenant relationship for an indefinite time", irid jigi assigurat li lis-sid jinghata kumpens li mhux "manifestly unreasonable", kumpens li mhux necessarjament ikun daqs dak li joffri s-suq, imma lanqas ma ghandu jwassal li jaghti lis-sid "only a minimal profit"."*

"Meta jigu applikati dawn il-principji ghall-kaz tal-lum il-Qorti tqis illi li kieku ma bbenefikawx mill-protezzjoni moghtija mill-artikolu 12 (2) tal-Kap 158, l-intimati konjugi Vella kien ikollhom jirritornaw il-fond mertu tal-proceduri odjerni mal-gheluq tat-titolu taghha ta' cens temporanju. Imbaghad mill-lat monetarju, irrizulta li filwaqt li bil-konverzjoni tal-koncessjoni enfitewtika f'kera skont l-artikolu 12 (2) tal-Att imsemmi ir-rikorrenti kienu qed jircievu s-somma massima ta' €465.88 fis-sena, it-tlett periti ex parte waslu ghal stimi ta' cifri ferm u ferm oghla li bejn wiehed u iehor jinsabu fl-istess ilma. Hekk jirrizulta li l-perit tar-rikorrenti ndika stima ta' valur lokatizju fuq il-fond ghas-sena 2015 fis-somma ta' €7800 u ghas-sena 1987 fis-somma ta' €3100; il-perit tal-intimati konjugi Vella wasal ghal stima ta' €6,000 fis-sena filwaqt li l-perit tal-Gvern stess ikkalkula l-valur lokatizju ghal €6820 fis-sena. Certament ghalhekk li meta dawn ic-cifri tal-periti msemmija jigu mqabbla mal-ammont ta' kera attwali li jithallsu r-rikorrenti fuq il-proprjeta' in kwistjoni l-Qorti ma tistax hlief tikkonkludi li hemm bahar jaqsam bejniethom u l-introjtu attwali percepit mir-rikorrenti huwa ghal kollox mizeru ghal dak li fil-fatt jistghu jdahhlu kieku riceventi kera gusta. Huwa ghalhekk manifest l-isproporzjon assolut bejn dak li kienet qed tithallas ir-rikorrenti fil-prattika u dak li s-suq hieles kien qieghed jiddetta li kieku ma kienx hemm fis-sehh l-artikolu 12(2) tal-Kap 158.

"Ghal kull buon fini, u fir-rigward tas-**sitt eccezzjoni tal-intimati konjugi Vella**, ma ngiebet ebda prova konkreta dwar diffikultajiet socjali u finanzjarji tar-rikorrent li tista' b'xi mod timpingi fuq jew tibdel il-konsiderazzjonijiet tal-Qorti u ghalhekk din l-eccezzjoni ser tigi michuda.

"Dan kollu jwassal lil Qorti sabiex tikkondividi pjenament ma' dak li qalet l-ewwel Qorti fil-kaz **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 15/08) tal-11 t'Ottubru 2011**

""33. Tassew illi l-kumpens mhux bilfors ikun daqs kemm jagħti s-suq ħieles, għax jista' jkun hemm interess ġenerali leġittimu illi min ma jiflaħx iħallas daqskemm jitlob is-suq ħieles ukoll ikollu l-possibilità li jsib dar fejn joqgħod, għalkemm forsi huwa dibattibbli jekk id-differenza għandux ibatiha s-sid privat jew il-komunità. F'kull każ, iżda, ukoll jekk ngħidu illi s-sid huwa msejjaħ biex jagħmel dan is-sagrifiċċju wkoll, ċertament il-ħtieġa tal-proporzjonalità trid illi ma jkunx hemm baħar – biex ma ngħidux oċejan – jaqsam bejn il-kera li tagħti l-liġi u dik fis-suq ħieles, bħal ma hemm bejn il-kera li tagħti l-liġi ta' erba' mija u disgħin euro u disgħa u ħamsin ċenteżmu (€490.59) fis-sena u dik fis-suq ħieles ta' sebat elef euro (€7,000) fis-sena. Lanqas tgħid illi fil-kondizzjonijiet l-oħra tal-kera s-sid igawdi xi benefiċċji li ma jistax jistipulahom fis-suq ħieles.""

"L-intimati rapprezentanti tal-Gvern jippruvaw jimmitigaw l-effetti ta' dan l-isproporzjon billi jaghmlu referenza ghall-emendi tal-2009 ghall-Kap 16. Il-Qorti tirrikonoxxi li, kif anke nghad mill-Qorti Ewropea[1], dawn l-emendi mmeljoraw xi ftit is-sitwazzjoni tas-sid, pero' mhux tant li jibbilancjaw il-proporzjonalita' mehtiega bejn id-drittijiet tas-sidien u tal-inkwilini skont l-artikolu 1 tal-Ewwel protokol.

"**Ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni li l-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ma jirrispettax il-proporzjonalità u t-tqassim gust ta' pizijiet u beneficcji li jipprovdi ghalihom l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol Konvenzjoni.**

"**L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** naturalment isegwi l-istess principji. Dan l-artikolu jghid hekk -

""(1) Ebda proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b`mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b`mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta` liġi applikabbli għal dak itteħid ta` pussess jew akkwist –

""(a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;

""(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak ilkumpens dritt ta` aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b`liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u lammont ta` kull kumpens li għalih tista` tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta` dak il-kumpens; u

""(c) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f`dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta` appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f`Malta:

""Iżda f`każijiet speċjali l-Parlament jista`, jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b`liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom

[1] Kaz Anthony Aquilina vs Malta deciz 11 ta' Dicembru 2014 para 63

jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b`mod obbligatorju; u f`kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

""(2) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta` pussess jew akkwist ta` proprjetà –

""(a) bi ħlas ta` xi taxxa, rata jew drittijiet;

""(b) bħala penali għal, jew bħala konsegwenza ta`, ksur tal-liġi, sew jekk bi proċeduri ċivili jew wara dikjarazzjoni ta` ħtija ta` reat kriminali;

""(c) wara l-attentat ta` tneħħija tal-proprjetà barra minn jew ġewwa Malta bi ksur ta` xi liġi;

""(d) bħala teħid ta` kampjun għall-finijiet ta` xi liġi;

""(e) meta l-proprjetà tikkonsisti f`annimal meta jiġi misjub f`art ħaddieħor jew mitluf;

""(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;

""(g) bħala l-għoti jew l-amministrazzjoni ta` proprjetà għan-nom u għab-benefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess benefiċjarju fiha, proprjetà fi trust, proprjetà tal-għadu jew il-proprjetà ta` persuni dikjarati falluti b`sentenza jew xort`oħra dikjarati falluti jew insolventi, persuni ta` moħħ marid, persuni mejta, jew għaqdiet korporati jew mhux korporati fil-kors ta` stralċ jew likwidazzjoni;

""(h) fl-esekuzzjoni ta` sentenzi jew ordnijiet ta` qrati;

""(i) minħabba li tkun fi stat perikoluż jew ta` ħsara għas-saħħa tan-nies, annimali jew pjanti;

""(j) bħala konsegwenza ta` xi liġi dwar ilpreskrizzjoni ta` azzjonijiet, preskrizzjoni akkwiżittiva, art abbandunata, teżor misjub, manumorta jew iddrittijiet ta` suċċessjoni kompetenti lill-Gvern ta` Malta; jew

""(k) għal dak iż-żmien biss sakemm ikun meħtieġ għall-finijiet ta` xi eżami, investigazzjoni, kawża jew inkjesta jew, fil-każ ta` art, l-egħmil fuqha –

""(i) ta` xogħol ta` konservazzjoni ta` ħamrija jew ilkonservazzjoni ta` risorsi naturali oħra ta` kull xorta jew ta` rikostruzzjoni ta` ħsara tal-gwerra; jew

""(ii) ta` żvilupp jew titjib agrikolu li s-sid jew okkupant tal-art ikun ġie mitlub, u jkun mingħajr skuża raġonevoli u legali rrofta jew naqas li jagħmel.

““(3) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot legħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għall-għoti lill-Gvern tal-proprjetà ta` xi minerali, ilma jew antikitajiet ta` taħt l-art.

““(4) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi għatteħid ta` pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta` xi proprjetà, jew l-akkwist obbligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik ilproprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura f`Malta.””

“Kif inghad dwar dan l-artikolu fil-kaz **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et deciz fil-15 ta’ Dicembru 2017** -

*““Illi kif irriteniet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet **Mary Anne Busuttil vs Tabib John Cassar et,** datata l-31 ta’ Ottubru, 2014:*

““L-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni jhares mhux biss kontra t-tehid tal-proprjeta shiha minghajr kumpens xieraq, b’mod li tinholoq sitwazzjoni fejn “is-sid originali gie zvestit u mnezza minn kull dritt li ghandu fuq dik il-proprjeta”, izda jrid ukoll illi “ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta’ kull xorta li tkun” ma jittiehed minghajr kumpens xieraq;

““Mill-kliem adoperat fil-provvediment kostituzzjonali in ezami, jirrizulta car li l-legislatur ried li tinghata intepretazzjoni wiesgha ghall-oggett ta’ tehid li jista’ jkun “interess” jew “dritt” fi proprjeta “ta’ kull xorta.””

*““Dan qieghed jinghad ukoll fuq l-iskorta ta’ dak li ntqal fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali, tal-24 ta’ Gunju, 2016, fil-kawza fl-ismijiet **Vincent Curmi et vs Avukat Generali et**:*

““Jigi osservat li, ghalkemm il-kaz odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-tehid ta’ interess fi proprjeta ghal skopijiet ta’ kirja, dan it-tehid ta’ interess tant hu rigidu u wiesa’ li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bhala sidien mill-uzu u mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom.

““Ghaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-gurisprudenza indikata mill-Avukat Generali li tghid li l-kontroll ta’ uzu u tgawdija ta’ proprjeta` huwa ezenti mill-applikazzjoni tal-artikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f’dan il-kaz non si tratta semplicement ta’ kontroll ta’ uzu izda si tratta ta’ tehid ta’ interess fi proprjeta u ghalhekk jaqa’ fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq citat.

*““Ghalkemm kif jinghad mill-intimati huwa minnu li r-rikorrenti ma kenitx svestita minn kull dritt li ghandha fuq il-proprjeta in kwistjoni, bhal meta jkun hemm esproprjazzjoni, madankollu, lanqas jista’ jinghad li l-ligi tas-sena 2007 tikkostitwixxi semplici kontroll fl-uzu u fit-tgawdija tal-proprjeta’. (Ara f’dan is-sens is-sentenza ta’ din il-qorti, kif preseduta fis-sentenza taghha tas-6 ta’ Ottubru, 2016, fl-ismijiet **Michael D’Amato noe vs Awtorita tad-Djar et**). Isegwi li t-talbiet tar-rikorrenti sa fejn dawn jissejjsu fuq l-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, wkoll jimmeritaw li jintlaqghu.””*

““Il-Qorti taqbel pjenament ma’ dawn l-osservazzjonijiet u qeghda taghmilhom taghha.

> ““***Ghaldaqstant issib li hemm ksur tal-artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni fil-konfront tar-rikorrenti.”***”

“Il-konkluzjoni tal-Qorti ghalhekk hi li t-tehid tal-pussess tal-fond in kwistjoni minghand ir-rikorrenti u l-awturi taghhom sar b’mod arbitrarju w obbligatorju u dan stante li l-kera fuq l-istess proprjeta’ giet imposta bis-sahha tal-ligi mpunjata. Mela tali regim ma kellux il-kunsens tas-sidien. Zgur li ma huwhiex il-kaz li l-konversjoni mic-cens temporanju ghal kirja tal-fond in kwistjoni saret bi ftehim reciproku bejn is-sidien u l-okkupanti, daqstant iehor id-dhul li kellu jigi percepit mill-istess kirja. Ghalhekk ghalkemm f’dan il-kaz wiehed ma jistax jitkellem dwar esproprjazzjoni, il-kera kienet imposta fuq ir-rikorrenti mill-ligi, u ghal din l-impozizzjoni ma nghatat ebda xelta.

“**Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti tikkonkludi li b’rizultat tal-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 ir-rikorrenti sofriet ksur tad-drittijiet taghha kif protetti bl-artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni.**

“Ghall-istess ragunijiet, l-eccezzjonijiet rimanenti tal-intimati dwar il-mertu ser jigu respinti.

“**L-ewwel talba tar-rikorrenti ghalhekk hija meritata.**

“**Fit-tieni, t-tielet u r-raba’ talba** taghhom ir-rikorrenti qeghdin jitolbu rimedju ghall-lezjoni subita. Huma jitolbu:

> “i. dikjarazzjoni li l-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 huwa null u bla effett;
>
> “ii. dikjarazzjoni li l-intimati konjugi Vella ma jistghux jinvokaw *jinvoka l-Artikolu 12(2) tal-Att biex jibqa` jabita fil-fond oggett ta’ dawn il-proceduri;*
>
> “iii. l-ghoti ta’ rimedji ohra xierqa inkluz l-izgumbrament tal-konjugi Vella mill-fond.

“Il-Qorti tqis li ma hemm ebda dubju li in vista tal-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti huma ghandhom jinghataw rimedju adegwat, kif ser jinghad:

“**L-ewwel rimedju** huwa fis-sens li la din il-Qorti sabet li l-artikolu 12 (2) tal-Kap. 158 jikser id-dritt fundamentali ghat-tgawdija tal-fond mertu tal-proceduri tal-lum, dan l-artikolu ma jistax jigi applikat fil-konfront tar-rikorrenti u ghalhekk l-intimati Anthony u Maria Rita sive Marie konjugi Vella ma jistghux jinqdew bil-protezzjoni tal-ligi f’kaz li ssir kawza ghall-izgumbrament taghhom mill-fond in kwistjoni.

“**It-tieni rimedju** li sejjer jinghata huwa l-ghoti ta’ kumpens ghar-rikorrenti biex jaghmel tajjeb ghall-lezjoni sofferta. Ir-rikorrenti jippretendu li fil-kalkolu tal-kumpens il-Qorti ghandha thares lejn il-

valur lokatizju tal-fond in kwistjoni meta saret il-konverzjoni f'kera u l-valur tas-sena 2017, kif ukoll fatturi ohra fosthom il-lokalita'.

"Fil-kaz **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et deciza fid-29 ta` April 2016**, il-Qorti qalet li –

> ""*Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti **Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et v Kummissarju tal-Artijiet et** deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f` materja ta` komputazzjoni ta` kumpens ghal lezjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:*
>
>> *""Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f`certi kazijiet kellha taghti kumpens f`ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b` mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f`ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja. Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra rrikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f` dan il-kaz ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghajr ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond.""*
>
> *""Issa ghalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul ta` zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proceduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali taghhom ; (2) il-grad ta` sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jigi percepit ma` dak li jista` jigi percepit fis-suq hieles, konsidrat ukoll l-ghan socjali tal-mizura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjez sostanzjali li ghamlu l-intimati Tabone ssabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f`dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158.""*

"Mehudin dawn il-principji gurisprudenzjali, l-Qorti sejra tiehu diversi fatturi in konsiderazzjoni fil-likwidazzjoni tal-kumpens ewlenin fosthom:

> "1. Id-diskrepanza sostanzjali li hemm bejn il-kera li r-rikorrenti kienu ntitolati ghaliha ghal snin shah minghand l-intimati konjugi Vella kawza tal-limitazzjonijiet fil-*quantum* massimu tal-kera mposta mill-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 u l-kera li l-fond in kwistjoni kellu potenzjal jattira fis-suq hieles;

“2. L-ghan socjali ntiz li jintlahaq mill-ligi mpunjata u cioe’ sabiex jipprovdi akkomodazzjoni adegwata fil-kuntest ta’ *social housing*;

“3. L-istat ta’ ncertezza li r-rikorrenti ilhom fih ghal snin shah;

“4. It-trapass taz-zmien li matulu r-rikorrenti kienet kostretta tissubixxi sproporzjon fid-drittijiet fundamentali taghha ghat-tgawdija tal-proprjeta’;

“5. Ghalkemm ic-cens temporanju tal-intimati konjugi Vella ghalaq fl-1988, ir-rikorrenti damu circa sebgha u ghoxrin sena sa Mejju 2015 biex intavolat il-proceduri odjerni;

“6. Ir-rikorrenti baqghu jaccettaw il-hlasijiet tal-kera u sahansitra accettaw pagament wara li kienet bdiet il-kawza odjerna;

“7. L-inerzja da parti tal-Istat, li matul is-snin baqa’ passiv ghall-htiega ta’ **ntervent legislattiv <u>effettiv</u>** sabiex johloq bilanc proporzjonat bejn il-pizijiet u d-drittijiet tas-sidien ta’ dawn il-fondi.

“**Fid-dawl tas-suespost il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens gust li ghandu jinghata lir-rikorrenti huwa dak ta’ ghoxrin elf Ewro (€20,000).**

“Dan il-kumpens ghandu jaghmel tajjeb ghalih l-intimat Avukat Generali.

“Dwar it-talba tar-rikorrenti ghall-izgumbrament tal-konjugi Vella, il-Qorti ma tistax tikkondividi mal-pretensjonijiet tar-rikorrenti. Kif inghad fil-kaz **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et deciz fis-27 ta’ Gunju 2017** (Rik 96/2014) fejn inghad hekk –

> *““Illi gie deciz diversi drabi mill-Qrati taghna li l-proceduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jigi deciz jekk inkwilin ghandux jigi zgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarja jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-kaz. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-kaz li jinstab li ligi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta’ xi parti, dik il-ligi ma tistax tibqa’ tinghata effett bejn il-partijiet kemmil darba u sakemm l-applikazzjoni taghha tkun leziva ghad-drittijiet fundamentali ta’ dik il-parti (ara sentenza* ***Curmi vs Avukat Generali****, Kost 24/06/2016).*
>
> *““Fl-istess sens is-sentenza* ***Portelli vs Avukat Generali****, 45/2014 – deciza fil-25 ta’ Novembru 2016 fejn il-Qorti qalet hekk:*
>
> > *““Dan ma jfissirx illi din il-qorti sejra tordna l-izgumbrament tal-konvenut; dan ma huwiex kompitu ta’ din il-qorti u lanqas ma huwa meritu ta’ kawza kostituzzjonali illi l-qorti tara jekk il-konvenut ghandux xi titolu iehor li jaghtih jedd ikompli jzomm il-fond: dak ikun il-meritu ta’*

> *kawza ad hoc quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti. Li qieghdha tghid din il-qorti huwa biss illi f'kawza li jistghu jifthu l-atturi ghall-izgumbrament tal-konvenut quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti, il-konvenut ma jkunx jista' jinqeda bl-art. 12(2) tal-Kap. 158 ghad-difiza tieghu billi dak l-artikolu huwa, fir-relazzjoni bejn l-atturi u l-konvenut, bla effett". [Ara s-sentenza moghtija fid-29 ta' April 2016 fl-ismijiet* ***Victor Portanier et v. Avukat Generali et****]*
>
> *""Kif gie deciz fil-kawza Azzopardi et vs Avukat Generali et, nru. 15/2014, PA 28/01/2016 "La darba l-ligi li tat lok ghal dan il-ksur hi wahda 'legali' u saret fl-interess pubbliku, l-izgumbrament tal-inkwilini bla ebda konsiderazzjonijiet ohra rilevanti jkun qed jizbilancja l-mizien kollu favur is-sidien"."*

> *"Din l-Qorti ghalhekk mhux ser tipprovvdi fuq dan ir-rimedju mitlub.*
>
> "Il-Qorti tikkondividi ma' dawn il-konkluzjonijiet appena citati u sejra taghmilhom taghha.
>
> "Din il-parti tat-talba tar-rikorrenti ghalhekk mhix ser tintlaqa'."

L-appell tal-intimat Avukat Generali.

8. Ir-rikors tal-appell tal-intimat Avukat Generali gie prezentat fl-24 ta' Mejju, 2018, fejn talab lill-Qorti sabiex thassar is-sentenza appellata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrenti. L-aggravji gew imfissra kif gej:

1. l-ewwel Qorti ma kinetx korretta meta sabet li kien hemm ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

2. lanqas ma kienet korretta meta sabet li kien hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

3. ir-rimedju moghti kien wiehed eccessiv; u

4. ma kienx gust li hu gie ordnat ihallas wahdu l-ispejjez tal-procedura.

Ir-risposta tar-rikorrenti u l-appell incidentali taghhom

9. Ir-rikorrenti wiegbu l-appell permezz ta' risposta ntavolata fil-1 ta' Gunju, 2018, fejn issottomettew li s-sentenza appellata ghandha tigi kkonfermata limitatament fejn l-ewwel Qorti sabet ksur tad-drittijiet taghhom kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u ddikjarat null l-artikolu tal-ligi in kwistjoni, kif ukoll li l-intimati Vella ma setghux jinvokaw is-subartikolu 12[2] tal-Att 158 sabiex ikomplu jirrisjedu fil-fond mertu tal-proceduri, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimat Avukat Generali.

10. Ir-rikorrenti pprevalixxu ruhhom mill-appell tal-intimat Avukat Generali sabiex intavolaw appell incidentali fejn talbu lil din il-Qorti sabiex tvarja s-sentenza appellata billi tillikwida kumpens adegwat skont ic-cirkostanzi, bl-ispejjez taz-zewg istanzi u dawk tal-appell incidentali kontra l-intimat l-Avukat Generali. Fl-appell taghhom fissru li l-aggravju taghhom hu dwar il-kumpens, li huma iqisu li hu baxx u li ma jirriflettix il-principju ta' *restitutio in integrum.*

L-appell tal-intimati Vella

11. L-intimati Vella intavolaw l-appell taghhom mis-sentenza appellata fil-25 ta' Mejju, 2018, fejn talbu t-thassir ta' dik is-sentenza, bl-ispejjez kontra r-rikorrenti, u dan filwaqt li fissru li l-aggravju taghhom kien jikkoncerna dik il-parti tas-sentenza fejn l-ewwel Qorti ddikjarat li s-subartikolu 12[2] tal-Kap. 158 kien null u bla effett stante li kien jikser il-jeddijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom kif sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, kif ukoll li l-intimati Vella ma setghux jinvokaw dak is-subartikolu tal-ligi sabiex jibqghu jirrisjedu fil-fond mertu tal-kawza. Id-dikjarazzjonijiet tal-ewwel Qorti kienu legalment skorretti u wkoll socjalment ingusti. Il-konsegwenza taghhom kienet li huma llum sfaw minghajr titolu legali ta' kera.

12. L-intimat Avukat Generali rrisponda billi, filwaqt li ghamel riferenza ghall-appell intavolat issottometta li kuntrarjament ghal dak li donnhom kienu qeghdin jissuggerixxu l-intimati Vella, din il-Qorti ma tistax minn jeddha tgholli l-kera aktar min dak li kien stabbilit bil-ligi.

Ir-risposta tar-rikorrenti.

13. Ir-rikorrenti pprezentaw ir-risposta taghhom fil-1 ta' Gunju, 2018 fejn, filwaqt li ghamlu riferenza ghar-risposta fir-rigward tal-appell intavolat mill-intimat Avukat Generali fejn huma spjegaw ghaliex din il-Qorti ghandha tikkonferma s-sentenza appellata, safejn huma jaqblu maghha, talbu lil din il-Qorti sabiex tikkonferma s-sentenza appellata limitatament fejn dik il-Qorti sabet ksur tad-drittijiet taghhom kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u ddikjarat null l-artikolu tal-ligi in kwistjoni u li l-intimati Vella ma setghux jinvokaw is-subartikolu 12[2] tal-Kap 158 sabiex ikomplu jirrisjedu fil-fond mertu tal-proceduri, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimati Vella.

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

14. Il-Qorti issa ser tghaddi sabiex tikkonsidra l-aggravji mressqa mill-partijiet appellanti, ukoll ir-risposti ntavolati minnhom, u fejn l-aggravji taghhom huma l-istess jew simili sew, il-Qorti ser titrattahom flimkien.

L-ewwel aggravju tal-intimat Avukat Generali [l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni hu inapplikabbli fil-kaz odjern]

15. L-intimat Avukat Generali jispjega li, sabiex ikun hemm ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, kellu jirrizulta t-tehid forzuz ta' proprjeta` li

ma kienx il-kaz fil-proceduri odjerni. Il-protezzjoni ta' dan l-artikolu tal-Kostituzzjoni ma kienx moghti fejn ikun hemm interferenza biss fid-dritt ghat-tgawdija tal-proprjeta`. Imbaghad jaghmel riferenza ghal diversi sentenzi ta' dawn il-qrati izda din il-Qorti tqies li llum il-gurisprudenza turi li l-Qrati ma baqghux bl-istess hsieb.

16. Ir-rikorrenti fir-risposta taghhom ghal dan l-appell tal-intimat, jesprimu ruhhom fl-oppost. Huma wkoll jaghmlu riferenza ghall-kazistika ta' din il-Qorti. Jaghmlu wkoll riferenza ghas-sentenza appellata, u jghidu li huma qed jaqblu f'dik il-parti, fejn gie rriteniet li, ghalkemm fil-kaz odjern ma kienx hawn esproprjazzjoni, il-fatt li l-kera giet imposta fuq ir-rikorrenti mil-ligi dan kien ifisser li huma ma kellhom l-ebda xelta u skont huma kienet ghalhekk li l-ewwel Qorti ddikjarat li hemm ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti kif protetti bis-subartikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni.

17. Din il-Qorti tosserva li 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. Hu veru li m'hemm l-ebda tehid ta' proprjeta` izda l-limitazzjoni tat-tgawdija taghha principalment permezz tal-imposizzjoni ta' relazzjoni kontrattwali ta' kera bejn ir-rikorrenti u l-intimati Vella, kontroll ta' dik il-kera u tal-uzu tal-fond

ghal zmien indefinit, tista' biss issarraf ghal kisba minghajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjeta` u ta' dritt fuqha ghall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' uzu. Huwa f'dan is-sens li zviluppat il-gurisprudenza ta' din il-Qorti[2].

18. Ghaldaqstant dan l-aggravju mhuwiex gustifikat u qed jigi michud.

It-tieni aggravju tal-intimat Avukat Generali [ma kienx hemm ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni]

19. L-intimat Avukat Generali jissottometti li hu ma jaqbilx mal-ewwel Qorti li fil-kaz tar-rikorrenti kien gie miksur il-principju tal-proporzjonalita`. Jispjega li, ghalkemm hu minnu li l-valur lokatizzju tal-appartament in kwistjoni skont l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 kif milqut ukoll mill-Artikolu 39[4A] tal-Att X tal-2009 hu inqas mill-ammont skont is-suq hieles, kellhom jigu kkonsidrati diversi fatturi ohra, ukoll importanti, ghall-ghanijiet tal-principju tal-proporzjonalita`.

20. Fir-risposta taghhom ir-rikorrenti rrilevaw li l-isproporzjon bejn id-drittijiet tal-proprjetarji u dawk tal-kommunita` in generali gie provat fil-grad rikjest mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni. Jinsistu li jekk l-inkwilin kellu problemi socjali u finanzjarji, u f'dan il-kaz huma kienu provaw li

[2] Ara Q. Kost. 84/17, **Estelle Azzopardi et v. Mikelina Said et,** u Q. Kost. 83/17, **Mikelina Said et v. Estelle Azzopardi et**, decizi 14 ta' Dicembru, 2018.

dawn ma kinux ta' natura serja, dawn kellu jipprovdi ghalihom l-Istat u mhux ic-cittadin permezz ta' piz sproporzjonat.

21. Wara li l-ewwel Qorti qieset li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni kien jafferma tlett principji importanti u identifikat l-istess principji, citat il-partijiet rilevanti ghall-kaz minn zewg sentenzi tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili. Osservat li kien hemm differenza qawwija bejn is-somma li kienu qeghdin jircievu r-rikorrenti kull sena rapprezentanti l-kera dovuta skont is-subartikolu 12[2] tal-Kap. 158, jigifieri dik ta' €465.88, u t-tlett stejjem tal-valur lokatizzju tal-fond ipprezentati mill-partijiet. Minn dan jirrizulta li r-rikorrenti kienu qed jircievu introjtu mizeru u ghalhekk ikkonkludiet li kien hemm sproporzjon kbir bejn dak li kienu qeghdin jircievu u dak li s-suq hieles kien jirrikjedi. L-ewwel Qorti ddikjarat li hi kienet tikkondividi ma' dak li qalet l-ewwel Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Angela sive Gina Balzan v. L-Onorevoli Prim Ministru et**[3] u iccitat silta mill-istess sentenza in sostenn tal-fatt accettat minnha li kien hemm sproporzjon manifest u assolut bejn il-kera mhallsa u dak dovut skont is-suq. Iddikjarat li l-emendi ghall-Kodici Civili li saru ligi fil-2009 kienu immeljoraw xi ftit is-sitwazzjoni tas-sid, izda mhux daqstant l-izbilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. B'hekk ikkonkludiet li s-subartikolu 12[2] tal-Kap. 158, anke kif emendat, f'dan il-kaz ma kienx jirrispetta dak li jipprovdi ghalih l-Artikolu 1 tal-Ewwel

[3] PA 15/08, deciz 11 ta' Ottubru, 2011.

Protokoll fir-rigward ta' proporzjonalita` u tqassim gust ta' pizijiet u beneficcji.

22. Izda kif diga' nghad, l-intimat Avukat Generali jsostni li ghandhom jigu meqjusa fatturi ohra fl-applikazzjoni tal-principju ta' proporzjonalita`. Hu jsemmi bhala l-ewwel fattur, li l-mizura ghandha ghan legittimu mehuda fl-interess generali, li f'jiggustifika li l-kumpens gust jista' jkun inqas mill-valur shih tas-suq.

23. Din il-Qorti tirrikonoxxi l-fatt li l-Istat ghandu margni wesghin ta' apprezzament fil-legislazzjoni li jippromulga sabiex itaffi il-problemi ta' akkomodazzjoni socjali, b'dana li l-interess tal-individwu ghandu jigi salvagwardjat. Izda donnu l-intimati qed jippretendu li meta l-iskop pubbliku hu wiehed socjali u allura legittimu, il-valur tal-proprjeta` ma jistax jitkejjel mal-valur li dik il-proprjeta` tista' ggib fis-suq. Il-Qorti tqies li l-iskop pubbliku/socjali m'ghandux ikun l-unika konsiderazzjoni fic-cirkostanzi u d-diskrezzjoni tal-Istat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa ghall-kontroll tal-uzu tal-proprjeta` m'ghandhiex tkun minghajr xkiel. Il-Qorti tikkonsidra li 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.

24. Il-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea tirrikonoxxi 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 a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-ewwel Protokoll, u ghalhekk il-kaz ghandu jigi kkonsidrat taht dan il-paragrafu. 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 fondamentali tal-individwu[4]. 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 **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 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]."[5]

[4] Ara **Bradshaw and Others v. Malta,** App. Nru. 37121/15, deciza 23 ta' Ottubru, 2018.
[5] Ibid. Ara wkoll App. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar v. Malta,** deciz 30 ta' Lulju, 2015.

25. L-intimati jaghmlu diversi osservazzjonijiet in sostenn tal-argument taghhom u dawn ser jinghataw konsiderazzjoni fid-dawl ta' dak li ntqal hawn fuq.

26. Jissottomettu li fejn hemm ghan legittimu mehud fl-interess generali, il-kumpens gust jista' jkun inqas mill-valur tas-suq u ghalhekk ma setghux jitpoggew fl-istess keffa l-valur lokatizzju fis-suq hieles u l-valur li ghandu jithallas ghall-ghanijiet ta' akkomodazzjoni socjali. Jissottomettu wkoll li r-rikorrenti ma kinux urew b'mod sodisfacjenti li huma kienu qeghdin igarrbu xi piz eccessiv u sproporzjonat bhala konsegwenza tal-ammont tal-kera li kienu jircievu. Sahansitra jghidu li l-kera li kienet qeghda tircievi ma kinetx f'ammont irrizorju u sproporzjonat. Din il-Qorti tikkonsidra li fil-kaz odjern id-diskrepanza bejn il-kera li taghti l-ligi u l-kera li jaghti s-suq hieles hi kbira wisq. Jirrizulta mill-kopja tal-ircevuta [fol 65 tal-process] mahruga fl-4 ta' Gunju 2015, li l-kera ghal tlett xhur kienet qeghda tithallas fl-ammont ta' €116.47, jigifieri €465.88 fis-sena meta l-kera annwali dovuta skont is-suq hieles kif tirrizulta mit-tlett stejjem [fol 34, fol 143 u fol 184]ipprezentati mill-partijiet hi fl-ammont ta' €7,800 skont il-Perit Joseph Attard inkarigat mir-rikorrenti, €6,000 skont il-Perit Carmel Caccopardo inkarigat mill-intimati Vella u €6,820 skont il-Perit Paul Buhagiar inkarigat mill-intimat Avukat Generali. Dan kollu gie kkonsidrat mill-ewwel Qorti li ddikjarat li *"…kien hemm bahar jaqsam bejniethom u l-*

introjtu attwali percepit mir-rikorrenti huwa ghal kollox mizeru…”. Din il-Qorti ma tistax ma taqbilx ma’ din l-osservazzjoni, u zzid tghid li lanqas ma tista’ tifhem kif l-ammont li ghandu jithallas skont l-Artikolu 12[2] jista’ jitqies bhala wiehed gust. Il-Qorti tqies li r-rikorrenti, ghall-kuntrarju ta’ dak sottomess mill-intimat Avukat Generali, qeghdin jircievu ammont irrizorju u sproporzjonat meta tikkonsidra d-differenza bejn dak li ghandu jithallas skont il-ligi u dak dovut skont is-suq hieles. Certament huma qeghdin igorru piz pjuttost eccessiv biex ittaffu kwalunkwe problema ta’ akkomodazzjoni socjali li jista’ jkun hawn fil-pajjiz.

27. L-intimat Avukat Generali jkompli l-argument tieghu billi jghid li skont l-emendi fil-Kodici Civili, il-kera kienet issa toghla kull tlett snin b’mod proporzjonali maz-zieda fl-indici tal-inflazzjoni. Din il-Qorti tqis li z-zieda kontemplata b’dawk l-emendi tant hija tenwa li ma tistax tigi kkonsidrata li tipprovdi ghall-bilanc necessarju bejn l-interess generali u dak tas-sid.

28. Skont l-intimat, jidher li l-intimati Vella kienu hadu hsieb l-appartament in kwistjoni u mill-investiment taghhom kienu ser igawdu r-rikorrenti wkoll. L-istess intimati Vella fl-appell taghhom jikkonfermaw li huma ghamlu diversi spejjez fir-rigward tal-appartament u lmentaw li xejn ma tat kaz ta’ dan l-ewwel Qorti. Din il-Qorti tirrileva li l-miljoramenti li saru qabel ma ghalqet il-koncessjoni sub-enfitewtika

kellhom igawdu minnhom ir-rikorrenti skont l-Artikolu 1521 Kodici Civili, jigifieri b'jedd skont il-ligi. Jekk imbaghad saru wara l-konverzjoni ghal kirja, l-intimati Vella kienu marbuta li jwettqu l-manutenzjoni ordinarja ai termini tal-Artikolu 1531E u tal-Artikolu 1556 tal-Kodici Civili. Ghalhekk anke dan l-argument huwa insostenibbli.

29. L-intimat Avukat Generali jikkontendi li r-rikorrenti ma ressqu l-ebda prova li huma kienu kapaci jsibu persuni disposti li jikru l-appartament in kwistjoni skont il-valur indikat fis-sottomissjonijiet taghhom. Din il-Qorti diga' kellha l-opportunita` tesprimi ruhha fuq aggravju simili fis-sentenza taghha fl-ismijiet **Maria Stella *sive* Estelle u John konjugi Azzopardi Vella v. Avukat Generali et**[6] u ma ssib l-ebda raguni ghaliex ghandha titbieghed minn dan ir-ragunament:

> "…il-qorti, … tosserva illi din ma hijiex kawza civili ghal danni minhabba opportunita' mitlufa bi htija tal-konvenuti izda kawza ghal rimedji minhabba dak li l-atturi jqisu ksur tal-jedd taghhom ghat-tgawdija ta' hwejjighom; ghalhekk il-prova li riedu l-Avukat Generali u l-konvenuti Azzopardi ma hijiex strettament mehtiega ghalkemm tista' tkun fattur utli fost ohrajn bhal kriterju ghal-likwidazzjoni tad-danni. Barra minn hekk, ma huwiex realistiku li tistenna li l-atturi jressqu xhieda li jghidu li kienu lesti jikru l-fond minghandhom bil-kera ta' tant euro fis-sena. L-atturi ma ghandhomx id-disponibilita' tal-fond u ghalhekk ma jistghux realistikament jistiednu offerti ghall-kiri tieghu u jkollhom bilfors joqoghdu fuq prova ta' kemm jinkrew postijiet simili fl-istess inhawi, prova li tista' ssir anki bil-hatra ta' perit tekniku."[7].

30. Jekk ic-cittadin ma kienx ser jippartecipa fil-provvista ta' akkomodazzjoni socjali, l-intimat jinsisti li r-rizultat ikun zieda fit-taxxi u

---

6 Q. Kost. 15/2014, deciz 30 ta' Settembru, 2016.

7 Ara wkoll Q. Kost. 2/2017, **Maria Pia sive Marian Galea vs Avukat Generali et**, deciz 14 ta' Dicembru, 2018.

tnaqqis fil-beneficcji socjali u fil-pensjonijiet. Il-Qorti ma tistax taccetta dan l-argument. Tosserva li ma jirrizultax li r-rikorrenti qeghdin igawdu minn xi tnaqqis mit-taxxa jew minn xi beneficcju socjali partikolari bhala kumpens ghall-piz kbir li qed iggorru. Wara kollox, l-obbligu tal-provvista ta' akkomodazzjoni socjali jispetta lill-Istat[8] u ghalhekk lanqas ma tista' taccetta l-ilment tal-intimati Vella li l-ewwel Qorti kienet skartat il-fatt li l-appartament kien l-unika residenza ordinarja taghhom. Huma jilmentaw ukoll mill-fatt li l-ewwel Qorti sahansitra ddikjarat li huma ma ressqu l-ebda prova konkreta dwar id-diffikultajiet socjali u finanzjarji taghhom, u dan minkejja li l-intimat Anthony Vella kien xehed permezz tal-affidavit tieghu u wkoll ipprezenta prova dokumentali, li l-uniku introjtu attwali taghhom kienet is-somma ta' circa €847 kull erbgha gimghat rapprezentanti l-pensjoni tieghu. Dan ukoll ma tistax taccettah din il-Qorti ghall-istess raguni li ghadha kif spjegat, jigifieri li c-cittadin m'ghandux jigi mghobbi bl-obbligi tal-Istat fl-intier tieghu.

31. Tenut kont tal-konsiderazzjonijiet fuq maghmula din il-Qorti tosserva li fil-kaz odjern jirrizulta manifest li ma jezisti l-ebda bilanc bejn l-interess socjali u d-drittijiet tar-rikorrenti li bhala konsegwenza tal-effetti tal-ligi baqghu jgorru piz eccessiv u sproporzjonat meqjusa c-cirkostanzi kollha inkluz il-kumpens, l-incertezza dwar meta s-sidien ser jiehdu lura l-fond, u wkoll ir-rimedji legali inadegwati.

[8] Ara wkoll Q. Kost. 15/2014, **Maria Stella *sive* Estelle u John konjugi Azzopardi Vella v. Avukat Generali u Henry u Judith konjugi Azzopardi,** deciz 30 ta' Settembru, 2016.

32. Ghaldaqstant dan l-aggravju mhuwiex gustifikat u qed jigi michud.

Ir-raba' aggravju tal-intimat Avukat Generali [il-kumpens hu eccessiv]

L-aggravju tar-rikorrenti [il-kumpens mhuwiex adegwat]

L-aggravju tal-intimati Vella [ir-rimedju hu skorrett u socjalment ingust]

33. L-intimat l-Avukat Generali jsostni li l-ammont likwidat mill-ewwel Qorti ta' €20,000 hu gholi wisq. Jerga' jtenni li skont il-gurisprudenza nostrana u wkoll dik Ewropea, il-kumpens li ghandu jinghata lis-sidien minhabba l-indhil mill-Istat ghandu jkun anqas mill-kumpens shih minhabba li tali ndhil ikun sehh bil-ghan li tinholoq gustizzja socjo-ekonomika fil-qasam ta' akkomodazzjoni socjali. Ukoll rilevanti hu l-fatt li r-rikorrenti ma ressqu l-ebda prova tat-telf reali li garrbu u f'kwalunkwe kaz kellu jitqies li l-lezjoni sehhet fid-data meta huma saru sidien tal-appartament.

34. Ir-rikorrenti qeghdin jghidu li ghall-kuntrarju l-kumpens hu baxx u ma jirriflettix il-principju ta' *restitutio in integrum.* Tenut kont ukoll ta' dak

li qalet il-Qorti Ewropea fil-kaz **Cassar v. Malta**[9]**,** huma kienu qeghdin jippretendu kumpens ta' mill-inqas €120,000.

35. L-intimati Vella jsostnu li l-effett tad-dikjarazzjoni moghtija mill-ewwel Qorti tan-nullita` u tal-ineffettivita` tas-subartikolu 12[2] tal-Kap. 158 flimkien mad-dikjarazzjoni li huma ma setghux jinvokaw dak is-subartikolu tal-ligi sabiex jibqghu jghixu fl-appartament, kien li huma llum m'ghandhom l-ebda titolu legali ta' kera. B'hekk ir-rikorrenti gew f'qaghda fejn jistghu jressqu b'success talba ghall-izgumbrament taghhom fil-forum kompetenti. Skont huma din id-dikjarazzjoni tal-ewwel Qorti hija mhux biss legalment hazina izda wkoll socjalment ingusta. Jikkontendu li hemm mezzi ohra sabiex jigi zgurat il-bilanc bejn l-interessi tar-rikorrenti u dawk tas-socjeta` in generali, fosthom hemm proprju l-kumpens likwidat mill-ewwel Qorti favurihom.

36. Il-Qorti taqbel mas-sottomissjoni tal-intimati Vella li whud mid-dikjarazzjonijiet maghmula mill-ewwel Qorti huma legalment hziena, izda dan limitatament ghal dik id-dikjarazzjoni maghmula fir-rigward tan-nullita` u tal-ineffettivita` tas-subartikolu 12[2] tal-Kap. 158 fil-paragrafu 3 tad-*decide*. Dan il-paragrafu jaqra hekk:

> "Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara l-artikolu 12[2] tal-Kap.158 null u bla effett peress li jilledi d-drittijiet fondamentali tal-bniedem, senjatament l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea."

[9] Deciza 30 ta' Jannar, 2018.

37. A skans ta’ ekwivoci din il-Qorti tosserva li skont l-Artikolu 116 tal-Kostituzzjoni, id-dritt ghal azzjoni ghal dikjarazzjoni ta’ inkonsistenza mad-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 33 sa 45 tal-istess Kostituzzjoni, ma jappartjenix lil kull cittadin izda biss lil dak ic-cittadin li juri li ghandu interess personali[10]. Dan jista’ ma jfisser xejn ghajr li dikjarazzjoni ta’ inkonsistenza tista’ tinghata fil-konfront tieghu biss. Kif diga’ kellha l-opportunita` li tesprimi ruhha fis-sentenza taghha tal-11 ta’ Novembru, 2011, fl-ismijiet **John Bugeja v. Rev. Alfred Calleja,** tali dikjarazzjoni tan-nullita` u tal-ineffettivita` ta’ xi dispozizzjoni tal-ligi tista’ tigi ghalhekk maghmula fir-rigward tar-relazzjoni guridika bejn il-partijiet f’kawza, altrimenti tibqa’ fis-sehh ghal ghanijiet ohra:

> “15. Meta l-art. 6 tal-Kostituzzjoni jghid li jekk xi ligi ohra tkun inkonsistenti mal-Kostituzzjoni, il-Kostituzzjoni ghandha tipprevali u l-ligi l-ohra ghandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett, u meta l-art. 3 [2] tal-Kap. 319 jghid illi l-ligi ordinarja ghandha, sa fejn tkun inkonsistenti mal-Konvenzjoni Ewropea, ukoll tkun bla effett, dan ifisser li dik il-ligi inkonsistenti ghandha tkun bla effett ghall-ghanijiet tal-kawza li fiha dik l-inkonsistenza tkun dikjarata, izda tibqa’ fis-sehh ghal ghanijiet ohra sakemm ma tigix imhassra b’ligi ohra jew taht l-art. 242[2] tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili.”

38. Ferm il-premess, din il-Qorti tosserva li r-rimedju moghti mill-ewwel Qorti li s-subartikolu 12[2] tal-Kap. 158 ma setax jigi applikat mill-intimati Vella kontra r-rikorrenti fi proceduri ta’ zgumbrament huwa wiehed gust u legalment korrett. Din il-Qorti tirribadixxi li:

[10] Ara App. S. 160/1997, **Estelle Azzopardi et v. Mikelina Said,** deciz 31 ta’ Ottubru, 2014.

> " 26……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."[11]

39. Inoltre din il-Qorti tirrileva li, wara s-sejbien tal-lezjoni, l-intimati Vella ma jistghux ikomplu jistriehu izjed fuq id-dispozizzjoni tas-subartikolu 12[2] Kap. 158 biex ikomplu jokkupaw il-post, altrimenti tkun qeghda tippermetti stat ta' anti-kostituzzjonalita`. Il-Qorti diga' kellha l-opportunita` li tesprimi ruhha fuq dan il-punt fid-decizjoni taghha fl-ismijiet **Raymond u Geraldine konjugi Cassar Torreggiani v. Avukat Generali u john u Christine konjugi Tabone**[12] fejn ukoll ghamlet riferenza ghal decizjoni ohra taghha li ssegwi l-istess insenjament:

> "…tenut kont il-piz eccessiv u sproporzjonat li qed igorru r-rikorrenti sabiex l-intimati Tabone jkunu jistghu jibqghu igawdu minn dak il-provvediment, l-ewwel Qorti kienet korretta u gusta meta ordnat illi dawn l-intimati ma ghandhomx jibqghu jistriehu fuq id-dispozizzjoni ta' dik il-ligi.
>
> "49. Din il-Qorti tirribadixxi dak li osservat fil-kawza **Dr. Cedric Mifsud et v. L-Avukat Generali et**, deciza fil-31 ta' Jannar 2014:
>
> "40. ….. jekk tordna biss il-hlas ta' danni u thalli illi l-ligi jkompli jkollha effett [bejn il-partijiet], il-qorti tkun qieghda effettivament tippermetti li jkompli jtul fiz-zmien stat ta' anti kostituzzjonalita`….. Flok ittemm stat ta' ksur tad-drittijiet fondamentali, il-Qorti tkun qieghda tippermetti li jitkompla bil-kondizzjoni tal-hlas tad-danni, meta dak li jridu l-ligijiet li jharsu d-drittijiet fondamentali hu li dawk id-drittijiet jitharsu tassew, u mhux ikomplu jinkisru basta jithallsu danni, bhallikieku l-hlas tad-danni huwa licenza ghall-ksur kontinwat tad-drittijiet fondamentali.".

[11] Q.Kos. 51/16 **David Pullicino vs Avukat Generali** deciz fil-31 Jannar 2019.
[12] Q. Kost. 1/12, deciz 29 ta' April, 2016.

40. L-intimati Vella jsostnu li l-bilanc bejn l-interess tas-sidien u dawk generali ma kellux jintlahaq permezz tal-izgumbrament taghhom. Sahansitra l-Onor. Ministru ghall-gustizzja, Kultura u Gvern Lokali, kien ressaq abbozz ta' ligi fil-Parlament imsejjah **ATT sabiex jemenda l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, Kap. 158** fejn l-inkwilin kien qed jinghata zmien hames snin sabiex isib akkomodazzjoni alternattiva. L-intimati Vella jsostnu li hemm mezzi ohra sabiex jinkiseb il-bilanc, inkluz il-kumpens gja likwidat mill-ewwel Qorti. Jilmentaw li ghalhekk huma kienu qeghdin jaffaccjaw l-izgumbrament intortament. Jghidu wkoll li d-dikjarazzjonijiet moghtija mill-ewwel Qorti wkoll huma socjalment ingusti.

41. Din il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Concetta sive Connie Cini v. Eleonora Galea et**[13] fejn spjegat li qorti ta' gurisdizzjoni kostituzzjonali ma setghetx toqghod lura minn dikjarazzjoni ta' sejbien ta' ksur tad-drittijiet fondamentali 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 kompetenza tal-Legislatur, filwaqt li l-qrati vestiti bil-kompetenza Kostituzzjonali ghandhom id-dmir li, meta jkunu hekk imsejjha 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 jghatu rimedju adegwat 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."

[13] App. Civ. Nru. 23/2011, deciz 31 ta' Jannar, 2014.

42. Id-dmir ta' din il-Qorti hu ghalhekk li tezamina l-ligijiet mil-lat tad-dispozizzjonijiet tal-Kostituzzjoni u dawk tal-Konvenzjoni Ewropea u li fl-eventwalita` li ssib ksur, allura tiddikjara s-sejba ta' tali ksur u taghti rimedju. Id-dmir socjali li jigi assigurat akkomodazzjoni xierqa ma taqax fuq il-qrati izda fuq l-Istat. Ghalhekk dan l-argument tal-intimati Vella huwa insostenibbli.

43. L-intimati Vella jsostnu wkoll li d-decizjoni tal-ewwel Qorti honqot l-aspettattivi u l-jeddijiet legali taghhom fi tmiem il-koncessjoni enfitewtika. Huma issa kienu ser jifaccjaw il-possibilita` rejalissima li jispiccaw bla saqaf fuq rashom f'cirkostanzi ta' suq tal-kera turbolenti u infelici filwaqt li l-Gvern rapprezentat mill-intimat Avukat Generali kien ser ihallas dak li jqiesu relattivament somma mizera.

44. Dawn l-aspettattivi legali naxxenti mill-Att XXIII tal-1979, certament ma kinux jezistu ghall-awturi tar-rikorrenti u wkoll ghall-intimati Vella fiz-zmien li gie ffirmat l-att pubbliku tal-koncessjoni enfitewtika temporanja ghal sbatax-il sena fit-2 ta' Dicembru 1971. L-awturi tar-rikorrenti li dahlu volontarjament f'att kontrattwali ghal sbatax-il sena bl-ebda mod ma setghu jipprevjedu li fil-1979 kienet ser tigi fis-sehh ligi li tbiddel l-aspettattivi legali taghhom u tas-successuri taghhom. Bl-ebda mod ma setghu jobsru li fl-ahhar tas-sbatax-il sena l-proprjeta`

ma kinitx ser tigi lura ghand is-successuri taghhom, u lanqas ma' setghu jbasru li kien ser ikun hemm zieda qawwija fil-prezz tal-proprjeta` fuq is-suq li ma kinitx ser tkun riflessa fil-prezz tac-cens annwali dovut skont il-kuntratt ta' koncessjoni sub-enfitewtika. Ghalhekk mhux biss l-aspettattivi legali u dawk finanzjarji tal-intimati Vella tbiddlu, izda wkoll dawk tal-awturi tar-rikorrenti u tar-rikorrenti wkoll bid-differenza li dawk tal-ewwel kienu aktar pozittivi u dawk tas-sid iddeterjoraw b'mod sinjifikatament li wiehed jista' jghid li prattikament gew fix-xejn, tenut kont tas-sitwazzjoni legali prevalenti li huma la jistghu jiehdu lura l-pussess tal-fond u lanqas jistghu jitolbu kumpens xieraq ghall-uzu tieghu. Ghalhekk anke dan l-ilment tal-intimati Vella huwa insostenibbli.

45. L-intimati Vella jilmentaw ukoll li missierijietna akkordaw drittijiet fondamentali lis-sidien tal-proprjeta`, filwaqt li d-dritt ghal ghajxien dicenti u socjali baqa' dritt merament dritt 'socjali'. Din il-Qorti tqies li m'huwiex dmir taghha li tara kif fuq livell legizlattiv ghandu jintlahaq bilanc gust bejn l-interessi tar-rikorrenti u l-interess tal-intimati Vella, ghaliex dan id-dmir jinkombi biss fuq l-Istat, u l-funzjoni ta' din il-Qorti hi li taghti rimedju adegwat u effettiv fejn tirriskontra lezjoni.

46. It-tieni rimedju moghti hu kumpens ghal-lezjoni soferta fis-somma ta' €20,000 li ghandu jhallas l-intimat Avukat Generali, liema kumpens gie likwidat wara li l-ewwel Qorti hadet diversi fatturi in konsiderazzjoni.

47. Il-Qorti ma tistax ma taqbilx li ghandu jithallas kumpens lir-rikorrenti appellanti bhala parti mir-rimedju moghti lilhom ghall-ksur tad-drittijiet fondamentali sofferti minnhom. Il-Qorti tirribadixxi li, ghalkemm l-Istat kellu u ghad ghandu l-obbligi tieghu lejn ic-cittadini ghal dak li jirrigwarda akkomodazzjoni socjali, ma jistax legalment jitfa' dan l-obbligu fl-intier tieghu fir-rigward tal-akkomodazzjoni necessarja ta' cittadin fuq cittadin iehor.

48. Hu wkoll pacifiku illi l-qorti fil-funzjoni kostituzzjonali taghha, ghandha s-setgha li tipprovdi ghall-hlas ta' danni kemm pekunjarji, kif ukoll 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**[14] 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."

[14] App. No. 35607/97, deciz 28 ta' Mejju, 2002.

49. Din il-Qorti qabel xejn ser tqies jekk il-kumpens moghti hux wiehed xieraq u li jaghmel gustizzja mar-rikorrenti. Issir referenza in propositu ghas-sentenza tal-5 ta' Lulju 2011, fl-ismijiet **Victor Gatt et v. Avukat Generali, u Maltapost plc**, 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 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]."

50. Il-Qorti tosserva mill-banda l-ohra li l-kawza odjerna mhijiex wahda ghal danni civili izda ghal dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem u ghar rimedju legittimu li jidhrilha gust u xieraq fic-cirkostanzi biex jigi assigurat il-waqfien tal-lezjoni u r-*restitution in integrum* safejn huwa possibbli. Hu ben stabbilit fil-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati li rimedju kostituzzjonali ma jfissirx necessarjament ir-rimbors tal-valur shih fuq is-suq lis-sid[15]. Dan ghal

[15] Q. Kost. 1/2017, **Chemimart Ltd [C74] v. Avukat Generali et,** deciz 14 ta' Dicembru, 2018.

diversi ragunijiet li din il-Qorti fissret kif gej fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi pro et noe v. Onor. Prim'Ministru et**[16]**:**

> "Jigi osservat li l-kalkoli tal-attrici ma jqisux il-ghan legittimu u socjali tal-ligi, il-fatt illi l-ligi tehlisha mill-obbligazzjoni tat-tiswijiet, il-fatt li fost ir-rimedji hemm dak li jippermettilha tfittex li tiehu lura l-fond bla ma tinzamm milli taghmel hekk b'applikazzjoni tal-Art. 12A tal-Kap. 158, u l-fatt illi l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix dhul daqskemm jaghti s-suq hieles. Qieghda tassumi wkoll illi kinet sejra ssib min jikri l-appartament ghaz-zmien kollu li ghalih qieghda tippretendi kumpens, u wkoll mill-2002, u li dan il-kerrej kien sejjer jassumi hu l-obbligazzjoni ta' manutenzjoni u tiswijiet."

51. Fil-kawza odjerna, ir-rikorrenti qed jippretendu li huma ghandhom xi dritt ghal likwidazzjoni u hlas ta' danni materjali <u>kollha</u> galadarba li nstab li hemm ksur tad-drittijiet taghhom ghat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, u dan mehud in konsiderazzjoni l-valur lokatizzju tal-fond fil-gurnata li sehhet il-konverzjoni f'kera u l-valur tas-sena 2017 u fatturi ohra bhal-lokalita` tal-fond. Dan l-argument huwa insostenibbli ghaliex ma jiehux in konsiderazzjoni c-cirkostanzi kollha tal-kaz.

52. Kif 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. Il-Qorti zzid tghid ma' dan li ghandu jigi kkonsidrat kemm il-htiega li l-Istat jipprovdi ghal akkomodazzjoni socjali u wkoll dawk il-fatturi li gharrfet l-ewwel Qorti fis-sentenza taghha[17] u li din il-Qorti tikkondividi.

---

[16] Q. Kost. 80/14 deciz 25 ta' April, 2018.

[17] Fol. 47 u 48 tas-sentenza.

53. Il-Qorti tikkonsidra li l-ewwel Qorti ma naqqset bl-ebda mod fl-ezercizzju taghha fil-komputazzjoni tal-kumpens, izda zzid mal-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti, dawk il-konsiderazzjonijiet maghmula minn din il-Qorti stess fis-sentenzi taghha ricenti fl-ismijiet Josephine **Azzopardi pro et noe v. Onor. Prim'Ministru et** [18] li ghalihom qed issir debita riferenza, fejn f'sfond u f'cirkostanzi simili, din il-Qorti elenkat diversi fatturi relevanti ghal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq applikabbli ghal kaz odjern.

54. Tenut kont li din l-Qorti hi tal-fehma li m'ghandhiex tiddipartixxi fil-kaz odjern mil-limiti tal-kumpens generalment likwidat f'kazijiet simili[19] sabiex tinzamm ir-relattivita` fir-rigward u, wara li hadet is-suespost in konsiderazzjoni, qeghda tikkonsidra li, filwaqt li l-aggravju tar-rikorrenti mhuwiex gustifikat, dak tal-intimat Avukat General hu gustifikat fis-sens li l-kumpens ta' €20,000 likwidat mill-ewwel Qorti huwa fic-cirkostanzi tal-kaz eccessiv u ghandu jigi ridott ghal hmistax-il elf ewro (€15,000) kumpens ghad-danni non pekunjarji u dawk pekunjarji.

---

[18] Q. Kost. 72/2015, 75/2014, 77/2014, 80/2014, 81/2014, 82/2014, 85/2014, 87/2014, 88/2014, 90/2014, 91/2014, 94/2014, 95/2014, 96/2014 u 98/2014, decizi 25 ta' April, 2018.

[19] Ghalkemm il-fattispecie tal-kull kaz jinbidel, ara Q. Kost. 1/12, **Raymond Cassar Torreggiani et v. Avukat Generali et,** deciz 29 ta' April, 2016 €5,000, Q. Kost. 12/13, **Ian Peter Ellis pro et noe v. Maggur Alfred Cassar Reynaud et,** 27 ta' Jannar, 2017, €15,000; Q. Kost. 2/17, **Maria Pia sive Maria Galea v. Avukat Generali et,** 14 ta' Dicembru, 2018, €10,000 ; Q. Kost. 1/17, **Chemimart Ltd v. Avukat Generali et,** 14 ta' Dicembru, 2018, €5,000 ; Q. Kost. 8/16, **Sergio Falzon et v. Alfred Farrugia et,** 14 ta' Dicembru, 2018, €15,000 ; u Q. Kost. 7/17, **Alessandra Radmilli v. Joseph Ellul et,** 14 ta' Dicembru, 2018, €25,000 u in partikolari is-sentenzi fl-ismijiet **Josephine Azzopardi pro et noe v. Onor. Prim'Ministru** decizi fil-25 ta' April, 2018, skont ir-riferenza fin-nota ta' qabel din.

55. Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti ssib li l-aggravji tar-rikorrenti u tal-intimati Vella mhumiex gustifikati u qed tichadhom, filwaqt li tikkonsidra gustifikat l-aggravju tal-Avukat Generali u qed tilqghu fil-limiti tal-konsiderazzjonijiet premessi

Ir-raba' aggravju tal-intimat Avukat Generali : [mhuwiex gust li dan l-intimat ihallas l-ispejjez tal-kawza]

56. Dan l-intimat jissottometti li, stante li hu kien qed isostni li r-rikorrenti ma kienu garrbu l-ebda ksur tal-ebda artikolu tal-Konvenzjoni jew tal-Kostituzzjoni, huma kellhom jigu ordnati jhallsu l-ispejjez kollha tal-procedura.

57. Din il-Qorti ma ssibx l-aggravju gustifikat u tichdu. L-ewwel Qorti, korrettament sabet u ddecidiet li kien hemm ksur kemm tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti protett kemm bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u kif ukoll bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Ghalhekk ir-rikorrenti hargu rebbieha fit-talbiet taghhom u m'ghandhomx ibatu l-ispejjez ta' dik il-procedura.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti tiddisponi mill-appell tal-intimat Avukat Generali u l-intimati Vella, kif ukoll mill-appell incidentali interpost mir-rikorrenti, billi thassar is-sentenza appellata fejn din iddikjarat li subartikolu 12[2] tal-Kap. 158 hu null u bla effett u fejn illikwidat il-

kumpens li ghandu jithallas mill-intimat Avukat Generali lir-rikorrenti fl-ammont ta' €20,000.00 (ghoxrin elf ewro) u minflok, tiddikjara li s-subartikolu 12[2] tal-Kap. 158 hu null u bla effett limitatament bejn il-partijiet safejn hu inkonsistenti mal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni peress li jikser id-drittijiet fondamentali tar-rikorrent u tillikwida dak il-kumpens dovut fis-somma ta' hmistax-il elf ewro [€15,000] bhala danni kemm morali u kemm pekunjarji u tordna lill-intimat Avukat Generali jhallas din is-somma hekk likwidata lir-rikorrenti, filwaqt li tikkonfemra s-sentenza appellata fil-bqija.

L-ispejjez tal-appell relattivi ghall-Avukat Generali jithallsu mill-istess Avukat Generali inkwanti ghal tlett kwarti [3/4] filwaqt li r-rimanenti kwart [1/4] jithallas mir-rikorrenti; l-ispejjez tal-appell relattivi ghar-rikorrenti jithallsu minnhom, filwaqt li l-ispejjez tal-appell relattivi ghall-intimat Vella jithallsu minnu; dawk tal-ewwel istanza jibqghu kif decizi mill-ewwel Qorti.

Joseph Azzopardi Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
rm