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' Novembru, 2019.

Numru 10

Rikors numru 45/17 MCH

Agnes Gera de Petri Testaferrata

v.

Avukat Generali u Lombard Bank Malta p.l.c. (C1607)

Preliminari:

1. Dawn huma tliet appelli maghmulin wiehed mill-intimat l-Avukat Generali, iehor mir-rikorrenti Agnes Gera De Petri Testaferrata [ir-rikorrenti] u l-ahhar wiehed mill-intimata socjeta` bankarja Lombard Bank Malta p.l.c. [is-socjeta` intimata], mis-sentenza moghtija fit-28 ta' Mejju 2019, [is-sentenza appellata], mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kompetenza kostituzzjonali taghha [l-ewwel Qorti], li permezz taghha dik

il-Qorti iddecidiet billi, filwaqt li astjeniet milli tiehu konjizzjoni tat-talba ghal dikjarazzjoni ta' ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ta' Malta [il-Kostituzzjoni], iddikjarat li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [il-Konvenzjoni] u ordnat lill-intimat l-Avukat Generali jhallas lir-rikorrent is-somma likwidata ta' tmenin elf ewro (€80,000) bhala kumpens u jhallas ukoll l-ispejjez kollha ta' dik il-kawza, filwaqt li ddikjarat li s-socjeta` intimata m'ghandhiex tibqa' tgawdi aktar il-protezzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola it-Tigdid tal-Kera tal-Bini [Kap. 69] u tal-emendi tas-sena 2009 fir-rigward tal-fond mertu ta' dawn il-proceduri.

Fatti

2. Il-fatti ta' dan l-appell jirrigwardaw il-fondi numerati ufficjalment 68 u 68A fi Triq ir-Repubbblika, il-Belt Valletta [il-fond] li huma proprjeta` tar-rikorrenti. L-awtur tar-rikorrenti, jigifieri l-Baruni Lino Testaferrata Bonici kien iffirma skrittura privata fil-11 ta' Novembru 1977[1] mas-socjeta` intimata fejn il-fond inghata lilha taht titolu ta' kera skont il-pattijiet u l-kondizzjonijiet hemm imfissra, inkluz li l-kirja kellha tibda tiddekorri mill-1 ta' Ottubru 1977 ghal tletin sena. Fi tmien dan il-perjodu, ir-rikorrenti avzat bil-miktub lis-socjeta` intimata li hi ma kinitx ser iggedded il-kirja tal-

1 A fol. 5.

fond u ghalhekk talbet il-pussess tieghu[2]. Izda s-socjeta` intimata baqghet izzomm il-pussess billi strahet fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 filwaqt ma hallset l-ebda kera dovuta skont dik l-istess ligi u skont l-emendi li saru ta' dik il-ligi permezz tal-Att X tas-sena 2009.

Mertu

3. Illi r-rikorrenti fethet dawn il-proceduri fejn talbet lill-ewwel Qorti:

> "1. Tiddikjara li qed jigu vjolati d-drittijiet fondamentali taghha kif sanciti mill-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (l-ewwel skeda tal-Kap. 319), ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;
>
> "2. Konsegwentement taghti lill-esponenti dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni nkluz li taghti l-pussess lura tal-fond fuq imsemmi u takkorda kumpens xieraq ghall-okkupazzjoni tal-fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet tal-esponenti.
>
> "Bl-ispejjez."

4. Is-socjeta` intimata wiegbet billi ssottomettiet li: (a) ir-rikorrenti ma ezawrietx ir-rimedji ordinarji disponibbli; (b) it-talbiet fil-mertu kienu infondati fil-fatt u fid-dritt ghaliex (i) il-konsegwenzi tal-ligi kienu maghrufa sew lill-awtur tar-rikorrenti fil-mument li nholqot il-lokazzjoni in kwistjoni; (ii) id-dispozizzjonijiet tal-ligi llum huma aktar favorevoli ghal sid il-kera minn dak iz-zmien li fih saret il-lokazzjoni in kwistjoni; (iii) l-awtur tar-rikorrenti kien jaf sew li l-ftehim kien qed isir ma' bank ghal skopijiet

---

2 A fol.10.

kummercjali; (c) bla hsara ghal dak li kien diga' gie sottomess, kellha tigi michuda t-talba tar-rikorrenti ghal rimedju opportun fil-konfront tal-intimata socjeta` ghaliex hi dejjem agixxiet skont il-ftehim ta' bejniethom u wkoll skont il-ligi; bl-ispejjez kontra l-imsemmija rikorrenti.

5. L-intimat l-Avukat Generali fir-risposta tieghu sottometta li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez. Eccepixxa preliminarjament: (a) l-inapplikabbilita` tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li ma kienx hemm tehid forzuz tal-proprjeta`; (b) kellha tingieb prova tat-titolu tar-rikorrent; fil-mertu eccepixxa li ma kien hemm l-ebda ksur u t-talbiet kienu infondati fil-fatt u fid-dritt ghas-segwenti ragunijiet: (a) l-awtur tar-rikorrenti kien dahal minn rajh f'rabta guridika ghall-kirja tal-fond fi zmien li l-Kap. 69 kien diga' fis-sehh; (b) l-okkupazzjoni mill-bank kienet legali; (c) ir-rikorrenti kienet dahlet fiz-zarbun tal-awtur taghha missierha u ghalhekk kienet marbuta b'dak li ghamel hu; (d) il-kera ta' Lm580 fis-sena baqghet tajba ghal numru konsiderevoli ta' zmien; (e) kien hemm biss kontroll tal-uzu tal-proprjeta` u b'hekk ma kien hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni; (f) l-Istat permezz tal-Kap. 69 kien irregolarizza sitwazzjoni ta' natura socjali fl-ambitu tal-gid komuni minghajr pregudizzji ghad-drittijiet tas-sidien; (g) l-Istat kien igawdi minn diskrezzjoni wiesgha fl-apprezzament ta' htigiet socjali; (h) dik id-diskrezzjoni ma kellhiex tinbidel sakemm ma kinitx manifestament minghajr bazi ragjonevoli; (i) il-Qorti ghandha biss il-

funzjoni li twettaq il-ligi li tirregola l-kera u mhux li tiffissa l-kera; (j) bl-emendi li gew fis-sehh fis-sena 2009, tjiebet il-posizzjoni tar-rikorrenti; (k) l-ammont tal-kera li kienet tircievi r-rikorrenti ma kinitx daqstant sproporzjonata; (l) jekk il-kera dovuta lis-sid kienet inqas minn dik skont is-suq lokatizju, dan kien gustifikat permezz tal-margini wesghin tal-Istat fejn seta' jghaddi dawk il-ligijiet biex jipprovdi ghal mizuri socjali; (m) l-aspett ta' proporzjonalita` kellu jigi kkonsidrat fid-dawl tar-realta' ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali; (n) l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma kien jaghti l-ebda dritt ghal profitt; (o) minghajr pregudizzju ghal dak li gie sottomess, dikjarazzjoni ta' ksur kienet bizzejjed.

Is-sentenza Appellata

6. Is-sentenza appellata qieghda tigi hawn annessa bhala Appendici A.

L-Appell tal-Intimat l-Avukat Generali

7. Ir-rikors tal-appell tal-intimat l-Avukat Generali gie prezentat fit-12 ta' Gunju, 2018. Hu talab lil din il-Qorti sabiex thassar u tannulla s-sentenza appellata fejn l-ewwel Qorti sabet li gew miksura d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u fejn ikkundannat lill-intimat l-Avukat Generali sabiex ihallas

lill-istess rikorrenti kumpens fl-ammont komplessiv ta' €80,000 flimkien mal-ispejjez tal-procedura. L-aggravji tieghu huma s-segwenti: (1) l-ewwel Qorti ma kinitx korretta meta waslet ghas-sejbien ta' ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni : (2) ir-rimedju moghti hu wiehed eccessiv.

Risposta tar-Rikorrenti

8. Permezz tar-risposta pprezentata fil-5 ta' Lulju 2019, ir-rikorrenti tissottometti li l-appell tal-intimat l-Avukat Generali ghandu jigi michud stante li l-aggravji mressqa minnu huma infondati fil-fatt u wkoll fid-dritt. Tispjega li l-ewwel Qorti ghazlet korrettament li tiskarta l-argumenti tieghu wara li r-rikorrenti wkoll kienet ghamlet sottomissjonijiet fit-tul permezz tan-nota ta' sottomissjonijiet pprezentata minnha. Madankollu hi tipprezenta l-argumenti taghha fil-qosor dwar dawk migjuba mill-intimat l-Avukat Generali in sostenn tal-appell tieghu.

L-Appell tar-Rikorrenti

9. Ir-rikorrenti intavolat ir-rikors tal-appell taghha fis-17 ta' Gunju 2019 fejn qieghda titlob lil din il-Qorti sabiex tirriforma s-sentena appellata billi zzid l-ammont tal-kumpens likwidat mill-ewwel Qorti favuriha, filwaqt li tilqa' t-talba taghha ghall-izgumbrament tal-bank intimat, bl-ispejjez

kontra l-intimati jew min minnhom. L-aggravji taghha huma dawn : (a) hemm distakk qawwi bejn dak li tilfet l-esponenti matul is-snin f'kirjiet u s-somma tal-kumpens likwidat mill-ewwel Qorti ; u (b) l-ewwel Qorti kellha tordna l-izgumbrament tal-intimata socjeta` ghaliex b'hekk biss ir-rikorrenti kienet ser tinghata rimedju tassew effettiv u mmedjat.

10. Fir-risposta tieghu tal-20 ta' Gunju 2019, l-intimat l-Avukat Generali spjega li hu kien ressaq aggravju fl-appell tieghu li kuntrarjament ghal dak li qieghda issa titlob ir-rikorrenti fl-appell taghha, il-kumpens moghti mill-ewwel Qorti hu wiehed eccessiv. Jiddikjara li m'hemmx bzonn li jaghmel argumenti ripetittivi b'risposta ghall-appell tar-rikorrenti u jaghmel referenza ghal dak li ssottometta fit-tieni aggravju tal-appell tieghu.

11. Is-socjeta` intimata wkoll ipprezentat risposta ghall-appell tar-rikorrenti fejn tissottometti li tali appell hu infondat u ghalhekk ghandu jigi michud bl-ispejjez. Dan filwaqt li taghmel referenza ghas-sottomissjonijiet maghmula minnha fl-appell taghha sabiex b'hekk tevita r-ripetizzjoni.

L-Appell tas-Socjeta` Intimata

12. Is-socjeta` intimata wkoll ressqet appell fejn qieghda titlob lil din l-Qorti sabiex filwaqt li tikkonferma dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-

ewwel Qorti astjeniet milli tiehu aktar konjizzjoni tat-talba ghal dikjarazzjoni ta' ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, thassar u tirrevoka l-bqija tas-sentenza u dan bl-ispejjez taz-zewg istanzi a karigu tar-rikorrenti. L-aggravji taghha huma: (a) ir-ragunament li wassal l-ewwel Qorti sabiex issib ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni hu zbaljat; (b) l-emendi li gew fis-sehh permezz tal-Att X tal-2009 zammew bilanc gust bejn il-htigiet tas-socjeta` intimata u r-rispett dovut lejn id-dritt ta' proprjeta` tas-sidien; (c) ir-rikorrenti ma ressqet l-ebda prova li hi kienet kapaci ssib persuni disposti li jikru l-fond bil-kera li kienet qieghda tippretendi; u (d) ma twettaq l-ebda ksur u ghalhekk id-dikjarazzjoni tal-ewwel Qorti fir-rigward, kif ukoll fejn din likwidat il-kumpens dovut lir-rikorrenti u ddikjarat li s-socjeta` intimata m'ghandhiex tibqa' tgawdi l-protezzjoni tal-Kap. 69 u tal-emendi tas-sena 2009 ghandhom jigu revokati.

13. Fir-risposta tieghu tal-20 ta' Gunju 2019, l-intimat l-Avukat Generali jiddikjara li m'hemmx bzonn li jaghmel argumenti ripetittivi galadarba hu wkoll intavola appell.

14. Ir-rikorrenti fir-risposta taghha pprezentata fil-5 ta' Lulju 2019, twiegeb li l-aggravji mressqa mis-socjeta` intimata huma infondati fil-fatt u wkoll fid-dritt, u ghalhekk l-appell taghha kellu jigi michud bl-ispejjez kontriha. L-istess argumenti migjuba mis-socjeta` intimata kienu diga'

tressqu quddiem l-ewwel Qorti u din tajjeb ghamlet meta skartathom. Ir-rikorrenti tirrileva li hi diga' kellha l-opportunita` li tressaq is-sottomissjonijiet taghha fir-rigward tal-argumenti migjuba mis-socjeta` intimata permezz tan-nota ta' sottomissjonijiet ipprezentata minnha quddiem l-ewwel Qorti, b'dana li tghaddi sabiex taghmel is-sottomissjonijiet taghha fil-qosor dwar l-aggravji migjuba mis-socjeta` intimata.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

15. Il-Qorti issa ser tghaddi sabiex tikkonsidra l-aggravji mressqa mill-partijiet, ukoll ir-risposti rispettivi intavolati minnhom.

L-ewwel aggravju tas-socjeta` intimata : [ir-ragjonament tal-ewwel Qorti li wassalha sabiex issib ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni kien zbaljat]

16. Is-socjeta` intimata tghid li diversi drabi l-Qrati taghna tennew il-principju li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz skont il-fatti partikolari tieghu, u dan permezz ta' referenza ghal dak li ntqal fis-sentenza **Igino Trapani et v. Kummissarju tal-Artijiet u Avukat Generali**[3]. Issa fil-kaz odjern, l-awtur tar-rikorrenti kien ben konxju dwar l-applikazzjoni tal-Kap. 69 meta

[3] Q.Kost. 31 ta' Ottubru 2014.

ffirma l-iskrittura ta' lokazzjoni fil-11 ta' Novembru 1977. Taghmel referenza ghal dak li qalet din il-Qorti fis-sentenza taghha tas-26 ta' Gunju 2015 fir-rikors nru. 11/10JRM fl-ismijiet **Avukat Leslie F. Grech pro et noe et v. Nazzareno Vassallo et** filwaqt li tkompli tghid li ghalhekk ir-rikorrenti la sofriet u lanqas qieghda ssofri lezjoni.

17. Fir-risposta taghha r-rikorrenti ssostni li l-ewwel Qorti kienet korretta meta ma laqghetx dan l-argument tas-socjeta` intimata.

18. L-ewwel Qorti rrikonoxxiet li l-awtur tar-rikorrent kien jaf bil-konsegwenzi legali tal-Kap. 69 meta ffirma l-ftehim tal-lokazzjoni. Izda hu ma setax jipprevedi l-mod li bih kien ser jinbidel is-suq kummercjali jew li l-quantum tal-kera ser tibqa' kkontrollata permezz ta' bidla fil-ligi. Dan kien gie deciz mill-Qorti Ewropea fil-kaz **Zammit and Attard Cassar v. Malta**[4].

19 Din il-Qorti tikkondividi pjenament mal-hsieb tal-ewwel Qorti. Izda mill-ewwel ghandu jinghad li s-sentenza deciza minn din il-Qorti u citata mis-socjeta` intimata fl-ismijiet **Avukat Leslie F. Grech pro et noe et v. Nazzareno Vassallo**[5] llum m'ghadx ghandha l-istess piz fil-gurisprudenza ta' din il-Qorti ghaliex illum gie accettat mill-gurisprudenza lokali u dik Ewropea li fejn is-sid m'ghandu l-ebda ghazla ma tistax tingieb

4 App.nru. 1046/12, para. 50.
5 Q.Kost. 11/10, deciz 26 ta' Gunju 2015.

b'success l-eccezzjoni li, galadarba s-sid kien konsapevoli tal-effetti tal-ligi, il-ftehim ikun sar b'mod volontarju. Il-gurisprudenza ta' din il-Qorti hi assodata fil-materja u l-hsieb jibqa' dejjem wiehed. Hawn taghmel referenza partikolari ghall-insenjament taghha kif jirrizulta fis-sentenza deciza fl-14 ta' Dicembru 2018 fl-ismijiet **Chemimart Ltd [C74] v. Avukat Generali** et[6] fejn sahanstira wkoll l-ewwel Qorti kienet iddecidiet li ma ssegwix il-hsieb tas-sentenza fl-ismijiet **Albert Cassar et v. Il-Prim Ministru et**[7] fejn dak iz-zmien din il-Qorti kienet ghadha qieghda timxi fuq il-hsieb citat mis-socjeta` intimata mis-sentenza fuq imsemmija.

20. Din il-Qorti tkompli bl-osservazzjoni opportuna relevanti ghal kaz odjern, maghmula fis-sentenza moghtija fil-kawza fl-ismijiet **Gabriella Mangion et v. Avukat Generali,** deciza fil-31 ta' Jannar 2019[8]

> "24. … Izda hawn l-ewwel Qorti ghamlet riferenza ghas-sentenza li kienet inghatat minn din il-Qorti flismijiet **Cassar v. Prim Ministru** fit-22 ta' Frar, 2013, u qalet *"…il-Qorti Kostituzzjonali cahdet it-talba tar-rikorrent proprju ghaliex meta kien akkwista l-fond, kienet diga` fis-sehh il-ligi li kien qieghed jilmenta minnha.".* Il-Qorti taghraf il-qawwa logika tal-argument tal-ewwel qorti: ragunament li kienet ressqet din il-qorti stess fil-kaz ta' ***Cassar*** appena citat. Wara kollox, min jixtri d-dirett dominju ta' fond moghti b'enfitewsi perpetwa mitt sena ilu ma jistax illum ighid li mitt sena ilu ma kienx maghruf kemm kienet ser tkun l-inflazzjoni u ghalhekk illum qed igarrab ksur tal-jedd ghat-tgawdija tal-proprjeta`. Madanakollu wara d-decizjoni tal-Qorti Ewropea appena citata, l-insenjament ta' din il-Qorti llum isegwi dak tal-Qorti Ewropea. [*Ara Q. Kost. 1/12, Raymond Cassar Torreggiani et v. Avukat Generali et, deciz 29 ta' April, 2016, Q. Kost. 1/2017, Chemimart Ltd (C74) v. Avukat Generali et, deciz 14 ta' Dicembru, 2018.]……"*

6 Q.Kost. 1/17 u ara wkoll Q. Kost. 1/12, **Raymond Cassar Torreggiani et v. Avukat Generali et,** deciz 29 ta' April 2016.

7 Q.Kost. 14/10, deciz 22 ta' Frar, 2013.

8 Q.Kos. 47/14 - Kaz fejn koncessjoni enfitewtika kienet saret wara l-emendi tal-Att XXII tal-1979.

21. Din il-Qorti tirrileva li l-hsieb taghha llum dwar is-sokkombenza o meno tal-awturi tar-rikorrenti – u konsegwentement tar-rikorrenti stess - ghad-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69, hu rifless f'dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-decizjoni taghha fl-ismijiet **Cassar v. Malta**[9]. L-ewwel punt li gie deciz kien jekk sahansitra hemmx indhil:

> "45. More specifically in the context of restrictions on lease agreements (in particolar the prohibition on bringing a tenant's lease to an end), the Court has found that there was in interference as a result of the domestic courts' refusals of the applicants' demands, despite the applicants' knowledge of the applicable restrictions when they had entered into the lease agreement, a matter which however carried decisive weight in the assessment of the proportionality of the measure (see Almeida Ferreira and Melo Ferreira v. Portugal, no. 41696/07, §§ 27 and 34, 21 December 2010).
>
> "46. Subsequently, in R & L, s.r.o. and Others (cited above) the Court specifically examined whether Article 1 of Protocol No. 1 protected applicants who had purchased property in the knowledge that rent restrictions imposed on the property might contravene the Convention. In that case, when the applicants had acquired their respective properties their rents had been set in accordance with the rent regulations applicable at the time and the applicants could not have increased the rents above the threshold set by the State. Nor were they free to terminate the rent agreements and econclude new ones with different – higher –levels of rent. The Court did not find it decisive that one of the applicants had purchased the property before the domestic courts had taken issue with the legislation in place which had given a legitimate expectation that the status of such properties would be addressed by the national legislator in due course. The Court held that it could not be said that the applicants as landlords had implicity waived their right to set the level of rents, as, for the Court, waiving a right necessarily presupposed that it would have been possible to exercise it. There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it. It followed that the rent-control regulations had constituted an interference with the landlords' right to use their property.".

[9] App. 50570/13 deciza 30 ta' Jannar, 2018.

22. F’dak il-kaz ir-rikorrenti kienu akkwistaw il-proprjeta` minghand terzi fil-11 ta’ Jannar, 1988, jigifieri wara li sar l-Att XXII tal-1979, konsapevoli tal-fatt li dik il-proprjeta` kienet mizmuma minn inkwilin rikonoxxut li kellu tlett itfal. Ghalhekk il-Qorti Ewropea irrilevat li huma xtraw soggett ghal kondizzjonijiet ristrettivi imposti minn dak l-Att li skont id-dispozizzjonijiet tieghu ma setghux jistabbilixxu huma stess il-kera dovuta jew jitterminaw liberament il-kirja. Meta d-diskrepanza kibret bejn il-kera mhallsa u dik dettata mis-suq, huma rrikorrew ghar-rimedji li kienet toffri l-ligi izda fic-cirkostanzi dawn ma kinux adegwati:

> “48 … In the present case, while it is true that the applicants knowingly entered into the rent agreement in 1988 with the relevant restrictions [specifically the inability to increase the rent or to terminate the lease], the Court considers that the applicants could not reasonably have foreseen the extent of inflation in property prices in the decades that followed [see Zammit and Attard Cassar, cited above, §50]. Once the discrepancy in the rent applied and that on the market became evident, they were unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which they did in 2010, but which were to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their application thus constituted interference in their respect. Furthermore, the applicants, who bought a property that was already subject to a restricted lease, did not have the possibility to set the rent themselves or to freely terminate the agreement. Clearly, they could not be said tohave waived any rights in that connection [see Zammit and Attard Cassar, cited above, §50].”.

23. Minn din is-silta jirrizulta punt importanti applikabbli wkoll ghall-kaz odjern: il-fatt li r-rikorrent ikun akkwista l-fond in kwistjoni wara l-emendi li sehhew permezz tal-Att XXII tal-1979, ma jistax jigi meqjus bhala rinunzja ghad-dritt li jistabbilixxi l-kera dovuta skont id-diskrezzjoni tieghu.

24. Fil-kaz odjern jirrizulta li fil-11 ta' Novembru 1977 l-awtur tar-rikorrenti u s-socjeta` Lombard Bank Malta Ltd, iffirmaw skrittura ta' lokazzjoni tal-fondi li originarjament kienu enumerati ufficjalment bin-numri rispettivi 68 u 68A fi Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, ghal zmien 30 sena li beda jiddekorri mill-1 ta' Ottubru 1977. Izda kif sewwa tghid l-ewwel Qorti, l-awtur tar-rikorrenti, la basar kif kien ser jinbidel is-suq kummercjali b'mod li l-valuri lokatizzji fi zmien tletin sena kienu ser jizdiedu ghal madwar wiehed u ghoxrin darba (€1,351.04 pagabbli fis-sena 1977 skont il-ftehim ghal €29,425 kif stmat skont is-suq hieles mill-Perit Godwin Abela inkarigat mir-rikorrenti) u lanqas li l-ligi kienet ser tinbidel sabiex il-kera skont dak il-ftehim tibqa' kkontrollata. B'hekk fil-mument li sar il-ftehim tal-lokazzjoni tal-fond mas-socjeta` intimata, kif sewwa tghid il-Qorti Ewropea fis-silta fuq citata, wiehed ma setax jitkellem dwar l-ghazla li seta' jaghmel l-awtur tar-rikorrenti sabiex b'hekk ma jaghmilx dak il-ftehim meta l-ghazla ma kinitx tezisti in vista tal-fatt li l-effetti tal-ligi fuq il-valuri lokatizzji ta' suq hieles ma kinux ghadhom maghrufa.

25. Ghal dawn ir-ragunijiet din il-Qorti ma ssibx l-ewwel aggravju tas-socjeta` intimata gustifikat u qieghda tichdu.

L-ewwel aggravju tal-intimat l-Avukat Generali: [l-ewwel Qorti kienet zbaljata meta sabet ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni]

It-tieni aggravju tas-socjeta` intimata : [inzamm bilanc gust bl-emendi li saru permezz tal-Att X tal-2009]

It-tielet aggravju tas-socjeta` intimata: [provi tad-danni pekunjari]

26. Fir-rikors tal-appell tieghu l-intimat l-Avukat Generali jibda sabiex josserva li l-ewwel Qorti sabet li l-mizura mehuda mill-Istat ma kinitx tissodisfa t-test tal-bilanc u tal-proporzjonalita` meta wiehed iqabbel l-ammont ta' kera li s-socjeta` intimata thallas mal-valur lokatizzju fuq is-suq li l-fond ghandu l-potenzjalita` li jgib. B'hekk iddecidiet li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Izda l-ewwel Qorti ma kinitx korretta ghaliex, skont hi : (a) meta hemm ghanijiet legittimi mehuda fl-interess generali, bhal ma kien fil-kaz odjern, l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma kienx joffri u jiggarantixx kumpens shih ghall-generalita` tal-kazijiet kollha, b'dana li l-ewwel Qorti ma tatx kaz dan u llikwidat ammont ezorbitanti bhala kumpens. Jghid li, tenut kont tad-differenza bejn l-istima tal-valur lokatizzju maghmula mill-perit *ex parte* tar-rikorrenti u l-perit *ex parte* tal-istess intimat l-Avukat Generali li kienet xhieda li l-valutazzjoni tal-

proprjeta` hi wahda soggettiva, wiehed kellu jikkonsidra wkoll dan il-punt meta jqies x'inhu l-kumpens gust u ghalhekk ukoll jekk it-test tal-proporzjonalita` hux sodisfatt ; (b) ma kienx jirrizulta li r-rikorrenti talbet ghal zieda fil-kera quddiem il-Board li Jirregola l-Kera [il-Bord] skont id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 ; (c) skont l-emendi li saru permezz tal-Att X tal-2009, l-Artikolu 1531I tal-kodici civili kien jipprovdi ghar-ripreza tal-fond fis-sena 2028 ; (d) l-istess emendi kienu hasbu ghal awment fil-kera ; (e) ukoll dawk l-emendi tefghu r-responsabbilita` tal-ispejjez u l-obbligu ta' manutenzjoni straordinarja fuq l-inkwilin ; (f) ir-rikorrenti ma ressqet l-ebda prova sabiex turi li hi kienet kapaci li ssib persuni disposti li jikru l-fond skont il-valuri stabbiliti mill-Periti, u hawn taghmel referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) tat-28 ta' Settembru 2012 fl-ismijiet **Helen Schembri et v. Anthony George Zahra nomine** filwaqt li tissottometti li l-ewwel Qorti allura kellha tbaxxi l-valur lokatizzju stabbilit mill-periti meta uzat il-mizien ta' proporzjonalita`.

27. Min-naha taghha r-rikorrenti tilqa' ghal dan l-aggravju billi tghid li, kif qalet l-ewwel Qorti, l-isproporzjon bejn il-kera dovuta skont is-suq hieles u l-kera li attwalment tithallas hi aktar minn evidenti u ghalhekk ir-rikorrenti ssostni li kull argument li jipprova jiggustifika dan l-isproporzjon ma jistax jintlaqa'. Tghid li filwaqt li l-bank qed jippretendi li jhallas €4,400 fis-sena kera, il-kera fuq is-suq hieles tal-fondi mertu tal-proceduri kellha tkun bejn €60,000 kif stmata mill-perit inkarigat mill-intimat l-Avukat

Generali, u €90,000 kif stmata mill-perit imqabbad mill-istess rikorrenti. Ghalhekk is-socjeta` intimata qieghda tippretendi li thallas kera skont il-ligijiet vigenti ta' €22,433.01 ghal perjodu ta' seba' snin u nofs, jew ftit aktar minn terz tal-kera skont is-suq liberu dovuta ghal sena wahda biss skont il-perit inkarigat mill-Avukat Generali u bilkemm kwart ta' dik il-kera skont is-suq libertu dovuta ghal sena wahda biss skont l-istima tal-perit inkarigat minnha stess. Tissottometti wkoll li skont l-emendi li gew fis-sehh permezz tal-Att X tal-2009, hi kien fadlilha 9 snin ohra sabiex tkun f'posizzjoni li tiehu l-fond lura u dan, filwaqt li tkompli tircievi kera insinjifikanti sabiex b'hekk tkompli ggorr piz eccessiv u sproporzjonat. Tispjega li lanqas il-Bord tal-Kera ma seta' jipprovdi ghal awment proporzjonat ghaliex dan kien marbut b'kriterji rigidi fil-komputazzjoni tal-awment tal-kera. Hi taghmel referenza ghall-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati u wkoll dik tal-Qorti Ewropea, li giet abbracjata mill-ewwel Qorti. Ghall-argument tal-intimat l-Avukat Generali li hi naqset milli tressaq prova li kienet kapaci ssib persuni disposti li jikru l-fond skont il-valuri stabbiliti mill-Periti, twiegeb li skont il-gurisprudenza tal-Qrati taghna – u hawn taghmel referenza diretta ghal zewg sentenzi ta' din il-Qorti - dan l-argument hu zbaljat. Taghlaq billi ssostni li l-provi li tressqu minnha kienu juru li r-realta' ekonomika tas-socjeta` intimata hi tali li ma tikkwalifikax bhala kaz socjali li jimmerita ghajnuna mill-Istat fil-forma ta' tnaqqis fil-kera.

28. L-ewwel Qorti fis-sentenza appellata osservat li r-rikorrenti ma kinitx qieghda tikkontesta l-legalita` tal-att, senjatament il-Kap. 69, u l-emendi li saru fis-sena 2009, u lanqas il-legittimita` tal-iskop tal-ligi. Izda l-ilment taghha kien dwar in-nuqqas ta' bilanc bejn l-interess generali u l-jedd tas-sid li jgawdi l-possedimenti tieghu. Irrikonoxxiet li l-Istat ghandu s-setgha li jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` fl-interess pubbliku izda l-Istat ukoll kellu jzomm element ta' bilanc jew proporzjonalita` bejn l-ghan li jkun irid jilhaq fl-interess pubbliku u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali tal-individwu fuq in-naha l-ohra. Tghid li wara li l-kirja skadiet fis-sena 2007, is-socjeta` intimata baqghet tokkupa l-fond bis-sahha tal-Artikolu 1531D izda r-rikorrenti ma setghetx titlob kera gusta u xierqa ghall-fond bil-prezz tas-suq. Dan hu hekk, minkejja l-emendi li dahlu fis-sehh permezz tal-Att X tas-sena 2009 ghaliex il-kalkolu tal-awment kellu jsir fuq kera li kienet ferm inqas minn dik tas-suq stante r-restrizzjoni maghmula fis-subartikolu 4(2) tal-Kap. 69. B'hekk wara l-awment fil-kera bis-sahha ta' dawk l-emendi, dan xorta wahda ma kienx jirrifletti r-realta' ekonomika u socjali tal-pajjiz. Ikkonsidrat ukoll li skont l-Artikolu 1531I tal-kodici fuq indikat, ir-rikorrenti trid tistenna 9 snin ohra sabiex tkun f'posizzjoni li tiehu lura l-fond minghand is-socjeta` intimata. Fil-frattemp hi kienet kostretta li tibqa' tircievi l-kera tenwa bhal ma kienet qieghda tircievi, u wkoll tibqa' ggorr piz eccessiv u sproporzjonat. Minn hemm l-ewwel Qorti ghaddiet sabiex ghamlet referenza diretta ghad-decizjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar v. Malta** fejn intqal li sas-sena 2028 ir-

restrizzjonijiet fuq id-drittijiet tal-applikanti kienu ser ikunu ilhom hemm ghal kwazi tletin sena. Tghid li fil-kaz odjern galadarba r-rikorrenti kienet qed tilmenta mill-fatt li fl-eghluq tat-terminu ta' 30 sena l-fond ma giex fil-pussess taghha, u dan filwaqt li kien soggett ghal kera kontrollata, il-lanjanza taghha kienet tibda minn meta skada dak it-terminu u mhux qabel meta l-awturi taghha u s-socjeta` intimata kienu kuntenti bil-ftehim ta' bejniethom. L-ewwel Qorti mbaghad qieset l-istimi tal-valuri lokatizzji ghal diversi snin moghtija mill-Perit Tekniku nkarigat minnha, u wkoll dawk tal-Perit Paul Buhagiar inkarigat *ex parte* mill-intimat l-Avukat Generali. Tasal sabiex tghid li, ukoll jekk taccetta l-istima pprezentata minn dan tal-ahhar, id-diskrepanza bejn il-kera bil-valur fis-suq hieles u dik ta' €22,433 li s-socjeta` intimata kienet qieghda tippretendi li ghandha thallas kienet wahda konsiderevoli. B'hekk ir-rikorrenti qieghda ggorr piz eccessiv u bhala rizultat ma kienx qed jinzamm il-principju ta' proporzjonalita` fil-konfront tar-rikorrenti b'mod li kienu qeghdin jinkisru d-drittijiet fondamentali taghha kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

29. Din il-Qorti ser tibda bl-osservazzjoni li skont il-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea 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 tal-Konvenzjoni, u ghalhekk il-kaz ghandu jigi kkonsidrat taht dak il-

paragrafu. Izda sabiex l-indhil tal-Istat ikun jaqa' fit-termini ta' 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[10]. 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)."[11]

30. Kif kellha l-opportunita` li tissenjala din il-Qorti diversi drabi, m'hemm l-ebda dubbju li d-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 saru b'ghan legittimu ghaliex il-provvista ta' akkomodazzjoni socjali hu d-dmir li jaqa' fuq l-Istat. Minghajr dubbju wkoll allura dak l-att sar fl-interess pubbliku, mifhum li l-ghan kien dak ta' akkomodazzjoni socjali. Fil-kaz James and

---

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

Others v. UK[12] il-Qorti Ewropea spjegat li *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken"*[13]. B'dana li l-Qorti tikkonsidra li l-qaghda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiz minn meta gew fis-sehh id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 sallum tjiebet ferm u allura naqas l-estent tal-interess generali ghall-protezzjoni ta' intraprizi kummercjali, u konsegwentement in-necessita` tal-mizuri opportuna taht dan l-att fl-interess pubbliku.

31. Hawn ghalhekk twieled il-principju ta' proporzjonalita` li dwaru l-ewwel Qorti tosserva li fil-kaz odjern mhux qed jinzamm fil-konfront tar-rikorrenti. Dan ghaliex wara li ghamlet ezami shih tal-valuri rizultanti mill-istimi tal-perit arkitett inkarigat mir-rikorrenti stess[14] u dawk tal-perit arkitett inkarigat mill-intimat l-Avukat Generali[15], kif ukoll hadet in konsiderazzjoni l-kera li tithallas mis-socjeta` intimata, sabet li *"L-isproporzjon huwa aktar milli evidenti"* ghaliex hemm "*…diskrepanza*

---

12 App. 8793/79, deciza 21 ta' Frar, 1986.

13 Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, **Victor Gatt et v. Avukat Generali et**, deciz 5 ta' Lulju 2011, u Q.Kost. 467/1994, **Cutajar noe v. Il-Kummissarju tal-Art et**, deciz 30 ta' Novembru 2001.

14 Vide rapport a fol. 15.

15 Vide rapport a fol. 352.

*qawwija bejn il-valur lokatizju fis-suq hieles tal-proprjeta` in kwistjoni u l-kera li effettivament tista' tircievi r-rikorrenti skont il-ligi vigenti, ghandu jirrizulta li l-istess rikorrenti qed igorru piz eccessiv fir-rigward"*[16]. Tajjeb li jigi osservat li kkonsidrat li filwaqt li s-socjeta` intimata kienet qieghda tippretendi li thallas biss kera fl-ammont ta' €4,400[17] fis-sena, skont l-istimi tal-periti dan l-ammont kellu jkun ta' bejn €60,000 u €90,000 fis-sena. Mehud dan kollu in konsiderazzjoni, tajjeb iddecidiet l-ewwel Qorti li ghalhekk qed jigi miksur id-dritt fondamentali tar-rikorrenti kif sancit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

32. Il-kaz citat aktar 'il fuq f'din is-sentenza fl-ismijiet **Cassar v. Malta**[18] ghandu rilevanza ghall-kaz odjern ghaliex il-fatti relevanti huma simili b'dana li l-kaz odjern il-fond hu wiehed kummercjali: f'dak il-kaz ir-rikorrenti kienu akkwistaw il-proprjeta` minghand terzi fil-11 ta' Jannar, 1988, jigifieri wara li sar l-Att XXII tal-1979, konsapevoli tal-fatt li dik il-proprjeta` kienet mizmuma minn inkwilin rikonoxxut li kellu tliet itfal. Ghalhekk il-Qorti Ewropea irrilevat li huma kienu xtraw soggett ghal kondizzjonijiet ristrettivi imposti minn dak l-Att li permezz tad-dispozizzjonijiet tieghu ma setghux jistabbilixxu huma stess il-kera dovuta jew jitterminaw liberament il-kirja. Meta d-diskrepanza kibret bejn il-kera

[16] Pagna 20 tas-sentenza.

[17] Ara xhieda ta' Joseph Said, kap ezekuttiv u direttur tas-socjeta` intimate a fol. 342 fejn jinsisti li fin-nuqqas ta' qbil fuq il-kera pagabbli hu kien dejjem jinsisti li hu dovut biss dik il-kera skont il-ligi. Skont in-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta` attrici pagna 6, din kienet fl-ammont ta' €4,856.55 ghas-sena 2018.

[18] *Supra.*

mhallsa u dik dettata mis-suq, huma rrikorrew ghar-rimedji li kienet toffri l-ligi izda fic-cirkostanzi dawn ma swewx u d-decizjonijiet tal-qrati domestici fil-konfront taghhom kienu jikkostitwixxu ndhil:

> "48 … In the present case, while it is true that the applicants knowingly entered into the rent agreement in 1988 with the relevant restrictions (specifically the inability to increase the rent or to terminate the lease), the Court considers that the applicants could not reasonably have foreseen the extent of inflation in property prices in the decades that followed (see Zammit and Attard Cassar, cited above, §50). Once the discrepancy in the rent applied and that on the market became evident, they were unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which they did in 2010, but which were to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their application thus constituted interference in their respect. Furthermore, the applicants, who bought a property that was already subject to a restricted lease, did not have the possibility to set the rent themselves or to freely terminate the agreement. Clearly, they could not be said tohave waived any rights in that connection (see Zammit and Attard Cassar, cited above, §50).".

33. Jirrizulta wkoll mis-sentenza tal-ahhar fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar v. Malta**[19] wkoll citat mill-ewwel Qorti, li l-Qorti ghandha wkoll necessarjament tqis jekk tezistix protezzjoni, inkluza dik procedurali, sabiex tassigura ruhha li l-operat tas-sistema u l-impatt taghha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sid humiex ta' natura arbitrarja jew sahansitra jhallux lok ghall-incertezza. Ghalhekk il-Qorti Ewropea qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord tal-Kera, fattur iehor ferm importanti fis-sejbien ta' lezjoni, fejn osservat li, filwaqt li dan il-Bord seta' offra l-protezzjoni procedurali adegwata sabiex ihares l-operat tas-sistema ta' kontroll, fil-

---

[19] App. 1046/12, deciza 30 ta' Lulju, 2015. – ara para.29 tas-sentenza appellata

fatt li funzjoni tieghu giet ristretta mill-ligi b'tali mod li effettivament dan ma' ghandu l-ebda effett utili li seta' ipprevjena l-lezjoni:

> "61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, see Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014).".

34. Issa kif ukoll osservat l-ewwel Qorti, jinkombi fuq l-Istat li juri li nzamm bilanc gust u proporzjonat bejn l-ghan socjali li jhares il-vijabbilita` ekonomika ta' intraprizi kummercjali mal-bzonn li jigu mharsa d-drittijiet tas-sidien ghat-tgawdija tal-possedimenti taghhom.

35. L-intimat l-Avukat Generali donnu qed jippretendi li galadarba l-mizura mehuda mill-Istat saret fl-interess generali, dan jissana dik il-mizura u l-effetti taghha. Jghid li l-ewwel Qorti ma tatx kaz ta' dan u jilmenta bil-qawwa kontra l-mod li bih iffissat il-kumpens. Izda l-intimat l-Avukat Generali hawn qed jonqos milli jaghti konsiderazzjoni lill-piz sproporzjonat li ntefa' fuq is-sid, sahansitra wkoll eccessiv, tenut ukoll kont il-fatt li ma kinux u ma jezistux mizuri li jistghu jtaffu dan il-piz individwali, bhal perezempju xi forma ta' ghajnuna mill-Istat lir-rikorrenti, li jikkoregu l-izbilanc li jezisti fil-prezent. Ukoll, lanqas jirrizulta lill-Qorti x'jedd kellha, jekk kellha, u ghad ghandha s-socjeta` intimata sabiex tibbenifika minn kera f'ammont ferm inqas minn dik li jirrikjedi s-suq. Anzi

ghall-kuntrarju l-provi mressqa mir-rikorrenti juru li llum m'ghadha tezisti l-ebda ezigenza socjali. L-intimat l-Avukat Generali jghid li l-mizura mehuda mill-Istat fl-interess pubbliku kienet tirrikjedi kumpens ferm anqas mill-valur shih fis-suq. Din il-Qorti tapprezza dan l-argument, u ma tistax tghid li ma taqbilx izda fil-kaz odjern jirrizulta li l-kumpens mhux biss hu ferm anqas mill-valur shih fis-suq izda hu baxx hafna. L-insenjament tal-Qorti Ewropea fuq il-valur tal-kumpens hu proprju dan:

> *"... The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere that is subject to a wide margin of appreciation by the State, and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. Nevertheless, this maynot led to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit (see AmatoGauci cited above, §62)."*[20]

36. Daqstant insinjifikanti jirrizulta l-interess tas-sid meta wiehed jithadded fuq proporzjonalita` bejn l-interess generali u dak tas-sid. Il-bilanc gust ma jistax jinghad li nstab mill-Istat u l-ewwel Qorti kienet korretta meta sabet li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-ewwel Protokoll.

37. L-intimat l-Avukat Generali jilmenta mill-fatt li r-rikorrenti qatt ma ressqet talba quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera skont id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 biex il-kera tizdied. Din il-Qorti tghid li dan il-fatt ma jfissirx li din l-azzjoni kienet ser twassal ghall-hlas ta' kera li aktar kienet taghmel gustizzja mas-sid. Il-kera baqghet biz-zmien dejjem regolata bil-ligi u

---

[20] **Zammit and Attard Cassar v. Malta,** *supra* §62.

kemm ir-rikorrenti u wkoll l-awturi taghha qatt ma kellhom kontroll fuq il-valur.

38. Argument iehor migjub mill-intimat l-Avukat Generali favur l-allegat bilanc gust li ntlahaq mill-Istat hu li l-kera ma kinitx ser tibqa' tiggedded ghal dejjem u kienet ser tintemm fis-sena 2028 bir-ripreza tal-fond mir-rikorrenti. Is-socjeta` intimata wkoll issostni dan l-argument favur is-sottomissjoni taghha li fil-kaz odjern inzamm bilanc gust. L-ewwel Qorti filwaqt li ghamlet referenza ghas-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar v. Malta**[21], iddikjarat li r-rikorrenti kien ghad baqghalha 9 snin ohra qabel ma tiehu f'idha l-pussess tal-fond u matul dan il-perjodu kien ser ikollha tircievi l-kera tenwa prezenti u tkompli ggorr piz eccessiv u sproporzjonat. Hawn ukoll din il-Qorti taqbel mar-ragunament tal-ewwel Qorti u ma' dan izzid tghid li (a) diga' r-rikorrenti ilha tnax-il sena b'idejha marbutin b'mod li ma tistax titlob dik il-kera minghand l-inkwilin li jidhrilha xierqa; u (b) ir-rikorrenti m'ghandha l-ebda certezza wara kollox li l-kirja ser tintemm fis-sena 2028 minghajr indhil ulterjuri mill-Istat.

39. L-intimat l-Avukat Generali jzid jghid ma' dan li skont l-istess emendi l-kera dovuta kellha fil-bidu tizdied b'15% u sussegwentement bil-5% kull sena sakemm jigi stabbilit il-*Property Value Market Index.* Is-

[21] Supra.

socjeta` intimata tghid li bl-operazzjoni ta' dawk l-emendi l-kera giet awmentata bir-rata ta' 80%. L-ewwel Qorti ssostni li dawn l-emendi ma jistghux ikunu ta' konfort ghar-rikorrenti galadarba l-awment irid jigi mahdum fuq kera li hi ferm inqas minn dik tas-suq bhala rizultat ta' dak li jipprovdi ghalih is-subartikolu 4(2) tal-Kap. 69. Fil-fehma taghha *"…dan l-awment xorta wahda ma jirriflettix fl-ghadd tar-realta ekonomika u socjali tal-pajjiz."*. Sahanistra wkoll ir-regolamenti li kellhom isiru mill-Istat qatt ma saru u lanqas ma kienu waslu fi qbil bejniethom ir-rikorrenti u s-socjeta` intimata. B'hekk l-ghan tal-legislatur li ssir gustizzja mas-sid ma ntlahaqx kif lanqas ma sehh il-bilanc gust. Din il-Qorti taccetta li din hi s-sitwazzjoni li tirrizulta llum. Ir-rikorrenti hi ntitolata li tircievi l-awment stipulat fis-subartikolu 1531D izda minkejja dan, xorta wahda l-kera dovuta ma titbieghedx wisq minn dik li attwalment tithallas u li din il-Qorti tqis li hi wahda irrizorja mehuda c-cirkostanzi tal-kaz partikolari. Din il-ligi, ghalkemm intiza sabiex tindirizza l-izbilanc bejn il-kera mhallsa u dik dovuta, kif sewwa tosserva l-ewwel Qorti l-ghan taghha li ssir gustizzja mas-sid ma sehhx.

40. L-intimat l-Avukat Generali jghid ukoll li l-emendi msemmija wkoll tefghu l-obbligu u l-ispejjez ta' manutenzjoni straordinarja, minbarra dawk ta' natura ordinarja, fuq l-ispallejn tal-inkwilin. Izda din il-Qorti tghid li wkoll jekk wiehed jiehu in konsiderazzjoni dan il-fattur xorta wahda ma ssibx li ttaffa' b'mod konsiderevoli l-piz tas-sid ghaliex id-differenza bejn

il-kera pagabbli skont il-ligi vigenti u dik li tirrizulta fuq is-suq hieles hi wisq kbira.

41. Fattur iehor li l-intimat l-Avukat Generali talab lil din il-Qorti tikkonsidra hu li r-rikorrenti ma ressqet l-ebda prova li turi li hi kienet kapaci ssib persuni disposti li jikru l-fond skont il-valuri stabbiliti mill-Periti. L-istess issostni s-socjeta` intimata li taghmel ukoll referenza ghal decizjoni tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Helen Schembri et v. Anthony George Zahra nomine** deciza fit-28 ta'Settembru 2012. Min-naha taghha r-rikorrenti taghmel referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti tat-30 ta' Settembru 2016 fl-ismijiet **Maria Stella sive Estelle u John konjugi Azzopardi Vella v. Avukat Generali et** sabiex issostni li dak li qed jghidu l-intimati hu zbaljat. Kif sewwa tghid ir-rikorrenti, 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 u Henry u Judith konjugi Azzopardi**[22] u filwaqt li tfakkar li l-kumpens moghti mhux intiz li jaghmel tajjeb ghal danni civili fejn allura l-piz tal-prova hu aktar oneruz ghar-rikorrenti, ma ssib l-ebda raguni ghaliex ghandha titbieghed minn dan ir-ragunament.

42. Ghal dawn ir-ragunijiet din il-Qorti ma ssibx dawn l-aggravji gustifikati u ghalhekk qed jigi michud.

---

[22] Q. Kost. 15/2014, deciza 30 ta' Settembru, 2016.

It-tieni aggravju tal-intimat l-Avukat Generali: [ir-rimedju hu eccessiv]

L-ewwel aggravju tar-rikorrenti: [il-kumpens hu baxx]

Ir-raba' aggravju tas-socjeta` intimata: [il-kumpens ghandu jigi revokat]

43. L-aggravju tal-intimat l-Avukat Generali hawn hu li, u dan jghid minghajr pregudizzju ghall-ewwel aggravju tieghu, l-ewwel Qorti llikwidat kumpens gholi wisq u din kellha tikkonsidra s-segwenti: (a) is-sejbien ta' ksur ta' dawk l-*istandards* stabbiliti mid-dispozizzjonijiet tal-Konvenzjoni hu r-rimedju ewlieni; (b) il-kaz jitratta biss kontroll ta' uzu; (c) il-mizura kellha ghan legittimu fl-interess pubbliku; (c) ir-riforma tal-ligijiet tal-kera li kienet saret;(d) din il-Qorti kienet illikwidat kumpens ta' €25,000 fil-kaz fl-ismijiet **Vincent Curmi nomine v. Avukat Generali et** deciz fl-24 ta' Gunju 2016 fejn il-valur lokatizzju tal-fond mikri lill-BOV f'Pjazza San Gorg, il-Belt Valletta, kien stmat fl-ammont ta' €159,350 fis-sena, u kumpens ta' €50,000 fil-kaz fl-ismijiet **Philip Testaferrata Bonici et v. Direttur Akkomodazzjoni Socjali et** deciz fit-2 ta' Marzu 2018 fejn il-valur lokatizzju kien stmat fl-ammont ta' €127,700; (d) hu biss mill-11 ta' Novembru 2007 li s-socjeta` intimata bdiet tokkupa l-fond bis-sahha tad-

dispozizzjonijiet tal-Kap. 69; (e) parti mill-htija li l-fond baqa' milqut mid-dispozizzjonijiet ta' dik il-ligi tingarr mir-rikorrenti li talbet lis-socjeta` intimata ghal kera f'ammont eccessiv. Min-naha taghha r-rikorrenti tilqa' ghal dan l-aggravju billi tghid li l-kumpens mhux talli ma kienx wiehed eccessiv izda fil-fehma taghha kellu jkun aktar minn dak likwidat mill-ewwel Qorti u tissottometti li l-argumenti taghha ghal dan diga' tressqu fl-appell intavolat minnha.

44. Ir-rikorrenti tibda sabiex tispjega l-ewwel aggravju taghha billi, filwaqt li tghid li l-ewwel Qorti tatha ragun dwar il-ksur tad-drittijiet fondamentali taghha, meqjus it-telf li hi sofriet skont l-istimi lokatizzji maghmula mill-Perit Abela inkarigat minnha ghas-snin 2007 sa 2018 li jwasslu ghas-somma globali ta' €563,125, kien hemm distakk qawwi bejn din is-somma u l-kumpens likwidat mill-ewwel Qorti. Tissottometti li l-ewwel Qorti naqset milli tqies b'mod favorevoli diversi fatturi kif elenkati fis-sentenza appellata. Minghajr ma spjegat ir-raguni, dik il-Qorti naqset il-kumpens b'mod konsiderevoli. Tinsisti li l-insenjament applikat fis-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Joseph Darmanin v. Avukat Generali**[23] kellu jigi applikat mill-ewwel Qorti. Fl-ahharnett tghid li, ghalkemm l-ewwel Qorti kienet taht l-impressjoni li s-socjeta` intimata kienet iddepozitat il-kera dovuta taht l-Awtorita` tal-Qorti, dan ma kienx jirrizulta mill-provi u s-socjeta` intimata kienet ilha sa mis-sena 2007 ma

[23] Q.Kost. 54/2017, deciz 30 ta' Ottubru 2018.

tohrog flus ghall-kirja. B'risposta ghall-appell taghha, l-intimat l-Avukat Generali jaghmel referenza ghas-sottomissjonijiet maghmulin fl-appell tieghu. Fir-risposta tas-socjeta` intimata din titlob li l-appell tar-rikorrenti ghandu jigi michud stante li hu infondat u ssir referenza ghas-sottomissjonijiet diga' maghmulin fl-appell interpost minnha.

45. Fl-ahhar aggravju taghha s-socjeta` intimata tghid li dik il-parti tas-sentenza appellata fejn gie likwidat kumpens favur ir-rikorrenti ghandha tigi revokata ghaliex ma kien jirrizulta l-ebda ksur. Hawn ukoll l-intimat l-Avukat Generali b'risposta ghal dak li tissottometti s-socjeta` intimata jaghmel referenza ghar-rikors tal-appell tieghu. Ir-rikorrenti tghid li s-socjeta` intimata hi zbaljata meta ssostni li ma sehh l-ebda ksur, kif inhuma l-argumenti taghha wkoll.

46. Wara li ghamlet referenza ghall-osservazzjonijiet maghmula minn din il-Qorti fir-rigward tal-ghoti ta' kumpens fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Gatt et v. Avukat Generali et**[24], l-ewwel Qorti ddikjarat li fil-kaz odjern dikjarazzjoni ta' ksur ma kinitx bizzejjed u kellu jinghata kumpens pekunjarju. Din il-Qorti tikkondividi l-hsieb tal-ewwel Qorti in vista tal-osservazzjonijiet li wasluha ghas-sejbien ta' ksur u wkoll mehudin in konsiderazzjoni l-osservazzjonijiet li ser isegwu hawn, b'dana li in vista tal-fatt li t-talba tar-rikorrenti hi ghal kumpens, qed jigi mifhum li t-talba hi

[24] Q.Kost. 55/2009, 5 ta' Lulju 2011.

ghal kumpens kemm pekunjarju u wkoll dak mhux pekunjarju. Dik il-Qorti mbaghad ghaddiet sabiex ikkonsidrat bhala fattur determinanti ghas-sejbien ta' ksur o meno, id-diskrepanza bejn il-kera li tircievi r-rikorrenti u dik skont is-suq hieles izda gharfet li hemm ukoll fatturi ohra ta' rilevanza, li din il-Qorti tghid ukoll jikkonvincuha, li semplici dikjarazzjoni ta' ksur mhux sufficjenti fil-kaz odjern. Ghalhekk l-ewwel Qorti ghamlet elenku ta' dawk il-fatturi li din il-Qorti taqbel li ghandhom jittiehdu in konsiderazzjoni fil-likwidazzjoni tal-kumpens u taghmel taghha l-osservazzjonijiet tal-ewwel Qorti fir-rigward. Ghandu jinghad mill-ewwel li r-rikorrenti m'ghandiex ragun meta tghid li l-ewwel Qorti ma spjegatx ghaliex il-kumpens tnaqqas minn dik is-somma li kienet tirrapprezenta t-telf fil-qligh taghha, izda konsiderazzjonijiet ulterjuri ta' din il-Qorti ser isiru aktar 'l isfel f'din is-sentenza.

47. Ghalhekk jinghad li rilevanti tassew hu l-fatt li dan il-kaz ma jirrizultax li hu wiehed ta' provvista ta' akkomodazzjoni socjali izda wiehed ghat-thaddim tal-kummerc bankarju fejn jirrizulta sahansitra li s-socjeta` intimata dejjem kienet f'posizzjoni li thallas kera xierqa. Din il-Qorti tirrileva li mhux kontestat li l-indhil kien wiehed legali u maghmul b'ghan legittimu, izda kif diga' kellha l-opportunita` li tispjega, maz-zmien l-ezigenzi tal-ekonomija tal-pajjiz ma baqghux daqstant impellenti. Madankollu, kif osservat l-ewwel Qorti, ir-rikorrenti kienet aktar disposta li tinnegozja kera u kondizzjonijiet gusti mas-socjeta` intimata milli

tizgombra l-istess ghalkemm din il-Qorti tosserva li jirrizulta wkoll li l-kera annwali pretiza mir-rikorrenti hi ferm aktar minn dik stabbilita mill-perit arkitett inkarigat minnha stess. Din l-osservazzjoni saret ukoll min-naha tal-intimat l-Avukat Generali izda ma tistax din il-Qorti taccetta l-konkluzjoni tieghu li parti mill-htija li l-fond baqa' milqut bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 hi tar-rikorrenti, u dan din il-Qorti tghid ghaliex ma jirrizultax li s-socjeta` intimata kienet offriet li thallas kera skont il-valuri lokatizzji stabbiliti mill-periti. Fattur iehor ukoll identifikat mill-ewwel Qorti, jigifieri li skont il-ligi l-fond imur lura ghand is-sid fis-sena 2028, ma jistax ma jittiehidx in konsiderazzjoni kif sewwa jghid l-intimat l-Avukat Generali, ghalkemm kif diga' nghad m'hemm l-ebda certezza assoluta dwar dan minhabba l-possibilita` ta' intervent legistlattiv ulterjuri min-naha tal-Istat. Ukoll kif diga' osservat din il-Qorti, ir-riforma fil-ligijiet tal-kera li gabu maghhom zieda fil-kera u responsabbilitajiet aktar oneruzi ghall-inkwilin, ftit offriet soljev ghas-sid kif qed jippretendi l-intimat l-Avukat Generali. Ir-rikorrenti ilha soggetta ghall-isproporzjon tal-piz sa mis-sena 2007, jigifieri tnax-il sena, li jekk ma jitqiesx perjodu twil kif qed jallega l-intimat l-Avukat Generali, madankollu d-diskrepanza qawwija bejn il-kera percepita u dik dovuta skont is-suq hieles matul dan iz-zmien, jaghmluh twil bizzejjed biex jimmerita dikjarazzjoni ksur. Ghal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti ma ssibx raguni tajba ghaliex ghandha tvarja l-kumpens likwidat mill-ewwel Qorti.

48. Ghalhekk din il-Qorti ssib li l-konsiderazzjonijiet magmula mill-ewwel Qorti fir-rigward tal-likwidazzjoni tal-kumpens huma tajbin u huma proprju r-ragunijiet ghaliex l-ewwel aggravju tal-intimat l-Avukat Generali ghandu jigi michud. Jibqa' sabiex jigi kkonsidrat l-ilment tieghu li fiz-zewg kazijiet citati minnu din il-Qorti akkordat kumpens ferm inqas. Din il-Qorti tibda biex tghid li hu principju generali sew maghruf li kull kaz ghandu jigi kkonsidrat skont il-fattispecie tieghu[25] u ma jistax jinghad li l-fatti ta' dawk iz-zewg kazijiet huma bhal dawk li jirrizultaw minn dak odjern. Ghalhekk, ghal darb'ohra ma jirrizultax lil din il-Qorti raguni tajba sabiex tnaqqas il-kumpens likwidat mill-ewwel Qorti.

49. B'hekk din il-Qorti ma ssibx li dawn l-aggravji tal-intimati huma gustifikati u tichadhom.

50. Din il-Qorti issa ser tqis jekk il-kumpens moghti fil-kaz odjern huwiex wiehed xieraq u li jaghmel gustizzja mar-rikorrenti ghaliex l-aggravju taghha hu li l-kumpens ma hu xejn minn dan. Issir referenza in propositu ghas-sentenza tal-5 ta' Lulju 2011, fl-ismijiet **Victor Gatt et v. Avukat Generali, u Maltapost plc** (C22796), fejn din il-Qorti ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet relevanti f'materja ta' kumpens:

> "Dwar *just satisfaction*, ir-regola hija li meta l-Qorti ssib li hemm vjolazzjoni, sa fejn hu possibbli, l-istat ghandu jipprovdi ghal *restitutio*

---

[25] Dan 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.**

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 il-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)."[26]

51. Il-Qorti tosserva mill-banda l-ohra li l-kawza odjerna mhijex wahda ghal danni civili izda ghal dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem u ghal rimedju legittimu li jidhrilha gust u xieraq fic-cirkostanzi biex jigi assigurat il-waqfien tal-lezjoni u *restitutio in integrum* safejn huwa possibbli, inkluz kumpens monetarju ghal tali ksur. 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[27]. Dan ghal diversi ragunijiet li din il-Qorti fissret kif gej fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi pro et noe v. Onor. Prim'Ministru et[28]:**

"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 kienet sejra ssib min jikri l-appartament ghaz-zmien kollu li ghalih qieghda tippretendi kumpens, u

[26] Supra.
[27] Q. Kost. 1/2017, **Chemimart Ltd (C74) v. Avukat Generali et,** deciz 14 ta' Dicembru, 2018.
[28] Q. Kost. 80/14 deciz 25 ta' April, 2018.

> wkoll mill-2002, u li dan il-kerrej kien sejjer jassumi hu l-obbligazzjoni ta' manutenzjoni u tiswijiet.".

52. Jinghad li ma jistax ikun li r-rikorrenti ma gharfitx dan il-principju ghaliex ghajr ghall-prezentata tal-istimi tal-valuri lokatizzji matul is-snin magmulin mill-perit *ex parte,* il-provi taghha quddiem l-ewwel Qorti ma waslux biex juru b'mod inekwivoku l-ammont tat-telf ta' qligh li hi garrbet f'dawn l-ahhar tnax-il sena.

53. Ghaldaqstant dan l-aggravju tar-rikorrenti wkoll mhux gustifikat u din il-Qorti qieghda tichdu.

It-tieni aggravju tar-rikorrenti: [l-ewwel Qorti kellha tordna l-izgumbrament]

54. Filwaqt li r-rikorrenti qieghda taqbel mad-decizjoni tal-ewwel Qorti li tiddikjara li s-socjeta` intimata m'ghandhiex tibqa' tgawdi l-protezzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 u wkoll tal-emendi tas-sena 2009 fir-rigward tal-fond, tissottometti li ma kellhiex tieqaf hemm izda kellha wkoll tordna l-izgumbrament. B'hekk biss seta' jinghata rimedju tassew effettiv u mmedjat. Hi tilmenta mill-fatt li jekk jigu intavolati proceduri legali ghall-izgumbrament ser jghaddu s-snin u l-lezjoni titkompla indefinittivament filwaqt li kif qalet din l-istess Qorti, it-trapass taz-zmien kien ihalli r-riskju ghal indhil ulterjuri mill-Istat. Permezz tar-raguni moghtija mill-ewwel

Qorti li l-izgumbrament kien jispetta lill-qrati ordinarji jew lill-Bord li Jirregola l-Kera, dik il-Qorti kienet qieghda tillimita l-poteri taghha stess. Tinsisti, u dan b'referenza x'qal il-Gvern stess fid-decizjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Apap Bologna v. Malta**[29], li l-poteri tal-qorti moghnija b'setgha kostituzzjonali huma bla limitu b'mod li wkoll setghet tintemm il-vjolazzjoni permezz ta' ordni ta' zgumbrament; altrimenti l-abbuz jitkompla u s-sid jibqa' fi stat ta' incertezza ghal perjodu ta' zmien. Min-naha tieghu l-intimat l-Avukat Generali jilqa' ghal dan l-aggravju billi jaghmel referenza ghas-sottomissjonijiet kif maghmula fir-rikors tal-appell tieghu. Is-socjeta` intimata fir-risposta taghha ttenni li hu principju stabbilit li ordni ta' zgumbrament kienet tispetta lill-qrati ordinarji jew lill-Bord li Jirregola l-Kera.

55. Il-Qorti tirrileva ghal darb'ohra jkun opportun li l-aspett tal-vertenza dwar l-izgumbrament tas-socjeta` intimata ghandu jigi determinat minn procedura ohra quddiem qorti jew tribunal appozitu li tipprovdi ghalihom il-ligi, u hawn taghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Maria Stella *sive* Estelle u John konjugi Azzopardi Vella v. Avukat Generali u Henry u Judith konjugi Azzopardi**[30]:

> "Dan ma jfissirx illi din il-qorti sejra tordna l-izgumbrament tal-konvenuti Azzopardi; dan ma huwiex kompitu ta' din il-qorti. Li qieghda tghid il-qorti huwa biss illi f'kawza ghall-izgumbrament tal-konvenuti Azzopardi

[29] 30 ta' Awissu 2016.

[30] App. Kost. 15/2014, deciza 30 ta' Settembru, 2016; ara wkoll App. Kost. 2/2017, **Maria Pia sive Marian Galea v. Avukat Generali et**, deciz 14 ta' Dicembru, 2018.

> quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti, il-konvenuti Azzopardi ma jkunux jistghu jinqdew bl-art. 5 tal-Kap. 158 ghad-difiza taghhom.”.

56. Il-Qorti hi a konoxxjenza ta’ dak li ntqal mill-Qorti Ewropea fid-decizjoni taghha tas-27 ta’ Awissu 2019 bl-isem **Case of Portanier v. Malta**[31], izda ma tarax raguni tajba ghaliex ghandha tbiddel l-gurisprudenza lokali fir-rigward. Ghandu jinghad li fid-decizjoni taghha l-Qorti Ewropea, ghalkemm xorta wahda tesprimi d-dubbji taghha dwar il-posizzjoni ta’ din il-Qorti, taghraf li fejn din l-istess Qorti tiddikjara li l-inkwilin ma jistax jistrieh fuq id-dispozizzjonijiet tal-ligi sabiex izomm ferm it-titolu tieghu fir-rigward tal-proprjeta`, dan jista’ jkun rimedju potenzjali ghas-sid. Hekk hu fil-fatt. Sahansitra l-Qorti Ewropea tinnota wkoll li fil-kaz li kellha quddiemha s-sid kien nehha l-inkwilin mill-fond fi zmien sena u nofs mid-decizjoni ta’ din il-Qorti. Ittenni li zewg fatturi kienu determinanti ghal decizjoni dwar l-effettivita` tar-rimedju li jinghata minn dawn il-Qrati ta’ gurisdizzjoni kostituzzjonali, jigifieri t-tul tal-proceduri ulterjuri ghall-izgumbrament u l-ispejjez tal-imsemmija proceduri. Din il-Qorti wara li qieset ukoll dawn iz-zewg fatturi tghid li m’ghandhiex provi quddiemha li jgeghluha tikkonsidra l-proceduri ghall-izgumbrament bhala indebitament twal u li jirrikjedu spiza konsiderevoli.

57. Ghal dawn ir-ragunijiet din il-Qorti tikkonsidra li dan l-ahhar aggravju tar-rikorrenti mhux gustifikat u qieghda tichdu.

---

[31] App.nru. 55747/16.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti tiddisponi mill-appelli tal-partijiet billi tichadhom, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fil-bqija.

L-ispejjez tal-ewwel istanza jigu sopportati kif fuq stabbilit, filwaqt li l-ispejjez ta' kull appell ghandhom jigu sopportati fl-intier taghhom minn dik il-parti li tkun ressqet l-appell.

Joseph Azzopardi Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
rm

<u>Appendici A</u>

Kopja tas-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Numru 45/17, fl-ismijiet **Agnes Gera de Petri Testaferrata v. Avukat Generali et** deciza fit-28 ta' Mejju 2019 qieghdha tigi hawn annessa biex tifforma parti integrali minn din l-odjerna sentenza u qed tigi mmarkata bhala Appendici A.