

QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

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

Numru 7

Rikors kostituzzjonali numru 94/2014/1 JZM

Josephine Azzopardi f'isimha proprju u kif ukoll bħala prokuratriċi tal-imsiefra Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartolo Parnis; u b'digriet tal-14 ta' Marzu 2017 Josephine Azzopardi assumiet weħedha l-atti tal-kawża flok l-atturi l-oħra

v.

L-Onorevoli Prim'Ministru; Il-Ministru tal-Ġustizzja, Kultura u Gvern Lokali; l-Avukat Ġenerali; u Elvira Schembri

1. Dan huwa appell tal-Avukat Ġenerali, appell ukoll tal-konvenuta Elvira Schembri u appell ukoll tal-attriċi Josephine Azzopardi minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha fit-28 ta' Settembru 2017 li sabet ksur tal-jeddijiet tal-attriċi mħarsa taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali [“l-Ewwel Protokoll”] iżda mhux ukoll ksur tal-artt. 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta [“il-Kostituzzjoni”] u tal-artt. 6 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali [“il-Konvenzjoni”] meta bl-operazzjoni tal-art. 12A tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar [“Kap. 158”] it-titolu ta’ sub-utli dominju temporanju li kellha l-konvenuta Elvira Schembri nbidel, meta ntemm, f’titolu ta’ kiri li jiġġedded.

2. L-attriċi għandha l-utli dominju perpetwu ta’ appartament¹ f’San Ġiljan. B’kuntratt tal-14 ta’ Ġunju 1957 f’l-atti tan-Nutar Paul Pullicino l-awtur tal-attriċi kien ta dan l-appartament (flimkien ma’ appartamenti oħra fl-istess korp) b’titolu ta’ sub-enfitewsi għal ħamsa u erbgħin (45) sena lill-Ammiraljat Britanniku.
3. Wara, is-sub-utli dominju fuq dan l-appartament kien inkiseb mill-konvenuta Elvira Schembri li kienet toqgħod fl-appartament bħala r-residenza tagħha meta għalqet is-sub-enfitewsi fit-13 ta’ Ġunju 2002. B’ittra ġudizzjarja tal-20 ta’ Ġunju 2006 l-attriċi (flimkien ma’ dawk li dak iż-żmien kienu ko-werrieta magħha tal-appartament) sejñu lill-konvenuta Elvira Schembri biex trodd il-pussess battâl tal-fond, iżda għalxejn. Imbagħad bl-Att XVIII tal-2007 iddañhal artikolu ġdid – l-art. 12A – fil-Kap.158 li ta lill-konvenuta Elvira Schembri l-jedd li tkompli żżomm l-appartament b’titolu ta’ kiri li jiġġedded.

¹ Appartament numru 46 fi Blokk D, *Saint Julian’s Court*, Triq is-Sur Fons, San Ġiljan.

4. L-attriċi tgħid li dan huwa bi ksur ta' jeddijiet tagħha mħarsa taħt il-Kostituzzjoni u taħt il-Konvenzjoni. Għalhekk fetħet din il-kawża u talbet illi l-qorti:

»(i) tiddikjara li bil-fatti hawn esposti ġew vjolati d-drittijiet tal-esponenti għall-proprjetà, għan-non-diskriminazzjoni u għas-smiġħ xieraq u dan kif protetti kemm bl-artikoli tal-Konvenzjoni Ewropeja (artt. 6, 14 tal-Konvenzjoni u / jew art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess) u kif ukoll tal-Kostituzzjoni ta' Malta (senjatament l-artikoli 38, 39 u / jew 45) rispettivament, u konsegwentement

»(ii) tagħti dawk ir-rimedji kollha opportuni u effettivi inkluż jekk ikun hemm il-ħtieġa li tiġi dikjarata nulla jew inapplikabbli fil-każ in eżami l-ligi, inkluż l-art. 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta *in parte* jew *in toto*, u konsegwentement l-iżgumbrament tal-intimata Elvira Schembri mill-appartament inkwistjoni jew li l-istess intimata Elvira Schembri jew *l-aventi causa* tagħha ma jistgħux jagħmlu użu u / jew jieħdu ebda benefiċċju mill-istess artikolu surreferit 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u / jew billi tillikwida dka il-kumpens jew *just satisfaction* dovut lill-esponenti dan b'riżerva għal-likwidazzjoni fl-istadju opportun tad-danni sofferti minnhom bħala konsegwenza ta' dan jekk ikun il-każ.«

5. L-ewwel qorti qatgħet il-kawża billi, wara li ħelset lill-Prim'Ministru u lill-Ministru tal-Ġustizzja, Kultura u Gvern Lokali mill-ħarsien tal-ġudizzju u ddisponiet minn xi eċċezzjonijiet preliminari, iddeċidiet li:

»Tilqa' l-ewwel talba limitatament billi tiddikjara illi r-rikorrenti Josephine Azzopardi ġarrbet vjolazzjoni tad-dritt tagħha għall-proprjetà kif imħares bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali.

»Tiċħad il-bqija tal-ewwel talba.

»Riferibbilment għat-tieni talba, tordna lill-intimat Avukat Ġenerali sabiex iħallas lir-rikorrenti Josephine Azzopardi s-somma ta' ħamest elef Euro (€5,000) bħala kumpens għall-vjolazzjoni tad-dritt tagħha għall-proprjetà kif imħares bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali.

»Riferibbilment ukoll għat-tieni talba, tiddikjara illi l-intimata Elvira Schembri ma tistax tistrieħ iżjed fuq id-disposizzjoni tal-Artikolu 12A tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tibqa' toqgħod fl-appartament numru 46, *Block D, St Julian's Court*, Triq is-Sur Fons, San Ġiljan.

»Tordna lill-intimat Avukat Ġenerali sabiex iħallas l-ispejjeż kollha ta' din il-kawża.

»Tordna lir-Registratur tal-Qorti sabiex kif appena din is-sentenza tgħaddi in ġudikat jibgħat kopja tagħha lill-*Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif irid l-artikolu 242 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.«

6. Ir-raġunijiet li wasslu lill-ewwel qorti għal din id-deċiżjoni, safejn relevanti għal dan l-appell, ġew imfissra hekk:

»VII. Ir-raba' eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali

»Fir-raba' eċċezzjoni, l-Avukat Ġenerali eċċepixxa illi r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-anti-kostituzzjonalità u/jew l-anti-konvenzjonalità tal-art. 12A tal-Kap. 158, *stante* li l-awturi tal-konċessjoni enfitewtika matul ħajjithom qatt ma oġġezzjonaw għall-konverżjoni f'kera favur l-okkupanti; għall-kuntrarju dejjem aċċettaw il-kera.

»Sar l-argument illi, f'tali ċirkostanzi, ir-rikorrenti bħala suċċessuri tal-*aventi causa* [*recte*, tal-awturi] tagħhom huma marbutin bid-deċiżjonijiet li ttieġdu mill-preċedessuri tagħhom, b'dana li r-rikorrenti huma prekluzi milli jannullaw dak li ma ridux jagħmlu l-awturi tagħhom.

»Il-qorti tgħid mill-ewwel illi l-eċċezzjoni hija infondata kemm fid-dritt u kemm fil-fatt.

»Tinnota illi l-awturi tar-rikorrenti ma kellhomx għad-disposizzjoni tagħhom xi mezz kif setgħu jikkontestaw l-emendi li saru fil-liġi sabiex joġġezzjonaw għall-konverżjoni f'kera.

»L-uniku rimedju li kellhom kien proprju li tiġi istitwita din il-kawża.

»Mhijjex difiża tajba dik tal-Avukat Ġenerali illi jsostni li l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti kienu jaċċettaw il-kera u b'hekk huma rratifikaw il-konverżjoni għall-kera.

»Apparti li Josephine Azzopardi xehdet illi hi u ħutha qatt ma aċċettaw l-ebda ħlas ta' kera, il-fatt innifsu li tkun ġiet aċċettata xi kera ma jammontax għal xi rinunzja jew għal xi ostakolu biex jittieġdu passi ta' din l-*specie*.

»Din il-qorti tqis li meta l-awturi tar-rikorrenti kienu qed jaċċettaw il-ħlas tal-kera, dan kien qed isir għaliex ma kienx hemm triq oħra.

»Is-sid ma kellux alternattiva oħra għajr li jbaxxi rasu għal dak li tgħid il-liġi.

»... ..

»L-Avukat Ġenerali jikkontendi illi r-rikorrenti ssottomettew ruħhom għall-art. 12A tal-Kap. 158 għaliex ma žgumbrawx lill-okkupanti wara l-għeluq tal-konċessjoni sub-enfitewtika. Sar l-argument illi l-konċessjoni enfitewtika spiċċat fit-13 ta' Ġunju 2002 ossija fi żmien li ma kienx għadu daħal fis-seħħ l-art. 12A bl-Att XVIII tal-2007. L-Avukat Ġenerali saħaq li bejn l-14 ta' Ġunju 2002 sad-data li daħal fis-seħħ l-Att XVIII tal-2007 (ossija l-14 ta' Diċembru 2007) ir-rikorrenti ma setgħux jilmentaw minn ksur ta' dritt fundamentali protett bil-Kostituzzjoni jew bil-Konvenzjoni. Igħid ukoll illi l-istat m'għandhux jitqies responsabbli għal ksur ta' jedd fundamentali lanqas wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XVIII tal-2007 għaliex skont l-art. 12A(4) tal-Kap. 158, l-utilisti kienu kapaċi jibbenefikaw minn din il-mizura legali għaliex thallew igħixu fl-

appartamenti sal-1 ta' Lulju 2007 minkejja li l-kuntratt tagħhom kien ilu li skada. Ingħad ukoll li r-rikorrenti u l-awturi tagħhom kellhom żmien f'ames snin qabel l-introduzzjoni tal-art 12A biex joħroġu lill-okkupanti mill-appartamenti iżda dawn ma għamlu xejn. Għalhekk l-Avukat Ġenerali invoka l-applikazzjoni tal-prinċipju *volenti non fit injuria*.

»Il-posizzjoni tal-Avukat Ġenerali mhijiex kondiviża minn din il-qorti.

»Kontra għal dak sottomess, ir-rikorrenti u l-awturi tagħhom fit-titolu ipprezentaw ittri uffiċjali qabel l-2007 fejn interpellaw lill-okkupanti biex jiżgumbraw mill-appartamenti u sabiex iħallsuhom kumpens għall-okkupazzjoni illegali għaž-żmien kollu li gie wara li spicċa t-titolu subenfitewtiku.

»Għalhekk ir-rikorrenti ħadu passi inizjali biex jiżgumbraw lill-okkupanti iżda mbagħad, bid-dħul fis-seħħ tal-emendi, l-awturi tar-rikorrenti ma kellhomx għad-disposizzjoni tagħhom xi mezz kif setgħu jikkontestaw l-emendi li saru fil-liġi sabiex joġġezzjonaw għall-ħolqien *ope legis* ta' titolu ta' kera. L-uniku rimedju li kellhom huwa proprju li tiġi istitwita kawża quddiem qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali bħal ma hija dik sabiex tkun hi li tagħti rimedju xieraq abbażi tal-fatti ċirkostanzi tal-każ.

»Il-qorti sejra tiċħad ir-raba' (4) eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali.

»... ..

»Is-sitt (6), is-seba' (7), it-tmien (8), id-disa' (9) u l-għaxar (10) eċċezzjonijiet tal-Avukat Ġenerali

»Dawn l-eċċezzjonijiet se jiġu trattati flimkien għaliex huma relatati.

»Fis-sitt eċċezzjoni, l-Avukat Ġenerali jeċċepixxi illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni, l-istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhiru xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Meta wieħed iqis li l-introduzzjoni tal-art. 12A tal-Kap. 158 sar bl-iskop li l-gvern iwettaq il-politika soċjali u ekonomika tiegħu fil-qasam tal-akkommodazzjoni, l-art. 12A m'għandux jitqies bħala leżiv għall-jeddijiet fundamentali tutelati bil-Konvenzjoni.

»Fis-seba' eċċezzjoni, l-Avukat Ġenerali jsostni li d-disposizzjoni għandha għanijiet leġittimi u hija fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni li l-liġi tagħna tiddisponi li f'għeluq enfitewsi jew sub-enfitewsi li l-okkupant li jkun qed juża l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jithalla fl-okkupazzjoni b'titolu ta' kera.

»Fit-tmien eċċezzjoni, l-Avukat Ġenerali jirrileva illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-valur tal-kera beda jogħla kull tliet snin u għalhekk l-kera mhijiex kera daqstant sproporzjonata, iktar u iktar meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku.

»Fid-disa' eċċezzjoni, l-Avukat Ġenerali jgħid illi meta wieħed jiġi biex ikejjel il-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt l-art. 12A tal-Kap. 158 mhijiex perpetwa. *Inoltre* t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid.

»Ikompli jingħad mill-Avukat Ġenerali fl-għaxar eċċezzjoni illi meta wieħed jiżen l-assjem il-konkluzjoni għandha tkun illi anke din il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhijiex ġustifikata, għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-art. 1 Prot. 1 tal-Kon-

venzjoni, u allura talba għal kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa.

»... ..

»Bl-art. 12A tal-Kap. 158 hemm ċertament kontroll ta' użu.

»... ..

»Madanakollu, l-interess tal-privat għandu wkoll jiġi salvagwardjat għaliex għalkemm kien rikonoxxut illi l-istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, għandu jkun sodisfatt ir-reqwizit tal-proporzjonalità.

»... ..

»Minkejja li l-konċessjoni sub-enfitewtika li minnha kienet qegħda tgawdi l-intimata Schembri kienet diġà għaddiet meta daħal fis-seħh l-art. 12A tal-Kap. 158, bis-saħħa ta' din id-dispożizzjoni r-rikorrenti kienu qegħdin jiġu kostretti *ope legis* illi jidhlu għal lokazzjoni għal żmien indefinit.

»Fiż-żmien meta effett tad-dhul fis-seħh tal-art. 12A kienet imposta l-lokazzjoni, l-intimata Schembri kienet u għadha qiegħda tokkupa l-appartament *de quo* mingħajr l-ebda jedd jew titolu.

»Ir-rata ta' kera li r-rikorrenti jistgħu jipperċepixxu bl-effett tal-art. 12A tal-Kap. 158 meta mqabbla mal-kera fis-suq f'heles hija baxxa u insinjifikanti. Il-qagħda ekonomika tal-pajjiż illum m'hijiex dik li kienet fl-1979, meta kienu saru l-emendi fil-Kap. 158.

»Minkejja li tiżdied kull tliet snin, il-kera xorta waħda ma tirriflettix fl-għadd ir-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż, apparti l-fatt illi s-sid għandu idejha marbuta dwar b'kem għandha tiżdied il-kera, in kwantu li hi l-ligi li tiddetta kif għandha tiġi awmentata l-kera, mhux il-kontratazzjoni libera tas-suq.

»... ..

»Hemm ukoll incertezza dwar meta r-rikorrenti jkunu jistgħu jieħdu lura l-appartament liberament.

»Huwa wkoll sinjifikanti l-fatt illi l-valur ta' fond b'inkwilin iġix fih huwa ferm inqas milli kieku l-fond ikun battâl.

»Hija l-fehma konsiderata tal-qorti illi l-piż li s-sid qed jintalab iġorr huwa sproporzjonat u eċċessiv.

»Wara li kkunsidrat il-fatti u ċirkostanzi kollha tal-każ tal-lum, tgħid l-art. 12A tal-Kap. 158 meta applikat għall-fattispeċi tal-każ odjern qiegħed jagħti lill-intimata Schembri drittijiet ta' inkwilinat fir-rigward tal-appartament illi jokkupaw, mingħajr ma jagħti lir-rikorrenti kumpens xieraq.

»... ..

»Għalhekk, filwaqt li qiegħda tiċhad is-sitt (6), is-seba' (7), it-tmien (8), id-disa' (9) u l-għaxar (10) eċċezzjonijiet tal-Avukat Ġenerali ... qiegħda tiddikjara illi bl-applikazzjoni tal-art. 12A tal-Kap. 158 ir-rikorrenti garrbu ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom hekk kif imħarsa mill-art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni.

»... ..

»Ir-rimedju rikjest u l-erbatax-il (14) eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali

»L-Avukat Ġenerali qed jeċċepixxi illi r-rimedji mitluba mir-rikorrenti, in partikolari iżda mhux biss l-iżgumbrament tal-okkupanti tal-appartment *de quo*, mhux ġustifikati.

»... ..

»Kumpens

»Il-qorti sejra tqis il-kumpens.

»Il-kumpens li jista' jingħata fi proċediment ta' natura kostituzzjonali mhuwiex ekwivalenti għal danni ċivili li jigu likwidati mill-qrati ordinarji.

»Fid-deċizzjoni ta' Maria Stella sive Estelle Azzopardi et v. Avukat Ġenerali et deċiża fit-30 ta' Settembru 2016, il-Qorti Kostituzzjonali kompliet tippreċiżza illi r-“rimedju li tagħti din il-qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunità mitlufa”.

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

»... ..

»Meta jingħata kumpens fi proċediment ta' din ix-xorta, għandu jingħata konsiderazzjoni l-għan li jkun immotiva l-mizura u *cioè* l-interess pubbliku. Għalhekk il-kumpens likwidat għandu jkun anqas minn kumpens li jista' jinkiseb fis-suq ħieles.

»... ..

»F'dan l-isfond, il-qorti tqis illi l-proċeduri odjerni min-natura tagħhom huma prinċipalment diretti sabiex jindirizzaw il-leżjoni kostituzzjonali jew konvenzjonali allegatament subita mir-rikorrenti fid-drittijiet fundamentali tagħhom, preċiżament id-dritt tutelat bl-art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni. Għaldaqstant, għalkemm id-diskrepanza bejn il-kera attwalment perċepita u l-valur lokatizju li l-fond iġib fuq is-suq ħieles hija fattur determinanti sabiex ikun stabbilit jekk kienx vjolat il-prinċipju tal-proporzjonalità, fl-istess waqt tajjeb jingħad illi fil-komputazzjoni tal-kumpens hemm fatturi oħra li wkoll għandhom rilevanza, u li flimkien għandhom iwasslu għall-għoti ta' kumpens ġust għal-leżjoni subita.

»Dawn il-fatturi huma :-

»(1) l-għan soċjali tal-mizura legislativa promulgata fl-1979, *circa* sentejn wara li kienet saret il-konċessjoni sub-enfitewtika fl-1977 mill-awtur tar-rikorrenti;

»(2) l-isproporzjon rifless fid-differenza bejn il-kera perċepita mir-rikorrenti u dik li huma setgħu jipperċepixxu fis-suq ħieles li kieku ma kienetx imposta fuq l-awtur tagħhom il-lokazzjoni viġenti illum;

»(3) l-inċertezza dwar jekk il-fond tagħhom qattx kien ser jiġi f'idejn ir-rikorrenti;

»(4) it-tul ta' żmien li fih ir-rikorrenti damu jbatu minn stat ta' sproporzjonalità kuntrarja għalihom, tenut kont ukoll taż-żmien li ħallew għaddej minn meta għalaq iċ-ċens tal-intimat fl-2002 sakemm ippreżentaw il-kawża tal-lum fl-2014.

»... ..»

»Il-qorti tifhem li l-inizjattiva leġislativa li saret kienet intiża għal għan soċjali.

»Tifhem ukoll illi l-awtur tar-rikorrenti fil-mument tal-konċessjoni tas-sub-enfitewsi ma kienx u ma setax kien jaf bil-miżura li kienet ser tigi promulgata.

»Il-Perit Paul Buhagiar (perit *ex parte* tal-Avukat Ġenerali) stabilixxa l-valur lokatizju tal-appartament *de quo* abbażi ta' ritorn b'rata ta' 2.75%.

»Mill-banda l-oħra, ir-rikorrenti jagħmlu l-prova li r-ritorn fuq l-appartament *de quo* jvarja bejn 4% u 8.1 %.

»Kienu eżebiti wkoll rapporti ta' periti tekniċi inkarikati biex jistmaw appartamenti oħra simili għal dak tal-lum.

»Meta jitqies li r-ritorn fuq l-appartament in kwistjoni, tirriżulta diskrepanza qawwija fil-konfront tal-valur lokatizju reali tal-appartament. Fl-agħar ipoteżi għar-rikorrenti, jekk wieħed joqgħod fuq il-prospett tal-perit *ex parte* tal-Avukat Ġenerali, ir-rendita mill-valur lokatizju fis-suq kellu jammonta għal ferm aktar mill-kera li effettivament kienet qed tiġihallas lir-rikorrenti, liema kera qatt ma kienet aċċettata mir-rikorrenti.

»... ..

»Minkejja d-diskrepanza li rriżultat minn evalwazzjoni tal-valuri mressqa mill-perit *ex parte* tal-Avukat Ġenerali, hu assodat li r-rimedju kostituzzjonali ma jfissirx neċessarjament ir-rimbors favur is-sid tal-valur sħiħ fis-suq ħieles.

»Lanqas ma jista' jaġevola lill-intimata Schembri kwalunkwe argumentazzjoni mressqa minnhom fis-sens li huma wettqu miljoramenti fil-fond in kwistjoni. Jekk il-miljoramenti saru qabel għalaq is-sub-ċens temporanju, dawk kellhom imorru lura għand ir-rikorrenti b'effett tal-art. 1521 tal-Kap. 16.

»... ..

»Il-qorti ħasbet fit-tul.

»Fadjet kont ta' kollox, inkluż l-assjem ta' fatti u ċirkostanzi tal-każ li diġà għamlet ampja riferenza għalihom, id-dikjarazzjoni tagħha li kien hemm vjolazzjoni, il-komportament u l-għażliet tar-rikorrenti, u l-provenzjamenti tal-qorti.

»Hija l-fehma konsiderata tagħha illi kumpens fl-ammont ta' €5,000 għall-vjolazzjoni subita mir-rikorrenti tal-art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni jkun gust u suffiċjenti.

»Dan l-ammont għandu jiġihallas lir-rikorrenti Josephine Azzopardi waħedha *stante* illi fil-mori tal-kawża saret waħedha s-sid tal-fond *de quo bis-saħħa* ta' l-att ta' diviżjoni li għalih il-qorti għamlet riferenza aktar kmieni.«

7. Minn din is-sentenza appella l-Avukat Ġenerali b'rikors tas-17 ta' Ottubru 2017, li għalih wiegħbet l-attriċi Josephine Azzopardi fit-30 ta' Ottubru 2017. Appellat ukoll il-konvenuta Elvira Schembri b'rikors tas-

17 ta' Ottubru 2017, li għalih wiegħbet l-attriċi fit-30 ta' Ottubru 2017.

Appellat ukoll l-attriċi Josephine Azzopardi b'rikors tas-17 ta' Ottubru 2017, li għalih wiegħeb l-Avukat Ġenerali fis-27 ta' Ottubru 2017.

8. Fit-12 ta' Marzu 2018 l-attriċi pprezentat nota li bih ċediet l-atti ta' din il-kawża safejn tolqot lill-konvenuta Elvira Schembri billi ntlafnaq ftehim ta' transazzjoni, u għalhekk il-kawża tkomplet kontra l-konvenuti l-oħra biss. Fid-dawl ta' din it-transazzjon, il-qorti mahijjex sejra tqis l-appell tal-konvenuta Schembri u l-aggravju tal-appell tal-attriċi li jolqot lil dik il-konvenuta.

9. Ngħaddu mela għall-appell tal-Avukat Ġenerali. L-ewwel aggravju tal-Avukat Ġenerali jgħid illi l-attriċi ma tistax tilmenta illi l-art. 12A jkser il-jedd tagħha għat-tgawdija ta' ħwejjigħa ladarba kienet hi li qagħdet għalih meta naqset milli tiżgombra lill-konvenuta Elvira Schembri wara li għalaq is-sub-ċens. Ifisser dan l-ewwel aggravju tiegħu hekk:

»1. L-esponenti jissottometti li r-rikorrenti ma setgħatx tinvoka ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni *stante* s-sokkomba tagħha għall-artikolu 12A tal-Kap. 158 u dan peress li r-rikorrenti ma żgumbratx lil Schembri wara l-għeluq tal-konċessjoni subenfitewtika.

»Illi dan l-aggravju huwa fis-sens li r-rikorrenti setgħat ħadet il-passi neċessarji sabiex żgumbrat mill-fond lil Schembri u dan setgħat għamlitu qabel id-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

»Mill-provi esebiti jirriżulta li l-konċessjoni sub-enfitewtika li jgawdi Joseph Schembri fuq l-appartament mertu tal-kawża odjerna spiċċa fl-14 ta' Ġunju 2002. Dan ifisser li minn dik id-data 'l quddiem ir-rikorrenti jew l-awturi tagħha kellhom kull dritt li jiżgumbraw lil Schembri mill-fond mertu tal-kawża odjerna. Dan qiegħed jingħad *stante* li fis-sena 2002 ma kien hemm l-ebda provvediment legali li kien jagħti dritt lill-utilista sabiex jibqa' jirresjedi fl-appartament. In fatti, l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma kienx jgħodd għall-konċessjonijiet sub-enfitewtiċi.

»Illi dan ifisser ukoll li r-rikorrenti jew l-awturi tagħhom setgħu anke mxew permezz ta' proċeduri sommarji li jaħseb għalihom l-artikolu 167

tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex iħaffu l-proċess tal-iżgumbrament. Minkejja dina l-possibilità però, ir-rikorrenti u l-awturi tagħha xorta waħda għażlu li jhallu lill-utilista jibqa' jgħix fl-appartament. Dan ifisser li l-fatt li l-utilista baqa' jirrisjedi fl-appartament mertu tal-kawża odjerna wara l-14 ta' Ġunju 2002 u *cioè* wara l-iskadenza tal-konċessjoni, dan ma sarx minħabba xi intervent tal-istat iżda sar peress li l-istess rikorrenti jew awturi tagħhom ippermettew li jsir hekk mingħajr ma intavolaw proċeduri appożiti sabiex jiżgumbraw l-imsemmi appartament. Isegwi għalhekk li għall-perjodu bejn l-14 ta' Ġunju 2002 u l-14 ta' Diċembru 2007 (id-data tad-dhul fis-sehħ tal-Att XVII tal-2007), ir-rikorrenti ma għandhomx raġun jilmentaw minn xi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Dan qiegħed jingħad *stante* li f'dan il-perjodu kollu l-okkupazzjoni da parti tal-utilista ma kinitx qiegħda ssir abbażi ta' xi liġi jew minħabba xi għemil attribwibbli għall-istat iżda l-okkupazzjoni kienet qiegħda tifhalla ssir għaliex ir-rikorrenti u l-awturi tagħhom ippermettew lill-utilista sabiex jibqa' jirrisjedi fl-appartament.

»L-esponenti jhoss ukoll li l-istat mgħandux jitqies responsabbli għal xi ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali lanqas wara d-dhul fis-sehħ tal-Att XVIII tal-2007. Illi skont l-artikolu 12A(4) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-utilista seta' bbenefika minn dina l-miżura legali għaliex kien tħalla jibqa' jgħix fl-appartament sal-1 ta' Lulju 2007 u dan minkejja li l-kuntratt tiegħu kien ilu li skada erba' snin.

»Illi r-rikorrenti u l-awturi tagħha kellha fames snin ċans qabel l-introduzzjoni tal-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jittieħdu l-passi neċessarji sabiex joħorġu lill-utilista mill-appartament. Minkejja tali opportunità, l-utilista tħalla jibqa' jirrisjedi fl-appartament mingħajr limitazzjoni. Isegwi għalhekk li r-rikorrenti ma tistax wara għaxar snin tilmenta mill-għażla ħielsa li saret minnha u mill-awturi tagħha ħadu dak iż-żmien u dan anke abbażi ta' *volenti non fit injuria*.

»Illi ġialadarba r-rikorrenti ma ħadet l-ebda azzjoni sabiex tiżgombra lill-utilista qabel ma daħal fis-sehħ l-artikolu 12A (4) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-istess rikorrenti ma tistax tilmenta għaliex l-istat erba' snin wara daħħal liġi biex jipproteġi l-kontinwazzjoni tal-okkupazzjoni tal-utilista. Illi r-rikorrenti ma tistax targumenta b'suċċess li bħala riżultat tal-applikazzjoni tal-artikolu 12A tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta ġew leżi d-drittijiet konvenzjonali tagħha.

»Illi jsegwi għalhekk li l-lanjanzi tar-rikorrenti mibnija fuq l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni kellhom ifallu sa mill-bidunett u għalhekk l-ewwel onorabbli qorti ma kinitx ġusta meta sabet li r-rikorrenti ġarrbet ksur ta' dan l-artikolu konvenzjonali.»

10. Qabel xejn il-qorti ma tarax kif jista' jingħad illi l-attriċi wriet "is-sokkombenza tagħha għall-artikolu 12A tal-Kap. 158 ... peress illi r-rikorrenti ma żgumbratx lil Schembri wara l-għeluq tal-konċessjoni sub-enfitewtika". Setgħet tiżgombra lill-konvenuta qabel u mhux wara d-dhul fis-sehħ tal-art. 12A u għalhekk, jekk ma żgumbrathiex qabel,

kienet "sokkombenti" mhux għall-art. 12A li kien għadu ma ddaħħalx fil-liġi iżda għall-okkupazzjoni bla titolu.

11. Tassew li fuq interpretazzjoni stretta tal-Kap. 158 kif kien qabel ma ddaħħal l-art. 12A l-attriċi u l-awtur tagħha kellhom ħames snin bejn meta ntemmet is-sub-enfitewsi fl-2002 u meta ddaħħal l-art. 12A fl-2007 li fihom setgħu fittxew li jiżgumbraw lil Schembri. Madankollu, il-fatt li kienu disposti li jħalluha żżomm il-fond bla titolu għal ħames snin, għax kienu jafu li meta riedu setgħu bdew proċeduri biex jiżgumbrawha, ma jfissirx illi irrinunzjaw għall-jedd li, aktar 'il quddiem, ifittxu dak ir-rimedju.
12. Għalhekk, għalkemm huwa minnu illi l-attriċi ma tistax tilmenta dwar ksur tal-jeddijiet tagħha fiż-żmien bejn l-2002 u l-2007 meta setgħet kieku riedet fittxet l-iżgumbrament, l-attriċi ma tistax titqies illi irrinunzjat għal drittijiet tagħha taħt il-Konvenzjoni, u dan l-aggravju qed jiġi miċħud.
13. It-tieni aggravju tal-Avukat Ġenerali jolqot is-sejbien li l-applikazzjoni tal-art. 12A tal-Kap. 158 jikser id-dritt imħares taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll.
14. L-Avukat Ġenerali jfisser it-tieni aggravji tiegħu hekk:
 - »2. Illi l-ewwel onorabbli qorti ma kinitx korretta fir-raġunament tagħha meta waslet għas-sejbien ta' ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.
 - »Illi l-ewwel onorabbli qorti sabet ksur tad-drittijiet proprjetarji tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni peress li ma nżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali tal-istat li jipprovdri akkomodazzjoni lil min jinsab fil-bżonn u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sid. L-ewwel qorti

sabet li l-kera li kienet qiegħda titħallas kienet waħda baxxa ħafna u għalhekk ir-rikorrenti bħala sid kienet qed tintalab iġġor piż sproporzjonat u eċċessiv.

»Illi l-esponenti ma jaqbilx mal-ewwel onorabbli qorti li ġie miksur it-test tal-proporzjonalità b'mod li ġew imkasbra l-jeddijiet tar-rikorrenti. Għalkemm huwa minnu li l-valur lokatizju tal-appartament skont l-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif milqut mill-artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009 huwa inqas mill-ammont ta' kera fuq is-suq ħieles madankollu għandhom jitqiesu għadd ta' fatturi importanti ħafna għall-għanijiet tal-prinċipju tal-proporzjonalità mitlub skont l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

»F'dan il-kuntest huwa prinċipju stabbilit kemm fil-ġurisprudenza nostrana kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea li l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jggarantix kumpens sħiħ għall-generalità tal-każijiet kollha. Dan għaliex meta jkun hemm preżenti għanijiet legittimi meħuda fl-interess generali, bħal ma huwa dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq ...

»Illi fil-kuntest tal-kontroll legittimu mill-istat tal-użu ta' proprjetà fl-interess generali l-ewwel onorabbli qorti ma setgħatx tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles mal-valur li għandu jithallas għal għanijiet ta' akkomodazzjoni soċjali. Tant hu hekk li dwar użu ta' proprjetà fl-interess generali fil-kuntest ta' akkomodazzjoni soċjali huwa magħruf li l-valur li jista' jkollu jithallas jista' jkun ħafna inqas mill-ammont ta' kera fis-suq ħieles.

»Isegwi għalhekk li l-element tal-proporzjonalità u ta' dak li kellu jiġi meqjus bħala kera ġusta fil-kuntest tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ma kellux jitkejjel sempliċement fuq il-kejl tal-valur rejali tal-proprjetà iżda fuq il-fatt li dan il-fond kien qiegħed jinkera għal skop soċjali ...

»Illi huwa biss fejn hemm "*manifest unlawfulness in the deprivation or dispossession*" li "*full restitution of losses is generally awarded*" ...

»Illi fil-każ odjern, l-interferenza fil-proprjetà tar-rikorrenti saret skont il-liġi u twettqet għal għanijiet soċjali fl-interess pubbliku. Għalhekk biex wieħed ikun jista' jistħarreg l-bilanċ ġust bejn l-interess generali u l-interess tal-individwu, wieħed għandu japprezza li miżura ta' din ix-xorta, meħuda fl-interess pubbliku, għandha tattira kumpens li għandu jkun ferm anqas mill-valur sħiħ fis-suq.

»Illi l-appellant huwa tal-fehma li r-rikorrenti ma wrietx b'mod sodisfaċjenti li hija qed iġġarrab xi piż eċċessiv u sproporzjonat minħabba l-ammont ta' kera li qed tipperċepixxi. Il-kera annwali li qiegħda titħallas lilha fil-preżent mhux xi ammont li jista' jitqies bħala irriżorju. Aktar minn hekk bl-introduzzjoni tal-artikolu 39(4A) permezz tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma baqgħetx togħla biss kull ħmistax-il sena skont l-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta iżda kull tliet snin skont l-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Bid-dñul tal-emendi l-ġodda fil-Kodiċi Ċivili, il-kera li r-rikorrenti tista' ddañħal mingħand Schembri mhux ser tibqa' staġnata għal dejjem iżda ser togħla kull tliet snin b'mod proporzjonali skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta fuq il-baži tal-indiċi tal-inflazzjoni, kif hemm provdut fl-artikolu 13 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

»... ..

»Illi wara l-emendi li saru l-kera ġiet aġġustata biex tirrifletti aktar r-rejaltaġiet tallum ...

»Illi kera fl-ammont li r-rikorrenti tirċievi mhijiex xi kera daqstant sproporzjonata meta mqabbla mal-valur indikat mill-Perit Paul Buħaġjar. Dan l-ammont irid jitpoġġa fil-perspettiva u *cioè* li hemm preżenti għanijiet legittimi meħuda fl-interess pubbliku u għalhekk il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indiċil fit-tgawdija ta' ġidhom jiġbed lejha ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq.

»Illi magħdud ma' dan, il-kirja favur Elvira Schembri mhijiex waħda perpetwa li sejra tintiret minn ħaddieħor. Ifisser allura li l-protezzjoni tal-kera mhijiex ħa testendi ruħha għal ġenerazzjoni oħra iżda sejra tispiċċa malli Elvira Schembri ma tibqax tirisjedi fl-appartament. Meta wieħed iqis li Elvira Schembri għandha 94 sena, huwa naturali li wieħed jemmen mingħajr ma jonqos fir-rispett lejha Elvira Schembri, li l-lokazzjoni tal-post mhijiex waħda li ser iddum għal xi deċennji twal.

»Tajjeb li jingħad ukoll li tul l-okkupazzjoni tiegħu jidher li Schembri ħadu ħsieb l-appartament. Minn dan l-investment gawdjet ir-rikorrenti għaliex kieku dawn il-flejjes kien ikollha toħroġhom hi biex l-appartament ma jitgħarraqx.

»Fattur ieħor rilevanti huwa l-fatt li fl-atti tal-kawża ma nġiebet l-ebda prova min-naħa tar-rikorrenti li hija kienet kapaċi ssib persuni li kienu disposti li jikru dan l-appartament partikolari skont il-valur li hija indikat fis-sottomissjonijiet tagħha ...

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

»Illi hemm fattur ieħor li fil-fehma tal-esponenti l-ewwel onorabbli qorti ma kkunsidratx. Illi minkejja li wieħed jista' jargumenta li mhux sew li l-istat jitfa' fuq is-sid privat parti mill-obbligu tiegħu li jipprovdi akkomodazzjoni soċjali liċ-ċittadin fil-bżonn, madankollu wieħed ma jridx jinsa li jekk kemm-il darba l-poplu in ġenerali ma jipparteċipax biex jgħin f'dan il-qasam tant sensittiv bil-konsegwenza li l-istat jithalla waħdu biex isolvi l-problemi tal-akkomodazzjoni soċjali billi jibni aktar postijiet biex jakkomoda lill-persuni fil-bżonn jew billi jissussidja parti mill-kirjiet, dan inevitabbilment ikun ifisser li l-istat ikun irid jara minn fejn ser iġib il-flus sabiex jiffinanza dan kollu. Ċertament dan jista' jsir biss billi jiżdiedu t-taxxi u jitnaqqsu l-benefiċċji soċjali u l-pensjonijiet.

»F'pajjiżna hemm servizzi li jingħataw liċ-ċittadini bla ħlas inkluż is-saħħa u l-edukazzjoni kif ukoll ir-rati ta' taxxa fuq id-dħul huma baxxi meta wieħed iqabbilhom ma' pajjiżi oħra. Dawn il-benefiċċji huma possibbli u sostenibbli minħabba l-fatt, fost affarijiet oħra, li s-sid privat wieħed jikkontribwixxi fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali.

»Għalhekk minkejja li sidien privati bħar-rikorrenti qiegħdha tikkontribwixxi f'dan il-qasam billi ma tipperċepixxix il-kera ħielsa fuq is-suq, min-naħa l-oħra l-istat qiegħed ipatilha billi jagħtiha numru ta' benefiċċji f'oqsma oħra tal-ħajja bħal saħħa, edukazzjoni, benefiċċji soċjali, bini ta' toroq u tnaqqis ta' taxxa fost l-oħrajn.

»Ifisser għalhekk li meta wieħed jiġbor kollox u jqis dawn il-fatturi kollha, partikolarment li l-kera qed togħla gradwalment u li l-protezzjoni hija għal żmien temporanju bil-konsegwenza li hemm ċertezza li l-fond ser jerġa' jirritorna għand ir-rikorrenti, l-esponent huwa tal-fehma li r-rekwizit tal-bilanċ u tal-proporzjonalità jinstab sodisfatt u li fl-ebda waqt ma ġie vjolat, b'dan li l-ewwel onorabbli qorti ma kinetx għajta meta laqgħet it-talbiet attriċi li seħħet vjolazzjoni tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

»Isegwi għalhekk li ċertament ma kinux siewja d-dikjarazzjoni li għamlet l-ewwel onorabbli qorti li Elvira Schembri ma tistax tibbenefika mit-tħaddim tal-artikolu 12A tal-Kap. 158 u meta tat rimedju ta' €5,000 bħala kumpens u dan peress li ma kien hemm l-ebda ksur tad-drittijiet proprjetarji tar-rikorrenti bil-konsegwenza li dawn id-dikjarazzjonijiet u likwidazzjoni tal-kumpens għandhom jiġu mħassra minn dina l-onorabbli qorti.

»Fil-fehma tar-rikorrenti, dawn il-partijiet tas-sentenza tal-ewwel onorabbli qorti għandhom jiġu revokati *stante* li ma kien hemm l-ebda ksur konvenzjonali u li fi kwalunkwe każ tali rimedji mogħtija huma kkunsidrati bħala eċċessivi.»

15. Huwa minnu illi l-istat għandu margini wiesa' ta' apprezzament fejn jidhru aspetti soċjali fil-kontroll tal-proprjetà. Huwa minnu wkoll illi l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarrantix illi, meta tintwera fteigħa soċjali għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, is-sid għandu jkollu dħul mill-proprjetà daqskemm jirrendi s-suq fteies. Barra minn hekk, kiri taħt il-Kap. 158 jeħles lis-sid minn ċerti obligazzjonijiet, bħal ma hija l-obbligazzjoni ta' tiswijiet, li normalment jintrefgħu minn sid-il-kera. Ukoll, il-kera jiżdied kull tliet snin, għalkemm, naturalment, kemm ikunu biżżejjed dawn iż-żjodiet jiddependi fuq kienx xieraq jew le l-kera originali li fuqu jinħadmu dawn iż-żjodiet.
16. Madankollu, ukoll meta jitqiesu dawn il-fatturi, id-diskrepanza bejn il-kera li tagħti l-liġi u l-kera li jagħti s-suq fteies hija kbira wisq, ukoll jekk tqis l-inqas stima favorevoli għas-sid. L-analiżi bir-reqqa li għamlet l-ewwel qorti wara li fhasbet fit-tul turi illi, meqjusa l-fatturi rilevanti kollha, il-liġi għalkemm magħmula għal skop legittimu ma

tħarisx ukoll il-ħtieġa ta' proporzjonalità u għalhekk ma tgħaddix mill-eżami tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll.

17. Fattur ieħor li jsemmi l-Avukat Ġenerali fir-rikors tal-appell huwa illi l-kiri ma jintiritx u għalhekk xi darba sejjer jiġi lura għand is-sid. B'dan kollu din il-Qorti hi tal-fehma li dan il-fattur ma jinnewtralizzax in-nuqqas ta' proporzjon bejn il-kera li tagħti l-ligi u l-kera li jagħti s-suq ħieles.
18. Igħid ukoll l-Avukat Ġenerali illi l-fatt li s-sidien jissussidjaw l-akkomodazzjoni soċjali jippermetti lill-gvern li jagħti servizzi soċjali oħra li, mod ieħor, ma jkunx jista' jagħti bla ma jgħolli t-taxxi. Dan l-argument kien forsi jkollu xi meritu li kieku s-sidien igawdu b'xi mod privileġġjat minn dawn is-servizzi soċjali, iżda fil-fatt jibbenefikaw minnhom mhux iżjed minn ħaddieħor u għalhekk ikun xieraq illi, daqskemm il-komunità kollha tgawdi mis-servizzi soċjali, hekk ukoll il-komunità kollha u mhux biss is-sidien terfa' l-piż tal-akkomodazzjoni soċjali.
19. Dan it-tieni aggravju tal-Avukat Ġenerali għalhekk ukoll ma jistax jintlaqa'.
20. Qabel ma ngħaddu għall-aħħar aggravju tal-Avukat Ġenerali, li jolqot l-ispejjeż tal-kawża, imiss li nqisu l-aggravji mressqin mill-attriċi u mill-Avukat Ġenerali li jolqtu r-rimedju mogħti mill-ewwel qorti.
21. L-aggravji tal-attriċi jolqtu l-*quantum* tal-kumpens. Dawn ġew imfissrin hekk:

»... .. L-ewwel onorabbli qorti mhux minnu li kkunsidrat debitament id-dannu ekonomiku inġenti soffert mill-esponenti bħala konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha u dana għaliex, kieku effettivament sar dan l-eżercizzju b'mod ġust u ekwu, il-kumpens dovut lill-esponenti kien ikun ferm u ferm iżjed minn f'amest elef euro (€5,000). L-ewwel onorabbli qorti ... fis-sentenza appellata irrikonoxxiet li f'każ ta' leżjoni pruvata – kif ġara allura f'dan il-każ – l-esponenti u *cioè* il-vittma ta' tali ksur hija intitolata kemm għal danni morali u f'ċerti ċirkostanzi anke danni materjali.

»L-esponenti jhossu li huwa kemmxejn stramb li L-ewwel onorabbli qorti la tikkunsidra liema huma dawk iċ-ċirkostanzi li, skont hi u b'differenza minn oħrajn, ikunu jimmeritaw ukoll danni materjali u lanqas tisser għalfejn il-każ in eżami bħal donnha tinsa din l-istess premessa u ma tikkunsidra bl-ebda mod id-dannu materjali li l-esponenti ġiet li sofriet bħala konsegwenza tal-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħha għall-pussess tal-proprjetà tagħha da parti tal-Istat Malti meta ġiet biex iddeterminat il-kumpens dovut lill-esponenti mill-istess Stat Malti.

»... ..

»... .. il-prinċipju regolatur għal-likwidazzjoni ta' kumpens għandu jkun proprju dak illi “min iġarrab dak il-ksur jitqiegħed kemm jista' jkun fil-posizzjoni li kien ikun fiha li kieku dak il-ksur ma jkunx seħħ: jingħata *restitutio in integrum*”. Dan il-prinċipju, sfortunatament, jidher illi mhux talli ġie skartat mill-ewwel onorabbli qorti imma ġie saħansitra għal kollox injorat b'tali mod li l-ewwel onorabbli qorti ma kkunsidrat bl-ebda mod id-danni materjali effettivament sofferti mill-esponenti bħala konsegwenza tal-leżjoni kif determinat bl-aktar mod konkluziv minnha stess meta ġiet biex tillikwida l-kumpens dovut lill-esponenti.

»Illi l-esponenti jinnutaw illi r-rimedju tad-danni likwidati fis-somma ta' f'amest elef euro (€5,000) ma jservi bl-ebda mod sabiex iqiegħed lill-esponenti fl-istess posizzjoni li kienet fiha li kieku dak il-ksur ma seħħx u kwindi certament li b'ebda mod ma jservi l-prinċipju tar-*restitutio in integrum*. F'dan ir-rigward huwa ċar li t-telf materjali soffert mill-esponenti jikkonsisti fil-fatt illi, bis-saħħa tal-liġi, l-intimati okkupanti tal-appartament ġew mogħtija b'effett retro-attiv titolu fuq il-fond proprjetà tal-esponenti meta dawn l-istess okkupanti kienu qegħdin jokkupaw il-fond abuzivament u mingħajr ebda titolu *stante* l-għeluq tas-sub-ċens. Madanakollu huwa daqstant ieħor ċar illi l-ksur tal-istat ikkawża lill-esponenti ferm aktar mid-danni likwidati permezz tas-sentenza appellata. Ironikament is-somma kif likwidata mill-ewwel onorabbli qorti saħansitra hija anqas minn dik is-somma li l-esponenti kienet tipperċepixxi li kieku l-esponenti kienet baqgħet taċċetta l-kera fuq il-fond tagħha. Huwa ovvju li sabiex ma tippregudikax id-drittijiet tagħha hija ma setgħet taċċetta ebda korrissettiv mingħand min kien qiegħed jokkupa l-fond. Skont il-liġi dan il-korrissettiv – a bażi ta' liġi determinata bħala leżiva tad-drittijiet fundamentali! tal-bniedem – kien jammonta għas-somma ta' €314.46 fis-sena u kwindi għas-somma ta' €4,716.90 għas-snin kollha li jmorru mill-2002 sallum. Dan ifisser illi s-somma ta' f'amest elef euro (€5,000) lanqas biss tibda billi tersaq sabiex tkopri mqar minimu mid-dannu soffert mill-esponenti;

«Illi l-eżercizzju ta' *restitutio in integrum* kien jitlob li l-ewwel onorabbli qorti tikkunsidra debitament id-danni materjali kollha sofferti mill-

esponenti bħala konsegwenza tad-dħul fis-seħħ b'effett retrospettiv tal-art. 12A tal-Kap. 158. Huwa ċar illi, fin-nuqqas ta' tali disposizzjoni tal-liġi, l-esponenti kienu jkunu f'posizzjoni li jirriprendu minnufih il-pussess tal-fond wara l-għeluq tas-sub-ċens. Huwa minnu li s-sub-ċenswalista baqa' jokkupa indebitament il-fond imma ċertament illi tali kontinwata okkupazzjoni kienet tirrendi lill-istess sub-ċenswalista responsabbli għad-danni fil-konfront tal-esponenti b'mod dirett. Ġara però li fl-2007 daħal fis-seħħ l-art. 12A tal-Kap. 158 b'tali mod li l-istess okkupanti abużivi ġew mogħtija dritt ta' inkwilinat retrospettiv u kwindi l-istat ġie li għażel li jiproteġi l-interessi għal kollox illegali u abużivi tal-privat b'detriment ċar tal-interessi tal-esponenti u tal-awturi tagħha għar-ripreża tal-pussess tal-fond tagħha. Hija fuq kollox l-ewwel onorabbli qorti stess illi tinnota li bid-dħul fis-seħħ tal-imsemmi art. 12A tal-Kap. 158 ir-rikorrenti ġew frustrati fit-tentativ tagħhom li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom wara li skada ż-żmien tas-sub-ċens.

»Illi l-ewwel onorabbli qorti kellha tgħaddi sabiex debitament tikkunsidra wkoll it-telf materjali soffert mill-esponenti bħala konsegwenza tas-surreferit, konsistenti proprju mill-valur lokatizju tal-fond

»... .. Huwa ċar u jinsab effettivament inkontestat bejn il-partijiet li l-imsemmi art. 12A daħal fis-seħħ b'effett retrospettiv u b'intiża li jiproteġi anke lil min, bħall-okkupanti odjerni tal-appartament tal-esponenti, kien qed jokkupa mingħajr titolu. Issa huwa ċar li jekk il-prinċipji regolaturi hawn fuq ċitati inkluż allura l-prinċipju tar-*restitutio in integrum* u l-possibilità li l-parti leża tiġi riżarcita kemm fir-rigward ta' danni pekunjari u kif ukoll dawk non-pekunjari inkluż ukoll allura kemm *damnum emergens* u *lucrum cessans*, il-kwantifikazzjoni affettwata mill-ewwel onorabbli qorti ċertament li ma tistax tiġi kkunsidrata bħala waħda ġusta. Dan *multo magis* meta wieħed jikkunsidra r-ritorn fuq il-proprjetà li ġie mitluf mill-esponenti bħala konsegwenza sempici ta' daqqa ta' pinna min-naħa tal-legislatur u dana mhux biss mid-data li fiha daħlet fis-seħħ il-liġi imma saħansitra minn qabel meta l-okkupanti illegali tal-fond ġew mogħtija dritt ta' inkwilinat b'effett retrospettiv sa mid-data tal-għeluq taċ-ċens fl-14 ta' Ġunju 2002. Huwa ċar ukoll li ma tistax issir ġustizzja jekk, kif donnha ddeterminat l-ewwel onorabbli qorti, l-esponenti jitħallsu biss xi somma miżera (tenut kont taċ-ċirkostanzi kollha ta' dan il-każ) bħal ħamest elef euro (€5,000). Tali somma ma sservi bl-ebda mod *ai fini* meħtieġ mil-liġi tar-*restitutio in integrum* u *cioè* sabiex tagħmel tajjeb għat-telf kollu sofferti mill-esponenti għaž-żmien kollu li jmur mill-14 ta' Ġunju. 2002. Huwa minnu li l-liġi daħlet *in vigore* fl-2007 imma huwa ċar li l-protezzjoni retrospettiva offerta hija intiża sabiex tkopri perijodu anterjuri għal dan u *cioè* mid-data li fiha għalaq is-sub-ċens u l-okkupanti ġew li jokkupaw mingħajr ebda titolu validu l-proprjetà tal-esponenti. Huwa ċar li f'dan ir-rigward il-prinċipju tar-*restitutio in integrum* jeħtieġ ukoll li jingħata kont mhux biss ta' meta daħlet *in vigore* l-liġi imma wkoll meta beda l-effett tal-leżjoni. Jekk irid jiġi tassew applikat il-prinċipju tar-*restitutio in integrum* il-fatt li l-liġi spussessat lill-esponenti mill-pussess (u l-konsegwenti dħul) fuq il-proprjetà tagħhom mill-2002 ċertament ma jistax jiġi injurat u għandu jiġi kkunsidrat ukoll lillinn mid-data li fiha daħlet fis-seħħ il-liġi (li xorta waħda kienet waħda b'effett retrospettiv).«

22. Fit-tieni aggravju mbagħad l-attriċi tisser kif, fil-fehma tagħha, kellhom jiġu kwantifikati d-danni fid-dawl ukoll tal-istimi maħmula mill-perit imqabbad *ex parte* mill-Avukat Ġenerali.
23. Din il-qorti taqbel mal-attriċi illi d-danni likwidati mill-ewwel qorti ma humiex biżżejjed biex jingħata rimedju sħiħ u xieraq għall-ksur tad-dritt tagħha. Huwa minnu wkoll, iżda, illi, fid-dawl tal-fatturi kollha msemmija fil-paragrafu 15 ta' din is-sentenza, il-kumpens mistħoqq mhux neċessarjament ikun ekwivalenti għad-differenza bejn il-kera kif stmat mill-perit u l-kera regolat bil-liġi.
24. Il-kalkoli tal-attriċi ma jqsux il-għan legittimu u soċjali tal-liġi, il-fatt illi l-liġi teħlisha mill-obbligazzjoni tat-tiswijiet, il-fatt illi, meqjusa l-età tal-konvenuta Schembri, il-kiri (ukoll fin-nuqqas ta' ftehim bejn l-attriċi u l-konvenuta Schembri) x'aktarx illi ma kienx sejjer jibqa' jiggdedded għal żmien twil, u l-fatt illi l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jggarantix dñul daqskemm jagħti s-suq ħieles. Qiegħda tassumi wkoll illi kienet sejra ssib min jikri l-appartament għaż-żmien kollu li għalih qiegħda tippretendi kumpens, u wkoll mill-2002, u li dan il-korrej kien sejjer jassumi hu l-obbligazzjoni ta' manutenzjoni u tiswijiet.
25. Għandu jingħad ukoll, dwar il-pretensjoni tal-attriċi illi bdiet iġgarrab danni mill-2002, meta għalaq is-sub-ċens, u mhux biss mill-2007, meta daħlet fis-seħħ il-liġi, illi għalkemm tassew illi l-liġi kellha effett retro-attiv madankollu ma laqtix lill-attriċi b'effett retro-attiv, għax il-konvenuta Elvira Schembri baqgħet tokkupa l-fond sal-2007 mhux bis-saħħa tal-liġi iżda għax l-attriċi stess ma ħaditx passi effettivi u

konkrete biex tiżgumbraha. Ukoll li kieku ma għaddietx il-liġi, l-konvenuta Elvira Schembri xorta kienet tibqa' fil-post għall-inqas sal-2007, ladarba l-attriċi ma mexxietx għall-iżgumbrament tagħha; hu ovvju għalhekk li dak li seħħ qabel l-2007 għal dak li għandu x'jaqsam mal-okkupazzjoni tal-fond ma kienx b'effett tal-liġi impunjata. Fil-fatt l-art. 12A(4) jgħid espressament illi, meta s-sub-enfitewsi tkun għalqet qabel l-1 ta' Lulju 2007, id-disposizzjonijiet ta' dak l-artikolu jgħoddu biss jekk l-ex-sub-enfitewta "tkun għadha tokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha f'dik id-data", u kienet l-attriċi li ħallietha tkompli tokkupa l-fond sa dik id-data meta setgħet żgumbratha qabel.

26. Din il-qorti hija tal-fehma illi, fost il-fatturi rilevanti għal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq, għandhom jitqiesu dawn li ġejjin:

- (i) il-fatt li kienet l-attriċi flimkien ma' ħutha li ippermettew lill-konvenuta Elvira Schembri li tkompli żżomm il-fond sal-2007 meta, bejn l-2002 u l-2007, setgħu fittxew l-iżgumbrament tagħha;
- (ii) iż-żmien li l-attriċi damet imčaħnda mit-tgawdija tal-fond tagħha mingħajr kumpens xieraq;
- (iii) il-valur tas-suq tal-fond u l-valur lokatizju tiegħu, għalkemm dan ma jfissirx neċessarjament li l-attriċi kienet sejra ssib tikrih daqshekk u bl-istess kondizzjonijiet dwar respons-abilità għal tiswijiet bħal fil-każ ta' kiri kontrollat;
- (iv) l-għan legittimu u soċjali tal-liġi impunjata;

- (v) il-fatt li l-kumpens li jingħata għall-ksur tad-drittijiet fundamentali ma huwiex l-istess bħad-danni ċivili izda minkejja dan għandu jkun kumpens sħiħ li, kemm jista' jkun, iqiegħed lill-attriċi fil-posizzjoni li kienet tkun fiha li kieku dak il-ksur ma seħħx;
- (vi) l-inċertezza li għaddiet minnha l-attriċi dwar jekk qattx setgħet tiegħu fwejjigħa lura, u meta;
- (vii) il-fatt illi illum intlaħaq ftehim bejn l-attriċi u l-konvenuta Schembri; u
- (viii) l-ispejjeż li kellha tagħmel l-attriċi biex tikseb dan ir-rimedju.

27. Wara li qieset dan kollu l-qorti hija tal-fehma li l-kumpens ta' ħamest elef euro (€5,000) bħala danni morali huwa wieħed xieraq u biżżejjed. Ma' dan għandhom jiżdiedu ħmistax-il elf euro (€15,000) bħala kumpens għad-danni pekunjarji, b'kollox għalhekk għoxrin elf euro (€20,000).

28. F'dan is-sens il-qorti qiegħda tilqa' l-ewwel żewġ aggravji tal-attriċi u tiċħad it-tieni parti tat-tieni aggravju tal-Avukat Ġenerali.

29. Ngħaddu issa għall-añħar aggravju tal-Avukat Ġenerali, li jolqot l-ispejjeż tal-kawża. Dan l-aggravju huwa msejjes fuq l-art. 223 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili li jgħid illi l-qorti tista' tordna li kull parti tbatl l-ispejjeż tagħha meta kull parti tkun telliefa f'xi punt tal-kawża, bħal ma ġara fil-każ tallum: l-attriċi kienet rebbieħha fejn talbet dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet tagħha taħt l-art. 1 tal-

Ewwel Protokoll u rimedju għal dak il-ksur iżda telliefa fejn talbet dikjarazzjoni ta' ksur ta' drittijiet oħra fundamentali.

30. Peress illi l-attriċi għamlet talbiet li ġew miċħuda, huwa xieraq li l-ispejjeż relattivi tħallashom hi. Dan l-aggravju tal-Avukat Ġenerali għalhekk ser jiġi milqugħ.
31. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiddisponi kemm mill-appell tal-attriċi u kemm minn dak tal-Avukat Ġenerali billi tirriforma s-sentenza appellata:
- i. tħassarha fejn ikkundannat lill-Avukat Ġenerali jhallas kumpens ta' ħamest elef euro (€5,000) bħala danni u tikkundannah, minflok, iħallas danni ta' għoxrin elf euro (€20,000) bħala danni kemm morali u kemm pekunjarji;
 - ii. tħassar ukoll id-deċiżjoni dwar l-ispejjeż: tordna li l-ispejjeż tal-konvenuti li nħelsu mill-ħarsien tal-ġudizzju tħallashom l-attriċi u li l-ispejjeż l-oħra tal-ewwel grad, ħlief dawk tal-konvenuta Elvira Schembri li jitħallsu mill-istess konvenuta², jinqasmu binofs bejn l-attriċi u l-Avukat Ġenerali;
 - iii. tikkonferma s-sentenza appellata fil-bqija.

² Ara klawwola numru 8 tal-kitba privata bejn l-attriċi Josephine Azzopardi u l-konvenuta Elvira Schembri.

32. L-ispejjeż tal-appell, kemm tal-Avukat Ġenerali u kemm tal-attriċi.
jinqasmu hekk: sehem minn sitta ($1/6$) tħallsu l-attriċi u ħames ishma
minn sitta ($5/6$) jħallashom l-Avukat Ġenerali.

Silvio Camilleri
President

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Noel Cuschieri
Imħallef

Deputat Registratur
mb