QORTI KOSTITUZZJONALI

IMHALLFIN

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

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

Numru 12

Rikors numru 87/14 JZM

Josephine Azzopardi f`isimha proprju u kif ukoll bhala prokuratrici tal-imsiefra Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartolo Parnis u b`digriet tal-14 ta` Marzu 2017 Anna Maria Saddemi giet awtorizzata tassumi l-atti tal-kawza f'isimha proprju esklussivament

v.

L-Onorevoli Prim Ministru, Il-Ministru tal-Kultura u l-Gustizzja u b`digriet moghti fl-14 ta` April 2015 "Il-Ministru tal-Kultura u l-Gustizzja" gie jaqra "Il-Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali", L-Avukat Generali, u Albert Dimech u Simon John Lovett

Il-Qorti:

1. Dawn huma zewg appelli, appell principali maghmul mir-rikorrenti Anna Maria Saddemi [l-attrici] u l-appell incidentali maghmul mill-Avukat

Generali, mis-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kompetenza kostituzzjonali taghha [l-ewwel Qorti] fit-28 ta' Settembru 2017 [is-sentenza appellata], li permezz taghha dik il-Qorti filwaqt illi [i] astjeniet milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet tal-attrici kif jolqtu lill-konvenuti Albert Dimech u Simon John Lovett stante illi fil-mori tal-kawza l-atti gew ceduti mill-atturi limitatament fil-konfront taghhom wara li l-atturi hadu lura c-cwievet kif ukoll il-pussess battal u liberu tal-fond *de quo*, [ii] laqghet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti l-Onorevoli Prim Ministru u Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali u ddikjarat li mhumiex il-legittimi kontradditturi tal-attrici u lliberathom mill-osservanza tal-gudizzju; [iii] cahdet it-tieni, ir-raba', is-sitt, is-seba', it-tmien, id-disa' u l-ghaxar eccezzjonijiet tal-Avukat Generali; [iv] laqghet it-tielet, il-hames, il-hdax, it-tnax, it-tlettax u l-erbattax l-eccezzjonijiet tal-Avukat Generali; [v] laqghet l-ewwel talba limitatament billi tiddikjara illi l-attrici Anna Maria Saddemi garrbet vjolazzjoni tad-dritt taghha ghall-proprjeta` kif imhares bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali [il-Konvenzjoni]; [vi] cahdet il-bqija tal-ewwel talba u riferibbilment ghat-tieni talba ordnat lill-Avukat Generali biex ihallas lill-attrici Anna Maria Saddemi is-somma ta' hamest elef Euro (€5,000) bhala kumpens ghall-vjolazzjoni tad-dritt taghha ghall-proprjeta` kif imhares bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u [vii] ordnat lill-Avukat Generali sabiex ihallas l-ispejjez kollha tal-kawza, oltre li ordnat ukoll lir-Registratur tal-

Qorti sabiex kif appena din is-sentenza tghaddi in gudikat jibghat kopja taghha lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati kif irid l-Artikolu 242 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Il-fatti relevanti huma dawn. L-attriċi għandha l-utli dominju perpetwu ta' appartament[1] f'San Ġiljan. B'kuntratt tal-14 ta' Ġunju 1957 fl-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-konvenut Albert Dimech li kien joqgħod fl-appartment bħala r-residenza tieghu flimkien mal-konvenut Simon John Lovett 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) sejħet lill-konvenut Albert Dimech biex iroddilha l-pusses battal tal-fond, iżda għalxejn. Imbagħad bl-Att XVIII tal-2007 iddaħħal artikolu ġdid – l-Art. 12A – fil-Kap.158 li ta lill-konvenut Dimech il-jedd li tkompli żżomm l-appartament b'titolu ta' kiri li jiġġedded.

[1] Appartament bin-numru 40, Block D, Triq Sur Alfons Maria Galea, San Giljan.

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-smigħ xieraq u dan kif protetti kemm bl-artikoli tal-Konvenzjoni Ewropea (Art. 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) rispett-ivament, u konsegwentement
>
> "(ii) taghti dawk ir-rimedji kollha opportuni u effettivi inkluż jekk ikun hemm il-ħtieġa li tiġi dikjarata nulla jew inapplikabbli fil-każ in eżami l-liġi, inkluż l-Art. 12A tal-Kap, 158 tal-Liġijiet ta' Malta *in parte* jew *in toto*, u konsegwentement l-iżgumbrament tal-intimati Albert Dimech u Simon John Lovett mill-appartament in kwistjoni jew li l istess intimati Albert Dimech u Simon John Lovett jew l-*aventi causa* tagħhom ma jistgħux jagħmlu użu u/jew jieħu ebda benefiċċju mill-istess artikolu surreferit 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u/jew billi tillikwida dak 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. Fil-mori tal-kawza, l-atturi hadu lura l-pussess tal-fond minghand il-konvenuti Albert Dimech u Simon John Lovett, u l-atti tal-kawza gew ceduti fl-konfront tal-istess konvenuti[2].

6. L-ewwel Qorti qatgħet il-kawża, wara li ħelset lill-Prim Ministru u lill-Ministru tal-Ġustizzja, Kultura u Gvern Lokali mill-ħarsien tal-ġudizzju, bl-ispejjeż għall-attriċi, ghas-segwenti ragunijiet li sa fejn relevanti ghal dan l-appell, gew imfissra hekk:-

> "… … …
>
> "Ir-raba' (4) eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali

[2] Vide nota ta' cessjoni datata 19 ta' Dicembru 2016, a fol. 189.

"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 kawża [*recte*, tal-awturi] tagħhom huma marbutin bid-deċiżjonijiet li ttieħdu mill-preċedessuri tagħhom, b'dana li r-rikorrenti huma preklużi 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-dispożizzjoni 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.

"Mhijiex 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 jittieħdu passi ta' din l-i*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 żgumbrawx 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 fondamentali protett bil-Kostituzzjoni jew bil-Konvenzjoni. Igħid ukoll illi l-istat m'għandhux jitqies responsabbli għal ksur ta' jedd fondamentali 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-miżura legali għaliex tħallew 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 ħames snin qabel l-introduzzjoni tal-art 12A biex joħorġu lill-okkupanti mill-appartamenti iżda dawn ma għamlu xejn. Għalhekk l-Avukat Ġenerali invoka l-applikazzjoni tal-prinċipju *volenti non fit injuria.*

"Il-pożizzjoni tal-Avukat Ġenerali mhijiex kondiviża minn din il-qorti.

"Kontra ghal dak sottomess, irrizulta li r-rikorrent hadu passi inizjali li kienu intiżi biex jiżgumbraw lill-okkupanti iżda mbagħad bid-dħul fis-seħħ tal-emendi tal-2007 l-awturi tar-rikorrenti ma kellhomx għad-dispożizzjoni tagħhom xi mezz kif setgħu jik-kontestaw 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 din 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 sa fejn 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 jidhirlu 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-akkomodazzjoni, l-Art. 12A m'għandux jitqies bħala leżiv għall-jeddijiet fondamentali tutelati bil-Konvenzjoni.

"Fis-seba' eċċezzjoni, l-Avukat Ġenerali jsostni li d-dispożizzjoni għandha għanijiet leġittimi u hija fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn ħażin taht 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 jitħalla 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-konklużjoni 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-Konvenzjoni, 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 rikonoxxjut illi l-istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, għandu jkun sodisfatt ir-rekwiżit tal-proporzjonalità.

“… … …

“Minkejja li l-konċessjoni sub-enfitewtika favur l-intimat Dimech kienet diġà għaddiet meta daħal fis-seħħ l-Art. 12A tal-Kap. 158, bis-saħħa ta’ din id-dispożizzjoni r-rikorrenti kienu qegħdin jiġu kostretti *ope legis* illi jidħlu għal lokazzjoni għal żmien indefinit.

“Fiż-żmien meta effett tad-dħul fis-seħħ tal-Art. 12A kienet imposta l-lokazzjoni, l-intimat Dimech kien ghadu qed jokkupa 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 ħieles 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 idejh marbuta dwar b’kemm għandha tiżdied il-kera, in kwantu li hi l-liġi li tiddetta kif għandha tiġi awmentata l-kera, mhux il-kontratazzjoni libera tas-suq.

“… … …

“Hemm ukoll inċertezza dwar meta r-rikorrenti jkunu jistgħu jieħdu lura l-appartament liberament.

"Huwa wkoll sinjifikanti l-fatt illi l-valur ta' fond b'inkwilin igħix 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-kaz odjern qiegħed jagħti lill-intimat Dimech drittijiet ta' inkwilinat fir-rigward tal-appartament illi jokkupaw, mingħajr ma jagħti lir-rikorrenti kumpens xieraq.

"… … …

"Għalhekk, filwaqt li qegħda tiċħad is-sitt (6), is-seba' (7), it-tmien (8), id-disa' (9) u l-għaxar (10) eċċezzjonijiet tal-Avukat Ġenerali, qegħda tiddikjara illi bl-applikazzjoni tal-Art. 12A tal-Kap. 158 ir-rikorrenti ġarrbu ksur tal-jeddijiet fondamentali 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.

"Billi fil-mori tal-kawza ir-rikorrenti hadu lura l-pussess tal-fond de quo minghand l-intimati Dimech u Lovett, m'ghadx hemm kwistjoni ta' zgumbrament ... … …

"Il-Qorti sejra tqis il-kumpens bhala rimedju.

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

"Fid-deċizjoni ta' <u>Maria Stella sive *Estelle* Azzopardi *et v.* Avukat Ġenerali *et*</u> deċiża fit-30 ta' Settembru 2016, il-Qorti Kostituzzjonali kompliet tippreċiza illi r-"rimedju li tagħti din il-qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali 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.

"Il-Qorti sabet illi kien hem vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti skont l-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-miżura 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 kinetx imposta fuq l-awtur tagħhom il-lokazzjoni viġenti llum;

"(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 tiġi promulgata.

"Skont il-Perit Paul Buhagiar il-valur lokatizju annwu tal-appartament de quo abbazi ta' rata ta' ritorn ta' 2.75%.

"Mill-banda l-oħra, ir-rikorrenti għamlu referenza ghall-artikoli fil-gurnali lokali kif ukoll reklami li gewwa San Giljan fl-inhawi fejn huwa sitwat l-appartament, hemm ritorn li jvarja bejn 4% u 8.1 %.

"Kienu eżebiti ukoll rapporti ta' periti tekniċi mqabbda biex jistmaw appartamenti oħra simili għal dak in eżami. Qegħda

tirreferi għar-rapporti tal-Periti Valerio Schembri u Marie Louise Musumeci.

"Meta jitqies li r-ritorn fuq l-appartament in kwistjoni kien dak ta' EUR 314.47c fis-sena, dan jindika b'mod evidenti li hemm diskrepanza qawwija mill-valur lokatizju fis-suq ta' dan l-appartament.

"Ghalhekk, fl-agħar ipoteżi għar-rikorrenti, jekk jigi addottat il-prospett tal-Perit Paul Buhagiar, ir-rendita mill-kera fis-suq tkun bil-ferm aktar mill-kera li effettivament kienet qed titħallas lir-rikorrenti, liema kera ma kinitx qed tiġi aċċettata.

"… … …

"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.

"… … …

"Il-qorti ħasbet fit-tul.

"Ħadet 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-pronunzjamenti tal-qrati.

"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 ġust u suffiċjenti.

"Dan l-ammont ghandu jithallas lir-rikorrenti Anna Maria Saddemi wahedha stante illi fil-mori tal-kawza saret wahedha s-sid tal-fond de quo bis-sahha ta' l-att ta' divizjoni li ghalih il-Qorti ghamlet referenza aktar kmieni".

Minn din is-sentenza appellat l-attrici Anna Maria Saddemi b'rikors datat 17 ta' Ottubru 2017, fejn talbet illi din il-Qorti:-

"filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata deciza fit-28 ta' Settembru 2017 mill-Onor Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet premessi bhala wahda ekwa u gusta, thassarha u tirrevokaha limitatament sakemm b'referenza ghat-tieni talba attrici illimitat ruhha fili tornda lill-Avukat Generali sabiex ihallas lill-esponenti s-somma ta' hamest elef Euro (€5,000) bhala kumpens ghall-vjolazzjoni u dana billi tillikwida somma aktar idoneja favur l-esponenti avut rigward ghal dak kollu sottomess permezz ta' dan l-Appell bl-ispejjez ta' din il-procedura wkoll kontra l-istess Avukat Generali".

7. L-appell tal-attrici, li huwa limitat ghad-decizjoni dwar ir-rimedju moghti mill-ewwel Qorti ghal-lezjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa msejjes fuq l-aggravju illi l-ewwel Qorti naqset milli tillikwida danni pekunjarji biex jikkumpensaw ghat-telf materjali soffert minhabba l-ksur tad-drittijiet fondamentali, u illi f'kull kaz il-kumpens likwidat fis-sentenza appellata huwa baxx wisq.

8. L-Avukat Generali wiegeb ghall-appell tal-attrici permezz ta' risposta pprezentata fis-27 ta' Ottubru 2017 fejn sostna illi, f'kaz li din il-Qorti tikkonferma s-sentenza appellata in kwantu sabet lezjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, il-quantum tal-kumpens likwidat mill-ewwel Qorti in linea ta' rimedju ghall-ksur irravvizat huwa wiehed tajjeb u idoneu u ma ghandux jigi awmentat u dan ghar-ragunijiet esposti fl-istess risposta.

9. Permezz tal-appell incidentali interpost flimkien mar-risposta tal-appell tieghu tas-27 ta' Ottubru 2017, l-Avukat Generali ressaq is-segwenti aggravji: [i] illi l-atturi kienu ssokkombew ghall-applikazzjoni tal-Artikolu 12A meta naqsu milli jipprocedu kontra l-okkupanti tal-fond ghall-izgumbrament taghha wara l-gheluq tal-koncessjoni subenfitewtika, u ghalhekk ma jistghux jilmentaw li bl-introduzzjoni tal-Att XVIII tal-2007 gew vjolati d-drittijiet fondamentali taghhom; [ii] illi

f'kull kaz, l-ewwel Qorti ma kienetx korretta meta sabet ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni; u [iii] l-Avukat Generali ma kellux jigi ordnat ihallas l-ispejjez kollha tal-kawza.

10. Din il-Qorti tosserva qabel xejn illi ma sar ebda appell mid-decizjoni fis-sentenza appellata li m'hemmx ksur tal-Artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni, u lanqas tal-Artikolu 6 u 14 tal-Konvenzjoni. Iz-zewg appelli jittrattaw, rispettivament, il-kumpens likwidat ghall-ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u is-sejbien innifsu ta' ksur tal-istess Artikolu. Ghalhekk, in vista tal-fatt illi l-appell principali jindirizza biss id-decizjoni tal-ewwel Qorti dwar ir-rimedju moghti ghall-ksur tal-jedd fondamentali tar-rikorrenti, filwaqt illi l-appell incidentali jikkontesta d-decizjoni tas-sejbien ta' ksur ta' dan il-jedd, ikun siewi li l-ewwel jigi trattat u determinat l-appell incidentali tal-Avukat Generali dwar il-ksur ravvizat tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

11. Permezz tal-ewwel aggravju tieghu, l-intimat Avukat Generali jikkontendi l-attriċi naqset milli tinqeda b'rimedji li kellha taħt il-liġi ordinarja qabel ma fetħet dawn il-proċeduri kostituzzjonali u illi ghalhekk l-attriċi ma tistax tilmenta illi l-Art. 12A jikser il-jedd tagħha għat-tgawdija ta' ħwejjiġha ladarba kienet hi li qagħdet għalih meta naqset milli tiżgombra lill-konvenuta Zammit wara li għalaq is-sub-ċens. L-aggravju ġie mfisser hekk:

"… … … ir-rikorrenti ma setgħetx tinvoka ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għaliex hija ssottomettiet ruħha għall-artikolu 12A tal-Kap. 158 minħabba li ma żgumbratx lil Dimech u Lovett wara l-għeluq tal-konċessjoni sub-enfitewtika;

"Illi dan aggravju huwa fis-sens li r-rikorrenti setgħet hadet il-passi sabiex zgumbrat mill-fond lil Emily Zammit [*recte.* Dimech u Lovett] u dan setghat ghamlitu qabel id-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

"Illi mill-atti pubbliku esebit mal-affidavit ta' Josephine Azzopardi jirrizulta li l-konċessjoni sub-enfitwetika li kienu jgawdu Dimech u Lovett fuq l-appartament mertu tal-kawza 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 jizgumbraw lil Dimech u Lovett mill-fond mertu tal-kawza odjerna. Dan qed jinghad stante li fis-sena 2002 ma kien hemm l-ebda provvediment legali li kien jaghti dritt lill-utilista sabiex tibqa' tirrisjedi fl-appartament. Infatti, l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ma kienx jghodd ghall-koncessjonijiet subenfitewtici.

"Illi dan ifisser ukoll li r-rikorrenti jew l-awturi taghhom setghu anke mxew bil-proċeduri sommarji li jahseb ghalihom l-Artikolu 167 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex iħaffu l-proċess tal-iżgumbrament. Minkejja din il-possibilita` però r-rikorrenti u l-awturi tagħha xorta għażlu li jħallu lill-utilista tibqa' tgħix fl-appartament;

"……

"Isegwi ghalhekk li ghall-perijodu bejn l-14 ta' Ġunju 2002 u l-14 ta' Diċembru 2007 (id-data li daħal fis-seħħ l-Att XVIII tal-2007) ir-rikorrenti ma ghandhomx ragun jilmentaw minn xi ksur tad-drittijiet fondamentali taghhom. Dan qieghed jinghad stante li f'dan il-perijodu kollu l-okkupazzjoni da parti tal-utilista ma kinitx qegħda ssir fuq is-saħħa ta' liġi jew minħabba xi għemil tal-istat iżda l-okkupazzjoni kienet qed titħalla ssir għaliex ir-rikorrenti u l-awturi tagħha ħallew lill-utilista sabiex jibqa' jirrisjedi fl-appartament;

"L-esponent jħoss ukoll li l-istat m'għandux jitqies responsabbli għal xi ksur konvenzjonali lanqas wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XVIII tal-2007. Illi skont l-artikolu 12A(4) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-utilista setghet tibbenefika minn din il-miżura legali għaliex kien tħalliet tibqa' tgħix fl-appartament sal-1 ta' Lulju 2007 u dan minkejja li l-kuntratt tagħha kien ilu li skada ħames snin;

"Ir-rikorrenti u l-awturi tagħha kellhom ħames snin ċans qabel l-introduzzjoni tal-artikolu 12A sabiex jittihedu l-passi necessarji sabiex johorgu lill-utilista mill-appartament. Minkejja tali opportunita` l-utilista thalliet tibqa' tirrisjedi fl-appartament minghajr limitazzjoni. Isegwi ghalhekk li r-rikorrenti ma tistax wara għaxar snin tilmenta mill-għażla ħielsa li saret minnha u mill-awturi tagħha li ħadu dak iż-żmien u dan anki abbazi ta' *volenti non fit injuria*;

"Illi gialadarba r-rikorrenti ma hadet l-ebda azzjoni sabiex tizgombra lill-utilista qabel ma dahal fis-sehh 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'success li bħala riżultat tal-applikazzjoni tal-Artikolu 12A tal-Kap. 158 tat-Liġijiet ta' Malta gew lezi d-drittijiet kostituzzjonali tagħha;
>
> "Illi jsegwi ghalhekk li l-lanjanzi tar-rikorrenti mibnija fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni kellhom ifallu sa mill-bidunett, u għalhekk li l-Ewwel Onorabbli Qorti ma kinitx giusta meta sabet li r-rikorrenti ġarrbet ksur ta' dan l-artikolu konvenzjonali".

12. L-attrici Anna Maria Saddemi wiegbet ghal dan l-aggravju billi tat sfond tal-pozizzjoni legali taghha u ta' hutha bhala proprjetarji tad-diversi appartamenti formanti parti mill-istess korp ta' bini li kien soggett ghall-koncessjoni enfitewtika temporanja, u tghid illi kien biss wara li nghatat is-sentenza ta' din il-Qorti fil-15 ta' Mejju 2006 [**AIC Joseph Barbara et vs Avukat Generali et**], fejn giet ikkonfermata l-inapplikabbilita` tal-Artikolu 12(4) u (5) tal-Kap. 158 ghall-protezzjoni tat-titolu tas-sub-utilisti tal-fondi wara l-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika fl-2002, li huma nghataw l-ispunt biex ikomplu jifthu, ftit ftit, kawzi ghall-izgumbrament tas-sub-utilisti l-ohrajn tal-fondi formanti parti minn dan il-korp ta' bini. Izda tghid li ma setghetx tobsor li l-iStat kien ser jghaddi l-ligi fl-2007, *multo magis* b'effett retrospettiv, u huwa appuntu dan l-effett retrospettiv tal-mizura legislattiva lamentata li jiskaturixxi r-responsabbilita` tal-iStat ghall-ksur tal-jedd taghha anke qabel id-dahla fis-sehh tal-istess mizura.

13. Din il-Qorti tqis li tassew li fuq interpretazzjoni stretta tal-Kap. 158 kif kien qabel ma ddaħħal l-Art. 12A – li sub-enfitewsi, jew enfitewsi tal-

utli dominju, ma hijiex enfitewsi – 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 lill-okkupant tal-fond. Madankollu, il-fatt li kienu disposti li jħalluh iżomm il-fond bla titolu għal ħames snin, għax kienu jafu li meta riedu setgħu bdew proċeduri biex jiżgumbrawh, ma jfissirx illi irrinunzjaw għall-jedd li, aktar 'il quddiem, ifittxu dak ir-rimedju.

14. Barra minn hekk, ukoll meta jintwera li l-atturi setghu nqdew b'rimedji taħt il-liġi ordinarja, jibqa' mħolli għad-diskrezzjoni tal-qorti tagħżilx li tinqeda bis-setgħat tagħha taħt il-Kostituizzjoni jew taħt l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, u fiċ-ċirkostanzi tal-każ tal-lum, fejn instab ksur ta' drittijiet fondamentali, din il-qorti hija tal-fehma li ma għandhiex tiddisturba l-eżerċizzju ta' din id-diskrezzjoni li fil-fehma tagħha kien korrett.

15. 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, u dan l-aggravju tal-Avukat Generali ma jistax jintlaqa'.

16. It-tieni aggravju fl-appell incidentali tal-Avukat Generali jolqot is-sejbien li l-applikazzjoni tal-Art. 12A tal-Kap 158 jikser id-dritt imħares taħt l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll:-

> "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 jipprovdi 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 qegħda titħallas kienet waħda baxxa ħafna u għalhekk ir-rikorrenti bħala sid kienet qed tintalab iġġor piż sproporzjonat u eċċessiv.
>
> "Illi l-esponent 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(4) 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 jiggarantix kumpens sħiħ għall-ġeneralità tal-każijiet kollha. Dan għaliex meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħal ma huwa dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq … … …
>
> "Illi fil-kuntest tal-kontroll leġittimu mill-istat tal-użu ta' proprjetà fl-interess ġenerali l-ewwel onorabbli qorti ma setgħetx tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles mal-valur li għandu jitħallas għal għanijiet ta' akkomodazzjoni soċjali. Tant hu hekk li dwar użu ta' proprjetà fl-interess ġenerali fil-kuntest ta' akkomodazzjoni soċjali huwa magħruf li l-valur li jista' jkollu jitħallas 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 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 il-bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali 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 sodisfaċenti li hija qegħda ġġarrab xi piż eċċessiv u sproporzjonat minħabba l-ammont ta' kera li qed tipperċepixxi. Il-kera annwali li qegħda titħallas lilha fil-preżent mhuwiex 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 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Bid-dħul tal-emendi l-ġodda fil-Kodiċi Ċivili, il-kera li r-rikorrenti tista' ddaħħal mingħand l-intimat mhux ser tibqa' staġnata għal dejjem iżda ser togħla kull tliet snin b'mod proporzjonali skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta fuq il-bażi tal-indiċi tal-inflazzjoni, kif hemm provdut fl-artikolu 13 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

"Lanqas ma jista' jingħad li ż-żieda mogħtija bil-liġi l-ġdida ser twassal għal proporzjon [*sic*] għaliex bħal ma osservat dina l-onotabbli qorti fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Franco Buttigieg *et v.* Avukat Generali deċiża fis-6 ta' Frar 2015, "ir-rata ta' inflazzjoni pubblikata taħt l-Art. 13(2) tal-Kap. 158 tinħadem mill-Istatistiku Ewlieni tal-Gvern fuq kriterji li għandhom jitqiesu illi huma tajba u oġġettvi ladarba ma ntweriex il-kuntrarju".

"… … …

"Illi kera fl-ammont li r-rikorrenti tirċievi m'hijiex xi kera daqstant sproporzjonata meta mqabbla mal-valur indikat mill-Perit Paul Buhagiar. Dan l-ammont irid jitpoġġa fil-perspettiva u *cioè* li hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fi-interess pubbliku u għalhekk il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidlh6m jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq.

"Illi magħdud ma' dan, il-kirja favur l-intimati m'hijiex waħda perpetwa li sejra tintiret minn ħaddiehor. Ifisser allura li l-protezzjoni tal-kera m'hijiex ħa testendi ruħha għal ġenerazzjoni oħra iżda sejra tispiċċa malli Dimech u Lovett ma jibqgħux jirrisjedu fi-appartament – fatt li avvera ruhu fil-mori tal-kawza.

"Tajjeb li jingħad ukoll li tul l-okkupazzjoni tagħhom jidher li l-intimati Dimech u Lovett ħadu ħsieb l-appartament. Minn dan l-investiment gawdiet ir-rikorrenti wkoll 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 nġabet 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-esponent 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 igħin f'dan il-qasam tant sensittiv bil-konsegwenza li l-istat jitħalla waħdu biex isolvi l-problema tal-akkomodazzjoni soċjali billi jibni aktar postijiet biex jakkomoda lill-persuni fil-bżonn jew billi jissussidja parti mill-kirjiet, dan inevitabilment ikun ifisser li l-istat ikun irid jara minn fejn irid iġib il-flus sabiex jiffinanzja 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 qiegħed jikkontribwixxi fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali.

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

"Ifisser għalhekk 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, l-esponent jasal għall-fehma li l-element tal-bilanċ u tal-proporzjonalità ma jinsabx miksur, b'dana li l-ewwel onorabbli qorti ma kinitx ġusta meta laqgħet it-talbiet tal-appellata li seħħet vjolazzjoni tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja; … … …".

17. Huwa minnu illi l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix illi, meta tintwera ħtieġa soċjali għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, is-sid għandu jkollu dħul mill-proprjeta` daqskemm jirrendi s-suq ħieles. Huwa minnu wkoll illi kiri taħt il-Kap. 158 jeħles lis-sid minn ċerti obbligazzjonijiet, bħal ma hija l-obbligazzjoni ta' tiswijiet, li normalment jintrefgħu minn sid il-kera. Huwa minnu wkoll illi l-kera jiżdied kull tliet snin, għalkemm, naturalment, kemm ikunu biżżejjed dawn iż-żjidiet jiddependi fuq kienx xieraq jew le l-kera oriġinali li fuqu jinħadmu dawn iż-żjidiet.

18. Madankollu, ukoll meta jitqiesu dawn il-fatturi, id-diskrepanza bejn il-kera li tagħti l-liġi u l-kera li jagħti s-suq ħieles hija kbira wisq, ukoll jekk tqis l-inqas stima favorevoli għas-sidien. L-analiżi bir-reqqa li għamlet l-ewwel Qorti turi illi, meqjusa l-fatturi relevanti kollha, il-liġi ma tħarisx il-ħtieġa ta' proporzjonalità u għalhekk ma tgħaddix mill-eżami tal-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll.

19. Fattur ieħor li jsemmi l-Avukat Ġenerali fir-rikors tal-appell huwa illi l-kiri f'dan il-każ partikolari x'aktarx li ma kienx sejjer ikun wieħed li jkompli jiġġedded għal żmien twil. Dan jista' jkun minnu iżda anqas dan il-fattur ma hu suffiċjenti sabiex jinnewtralizza in-nuqqas ta' proporzjon bejn il-kera li tagħti l-liġi u l-kera li jagħti s-suq u ghalhekk *se mai* jista' jkollu relevanza għall-*quantum* tal-kumpens li jingħata għall-ksur tad-dritt, u ma jeliminax dak il-ksur.

20. 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-akkommodazzjoni soċjali.

21. Dan l-aggravju wkoll għalhekk ma jistax jintlaqa'.

22. Qabel ma ngħaddu għall-aħħar aggravju tal-Avukat Ġenerali, li jolqot l-ispejjeż tal-kawża, imiss li nqisu l-appell tal-attriċi li jolqot ir-rimedju mogħti mill-ewwel Qorti.

23. L-appell tal-attrici huwa msejjes fuq l-ilment taghha li l-ewwel Qorti tat biss danni morali, u naqset milli tikkonsidra fil-kwantifikazzjoni tal-kumpens id-dannu ekonomiku u materjali li soffriet minhabba l-effett tal-Artikolu 12A. L-attrici tfisser l-ewwel aggravju taghha hekk:-

> "... ... ... L-esponenti jħossu li huwa kemmxejn stramb li, tenut ferm is-surreferit, 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 tfisser 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 giet biex iddeterminat il-kumpens dovut lill-esponenti mill-istess Stat Malti.
>
> "... ... ...
>
> "... ... ... il-prinċipju regulatur għal-likwidazzjoni ta' kumpens għandu jkun proprju dak illi "min iġarrab dak il-ksur jitqiegħed kemm jista' jkun fil-pożizzjoni 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 konklużiv minnha stess meta giet biex tillikwida l-kumpens dovut lill-esponenti."

"Illi l-esponenti jinnutaw illi r-rimedju tad-danni likwidati fis-somma ta' ħamest elef euro (€m5000) ma jservi bl-ebda mod sabiex iqiegħed lill-esponenti fl-istess pożizzjoni li kienet fiha li kieku dak il-ksur ma seħħx u kwindi certamcnt li b'ebda mod ma jservi l-principju 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 abbużivament 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 tippreġudikax id-drittijiet tagħha hija ma setgħet taċċetta ebda korrispettiv mingħand min kien qiegħed jokkupa l-fond. Skont il-liġi dan il-korrispettiv – a bażi ta' liġi determinata bħala leżiva tad-drittijiet fundamental! tal-bniedem – kien jammonta għas-somma ta' €291.17 fis-sena u kwindi għas-somma ta' €4,367.55 għas-snin kollha li jmorru mill-2002 sal-lum. Dan ifisser illi s-somma ta' ħamest elef euro (€5,000) lanqas biss tibda billi tersaq sabiex tkopri mqar minimu mid-dannu soffert mill-esponenti; … … …

"Illi l-eżerċizzju 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 dispożizzjoni tal-liġi, l-esponenti kienu jkunu f'pożizzjoni 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 jipproteġi 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 apparti s-surriferit jigi sottomess li 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, dana tenut kont tal-principju tar-restitutio in integrum li huwa wkoll pjenament abbraccjat mill-Qorti Ewropeja ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem… … …".

24. Huwa minnu illi l-ewwel Qorti llikwidat biss danni morali u huwa wkoll minnu illi, biex jingħata rimedju sħiħ u xieraq għall-ksur tad-dritt tagħha, l-attriċi kellha tingħata wkoll danni materjali, għalkemm, fid-dawl tal-fatturi kollha msemmija f'din is-sentenza, mhux neċessarjament ekwivalenti għad-differenza bejn il-kera fis-suq kif stmat mill-periti u l-kera regolat bil-liġi. Li x'aktarx ġara hu li l-ewwel Qorti interpretat ir-riżerva mill-atturi li saret fir-rikors li bih inbdiet il-kawża – "b'riżerva għal-likwidazzjoni fl-istadju opportun tad-danni sofferti minnhom bħala konsgwenza" – bħala riżerva li t-talba għal-likwidazzjoni tad-danni ssir "fl-istadju opportun" f'kawża oħra, interpretazzjoni li għalkemm x'aktarx mhix korretta, lanqas ma hija għal kollox irrazzjonali.

25. F'kull każ, l-aggravju sa fejn jitlob ukoll danni materjali għandu jintlaqa', b'dan li l-qorti tgħaddi għal-likwidazzjoni tal-*quantum* wara li tqis il-fatturi mressqa fl-aggravju tal-attriċi, li nghaddu biex inqisuhom issa.

26. Fit-tieni aggravju mbagħad l-attriċi tfisser kif, fil-fehma tagħha, kellhom jiġu kwantifikati d-danni fid-dawl ukoll tal-istimi magħmula mill-perit imqabbad *ex parte* mill-Avukat Ġenerali.

27. L-Avukat Generali jilqa' ghal dawn l-aggravji, specifikatament dwar id-danni materjali pretizi mill-atturi, billi jghid li ghandhom jigu meqjusa diversi konsiderazzjonijiet. Dawn ifissirhom hekk:-

> "… … … anke jekk wiehed kellu jqis id-dannu materjali daqslikieku dawn kienu dannu civili allura jidhlu dawn il-kunsiderazzjonijiet importanti li gejjin:
>
> i. "Il-hsarat materjali jew civili mgarrba mis-sid li sehhew qabel sentejn minn meta nfethet din il-kawza huma preskritti skont l-artikolu 2153 tal-Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta;
>
> ii. "Jekk dan l-artikolu mhux applikabbli, xorta wahda parti mill-azzjoni ghall-hlas tad-danni hija preskritta skont l-artikolu 2156 (c) jew (f) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta ghall-perijodu kollu li gie qabel il-hames snin ta' qabel inbdew dawn il-proceduri;
>
> iii. "Ghalkemm l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ma tqajmitx quddiem l-ewwel onorabbli Qorti, hija dispozizzjoni cara tal-ligi skont l-artikolu 2112 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta li din tista' titqajjem anke fl-appell kif qed isir;
>
> iv. "Minkejja li fl-atti tal-kawza gew ipprezentati stejjem maghmula minn periti dawn jibqghu biss etejjem soggettivi u mhux oggettivi;
>
> v. "F'kull kaz is-sid naqset bi kbir milli turi li sofriet xi zvantagg ekonomiku konkret fuq il-kera tal-post. … … …
>
> "… … … omissis … … …
>
> "Illi jekk dan kollu jigi applikat ghall-kawza odjerna, ma jidhirx fil-fehma tal-esponenti li r-rikorrenti appellant gabu prova tat-telf reali li garrbu. Ghalkemm l-esponenti pprezenta r-rapport tal-Perit tal-Gvern dwar il-valur lokatizzju tal-fond, l-appellanti ma gabitx prova ta' kemm, tul is-snin, kien hemm min kien lest ihallas dawk il-valuri u lanqas li effettivament tilfet kirjiet b'dak il-valur ta' kera li gie stabbilit mill-Perit … … …".

28. 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 21 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.

29. Il-kalkoli li ghamlet l-attriċi fir-rikors tal-appell taghha[3] ma jqisux il-għan leġittimu u soċjali tal-liġi, il-fatt illi l-liġi teħlisha mill-obbligazzjoni tat-tiswijiet, il-fatt li fost ir-rimedji hemm dak li jippermettilha tfittex li tieħu lura l-fond bla ma tinżamm milli tagħmel hekk b'applikazzjoni tal-Art. 12A tal-Kap. 158, u l-fatt illi l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix dħul daqskemm jagħti s-suq ħieles. Qegħda tassumi wkoll illi kienet sejra ssib min jikri l-appartament għaż-żmien kollu li għalih qegħda tippretendi kumpens, u wkoll mill-2002, u li dan il-kerrej kien sejjer jassumi hu l-obbligazzjoni ta' manutenzjoni u tiswijiet.

30. Għandu jingħad ukoll, dwar il-pretensjoni tal-attriċi illi bdiet iġġarrab 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 laqtitx lill-attriċi b'effett retro-attiv, għax l-

[3] A fol. 319, paragrafu 16.

okkupanti tal-fond baqgħu jokkupawh sal-2007 mhux bis-saħħa tal-liġi iżda għax l-attriċi stess ma ħaditx passi effettivi u konkreti biex tiżgumbrahom. Ukoll li kieku ma għaddietx il-liġi, l-okkupanti xorta kienu jibqgħu fil-post għall-inqas sal-2007; 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-dispożizzjonijiet 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.

31. Dwar l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni tal-azzjoni ghall-hlas tad-danni materjali sollevata mill-Avukat Generali fir-risposta tieghu ghall-appell tal-atturi, jinghad qabel xejn li din l-azzjoni m'hijiex ghall-hlas ta' danni civili izda wahda ghal dikjarazzjoni ta' ksur ta' drittijiet fondamentali u ghall-ghoti ta' rimedju ghal-lezjoni talvolta riskontrata. Gie diversi drabi ritenut[4] illi l-azzjoni li torigina mill-vjolazzjoni tal-jedd fondamentali ma hija soggetta ghal ebda preskrizzjoni u, galadarba jinstab li kien hemm ksur il-qorti tista' taghti kwalunkwe rimedju li fid-diskrezzjoni assoluta taghha jidhrilha li jkun gust u xieraq li jinghata, skont ic-cirkostanzi tal-kaz biex tassigura l-waqfien tal-lezjoni u r-*restitutio in integrum* sa fejn

[4] **Joseph Mary Vella et vs Il-Kummissarju tal-Pulizija** [2001] Vol.LXXXV.I.56.

huwa possibbli, inkluz ghalhekk bil-hlas ta' kumpens monetarju. Ghalhekk dan il-pregudizzjali m'ghandux mis-sewwa u qed jigi respint.

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

(i) il-fatt li kienet l-attrici flimkien ma' ħutha li ippermettiet lill-konvenuti Albert Dimech u Simon John Lovett li jkomplu jzommu l-fond sal-2007 meta, bejn l-2002 u l-2007, setgħu fittxew l-iżgumbrament tagħhom;

(ii) iż-żmien ta' ħdax-il sena – bejn l-2007 u llum – li l-attriċi damet imċaħħda 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 responsabbilità għal tiswijiet bħal fil-każ ta' kiri kontrollat;

(iv) l-għan leġittimu u soċjali tal-liġi impunjata;

(v) il-fatt li l-kumpens li jingħata għall-ksur tad-drittijiet fondamentali ma huwiex l-istess bħad-danni ċivili iżda minkejja dan għandu jkun kumpens sħiħ li, kemm jista' jkun, iqiegħed lill-attur fil-pożizzjoni li kien ikun fiha li kieku dak il-ksur ma seħħx;

(vi) l-inċertezza li għaddiet minnha l-attriċi dwar jekk qattx setgħet tieħu ħwejjiġha lura, u meta;

(viii) l-ispejjez gudizzjarji li l-attrici kellha tagħmel biex tieħu dan ir-rimedju;

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

34. F'dan is-sens il-qorti qegħda tilqa' l-appell tal-attriċi.

35. Ngħaddu issa għall-aħħar aggravju tal-Avukat Ġenerali, li jolqot l-ispejjeż tal-kawża. Jilmenta li ma kellux jigi kkundannat biex ihallas l-ispejjez kollha tal-kawza quddiem l-ewwel Qorti, ga ladarba giet milqugha l-eccezzjoni preliminari tieghu, kif ukoll dawk l-eccezzjonijiet fil-mertu li jittrattaw, *inter alia*, in-nuqqas ta' applikazzjoni u ta' ksur tal-Artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni, kif ukoll l-Artikoli 6 u 14 tal-Konvenzjoni. Izid jghid li l-ewwel talba tar-rikorrenti giet akkolta biss in parti in kwantu msejsa limitatament fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

36. Dan huwa minnu. L-attriċi għamlet talbiet li ġew miċħuda u huwa xieraq li l-ispejjeż relativi tħallashom hi.

37. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti tiddisponi kemm mill-appell tal-attriċi u kemm minn dak tal-Avukat Ġenerali billi tirriforma s-sentenza appellata:

a. tħassarha fejn ikkundannat lill-Avukat Ġenerali jħallas kumpens ta' ħamest elef euro (€5,000) bħala danni morali u tikkundannah, minflok, iħallas danni ta' għoxrin elf euro (€20,000) bħala danni kemm morali u kemm pekunjarji;

b. 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 jinqasmu bin-nofs bejn l-attriċi u l-Avukat Ġenerali;

c. tikkonferma s-sentenza appellata fil-bqija.

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	Giannino Caruana Demajo	Noel Cuschieri
Prim Imħallef	Imħallef	Imħallef

Deputat Registratur
mb