# QORTI KOSTITUZZJONALI

**IMHALLFIN**

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

**Seduta ta' nhar il-Gimgha, 31 ta' Mejju, 2019.**

**Numru 14**

**Rikors numru 40/15SM**

**George Gauci**

**v.**

**Avukat Generali u b'digriet datat il-25 ta' Settembru, 2015 gew kjamati fil-kawza Fr Henry Balzan u Joe Borg**

Preliminari

1. Dan hu appell maghmul mill-intimat l-Avukat Generali, mis-sentenza moghtija fit-23 ta' Ottubru, 2018, [is-sentenza appellata], mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kompetenza kostituzzjonali taghha [l-ewwel Qorti], li permezz taghha dik il-Qorti iddecidiet billi, inter alia, laqghet it-talbiet tar-rikorrent fejn dawn kienu jirrigwardaw dikjarazzjoni ghall-ksur

tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [il-Kostituzzjoni] u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [il-Konvenzjoni] u ordnat lill-intimat l-Avukat Generali jhallas lir-rikorrent is-somma ta' hamsa u ghoxrin elf ewro (€25,000) bhala kumpens u jhallas ukoll l-ispejjez kollha ta' dik il-kawza, filwaqt li ddikjarat li l-intimat Joe Borg [l-intimat Borg] ma jistax jibqa' jistrieh izjed fuq dispozizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola it-Tigdid tal-Kera tal-Bini [Kap. 69] inkwantu huma inkonsistenti mal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Mertu

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

> "1. Tiddikjara li qeghdin jigu vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, kif sanciti mill-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap, 319) u l-artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u dan ghar-ragunijiet fuq esposti, u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;
>
> "2. Konsegwentement taghtih dawk ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa u opportuni.
>
> Bl-ispejjez kontra l-intimat.".

3. L-intimat Avukat Generali fir-risposta wiegeb ghall-appell fejn talab lill-ewwel Qorti tichad bl-ispejjez it-talbiet tar-rikorrent bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt. Hu kien eccepixxa: (a) kellhom jigu kjamati fil-

kawza l-inkwilini; (b) kellha tingieb prova tat-titolu tar-rikorrent; (c) ir-rikorrent kellu jindika jekk il-kera kinitx tithallas fix-xahar jew fis-sena; (d) jekk il-kera kinitx wahda annwali, mill-1 ta' Jannar 2010 din kellha titla' ghal €185 u tizdied kull tlett snin skond l-indici tal-inflazzjoni; (e) galadarba l-inkwilina kienet mietet, binha ma setax ikompli l-kirja galadarba dahal fil-fond wara mewtha; (f) ir-rikorrent ma kienx ezawrixxa r-rimedji ordinarji; (g) l-awtur tar-rikorrent kien dahal minn rajh f'rabta guridika ghall-kirja tal-fond fi zmien li l-Artikolu 3 tal-Kap. 69 kien diga` fis-sehh; (h) ma kienx hemm ksur ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u/jew tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni ghaliex (i) trid tingieb prova tal-fatti; (ii) l-Artikolu 3 tal-Kap. 69 ma jipprojbix lir-rikorrent minn dak li qed jallega; (iii) fil-kaz odjern m'hemmx zvestiment totali ta' kull dritt fuq il-proprjeta`; (iv) l-Istat kien ikkontrolla l-uzu ta' proprjeta` fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni; (v) l-Istat kien irregolarizza sitwazzjoni socjali fl-ambitu tal-gid komuni minghajr pregudizzju ghad-drittijiet tar-rikorrent; (vi) l-Artikolu 3 tal-Kap. 69 jilhaq ghan socjali fl-interess pubbliku; (vii) fit-termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, il-valur tal-kera ma kienx dak tas-suq; (viii) f'cirkostanzi simili l-ammont ta' kera stabbilit mill-Bord li Jirregola l-Kera, zghir kemm hu zghir, hu gustifikat u legalment accettat; (ix) l-aggustament fil-kera jilhaq bilanc bejn l-interess generali u dak tal-privat; (x) il-kera kienet tithallas u tigi accettata; (xi) il-promulgazzjoni tal-Artikolu 3 tal-Kap.69 kien gustifikat ai termini tas-

subartikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni; (xii) il-hsieb ta' min fassal il-Kostituzzjoni jorbot ma' dak li ntqal mill-Kummissjoni fi Strasbourg fil-kaz deciz fit- 12 ta' Jannar, 1991, fl-ismijiet **Connie Zammit and others v. Malta;** (xiii) l-ghan tal-ligi hu li kulhadd ikollu fejn joqghod u dan jikkwalifika bhala interess generali; (xiv) l-emendi li sehhew fil-ligi permezz tal-Att X tal-2009 gabu bilanc bejn il-jeddijiet tal-kerrej u dawk tas-sid; (xv) ma jistax jinghad li l-Istat mexa mod iehor minn haddiehor mar-rikorrenti bi ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni; (xvi) jekk il-Qorti jidhrilha li jirrizulta ksur, dikjarazzjoni ta' dak il-ksur ghandu jkun sufficjenti.

4. Bid-digriet taghha tal-25 ta' Settembru, 2015, l-ewwel Qorti ordnat il-kjamata in kawza Fr. Henry Balzan, inkwilin tal-fond 46, Triq G.M. Camilleri, Hamrun, u Joe Borg, inkwilin tal-fond 44, Triq G.M. Camilleri, Hamrun.

5. Il-kjamat in kawza Joe Borg [l-intimat Borg] wiegeb ghar-rikors promotur fejn eccepixxa li l-ewwel Qorti kellha tiddeklina li tezercita s-setghat Kostituzzjonali taghha ghaliex: (a) ir-rikorrent ghandu jgib prova tat-titolu; (b) qatt ma seta' kien hemm ksur fid-dawl ta' dak li kien jipprovdi ghalih l-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta; (c) ma seta' jkun hemm qatt ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni; (d) l-effetti tal-Artikolu 12 tal-Att Dwar l-Interpretazzjoni [Kap. 249] jxejnu l-azzjoni

proposta mir-rikorrenti; (e) kellha tingab prova ta' meta sar il-kuntratt ta' kiri; (f) jekk ir-rata ta' kera ndikata kienet wahda annwali, din kellha titla' ghal €185 mill-1 ta' Jannar 2010 skond l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili u tkompli tizdied kull tlett snin proporzjonalment maz-zieda fl-indici tal-inflazzjoni; (g) l-intimat Borg kien guvni u kien allura hu biss li seta' jkompli fil-kirja; u (h) ir-rikorrent naqas milli jezawrixxi r-rimedji ordinarji. Eccepixxa wkoll li l-awtur tar-rikorrent kien dahal minn rajh f'kirja taht id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 3 tal-Kap. 69. Ipprezenta wkoll diversi sottomissjonijiet ohra simili ghal dawk imressqa mill-intimat Avukat Generali fir-rigward tan-nuqqas ta' ksur ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u/jew tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, izda zied ighid ukoll li hu unikament l-Istat li ghandu jwiegeb ghal-lanjanzi tar-rikorrent.

6. Permezz ta' nota pprezentata fl-atti tal-proceduri, ir-rikorrent Gauci ceda l-kawza limitatament fil-konfront tal-intimat Balzan ghaliex dan tal-ahhar kien irrilaxxa l-fond lir-rikorrent.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

7. Fis-sentenza taghha tat-23 ta' Ottubru, 2018, l-ewwel Qorti ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"15.0. Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament elenkati bil-mod segwenti:

"15.1. Illi r-rikorrenti essenzjalment qieghed hawn jitlob:

"15.1.1. Dikjarazzjoni fundamentali tieghu ghall-pussess, uzu hieles u t-tgawdija shiha tal-proprjeta` tieghu kif protetti bl-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-ewwel artiklu tal-Ewwel Protokoll;

"15.1.2. Dikjarazzjoni li garrab ksur tal-artiklu 14 tal-Konvenzjoni;

"15.1.3. Rimedju xieraq li din il-qorti tqis opportun;

"15.2. Illi fil-mori tal-kawza saret il-kjamata fil-kawza tar-Reverendu Henry Balzan, u ta' Joe Borg, (ara foll 24 u 31);

"15.3. Illi l-imsemmi kjamat in kawza Balzan ser jivvaka l-proprjeta` li kien qed jokkupa, (ara foll 52);

"15.4. Illi fil-fatt il-kawza kienet ceduta fil-konfront tal-imsemmi Balzan *stante* li kien ivvaka l-fond numru 46, Triq G.M. Camilleri, il-Hamrun, (ara foll 88);

"15.5. Illi l-kjamat in kawza Joe Borg ghadu jokkupa l-fond numru 44, fit-triq indikata fil-paragrafu precedenti, (ara foll 77);

"15.6. Illi jirrizulta li missier ir-rikorrenti kien kera l-fond in kwistjoni qabel l-1960, (ara foll 145);

"15.7. Illi r-rikorrenti kien talab lill-bord ghall-awment fil-kera, (ara foll 46);

"15.8. Illi prezentement l-intimat Bord ihallas l-ammont ta' sitta u erbghin euro u hamsa u ghoxrin centezmu, (€46.25), kull tliet (3) xhur bil-quddiem, ekwivalenti ghal mija u hamsa u tmenin euro, (€185.00), fis-sena, (ara foll 155);

"15.9. Illi skont il-ligijiet tal-kera vigenti r-rikorrenti ma jistax jiehu l-fond *de quo* lura ghall-uzu tieghu *stante* li fit-terminazzjoni tal-perjodu lokatizju hu obbligat igedded il-kirja favur Joseph Borg, (ara foll 145);

"15.10. Illi r-rikorrenti jsosstni li minn din il-kirja mhux qedjippercepixxi kumpens xieraq, (ara foll 145);

"15.11. Illi min-naha tieghu fil-mertu l-intimat isosstni li ma sehhet l-ebda vjolazzjoni kif allegat mir-rikorrenti, (ara foll 79 sa 82);

"15.12. Illi l-iskop tal-procedura odjerna kif espress mill-istess rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, (ara foll 190 u 191), hu li jinghata kumpens adegwat biex jaghmel tajjeb ghall-fatt li gie mcahhad mit-tgawdija tal-proprjeta` tieghu minhabba l-ligi *stante* li

minhabba fl-istess ligi, m'ghandu l-ebda tama li jgawdi l-istess proprjeta`;

"Ikkunsidrat:

"**A. Prova tat-Titolu:**

**"**16.0. Illi fir-rigward tal-eccezzjonijiet Preliminari sollevati mill-intimati jinghad sintetikament is-segwenti:

"16.1. Illi ssir referenza ghall-kuntratt ta' divizjoni datat il-25 ta' Gunju, 1963, (ara foll 93), u ghall-kuntratt t'akkwist datat is-16 t'April, 1987, (ara foll 100), u jigi sottolineat li dawn ma jirrigwardawx il-fond mertu tal-procedura in dizamina izda l-fond numru 157, (mhux 44 jew 46) Victoria Avenue, il-Hamrun, (ara l-klawsola 5 a foll 95), u l-fond 159, (ukoll mhux il-fond 44 jew 46), Victoria Avenue, il-Hamrun, (ara foll 100);

"16.2. Illi pero`:

"16.2.1. Mill-kopji tal-kotba tal-kera, (ara foll 119 sa 144);

"16.2.2. Mill-kopji tas-sentenzi tal-Bord, it-tnejn datati s-16 t'Ottubru, 1990, (ara foll 47 u 49);

"16.2.3. Mix-xhieda tar-rikorrenti u ta' huh, (ara foll 145 u 147), jirrizulta assodat li r-rikorrenti hu s-sid tal-proprjeta` mertu ta' din il-procedura u konsegwentement ghandu l-interess guridiku rikjest biex jintavola u jippersegwixxi l-procedura odjerna;

"16.3. Illi jigi wkoll sottolineat li l-istess intimat Borg mhux biss ma jikkontestax it-titolu tar-rikorrenti fuq il-proprjeta` *de quo* izda jemfasizza li dejjem mexa fuq ix-xewqa tal-familja Gauci u li kien f'relazzjoni tajba mieghu tant li l-istess rikorrenti kien jassigurah li l-unika haga li kien jixtieq kien li jinghata kumpens mill-iStat u li bl-ebda mod ma kien jixtieq li jizgombrah jew jaghmillu xi azzjoni kontra tieghu, (ara foll 155);

"16.4. Illi in effetti l-istess intimat sostna li jhallas il-kera direttament lir-rikorrenti, (ara foll 44);

"16.5. Illi ssir referenza ghas-sentenza tal-**Prim'Awla tal-Qorti Civili** fl-ismijiet **Victor Gatt *et* vs. Avukat Generali *et***, datata l-**15 ta' Lulju, 2010**, li irriteniet is-segwenti:

> "Din il-qorti tirrileva li din l-azzjoni mhix wahda *rei vindicatoria*, u kwindi mhux mehtieg il-prova diabolica ta' titolu originali. Hu bizzejjed li r-rikorrenti juru interess guridiku fl-ezitu ta' din il-kawza";

"16.6. Illi in vista tal-premess din il-qorti hi sodisfatta li r-rikorrenti pprova t-titolu tieghu fir-rigward tal-fond numru 44, Triq G.M. Camilleri, il-

Hamrun, u konsegwentement l-eccezzjoni tal-intimati fir-rigward ghandha tigi respinta;

“16.7. Illi ghalhekk tiddikjara li r-rikorrenti ghandu l-interess guridiku rikjest biex jippromuovi l-procedura odjerna;

“Ikkunsidrat:

“**B. Jekk il-Kera in dizamina hix Annwali jew Mensili:**

“17.0. Illi fir-rigward l-estenzjoni tal-perjodu ta’ kera in dizamina jinghad sintetikament is-segwenti:

“17.1. Illi l-kwistjoni hawn in dizamina giet sollevata fir-raba’ (4) eccezzjoni preliminari tal-intimat Avukat Generali, (ara foll 10), u fis-sitt (6) eccezzjoni preliminari tal-kjamat in kawza Borg, (ara foll 78);

“17.2. Illi skont ix-xhieda tal-imsemmi kjamat in kawza Borg stess jirrizulta li dan ihallas €46.25 kull tliet xhur, senjatament €185.00 fis-sena, (ara foll 44);

“17.3. Illi l-imsemmi *canone* ikopri l-awment *ai termini* tal-artiklu 1531C tal-Kap 16;

“17.4. Illi in vista tal-istess il-kera percepita hi allura wahda annwali;

“17.5. Illi in vista tal-premess, l-eccezzjonijiet preliminari hawn in dizamina ghandhom jigu respinti;

“Ikkunsidrat:

“**C. Nuqqas ta’ Rimedju Ordinarju:**

“18.0. Illi fir-rigward ta’ din l-eccezzjoni preliminari jinghad sintetikament is-segwenti:

“18.1. Illi fil-passat il-qrati ta’ kompetenza kostituzzjonali kienu jqisu jekk ir-rikorrenti kellhomx l-ewwel jirrikorru ghal azzjoni quddiem il-qrati ordinarji biex jippruvaw jottjenu rimedju effettiv u effikaci fir-rigward tal-ilment taghhom *stante* li kienu jsosstnu li r-rimedju kostituzzjonali kienwiehed ta’ natura straordinarja li jinghata biss meta l-ligi ordinarja ma tirrizultax li tkun bizzejjed biex thares u tittutela d-drittijiet fundamentali in kwistjoni;

“18.2. Illi f’dan ir-rigward il-**Qorti ta’ Strasburgu** kellha l-okkazzjoni tippronunzja ruhha fis-sentenza fl-ismijiet **Brincat u Ohrajn vs. Malta** datata l-**24 ta’ Lulju, 2014**;

“18.3. Illi f’din is-sentenza l-imsemmija qorti irriteniet essenzjalment li bl-intavolar ta’ procedura wahda – dik Kostituzzjonali – minflok tnejn – dik ordinarja u kostituzzjonali – jigi servut il-principju tal-ekonomija tal-gudizzju gialadarba li biex tkun tista’ tinghata l-firda shiha ta’ rimedji li

jistgħu jkunu kontemplati, xorta waħda wieħed ikollu jipproċedi bil-kawża kostituzzjonali;

"18.4. Illi fid-dawl tas-sentenza tal-Qorti ta' Strasburgu fuq riferita, (ara paragrafu numru sbatax punt tnejn, (17.2.), aktar qabel), il-qrati lokali bdew jagħtu kont tal-imsemmija deċiżjoni, biex issa l-pożizzjoni preċedenti ġiet abbundunata u qed tiġi adottata d-direzzjoni l-ġdida kif mogħtija mill-imsemmija qorti estera;

"18.5. Illi f'dan ir-rigward, il-**Qorti Kostituzzjonali** fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Lawrence Grech *et* vs. Tabib Prinċipali tal-Gvern** (***Saħħa Pubblika et***), datata d-**29 ta' Mejju, 2015**, sosstniet is-segwenti:

"Apparti l-kunsiderazzjonijiet l-oħra li ġia` saru fis-sentenza ta' din il-qorti fl-ismijiet **George Spiteri v. *Policy Manager* tal-Malta *Shipyards et***[33], tenut kont tal-konkluzjonijiet raggunti fis-sentenza msemmija ta' **Brincat and Others v. Malta**, din il-qorti hi tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi kif issa żviluppaw mhux aktar desiderabbli li l-qrati kostituzzjonali jirrifjutaw li jeżerċitaw is-setgħat tagħhom kif previst fl-artikoli 46(2) tas-Kostituzzjoni u 4(2) tal-Kap. 319 minkejja r-rimedji li indubbjament kellhom għad-dispożizzjoni tagħhom ir-rikorrenti appellanti";

"18.6. Illi din il-qorti taqbel pjenament ma dan l-insenjament kif espost kemm mill-Qorti ta' Strasburgu kemm mill-Qorti Kostituzzjonali, u tagħmlu tagħha;

"18.7. Illi konsegwentement din l-eċċezzjoni preliminari għadha mhux biss tiġi respinta izda, kif ġia` kellha okkazzjoni ssosstni preċedentement, (ara s-sentenza deċiża mill-**Prim'Awla tal-Qorti Ċivili** fl-ismijiet **Saviour Micallef *et* vs. L-Avukat Ġenerali *et***, deċiża fl-**14 ta' Marzu, 2018**, din l-eċċezzjoni m'għandiex tiġi sollevata aktar;

"Ikkunsidrat:

"19.0. Illi fir-rigward tal-**Mertu** jiġi sottolineat li ser jiġu eżaminati s-segwenti lanjanzi sollevati mir-rikorrenti:

"19.1. L-artiklu 3 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera ta' Bini, (ara paragrafu numru għoxrin, (20.), aktar 'l quddiem);

"19.2. L-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, (ara paragrafu numru disgħa u għoxrin, (29.), aktar 'l quddiem);

"19.3. L-artiklu 14 tal-Konvenzjoni, (ara paragrafu numru sitta u tletin, (36.), aktar 'l quddiem);

"Ikkunsidrat:

"**A. L-Artiklu 3 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera ta' Bini:**

**"**20. Illi konsegwenza taċ-ċirkostanzi fattwali li sab ruħhu fihom ir-rikorrenti, dan isosstni li ġie svestit u deprivat mill-pussess reali tal-proprjeta` tiegħu;

"21. Illi r-rikorrenti jsosstni s-suespost ghaliex jirritjeni li gie totalment ristrett fil-modi ta' kif jista' jiehu lura l-pussess tal-proprjeta` tieghu;

"22. Illi jsosstni ghalhekk li tali restrizzjoni allura tammonta ghal tehid furzat tal-pussess tal-pussess tal-proprjeta` tieghu bi ksur tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni, li salv l-eccezzjonijiet hemm delineati, jistipula s-segwenti:

> "1. Ebda proprjeta` ta' kull xorta li tkun ma ghandu jittiehed pussess taghha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun ma ghandu jigi miksub b'mod obbligatorju ...";

"23. Illi f'dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza tal-**Qorti Kostituzzjonali** fl-ismijiet **Vincent Curmi *nomine et* vs. Avukat Generali *et***, datata l-**24 ta' Gunju, 2016**, li irriteniet is-segwenti:

> "46. Mid-dictura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirrizulta car li l-ligi riedet li tinghata interpretazzjoni wiesgha ghall-oggett tat-tehid, li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjeta` "ta' kull xorta" mobbli u immobbli;
>
> "47. Jigi osservat li, ghalkemm il-kaz odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-tehid ta' interess fi proprjeta` ghal skopijiet ta' kirja, dan it-tehid ta' interess tant hu rigidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bhala sidien mill-uzu u mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom. Ghaldaqstant din il-qorti, filwaqt li hi konxja tal-gurisprudenza indikata mill-Avukat Generali li tghid li l-kontroll ta' uzu u tgawdija ta' proprjeta` hu ezenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-kaz *non si tratta* semplicement ta' kontroll ta' uzu izda *si tratta* ta' tehid ta' interess fi proprjeta` u ghalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq citat;
>
> "48. Applikati l-principji su-citati ghall-kaz odjern, din il-Qorti tosserva li taqbel mad-decizjoni tal-ewwel Qorti li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa applikabbli ghall-kaz odjern";

"24. Illi stabbilit allura li l-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni hu applikabbli ghar-rizultanzi in dizamina *stante* li r-rikorrenti jirrizulta li effettivament gie pprivat mid-dritt tat-tgawdija tal-uzu tal-proprjeta` tieghu, din il-qorti hi issa obbligata tezamina jekk kienx hemm kumpens gust ghal dan it-tehid ta' pussess kif rikjest mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni;

"25. Illi ssir referenza ghas-sentenza tal-**Qorti Kostituzzjonali** fl-ismijiet **Mary Anne Busuttil vs. Tabib John Cassar *et***, datata l-**31 t'Ottubru, 2014**, li sosstniet is-segwenti f'dan ir-rigward:

> "L-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ihares mhux biss kontra t-tehid tal-proprjeta` shiha minghajr kumpens xieraq, b'mod li tinholoq sitwazzjoni fejn "is-sid originali gie zvestit u mnezza' minn kull dritt li ghandu fuq dik il-proprjeta`",

izda jrid ukoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun "ma jittiehed minghajr kumpens xieraq";

"26. Illi meta jsir paragun bejn il-valur fis-suq tal-proprjeta` in dizamina – senjatament, hamsa u sebghin elf euro, (€75,000.00), (ara foll 150) u hamsa u sittin elf euro, (€65,000.00), (ara foll 168) – u l-kera li l-intimat Bord qieghed ihallas fis-sena, ghall-kera tal-istess, (ara paragrafu numru erbatax punt tmienja, (15.8.), aktar qabel) wiehed mill-ewwel jirrealizza bin-nuqqas ta' proporzjonalita` bejn it-tnejn, liema nuqqas jizbilancja l-mizien tal-gustizzja kontra l-interessi tas-sid – haga li la l-Kostituzzjoni u lanqas il-Konvenzjoni ma tikkondividi;

"27. Illi terga ssir referenza ghas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali indikata fil-paragrafu numru hamsa u ghoxrin, (25.), aktar qabel, li f'dan ir-rigward irriteniet is-segwenti:

"Madankollu l-ghan ta' kull qorti, f'kull kawza li tigi quddiemha, izda aktar u aktar, f'kawzi li jolqtu d-drittijiet fundamentali hu li taghmel il-haqq, u dan ma taghmlux billi ma tarax dak li hu ovvju ghal kulhadd jew billi tghatti x-xemx bl-gharbiel;"

"28. Illi in vista tal-premess din il-qorti hi sodisfatta li l-prova tan-nuqqas ta' proporzjonalita` giet debitament assodata billi meta l-ammont ta' kera imhallas mill-kjamat in kawza Borg lir-rikorrenti jigi pparagunat mal-valur tal-istess fond – ghalkemm *ex parte*, dan juri diskrepanza enormi u konsegwentement qed jigi ikkunsidrat li jilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni;

"Ikkunsidrat:

"**B. L-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni:**

"29. Illi f'dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza tal-**Qorti ta' Strasburgu** fl-ismijiet ***Case of*** **Zammit and Attard Cassar vs. Malta**, datata t-**30 ta' Lulju, 2015**, li irriteniet is-segwenti:

*"57. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see James and Others, cited above, § 50, and Amato Gauci, cited above, § 57);*

*"58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realitites of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the*

*operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see* ***Immobiliare Saffi v. Italy, (GC), no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V****, and* ***Broniowski, cited above, § 151****)";*

"30. Illi jigi osservat li l-mizura legislattiva tal-iStat li tirregola l-uzu tal-proprjeta` tissodisfa r-rekwiziet tal-legalita` *stante* li temana mill-ligi, precizament mid-disposizzjonijiet elenkati fil-Kap 69;

"31. Illi jirrizulta pacifiku wkoll li l-mizura in dizamina ghandha ghan legittimu in kwantu l-istess dispozizzjonijiet huma intizi biex jipprovdu ghall-akkomodazzjoni socjali;

"32. Illi jirrizulta pacifiku wkoll li fejn si tratta ta' skop prettament socjali, l-iStati Membri firmatarji tal-Konvenzjoni in dizamina ghandhom margini ta' diskrezzjoni wiesgha;

"33. Illi *nonostante* s-suespost xorta wahda jirrizulta manifestament li l-fatti in dizamina jwasslu ghar-rikonoxximent ta' ksur tal-principju ta' propozjonalita` u dan, naxxenti mill-fatt kif fuq deklinat, li tezisti diskrepanza serja bejn il-kera percepita mir-rikorrenti u l-valur tal-fond *de quo* fis-suq hieles;

"34. Illi f'dan ir-rigward terga ssir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi *nomine et* vs. Avukat Generali et**, (ara paragrafu numru tlieta u ghoxrin (23.), aktar qabel), fejn il-**Qorti Kostituzzjonali** irriteniet is-segwenti:

"Ghaldaqstant din il-qorti taqbel mal-konkluzjoni raggjunta mill-ewwel qorti li din id-diskrepanza fil-kera percepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizzju, liema kera tinsab protetta bil-ligi specjali tal-kera fuq indikata, u dik potenzjalment percepibbli fis-suq hieles jimponu fuq ir-rikorrenti piz eccessiv u sproporzjonat. Dan johloq zbilanc ingust u manifest bejn l-interessi tas-socjeta` in generali u d-dritt tal-proprjeta` tar-rikorrenti;

"55. Rigward l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 din il-qorti tosserva li dawn l-emendi ghall-Kodici Civili ma jistghux ikunu ta' konfort ghas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn ilhom zmien twil jissubixxu l-lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom. Inoltre, skont l-Artikolu 15311 tal-Kodici Civili, li dahal fis-sehh permezz tal-imsemmi Att, il-possibilita` li dawn jirriprendu l-fond taghhom tiskatta wara 20 sena dekorribbli mis-sena 2008 u ghalhekk ghad fadal 12 il-sena ohra sabiex r-rikorrenti jkunu fil-pozizzjoni li jirreklamaw id-dritt ordinarju taghhom taht l-artikolu precitat. Sadanittant huma jibqghu kostretti ghal dan iz-zmien kollu li jircievu l-kera tenwa li qed idahhlu fil- prezent u jibqghu jgorru piz eccessiv u sproporzjonat ...

"57. Fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet hawn fuq maghmula, din il-qorti tikkonferma s-sejba ta' lezjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni;"

"35. Illi in vista tal-premess din il-qorti tiddikjara li qed tadotta l-istess principji elenkati fil-gurisprudenza fuq hawn riferita u konsegwentement, issib vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni fil-konfront tar-rikorrenti;

............................omissis ..............................

"42. Illi stabbilit is-suespost, gialadarba jirrizulta ghalhekk assodat li l-fatti kif fuq elenkati jirrizultaw li illedew id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif fuq spjegat, hu issa doveruz li l-qorti odjerna tghaddi biex taghti rimedju konsistenti *ex lege* f'kumpens misthoqq lir-rikorrenti;

"43. Illi f'dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza tal-**Qorti Kostituzzjonali** fl-ismijiet **Anthony Aquilina vs. Avukat Generali *et***, datata d-**9 t'Ottubru, 2017**, li irriteniet is-segwenti:

> "Barra minn hekk l-ispejjez li ghamel jew ma ghamlux l-intimati huma irrelevanti ghall-vertenza odjerna, u cioe` biex jigi deciz jekk l-artikolu 12(2) hux leziv fil-konfront tad-drittijiet tal-atturi kif protetti mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni ..."

"44. Illi in vista tal-istess, f'din il-procedura allura mhux ser jittiehed kont tal-istess;

"45. Illi pero` jigi sottolineat li dan mhux l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta' danni imgarrba mil-lanjant;

"46. Illi f'dan ir-rigward taghmel referenza ghas-sentenza tal-**Qorti Kostituzzjonali** fl-ismijiet **Raymond Cassar Torreggiani et vs. Avukat Generali *et***, deciza fid-**29 t'April, 2016**, li irriteniet is-segwenti:

> "46. Issa, ghalkemm hu minnu li l-valur tal-kumpens akkordat mill-qorti wara sejba ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax necessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizju odjern. Il-qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-*quantum*. Dawn huma:
>
> > "(1) it-tul ta' zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proceduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali taghhom;
> >
> > "(2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jigi percepit ma' dak li jista' jigi percepit fis-suq hieles, konsidrat ukoll l-ghan socjali tal-mizura;
> >
> > "(3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti .li ghamlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu l-fond abitabbli; u
> >
> > "(4) l-ordni li ser taghti ...";

“47. Illi terga ssir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi *nomine et* vs. Avukat Generali *et***, (ara paragrafu numru tnejn u ghoxrin, (23.), aktar qabel), li irriteniet:

> “... illi in kwantu l-imsemmija lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hi naxxenti minn strumenti statutorji, u in kwantu kull ma’ ghamel u kull ma’ qieghed jaghmel il-Bank intimat hu li jizufruwixxi minn provvedimenti tal-ligi applikabbli u li ghadhom vigenti b’mod li allura ma kienx u mhux fi stat ta’ illegalita`, m’ghandux ibati konsegwenzi tal-agir tieghu, *in linea* mal-massima – *qui suo iure utitur, non videtur*”;

“48. Illi fil-kaz odjern l-Ordinanza li Tirregola it-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, (il-Kap 69):

> “... ghandu jkun l-intimat Avukat Generali wahdu li jerfa’ l-piz ta’ tali rimedju u konsegwentement ihallas il-kumpens stabbilit permezz ta’ dan il-gudizzju, (ara **Curmi *et* vs. Avukat Generali *et* op.cit.**);

“49. Illi in vista tas-suespost u tas-sejbien ta’ vjolazzjoni tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni kif fuq deklinat, jinghad li l-kumpens li ghandu ghalhekk jithallas lir-rikorrenti mill-intimat Avukat Generali hu ta’ hamsa u ghoxrin elf euro, (€25,000.00);

“50. Illi terga finalment issir referenza ghall-fuq indikata sentenza tal-**Qorti Kostituzzjonali** fl-ismijiet **Curmi *nomine et* vs. Avukat Generali *et***, (ara paragrafu numru tlieta u ghoxrin, (23.), aktar qabel), fejn f’dan ir-rigward, wara li analizzat is-sentenza tal-**Qorti ta’ Strasburgu** fl-ismijiet **Frendo Randon *and Others* vs. Malta** datata t-**22 ta’ Frar, 2012**, irriferiet ghas-sentenza fl-ismijiet **Michael Angelo Briffa *et* vs. Nadia Merten**, datata l-**24 t’April, 2015**, irriteniet is-segwenti:

> “89. Applikati l-principji citati ghall-kaz odern, b’mod partikolari tenut kont li s-sitwazzjoni irregolari riskontrata minn din il-qorti temani proprju mit-thaddim ta’ ligijiet partikolari, jigifieri d-dispozizzjonijiet tal-**Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (il-Kap. 69**), u l-ligijiet specjali **Att XLV tal-1973 u l-Att IX tal-1974**, u in kwantu fost it-talbiet tar-rikorrenti hemm talba sabiex il-qorti “*taghtihom dawk ir-rimedji kollha li jidrulha xierqa u opportuni nkluz il-pussess lura tal-fond ...*”, din il-qorti m’ghandhiex thalli u tippermettit-thaddim ta’ ligijiet li l-applikazzjoni taghhom tkun leziva tad-drittijiet fundamentali”;

“51. Illi l-istess qorti fuq citata irriteniet li fl-okkupazzjoni tal-fondi in kwistjoni, l-inkwilini allura ma setghux jibqghu jistriehu aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza in dizamina, (il-Kap 69);

“52. Illi in vista tal-premess din il-qorti tiddikjara li qed issegwi l-istess insenjament, u konsegwentement, tiddikjara li ghar-ragunijiet fuq premessi l-kjamat in kawza Borg ma jistax jibqa’ jistrieh fuq il-Kap 69 *stante* li dan il-Kap hu inkonsistenti mal-artiklu 37(1) tal-Kostituzzjoni u mal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

"Ikkunsidrat:

"53.0. Illi in vista tal-premess din il-qorti hi sodisfatta li r-rikorrenti pprova t-talbiet tar-rikorrenti in kwantu dawn jirrigwardaw:

"53.1.Dikjarazzjoni ghall-vjolazzjoni tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni;

"53.2.Dikjarazzjoni ghall-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;"

L-appell tal-intimat l-Avukat Generali

8. Ir-rikors tal-appell tal-intimat l-Avukat Generali gie prezentat fit-12 ta' Novembru, 2018, fejn talab lil din il-Qorti sabiex tirriforma s-sentenza appellata billi filwaqt li tikkonfermaha fejn l-ewwel Qorti irrespingiet it-talba ghal dikjarazzjoni ta' ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni, thassarha, u tannullaha fejn l-ewwel Qorti sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u kkundannat lill-intimat Avukat Generali biex ihallas is-somma ta' €25,000 u ddikjarat li l-intimat Borg ma jistax jibqa' jistrieh fuq il-Kap. 69 sa fejn dan kien inkonsistenti mal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

9. L-aggravji tieghu huma s-segwenti: (1) l-ewwel Qorti ma kienetx korretta fir-ragunament taghha meta waslet ghas-sejbien ta' ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni (2) kif ukoll, ma kienetx korretta lanqas fir-ragunament taghha meta sabet ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, (3) id-decizjoni tal-ewwel Qorti hi kontradittorja, (4) ir-

rimedju moghti hu wiehed eccessiv u (5), mhuwiex gust li hu kellu jhallas l-ispejjez kollha.

Risposta tar-rikorrent Gauci

10. Fir-risposta tieghu pprezentata fil-5 ta' Dicembru, 2018, ir-rikorrent Gauci talab lil din il-Qorti sabiex tichad l-appell interpost filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier taghha, u dan ghas-segwenti ragunijiet: li kien hemm ksur manifest tal-principju ta' proporzjonalita`; li l-legislatur kellu l-intenzjoni li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jinghata interpretazzjoni wiesgha; li dwar it-tielet aggravju, ma kienx hemm kontradizzjoni fis-sentenza appellata ghax ma hemmx dubbju dwar l-intenzjoni tal-ewwel Qorti; li l-kumpens moghti hu wiehed gust ghaliex l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni kemm diversi sentenzi u wkoll ghadd ta' fatturi ohra u li, l-ewwel Qorti iddecidiet dwar l-ispejjez tal-procedura wara li hadet in konsiderazzjoni c-cirkostanzi partikolari tal-kaz.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

11. Il-Qorti issa ser tghaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-intimat l-Avukat Generali, ukoll ir-risposti rispettivi ntavolati mill-partijiet l-ohra.

*L-ewwel aggravju tal-intimat l-Avukat Generali: [l-ewwel Qorti ma kellhiex issib ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni]*

12. L-intimat Avukat Generali jissottometti li l-awturi tar-rikorrent kienu jafu sew bil-konsegwenzi legali u r-restrizzjonijiet imposti mid-dispozizzjonijiet tal- Kap. 69 meta huma ffirmaw ghall-kirja, proprju ghaliex din il-ligi kienet ilha fis-sehh sa mis-sena 1931 u l-fond kien ilu jinkera mill-hamsinijiet skond kif xehed l-stess rikorrent fl-affidavit tieghu. Kellu jigi meqjus ukoll li ma tressqet l-ebda prova li kien hemm xi biza li l-fond jigi rekwizizzjonat mill-awtoritajiet u li allura l-awturi tar-rikorrent ma kellhom l-ebda ghazla ghajr li jaghtu l-fond b'kirja. Galadarba r-rikorrent dahal fiz-zarbun tal-awturi tieghu, hu llum ma kellux raguni valida sabiex jilmenta li d-drittijiet fondamentali tieghu gew miksura. In sostenn tat-tezi tieghu l-Avukat Generali jiccita sentenzi ta' din il-Qorti fosthom **Albert Cassar et v. Il-Prim Ministru et** maqtugha fit-22 ta' Frar, 2012, u dik fl-ismijiet **Sean Bradshaw et v. Avukat Generali et** deciza fis-6 ta' Frar, 2015, fejn gie osservat li ma jistax jitressaq ilment ta' ksur meta l-awtur ikun jaf bil-konsegwenzi tal-ligi fil-mument li ttrasferixxa l-proprjeta`. B'hekk l-intimat l-Avukat Generali jissottometti li hu ma jaqbilx mal-konsiderazzjoni tal-ewwel Qorti fejn din qalet li r-rikorrent Gauci kien imgieghel jibqa' fil-kirja minhabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69.

13. Min-naha tieghu r-rikorrent iwiegeb li, kif irriteniet l-ewwel Qorti f'dan il-kaz, ma hemmx dubju li hemm ksur manifest tal-principju ta' proporzjonalita` u ghalhekk il-konkluzjoni tal-ewwel Qorti kienet tajba.

14. Din il-Qorti tibda bl-osservazzjoni opportuna relevanti ghal kaz odjern, maghmula fis-sentenza moghtija fil-kawza fl-ismijiet **Gabriella Mangion et v. Avukat Generali,** deciza fil-31 ta' Jannar 2019[1]

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

15 .Ferm il-premess din il-Qorti tibda bl-osservazzjoni li skond il-gurisprudenza tal-Qorti Ewropeja, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-uzu tal-proprjeta` tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u ghalhekk il-kaz ghandu jigi kkunsidrat taht

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

dak il-paragrafu. Izda sabiex l-indhil tal-Istat ikun jaqa' fit-termini ta' dak l-artikolu, hemm bzonn li l-indhil ikun legali, maghmul fl-interess generali u jilhaq bilanc gust bejn l-interess generali tal-komunita` u l-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-individwu[2]. Is-silta li ssegwi tigbor fiha l-ezercizzju shih li ghandha taghmel il-Qorti qabel ma tiddikjara sehhitx lezjoni jew le:

> "56. In each case involving na alleged violation of ARticle 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151). "[3]

16. Din il-Qorti tirrileva li l-hsieb taghha llum dwar is-sokkombenza o meno tal-awturi tar-rikorrent – u konsegwentement tar-rikorrent stess - ghad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, hu rifless f'dak li qalet il-Qorti

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

Ewropea fid-decizjoni taghha fl-ismijiet **Cassar v. Malta**[4]. L-ewwel punt li gie deciz kien jekk sahansitra hemmx indhil:

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

17. Il-kaz appena citat ghandu rilevanza ghall-kaz odjern ghaliex il-fatti relevanti huma simili: f'dak il-kaz ir-rikorrenti kienu akkwistaw il-

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

proprjeta' minghand terzi fil-11 ta' Jannar, 1988, jigifieri wara li sar l-Att XXII tal-1979, konsapevoli tal-fatt li dik il-proprjeta` kienet mizmuma minn inkwilin rikonoxxut li kellu tlett itfal. Ghalhekk il-Qorti Ewropeja irrilevat li huma kienu xtraw soggett ghal kondizzjonijiet ristrettivi imposti minn dak l-Att li permezz tad-disposizzjonijiet tieghu ma setghux jistabbilixxu huma stess il-kera dovuta jew jitterminaw liberament il-kirja. Meta d-diskrepanza kibret bejn il-kera mhallsa u dik dettata mis-suq, huma rrikorrew ghar-rimedji li kienet toffri l-ligi izda fic-cirkostanzi dawn ma swewx u d-decizjonijiet tal-qrati domestici fil-konfront taghhom kienu jikkostitwixxu ndhil:

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

18. Ghal dak li jirrigwarda l-osservazzjoni taghha dwar ir-rimedji domestici quddiem il-qrati, il-Qorti Ewropea addottat il-hsieb kif imfisser

fis-sentenza fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar v. Malta** citata mill-ewwel Qorti[5]

19. Jirrizulta wkoll mis-sentenza fuq indikata li l-Qorti ghandha wkoll necessarjament tqies jekk tezistix protezzjoni, inkluza dik procedurali, sabiex tassigura ruhha li l-operat tas-sistema u l-impatt taghha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sid humiex ta' natura arbitrarja jew sahansitra jhallux lok ghall-incertezza. Ghalhekk il-Qorti Ewropeja qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord tal-Kera, fattur iehor ferm important fis-sejbien ta' lezjoni, fejn osservat li, filwaqt li dan il-Bord seta' offra l-protezzjoni procedurali adegwata sabiex ihares l-operat tas-sistema ta' kontroll, fil-fatt li funzjoni tieghu giet ristetta mil-ligi b'tal-mod li effettivament dan ma' ghandu l-ebda effett utili li seta' ipprevjena l-lezjoni:

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

20. Fil-kaz odjern, l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni li minkejja li l-Istat ghandu margini ta' diskrezzjoni wiesgha taht il-Konvenzjoni, jirrizulta minghajr dubju ksur tal-principju ta' proporzjonalita` minhabba

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

d-diskrepanza qawwija bejn il-kera li seta' jircievi r-rikorrent skond il-ligi u dik dovuta skond is-suq hieles. Din il-Qorti tikkondividi dan il-hsieb, ukoll fil-kaz odjern fejn l-awturi tar-rikorrent kienu dahlu fi ftehim ta' kirja fi zmien meta diga` kienu gew fis-sehh id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u allura applikabbli ghal dak il-ftehim. Hekk hija l-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea u ta' din il-Qorti illum[6].

21. Ghal dawn ir-ragunijiet din il-Qorti ma issibx l-ewwel aggravju gustifikat u ghalhekk qed jigi michud.

*It-tieni aggravju tal-intimat l-Avukat Generali: [l-ewwel Qorti ma kellhiex issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni]*

22. L-intimat l-Avukat Generali jilmenta mill-fatt li l-ewwel Qorti sabet ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ghaliex dan ma kienx applikabbli fic-cirkostanzi tal-kaz meta ma kienx jirrizulta tehid forzuz ta' proprjeta` izda biss kontroll fuq l-istess. Ir-rikorrent, ghalkemm soggett ghal kirja kontrollata bil-ligijiet specjali, h xorta wahda baqa' s-sid tal-proprjeta`. L-intimat l-Avukat Generali jzid ighid li skond is-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, l-artikolu 37 m'ghandux jolqot it-thaddim tal-Kap. 69 li dahal fis-sehh fis-sena 1931 u allura qabel is-sena 1962 minn meta beda japplika l-imsemmi subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

6 Ara Q.Kost. 1/2017, **Chemimart Ltd (C74) v. Avukat Generali u Joseph u Maryrose konjugi Mifsud,** deciz 14 ta' Dicembru, 2018.

23. Fir-risposta tieghu r-rikorrent George Gauci jaghmel riferenza ghas-sentenza tal-ewwel Qorti fejn din tghid li kienu bosta s-sentenzi li kienu jghidu li l-intenzjoni tal-legislatur kienet li l-Artikolu 37 kellu jinghata interpretazzjoni wiesgha sabiex l-oggett tat-tehid jkopri wkoll kull interess u/jew dritt fi proprjeta` ta' kull xorta u natura, sew mobbli kif ukoll immobbli. Hu jaghmel diversi riferenzi ghas-sentenzi ta' din il-Qorti u jghid li fil-kaz odjern kienet giet mahluqa *a forced landlord-tenant relationship* li wasslet ghal tehid kwazi assolut tad-drittijiet tas-sid b'mod li kien kwazi mpossibbli li dan jiehu lura l-pussess tal-proprjeta`.

24. L-ewwel Qorti rriteniet li galadarba jirrizulta li r-rikorrent gie effettivament zvestit mid-dritt tat-tgawdija tal-uzu tal-proprjeta` tieghu, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kien applikabbli ghall-kaz odjern.

25. Rigward l-ilment li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa inapplikabbli ghal kaz odjern ghax mhux kaz ta' tehid forzuz ta' proprjeta' din il-Qorti tosserva li mis-subinciz [1] tal-artikolu precitat johrog car li din id-disposizzjoni tal-ligi hi mahsuba li tinghata interpretazzjoni wiesgha permezz tad-dicitatura taghha fejn il-kliem "interess" u "dritt" certament jolqtu l-kaz in ezami. Hu veru li m'hemm l-ebda tehid ta' proprjeta' izda l-limitazzjoni tat-tgawdija taghha principalment permezz ta' kontroll ta' kera u ta' uzu ghal zmien indefinit, tista' biss issarraf ghal kisba minghajr

kumpens ta' interess tas-sid f'dik il-proprjeta' u ta' dritt fuqha ghall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' uzu. Dan il-hsieb hu illum stabbilit minn din il-Qorti[7] u ghalhekk, filwaqt li tikkondividi s-sottomissjoni tar-rikorrent Gauci, tiddikjara li dan l-ilment mhuwiex sostenibbli legalment.

26. Rigward dik il-parti tal-aggravju fejn l-intimat Avukat Generali jissottometti li l-Kap.69 jezorbita mill-parametri tal-Artikolu 37 in vista ta' dak li jghid l-Artikolu 47 [9] tal-Kostituzzjoni stante li dik il-ligi kienet giet fis-sehh qabel it-3 ta' Marzu 1962, din il-Qorti tosserva li, filwaqt li l-intimat issenjala u issottolinea l-ewwel parti ta' dak l-artikolu biex juri li dak ir-rekwizit gie sodisfatt, ma uriex kif ir-rekwiziti kontenuti fil-paragrafi minn [a] sa [d] jikkonkorru fil-kaz tal-imsemmi Kap, u ghalhekk anke din il-parti tal-aggravju ghandha titqies bhala insostenibbli.

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

*It-tielet aggravju tal-intimat l-Avukat Generali: [id-decizjoni tal-ewwel Qorti hi kontradittorja]*

[7] Ibid. u ara wkoll App. Kost. 84/17, **Estelle Azzopardi et v. Mikelina Said et,** u App. Kost. 83/17, Mikelina Said et vs Estelle Azzopardi et, decizi 14 ta' Dicembru, 2018 ; Q.Kos 1/2015 **Debattista et v. Avukat Generali** deciza fil-31 Jannar 2019 fejn din il-Qorti osservat " li ma taqbilx li l-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax ghal kaz odjern ghax dak l-artiklu jipprotegi kull "interess" fil-proprjeta` u ghalhekk ma jinkisirx biss bit-tehid taghha izda anke meta jitnaqqar interess fiha."

28. L-intimat l-Avukat Generali jissottometti li l-ewwel Qorti kienet ikkontradixxiet lilha nnifisha fil-parti tad-*decide* tas-sentenza appellata meta laqghet it-talbiet tar-rikorrent Gauci izda wkoll dawk tal-inkwilin l-intimat Borg li kienu opposti.

29. Min-naha tieghu r-rikorrent Gauci jissottometti li ma hemmx dubju dwar dak li kellha l-intenzjoni li tikkonkludi l-ewwel Qorti.

30. Din il-Qorti tikkondividi s-sottomissjoni tar-rikorrent Gauci u ma ssibx li l-aggravju tal-intimat l-Avukat Generali jista' jigi sostanzjat mill-bqija tas-sentenza appellata. M'hemmx dubju li t-talbiet tal-intimat Borg ukoll kellhom jigu michuda fir-rigward tal-ilment tal-ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Il-fatt li b'*lapsus calami* fil-parti dispozittiva tas-sentenza appellata l-ewwel Qorti ndikat li kienet qeghda takkolji, minflok tirrespingi, t-talbiet tal-kjamat in kawza l-intimat Borg ma jista' jkollu l-ebda konsegwenza meta jirrizulta manifest mill-kunsiderazzjonijiet taghha li dik il-Qorti ma kienetx qeghda taccetta t-talbiet kif imressqa minnu.

31. Ghaldaqstant filwaqt li, fid-decide ta' dan il-gudizzju din il-Qorti ser taghmel il-korrezzjoni necessarja, mhux il-kaz li tilqa' l-aggravju abbazi ta' kontradizzjonijiet fl-istess parti tad-decide u ghalhekk tichad dan l-aggravju in kwantu mhux gustifikat.

*Ir-raba' aggravju tal-intimat l-Avukat Generali: [ir-rimedju hu eccessiv]*

32. L-aggravju tal-intimat l-Avukat Generali hawn hu li l-ewwel Qorti llikwidat kumpens gholi wisq u li din kellha tqies is-segwenti fatturi fl-ezercizzju taghha: (a) li l-kawza kienet tirrigwarda fond wiehed biss stante li l-kaz fil-konfront tal-intimat Balzan li kien jokkupa l-fond numru 46 gie cedut wara li l-istess intimat ikkonsenja c-cwievet lir-rikorrent; (b) li r-rikorrent u l-awturi tieghu qatt ma kienu talbu ghal zieda fil-kera quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera; (c) li bl-emendi fil-kodici civili il-kera kienet ser tizdied kull tlett snin. L-istess intimat jaghmel riferenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **John Bugeja v. Il-Provincjal Reverendu Alfred Calleja OFM Conv.et** u wkoll ghad-decizjonijiet tal-Qorti Ewropeja tas-17 ta' Lulju, 2008, fl-ismijiet **Ghigo v. Malta** u **Edwards v. Malta** u jsostni li l-gurisprudenza kienet gharfet li l-kumpens ghandu jkun anqas mill-kumpens shih skond is-suq hieles fejn hemm cirkostanzi ta' mizuri legittimi mehuda fil-qasam tal-akkomodazzjoni socjali. Min-naha taghhom is-sidien kienu naqqsu milli jgibu evidenza dwar kirjiet li huma tilfu jew li sofrew xi zvantaggi ekonomici.

33. Ir-rikorrent Gauci ma jaqbilx li l-kumpens hu wiehed gholi, tenut kont ukoll tal-insenjament tal-qrati taghna li fejn jinstab ksur, sa fejn hu

possibbli l-Istat ghandu jipprovdi ghal *restitutio in integrum.* Hu jsostni li l-konsegwenzi li sofra ma kienux zghar u fil-fatt kien gie kostrett ifittex akkomodazzjoni alternattiva ghalih u ghal membri tal-familja tieghu u wkoll, il-kera li kien qed jircievi ma kinitx wahda realistika. Jsostni li minghajr l-ebda dubju l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni diversi fatturi fl-ezercizzju taghha ghal-likwidazzjoni tal-kumpens.

34. L-intimat Borg issottometta li t-talba ghal kumpens tar-rikorrent Gauci kienet fil-konfront tal-Istat. Min-naha tieghu hu dejjem okkupa l-fond skond id-disposizzjonijiet tal-ligi.

35. Din il-Qorti tibda bl-osservazzjoni li r-rikorrent Gauci kien ceda l-atti fil-konfront tal-Avukat Generali u tal-intimat Balzan fir-rigward tal-ilment imressaq dwar l-indhil fit-tgawdija tal-fond 46, Triq GM Camilleri, Hamrun u ghalhekk dan kien jinnecessita` konsiderazzjoni mill-ewwel Qorti fil-fissazzjoni tal-quantum tal-kumpens.

36. It-tieni fattur imressaq mill-intimat l-Avukat Generali bhala raguni ghal tnaqqis hu li r-rikorrent Gauci u l-awturi tieghu qatt ma ressqu talba quddiem il-Bord li Jirregola l-kera taht l-Artikolu 4 tal-Kap. 69 sabiex tizdied il-kera. Din il-Qorti diga` kellha l-opportunita` li tesprimi ruhha f'din is-sentenza dwar l-inadegwatezza ta' dan ir-rimedju fil-harsien tal-operat tas-sistema ta' kontroll u m'ghandhiex ghalfejn terga' tikkunsidra

dan l-argument li ma jipprezentax raguni tajba ghat-tnaqqis tal-kumpens.

37. It-tielet fattur li jaghti l-intimat l-Avukat Generali u li skond hu kellha tigi kkunsidrata mill-ewwel Qorti fil-likwidazzjoni tal-kumpens, hu l-fatt li l-emendi l-godda tal-Kodici Civili jipprovdu ghal zieda fil-kera kull tlett snin proporzjonalment maz-zieda fl-indici tal-inflazzjoni. Jissenjala li dan sar biex il-kera aktar tirrifletti r-rejaltajiet tallum. Din il-Qorti diga` kellha l-opportunita` li tesprimi ruhha f'sentenzi ohra dwar din iz-zieda li jipprovdi ghaliha l-Artikolu 1531C tal-imsemmi kodici, permezz tal-Att X tal-2009, fejn osservat li z-zieda ta' 5% xorta wahda thalli sproporzjon qawwi bejn il-kera percepita u l-kera dovuta skond is-suq hieles[8]

38. Din il-Qorti issa ser tqies jekk il-kumpens moghti fil-kaz odjern huwiex wiehed xieraq u li jaghmel gustizzja mar-rikorrenti, jew huwiex gholi wisq kif qed jilmenta l-intimat l-Avukat Generali. Issir referenza in propositu ghas-sentenza tal-5 ta' Lulju 2011, fl-ismijiet **Victor Gatt et v. Avukat Generali, u Maltapost plc** (C22796), fejn din il-Qorti ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet relevanti f'materja ta' kumpens:

> "Dwar *just satisfaction*, ir-regola hija li meta l-Qorti ssib li hemm vjolazzjoni, sa fejn hu possibbli, l-istat ghandu jipprovdi ghal *restitutio in integrum*. Meta dan ma jkunx possibbli jew inkella jkun biss parzjalment possibili l-Qorti ghandha taghti *just satisfaction*. Id-decizjoni li d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni wahedha

[8] Q.Kost. 9/2017, Louis Apap Bologna v. Avukat Generali et, deciz 31 ta' Jannar, 2019.

> tkun bizzejjed hija l-eccezzjoni u ghandha tkun riservata ghal kazijiet fejn hemm rimedju jew il-konsegwenzi huma zghar. Fil-kazijiet l-ohra fejn il-lezjoni hija aktar serja l-Qorti ghandha taghti kumpens pekunjarju ghal dik il-vjolazzjoni.
> …
> "Kif inghad fis-sentenza *Amato Gauci v. Malta* deciza fil-15 ta' Settembru 2009, "*Under Article 41 of the Convention the purpose of awarding sums by way of just satisfaction is to provide reparation solely for damage suffered by those concerned to the extent that such events constitute a consequence of the violation that cannot otherwise be remedied* (ibid., § 249). ……..( para 80)."

39. Il-Qorti tosserva mill-banda l-ohra li l-kawza odjerna mhijex wahda ghal danni civili izda ghal dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem u ghar-rimedju legittimu li jidhrilha gust u xieraq fic-cirkostanzi biex jigi assigurat l-waqfien tal-lezjoni u *restitutio in integrum* safejn huwa possibbli, inkluz kumpens monetarju ghal tali ksur. Hu ben stabbilit fil-gurisprudenza ta' dawn il-qrati li rimedju kostituzzjonali ma jfissirx **necessarjament** ir-rimbors tal-valur shih fuq is-suq lis-sid[9]. S'hawn taqbel mal-intimat l-Avukat Generali. Dan ghal diversi ragunijiet li din il-Qorti fissret kif gej fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi pro et noe v. Onor. Prim'Ministru et[10]:**

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

---

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

> dan il-kerrej kien sejjer jassumi hu l-obbligazzjoni ta' manutenzjoni u tiswijiet."

40. Kif gie ritenut fis-sentenza ta' din il-Qorti deciza fil-31 ta' Ottubru, 2014, fl-ismijiet **Igino Trapani et v. Kummissarju tal-Artijiet u Avukat Generali**, kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Il-Qorti zzid tghid ma' dan li ghandu jigi kkunsidrat, kemm il-htiega li l-Istat jipprovdi ghal akkomodazzjoni socjali u wkoll dawk il-fatturi elenkati fis-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Raymond Cassar Torreggiani et v. Avukat Generali et**[11].

41. Il-Qorti tikkunsidra li l-ewwel Qorti ma naqqset bl-ebda mod fl-ezercizzju taghha fil-komputazzjoni tal-kumpens, izda izzid mal-kunsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti, ukoll dawk maghmula minn din il-Qorti stess fis-sentenzi taghha ricenti fl-ismijiet **Josephine Azzopardi pro et noe v. Onor. Prim'Ministru et** [12] , fejn f'isfondi u f'cirkostanzi simili, din il-Qorti elenkat diversi fatturi relevanti ghal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq applikabbli ghal kaz odjern.

42. L-intimat l-Avukat Generali jikkontendi li r-rikorrent ma ressaq l-ebda prova li hu kien tilef xi kirjiet jew li sofra xi zvantagg ekonomiku. Din il-Qorti diga` kellha l-opportunita` tesprimi ruhha fuq aggravju simili

---

[11] Deciza 29 ta' April, 2016.

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

fis-sentenza taghha fl-ismijiet **Maria Stella *sive* Estelle u John konjugi Azzopardi Vella v. Avukat Generali et**[13] u ma ssib l-ebda raguni ghaliex ghandha titbieghed minn dan ir-ragunament:

> "…il-qorti, … tosserva illi din ma hijiex kawza civili ghal danni minhabba opportunita` mitlufa bi htija tal-konvenuti izda kawza ghal rimedji minhabba dak li l-atturi jqisu ksur tal-jedd taghhom ghat-tgawdija ta' hwejjighom; ghalhekk il-prova li riedu l-Avukat Generali u l-konvenuti Azzopardi ma hijiex strettament mehtiega ghalkemm tista' tkun fattur utli fost ohrajn bhal kriterju ghal-likwidazzjoni tad-danni. Barra minn hekk, ma huwiex realistiku li tistenna li l-atturi jressqu xhieda li jghidu li kienu lesti jikru l-fond minghandhom bil-kera ta' tant euro fis-sena. L-atturi ma ghandhomx id-disponibilita' tal-fond u ghalhekk ma jistghux realistikament jistiednu offerti ghall-kiri tieghu u jkollhom bilfors joqoghdu fuq prova ta' kemm jinkrew postijiet simili fl-istess inhawi, prova li tista' ssir anki bil-hatra ta' perit tekniku."[14].

43. Tenut kont li l-Qorti hi tal-fehma li m'ghandhiex tiddipartixxi fil-kaz odjern mil-limiti tal-kumpens generalment likwidat f'kazijiet simili u biex jinzamm certu grad ta' relattivita`[15], wara li hadet is-suespost in konsiderazzjoni, qeghda tikkunsidra li l-aggravju tal-intimat Avukat Generali hu gustifikat. Tosserva li, ghalkemm ma jirrizulta l-ebda valur lokatizju mir-rapporti tal-periti *ex parte* nkarigati mir-rikorrent Gauci u mill-intimat Borg rispettivament, jirrizulta li l-valur fis-suq tal-fond intier fl-

---

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

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

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

ammonti ta' €75,000 kif stmat mill-Perit Ian Camilleri Cassar inkarigat mir-rikorrent Gauci[16]u ta' €60,000 kif stmat mill-Perit Joseph Saliba inkarigat mill-intimat Borg[17] inkarigat mir-rikorrent Borg, u filwaqt li tikkunsidra wkoll li l-ewwel Qorti ma jidhirx li hadet in konsiderazzjoni li r-rikorrent Gauci fil-mori tal-kawza ceda l-pretensjonijiet fir-rigward tieghu u tal-intimat Balzan, tnaqqas il-kumpens ta' hamsa u ghoxrin elf ewro (€25,000) likwidat mill-ewwel Qorti ghal ghaxart elef (€10,000) bhala kumpens ghad-danni non pekunjarji u dawk pekunjarji.

44. Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa gustifikat fil-limiti tal-konsiderazzjonijiet premessi.

*Il-hames aggravju tal-intimat l-Avukat Generali: [m'ghandux ihallas l-ispejjez kollha tal-proceduri odjerna]*

45. L-intimat Avukat Generali jilmenta mid-decizjoni tal-ewwel Qorti fejn gie ordnat ihallas l-ispejjez kollha tal-kawza. Skond l-Artikolu 223 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Proceduri Civili, l-ispejjez kellhom jithallsu skond il-kriterju tar-rebh u tat-telf.

46. Ir-rikorrent Gauci jinsisti li ma hemm ebda regola fissa fir-rigward ta' kif ghandhom jigu allokati l-ispejjez gudizzjarji. Fil-kaz odjern l-ewwel

[16] fol. 150
[17] fol 168

Qorti kkunsidrat in-natura tal-kaz u waslet ghad-decizjoni taghha li l-ispejjez ghandhom jigu sopportati kollha mill-intimat l-Avukat Generali.

47. Din il-Qorti ma tarax raguni ghaliex ghandha sostanzjalment tbiddel id-decizjoni tal-ewwel Qorti, tenut kont li din hi fondata fl-apprezzament taghha tac-cirkostanzi tal-kaz u hi skond il-ligi, salv ghal dawk l-ispejjez li jirreferu ghall-intimat Balzan, li fil-fehma ta' din il-Qorti ghandhom jithallsu mir-rikorrent.

48. Ghaldaqstant dan l-ahhar aggravju huwa gustifikat limitatament kif fuq premess.

**Decide**

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti tiddisponi mill-appell tal-intimat Avukat Generali billi thassar is-sentenza appellata:

[a] fejn iddikjarat li qed "takkolji t-talbiet tal-kjamat in kawza Joe Borg" fil-paragafu 53.7 tad-decide u minflok, tichad it-talbiet tal-istess kjamat in kawza;

[b] fejn illikwidat il-kumpens li ghandu jithallas mill-intimat Avukat Generali lir-rikorrenti fl-ammont ta' €25,000.00 u minflok, tillikwida dak il-kumpens fl-ammont ta' ghaxart elef euro [€10,000] bhala danni kemm morali u kif ukoll pekunjarji u tordna lill-intimat Avukat Generali jhallas din is-somma hekk likwidata lir-rikorrent,

[c] fejn ordnat li l-ispejjez kollha tal-ewwel istanza jigu sopportati mill-Avukat Generali  u minflok, tordna li l-ispejjez relattivi ghal kjamat in kawza Balzan jigu sopportati mir-rikorrent;

tikkonferma s-sentenza appellata fil-bqija.

L-ispejjez tal-ewwel istanza jigu sopportati kif fuq stabbilit, filwaqt li l-ispejjez tal-appell jithallsu in kwantu ghal tnejn minn hamsa [2/5] mir-rikorrent Gauci u in kwantu ghar-rimanenti tlieta minn hamsa [3/5] jigu sopportati mill-Avukat Generali

| Joseph Azzopardi<br>Prim Imhallef | Giannino Caruana Demajo<br>Imhallef | Noel Cuschieri<br>Imhallef |
|---|---|---|

Deputat Registratur
gr