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 22

Rikors numru 35/17 AF

Alfred Testa f'ismu proprju u bhala mandatarju tal-assenti Francis Bonello u tal-assenti Emanuela mart Raymond Xerri, Joyce Vella James, Emanuela sive Lina Gherxi, Benjamin sive Benny Testa, Carmelo sive Charles Testa, Jason Attard, Alfred Attard, Marika mart Alexander Sant, Emanuel Micallef, Maria Carmela sive Miriam mart Antonio Deguara, Mary armla minn Salvatore Micallef, Therese mart Anthony Azzopardi, Alison mart Ivan Grech, Melvin Micallef, Joseph Micallef, Emanuel sive Manwel Micallef, Helen mart Eric Schembri, Cecilia mart Louis Bartoli, Carmen armla minn Alfred Zammit Montebello, Charles Micallef, Emanuel Micallef, Luciano Micallef, Carmel sive Charles Micallef, George Micallef, Joseph Micallef, Helen sive Lilian mart Anthony Sant, Mary sive Marian mart James Vella, Vincent Pace, Emanuel Bonello, Anthony Bonello, Liane Marie Bonello Carabott mart Silvan Carabott, Kevin Bonello, Vincent Gauci, Michelle mart Carmel Agius, Antoinette Gauci, Renald Gauci, Stephen Gauci, Tiziana Tabone, Carmelo sive Charles Mifsud, Antonia sive Tania Camilleri Mifsud mart divorzjata minn Philip Camilleri f'isimha proprio u bhala mandatarja tal-assenti Simone Refalo, Emanuel sive Noel Mifsud, Rosemabella

Mifsud mart legalment separata minn James Calleja, Evelyn mart Alexander Fenech

v.

Avukat Generali u Nicholas sive Niki Casolani

Preliminari

1. Dan hu appell maghmul mill-intimat l-Avukat Generali mis-sentenza moghtija fis-6 ta’ Novembru 2018 [is-sentenza appellata], mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fil-kompetenza kostituzzjonali taghha [l-ewwel Qorti], li permezz taghha dik il-Qorti (a) cahdet l-ewwel talba tar-rikorrenti ghal dikjarazzjoni li l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta [Kap. 158] kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u tal-ligi vigenti kienu qeghdin jaghtu dritt ta’ rilokazzjoni lill-intimat Nicholas Casolani b’mod li kienu ghamluha impossibbli li hu jirriprendi l-pussess tal-proprjeta` taghhom; (b) iddikjarat li s-subartikolu 12(2) tal-Kap. 158 jikser id-drittijiet tal-istess rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` numru 11 maghrufa bl-isem ‘Thames’, fi Triq Amery, tas-Sliema [il-proprjeta`], bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta [Kostituzzjoni] u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [il-Konvenzjoni]; (c) iddikjarat li dan l-artikolu m’ghandux ikollu effett bejn il-partijiet u l-intimat Nicholas Casolani u li dan ma setax jinvokah biex jibqa’ jokkupa l-proprjeta` msemmija; (d) ordnat lill-intimat Avukat Generali sabiex

ihallas kumpens lir-rikorrenti likwidat fl-ammont ta' €30,000, kif ukoll l-ispejjez tal-kawza.

<u>Il-Fatti</u>

2. Il-fatti rilevanti ghal dan l-appell huma dawn. Ir-rikorrenti llum huma sidien tal-proprjeta` in kwistjoni wara li wirtuha minghand Georgina Scicluna. Permezz ta' kuntratt tas-27 ta'Novembru, 1976, fl-atti tan-Nutar Dott. Victor Bisazza, l-istess Georgina Scicluna kienet ikkoncediet il-proprjeta`, li kienet dekontrollata, lil Marcel Casolani jigifieri missier l-intimat Nicholas Casolani u dan ghal perjodu ta' sbatax-il sena mill-15 ta' Dicembru, 1976, versu s-subenfitewsi annwu u temporanju ta' Lm144 fis-sena. Is-subenfitewta nghata d-dritt li jgedded il-perjodu tal-koncessjoni subenfitewtika ghal perjodu iehor ta' sbatax-il sena taht l-istess kondizzjonijiet inkluz l-istess subcens pagabbli. Ghalhekk permezz ta' kuntratt maghmul fis-7 ta' Dicembru 1993 fl-atti tan-Nutar Dott. John Gambin, Marcel Casolani gedded il-koncessjoni enfitewtika originali ghal perjodu iehor ta' sbatax-il sena b'effett mill-15 ta' Dicembru 1993 u bi hlas ta' subcens annwu u temporanju ta' Lm144 fis-sena. Fil-15 ta' Gunju 2007 Marcel Casolani ffirma kuntratt quddiem in-Nutar Dott. Andre Farrugia fejn hu ttrasferixxa b'titolu ta' donazzjoni s-subutile temporanju lit-tifel tieghu l-intimat Nicholas Casolani ghar-rimanenti perjodu tal-koncessjoni enfitewtika li eventwalment ghalqet fl-

14 ta' Dicembru 2010. Mal-iskadenza ta' dak il-perjodu, l-intimat Nicholas Casolani kompla jirrisjedi fil-fond taht titolu ta' kera ta' Lm288 fis-sena. Fl-1 ta' Jannar 2013 il-kera gholiet ghal €716.46 fis-sena u fl-1 ta' Jannar 2016 din gholiet ghal €736.59 fis-sena.

Mertu

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

> "1. Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Nicholas Casolani u jirrenduha impossibili lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta` taghhom.
>
> "2. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi qed qed jigu vjolati d-drittijiet taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom 11 "Thames" Amery Street, Sliema bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, inkluz l-izgumbrament tal-intimati mill-fond.
>
> "3. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimati huma responsabbli ghal hlas tal-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanc gust bejnid-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux il-valur fis-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta` inkwistjoni ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.
>
> "4. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.
>
> "5. Tikkundanna lill-intimati ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.
>
> "Bl-ispejjez....".

4. L-intimat Avukat Generali fir-risposta tieghu ssottometta li t-talbiet tar-rikorrenti kellhom jigu michuda bhala infondati fil-fatt u fid-dritt filwaqt li eccepew li [a] ir-rikorrenti kienu naqsu milli jezawrixxu r-rimedji ordinarji li kien jipprovdi ghalihom il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta; [b] ir-rikorrenti kellhom iressqu prova tat-titolu taghhom; [c] l-improponibilita` tat-talba abbazi tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni; [d] il-fond kien okkupat skont il-ligi senjatament ai termini tal-Kap. 158; [e] l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 ma kienx jipprovdi ghal tehid forzuz tal-proprjeta` izda ghal kontroll ta' uzu ta' proprjeta`; [f] l-Istat kien biss ipprovda ghal sitwazzjoni socjali fl-interess generali; [g] skont kif kien jipprovdi s-subartikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, il-legislatur seta' jistabbilixxi l-kriterji li permezz taghhom jigi ffissat il-kumpens; [h] il-Kap. 158 ghandu ghanijiet legittimi u hu maghmul fl-interess generali; [i] stante li l-iskop pubbliku hu wiehed socjali, il-kumpens dovut ma jistax jitkejjel mal-valur shih tas-suq; [j] f'kaz li l-Qorti jkun jidhrilha li kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, dikjarazzjoni ta' ksur hi sufficjenti.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

5. L-ewwel Qorti kkonsidat is-segwenti:

> "Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet tagħhom kif sanċiti permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali, minħabba l-operat tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.

"Mill-provi prodotti jirriżulta li l-kawża tirrigwarda l-fond 11, "Thames", Triq Amery, Sliema. Permezz ta' kuntratt pubbliku datat 27 ta' Novembru 1976 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor Bisazza, Georgina Scicluna, l-antekawża tar-rikorrenti, kienet ikkonċediet dan il-fond lil Marcel Casolani b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja għal sbatax-il sena mill-15 ta' Diċembru 1976 versu s-sub-ċens annwu u temporanju ta' Lm144 fis-sena. A tenur tal-artikolu 6 ta' dan il-kuntratt, Marcel Casolani kellu d-dritt li qabel l-iskadenza tal-perjodu taċ-ċens, iġedded il-konċessjoni għal sbatax-il sena oħra bl-istess sub-ċens u bl-istess kundizzjonijiet tal-kuntratt oriġinali. Għaldaqstant, permezz ta' kuntratt datat 7 ta' Diċembru 1993 fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin, Marcel Casolani ġedded il-konċessjoni enfitewtika għal sbatax-il sena oħra bis-sub-ċens temporanju ta' Lm144 fis-sena.

"Permezz ta' kuntratt tal-15 ta' Ġunju 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor André Farrugia, Marcel Casolani ta b'titolu ta' donazzjoni lil ibnu l-intimat Nicholas sive Niki Casolani s-sub-utile temporanju tal-fond għar-rimanenti perjodu tal-konċessjoni enfitewtika.

"Il-konċessjoni enfitetwika kif prorogata skadiet fl-14 ta' Diċembru 2010. Madanakollu, a tenur tal-artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-intimat kellu dritt jibqa' jokkupa l-fond b'titolu ta' kera li tkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma għalqet l-enfitewsi, miżjud fil-bidu tal-kirja b'ammont li jkun mhux iżjed minn dak iċ-ċens li kien jitħallas li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ġie stabbilit l-aħħar, b'dan illi jerġa jiżdied b'dan il-mod kull 15-il sena sussegwenti sakemm tibqa' l-kirja favur l-intimat u/jew favur min għandu dritt jiret il-kirja skont il-liġi.

"Għalhekk, fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika, l-atturi kienu kostretti jirrikonoxxu lill-intimat fil-kirja tal-fond in kwistjoni bid-dritt li jirċievu mingħandu l-kera annwali ta' Lm288. Skont l-Att X tal-2009 din il-kera tiżdied kull tlett snin b'dan illi l-kera fl-1 ta' Jannar 2013 kienet tammonta għal €716.46 fis-sena filwaqt illi mill-1 ta' Jannar 2016 żdiedet għal €736.59 fis-sena. L-atturi rrifjutaw li jaċċettaw kera mingħand l-intimat, liema kera qegħda għalhekk tiġi depożitata minnu taħt l-awtorità tal-Qorti. Skont il-perit tekniku, il-valur lokatizju tal-fond illum huwa ta' €23,952 fis-sena filwaqt illi l-valur fuq is-suq jammonta għal €435,000.

"L-atturi jikkontendu li bl-operat tal-Artikolu 12 qegħdin isofru leżjoni tad-drittijiet tagħhom bħala sidien tal-fond mertu tal-kawża peress li hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju tal-fond u l-kera stabbilita mill-liġi, kif ukoll peress illi m'għandhomx rimedju effettiv sabiex jieħdu lura pussess tal-fond. Għaldaqstant, huma jgħidu li qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti skont l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

"Konsegwentement, huma qegħdin jitolbu lill-Qorti tillikwida u tordna l-ħlas ta' kumpens ġust għall-leżjoni tad-drittijiet tagħhom kif ukoll tagħtihom rimedju xieraq fiċ-ċirkostanzi tal-każ, inkluż l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond in kwistjoni.

"L-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta li minnu qegħdin jilmentaw l-atturi jipprovdi *inter alia* li meta tagħlaq enfitewsi temporanja ta' dar ta' abitazzjoni li tkun okkupata minn ċittadin Malti bħala r-residenza ordinarja tiegħu, liema enfitewsi temporanja tkun saret wara l-21 ta' Ġunju 1979, l-enfitewta jkollu d-dritt li jibqa' jokkupa d-dar b'kera mingħand il-padrun dirett, liema kera tkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, miżjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar, u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, b'daqstant miċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta' kull perjodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ikun ġie stabbilit l-aħħar.

"L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li l-ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u l-ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li jkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjonijiet ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist għall-ħlas ta' kumpens xieraq.

"L-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi li kullħadd għandu d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tiegħu u ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku.

"Fl-udjenza tas-27 ta' Novembru 2017, l-abbli difensur tal-intimat Casolani rtira l-ewwel erba' eċċezzjonijiet preliminari sollevati fir-risposta tiegħu, filwaqt illi l-ħames eċċezzjoni ġiet sorvolata permezz tad-digriet ta' din il-Qorti tal-24 ta' Ottubru 2017 li permezz tiegħu awtorizzat il-korrezzjoni fir-rikors promotur fis-sens illi fejn saret riferenza għall-Artikolu 5 tal-Kap. 158, din kellha taqra artikolu 12.

"In linea preliminari l-Avukat Ġenerali jeċċepixxi li l-atturi naqsu milli jagħmlu użu mir-rimedji ordinarji a disposizzjoni tagħhom taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Dwar din l-eċċezzjoni, l-Avukat Ġenerali ma ressaq l-ebda prova u lanqas għamel riferenza għaliha fis-sottomissjonijiet tiegħu.

"Din il-Qorti hija konsapevoli li wara li din il-kawża ġiet differita għas-sentenza, daħal fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018 li permezz tiegħu ġie introdott l-Artikolu 12B tal-Kap. 158. Dan l-artikolu introduċa proċedura ġdida li permezz tagħha s-sid ta' fond milqut bl-Artikoli 5, 12, u 12A tal-Kap. 158 jista' jitlob reviżjoni tal-kera u anke l-

iżgumbrament tal-inkwilin f'ċertu ċirkostanzi fejn l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-Artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili. Is-sid jista' jitlob ukoll li l-kirja tiġi xolta jekk ikun jista' jipprova, permezz ta' evidenza inekwivoka, li l-kerrej huwa persuna li ma tinħtieġx protezzjoni soċjali. Madanakollu, dan l-artikolu daħal fis-seħħ tard wisq għar-rikorrenti tal-lum u allura din il-Qorti ma tqisx li f'dan l-istadju għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat tagħha taħt il-Kostituzzjoni u taħt il-Kap. 319.

"L-ezistenza ta' rimedju 'ordinarju' trid tkun murija kif imiss minn min iqanqal l-eccezzjoni. Ladarba ma ġiex muri li l-atturi kellhom xi rimedju ordinarju sabiex jindirizzaw l-ilmenti tagħhom meta ġiet intavolata din il-kawża, l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat Ġenerali qegħda tiġi miċħuda.

"Permezz tat-tieni eċċezzjoni preliminari tiegħu, l-Avukat Ġenerali jeċċepixxi li l-atturi għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom. Din il-Qorti hija sodisfatta mill-provi fl-atti li l-atturi ppruvaw it-titolu tagħhom fuq il-proprjeta *de quo*. Dawn il-provi ma kienux kontestati mill-intimat Avukat Generali u għaldaqstant, din l-eċċezzjoni hija llum sorvolata.

"Fil-mertu, l-intimati jeċċepixxu li ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Il-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna u tal-Qorti Ewropea dwar il-mertu tal-kawża tal-lum hija ormai ben assodata.

"Kif ingħad mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Anna Fleri Soler et vs Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali et tas-26 ta' Novembru 2003, ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fit-18 ta' Marzu 2005, l-istat għandu d-dritt li jagħmel liġijiet sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, liema dritt huwa soġġett in sostanza għall-interess ġenerali. Depożizzjoni din li hija skolpita f'termini wiesa u li tagħti skop ampju u diskrezzjoni wiesa lill-istat f'dan ir-rigward.

"Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea ta' Amato Gauci v Malta tal-15 ta' Settembru 2009 li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 ingħad illi:

> *""...a measure aiming at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing of the population, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that*

sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation.""

"Madanakollu, il-Qorti Ewropea dejjem illimitat din id-diskrezzjoni li jgawdu l-istati membri billi sostniet li anke din ir-regola għandha tiġ nterpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-'*fair balance*'. Kif ingħad mill-Qorti Ewropea fis-sentenza ta' Lithgrow and Others v. United Kingdom tat-8 ta' Lulju 1986:

""*The Court recalls that not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised. This latter requirement was expressed in other terms in the above-mentioned Sporrong and Lönnroth judgment by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgment in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p. 26, para. 69).*""

"Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Josephine Bugeja vs Avukat Ġenerali et tas-7 ta' Diċembru 2009, spjegat illi sabiex jiġi determinat jekk il-provvedimenti tal-Kap. 158, applikati għall-każ konkret, joħolqux bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-kommunità u d-drittijiet tas-sidien, iridu jiġu kkunsidrati r-riżultati prattiċi li l-applikazzjoni tal-imsemmija artikoli tal-liġi joħolqu fil-każ in eżami.

"L-istess Qorti fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et tal-24 ta' Frar 2012 spjegat illi:

""*F'kazijiet bhal dawn il-kumpens xieraq ghandu jiehu in konsiderazzjoni l-ghan legittimu li mmotiva l-mizura tar-rekwizizzjoni u li l-kumpens jista' jkun anqas mill-kumpens shih li altrimenti jkun dovut skont il-kriterji tas-suq. Il-Qorti Ewropeja fil-kazijiet ta'* ***Edwards v. Malta*** *u* ***Ghigo v. Malta*** *ddecidiet li:*

> *""(Para 76). As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation.* ***The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable*** *(emfazi tal-Qorti u Mellacher and Others, cited above, § 45.""*

"Hekk ukoll kif osservat il-Qorti Ewropea fis-sentenza msemmija ta' Amato Gauci vs Malta:

> ""[*The Court] reiterating that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value*.""

"Il-Qorti Ewropeja, għalkemm irrikonoxxiet li l-istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, sostniet li għandu jkun sodisfatt ir-rekwiżit tal-proporzjonalità:

> ""*56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Sporrong and Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).*
>
> *""57. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore 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; Mellacher and Others, cited above, § 48, and Spadea and Scalabrino v. Italy, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).*
>
> *""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 realities of the situation complained of. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, 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. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an appropriate and consistent manner (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and Broniowski, cited above, § 151).

""59. Moreover, in situations where the operation of the rent control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, mutatis mutandis, HuttenCzapska, cited above, § 223).""

"Il-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tal-applikant Amato Gauci. Innutat li l-applikant ma setax igawdi l-pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu u ma setax jittermina l-kera: '*Thus while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time*.' Ikkunsidrat li l-applikant ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f'każ li kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu. Ikkunsidrat ukoll li l-inkwilini ma kienux '*deserving of such protection*' għaliex kellhom proprjetà alternattiva. Għalhekk ikkummentat li l-liġi '*lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners*'. Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda remota peress li l-kirja tista' tintiret. Aċċennat għall-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lill-applikant '*in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property*.' Ikkunsidrat ukoll li l-ammont massimu ta' kera li seta' jirċievi l-applikant (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq.

"Wara li qieset dawn il-fatturi, il-Qorti Ewropea kienet tal-fehma li '*a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant….the Maltese state failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property*.' Għalhekk sabet li kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

"Il-kunsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea fil-kawża ċitata ġew segwiti fil-kawża fl-ismijiet Dr Cedric Mifsud et vs l-Avukat Ġenerali et fost oħrajn. Fis-sentenza tagħha datata 18 ta' Frar 2012, din il-Qorti diversament presjeduta, wara li kkunsidrat illi l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 jipprovdi:

"- għal kera baxxa ħafna li ma tirriflettix il-valur tal-proprjetà fuq is-suq u għalhekk ma jissalvagwardjax l-interessi tas-sid, inkluż li jagħmel qliegħ mill-proprjetà tiegħu;

"- għall-awment ta' kera kull 15-il sena biss;

"- għall-mod kif jiġi kkalkulat l-awment fil-kera, u ċioè bbażat fuq l-indiċi tal-inflazzjoni u li ma jistax jaqbeż id-doppju tal-kera;

"- għall-fatt li jekk ma hemmx qbil fuq il-kundizzjonijiet tal-kirja, l-uniku rimedju li għandu s-sid hu li jirreferi l-każ quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;

"- għal stat ta' inċertezza għar-rigward ta' meta s-sid ikollu d-dritt jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu;

"- għal nuqqas ta' garanziji proċedurali sabiex is-sid ikun jista' jieħu l-pussess ta' ħwejġu f'każijiet fejn ikollu bżonn il-proprjeta għall-użu tiegħu jew ta' membri tal-familja tiegħu jew fejn iċ-ċenswalist ma jimmeritax li jingħata protezzjoni;

"ikkonkludiet li l-istess Artikolu 12(2) imur kontra d-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett permezz tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Osservat li dan l-artikolu għadu kif kien meta ġie introdott fl-1979 u li hu altru milli evidenti li l-piż finanzjarju għadu sa llum mixħut fuq is-sidien privati. Għalhekk iddikjarat l-artikolu 12(2) bħala bla effett fir-rigward tal-proprjetà mertu tal-kawża u ddikjarat li l-intimati (inkwilini) ma jistgħux jinvokawh biex jibqgħu jabitaw fil-fond. Ikkundannat ukoll lill-Avukat Ġenerali sabiex iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' €30,000. Id-deċiżjoni ġiet appellata biss mill-Avukat Ġenerali, u l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha datata 25 ta' Ottubru 2013 ikkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti b'dan illi varjtat l-ammont ta' kumpens illikwidat.

"Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk:

> ""*Huwa pacifiku li fejn tidhol il-materja ta' akkomodazzjoni socjali l-istati membri ghandhom margini wiesa ta' apprezzament u, sakemm il-mizuri jkunu legittimi, l-ghan socjali ghandu jwassal ghal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq hieles. Dan pero` ghandu jitqies fid-dawl tal-principju fundamentali tal-proporzjonalita` li huwa inerenti fid-dispozizzjonijet kollha tal-Konvenzjoni. Huwa dan il-fattur tal-proporzjonalita`, jew il-bilanc gust bejn l-interessi tas-socjeta` in generali u l-htiega li jigi protett id-dritt fundamentali tal-individwu ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tieghu, li tirrendi l-mizura legislattiva konformi mad-dettami tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, b'mod li jekk mizura, ghalkemm legittima fis-sens li ghandha s-sura ta' legislazzjoni, twassal sabiex jigi impost fuq l-individwu piz sproporzjonat u eccessiv, dik il-mizura titqies bhala vjolattiva tal-artikolu konvenzjonali fuq citat u tirrendi gustifikata fil-ligi talba ghall-hlas ta' kumpens xieraq, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, sabiex jaghmel tajjeb ghal-lezjoni*

konvenzjonali subita, kif ukoll ghat-tehid ta' rimedji ulterjuri intizi sabiex effettivament iwaqqfu dak l-istat ta' vjolazzjoni tal-konvenzjoni.""

"Għalhekk, jirriżulta mid-deċiżjonijiet ċitati li huwa stabbilit fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea li l-imsemmija disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien meta jkun hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju attwali tal-fond, u l-kera stabbilita mill-istess liġi. Din il-Qorti m'għandha l-ebda dubju illi l-Att XXIII kellu warajh għan leġittimu. Madanakollu, il-piż sabiex jintlaħaq dan l-għan ma kellux jintrefa' kollu mis-sidien imma kellu jiġi assikurat bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom u dawk tas-soċjetà in ġenerali.

"Fil-kaz in ezami, meta Georgina Scicluna kkonċediet il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja fis-27 ta' Novembru 1976, l-Att XXIII tal-1979 kien għadu ma daħalx fis-seħħ u allura ma setgħet qatt tobsor illi meta tiskadi din il-konċessjoni hi jew l-eredi tagħha kien ser ikollhom (i) jirrikonoxxu lill-enfitewta fil-kirja tal-istess fond; (ii) b'kera irriżorju li bl-ebda mod ma jirrifletti l-valur lokatizju attwali tal-fond u (iii) mingħajr l-ebda rimedju effettiv sabiex jieħdu pussess ta' ħwejjiġhom lura.

"Huwa veru li l-proroga tal-konċessjoni enfitewtika oriġinali saret fl-1993, u ċioè wara li daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979, imma skont il-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika oriġinali, il-konċedent ma kellu l-ebda għażla għaliex id-diskrezzjoni kienet f'idejn l-enfitewta. Il-proroga tal-konċessjoni għalhekk ma tistax titqies bħala waħda ħielsa u l-atturi ma jistgħux jitqiesu li, għax kienu jafu bil-konsegwenzi taħt il-Kap. 158, daħlu minn jeddhom għal dawk il-konsegwenzi b'mod li rrinunzjaw għall-protezzjoni li jagħtuhom l-liġijiet li jħarsu d-drittijiet fundamentali.

"Il-Qorti għalhekk trid tara jekk f'dan il-każ inżammx dan il-bilanċ bejn il-kumpens ossia kera li għandu dritt jirċievi s-sid u l-valur tal-proprjeta in kwistjoni. Hu aċċettat ġurisprudenzjalment illi l-kumpens mhux bilfors irid ikun daqs kemm jagħti s-suq ħieles. Madanakollu, il-ħtieġa tal-proporzjonalità ma tkunx tħarset meta titħallas kera miżera għall-proprjetà li tkun tiswa mijiet ta' eluf ta' Ewro.

"Fil-każ tal-lum, din il-Qorti għandha quddiemha kemm tiswa l-proprjeta, kemm hu l-valur lokatizju tagħha u kemm qed titħallas kera mill-intimat. Meta wieħed iqabbel il-valur lokatizju tal-proprjetà mal-kera attwali li l-atturi għandhom dritt jipperċepixxu taħt l-effetti tal-Att XXIII, wieħed isib li hemm sproporzjon qawwi bejn qagħda u oħra. Dak li huma suppost qed jippercepixxu kull xahar l-atturi lanqas qed jaqilghuh kull sena. Meħud in konsiderazzjoni wkoll illi r-rapport tekniku fih element inevitabbli ta' soggettività, illi mhux bilfors l-atturi kienu sejrin isibu jikru b'kemm qal il-perit tekniku, u illi meta tqis l-iskop socjali l-kera ma jkunx bilfors daqs il-kera fis-suq ħieles, xorta jirrizulta illi hemm diskrepanza kbira bejn kera xierqa u l-kera li jircievu

l-atturi. Ir-rapport tal-perit juri illi din id-diskrepanza kompliet tikber aktar ma għaddew is-snin.

“Għalhekk, billi l-ammont ta’ kera dovut bil-liġi bl-applikazzjoni tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 huwa tant baxx meta mqabbel mal-valur lokatizju stabbilit mill-perit tekniku, ma jistax jingħad li l-atturi *qua* sidien qed jingħataw kumpens adegwat għat-tfixkil sostanzjali fid-dritt ta’ tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Huwa prinċipalment dan il-fattur li, fil-fehma tal-Qorti, jitfa’ a ‘*disproprotionate and excessive burden*’ fuq is-sidien.

“Dan iwassal lill-Qorti biex tgħid illi l-atturi garrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta’ ħwejjighom, imħares taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

“Għal dak li jirrigwarda l-ispejjeż li l-intimat Casolani għamel fil-fond, jirriżulta li fil-kuntratt tas-27 ta’ Novembru 1976 ġie stipulat li:

> ““*L-ispejjeż kollha ta’ manutenzjoni u riparazzjoni ta’ natura ordinarja u straordinjarja li jkun hemm bżonn isiru fl-imsemmija dar, tant minn ġewwa kemm ukoll minn barra, jkunu a kariku tal-komparenti Sur Casolani li ma jkollu ebda dritt ta’ kumpens u indennizz għal kull benefikat li jkun sar fil-fond fit-terminazzjoni ta’ din is-subenfitewsi.*””

“Din l-istess stipulazzjoni saret fil-kuntratt tas-7 ta’ Diċembru 1993 kif ukoll f’dak tal-15 ta’ Ġunju 2007.

“B’żieda ma dan u minkejja li din il-Qorti tifhem l-ilment tal-intimat fir-rigward tal-ispejjeż li huwa għamel fil-fond mertu tal-kawża, din il-kwistjoni tal-ispejjeż tesorbita mill-kwistjoni kostituzzjonali/konvenzjonali li għandha quddiemha llum. L-ispejjeż li għamel l-intimat huma irrilevanti għall-vertenza odjerna: u ċioè biex jiġi deċiż jekk l-Artikolu 12(2) huwiex leżiv tad-drittijiet tal-atturi kif protetti mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement ghall-ghoti ta’ rimedju.

“Għaldaqstant, din il-Qorti, wara li kkunsidrat iċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ u l-insenjament tal-qrati fuq ċitati, tasal ukoll għall-konklużjoni li l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 huwa leżiv tad-drittijiet fundamentali tal-atturi kif protetti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

“Fil-fehma tal-Qorti, fil-każ preżenti d-dikjarazzjoni ta’ vjolazzjoni waħedha ma tkunx biżżejjed imma l-Qorti għandha tagħti kumpens pekunjarju għal dik il-vjolazzjoni.

“Fl-affidavit tiegħu l-attur Alfred Testa jgħid illi l-fond kellhom bżonnu sabiex imorru jgħixu fih. Madanakollu, ma ġab l-ebda prova ta’ xi bżonn partikolari ta’ xi ħadd mill-atturi. Fil-fatt in kontro eżami jgħid sempliċiment li l-fond huwa ta’ ħafna kuġini u hemm minn jixtieq jgħix

fih. B'żieda ma dan jidher li xi ħadd mill-atturi saħansitra diġa qiegħed jirriklama l-fond għall-bejgħ. Dan ma jfissirx b'daqshekk illi għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom l-atturi m'għandhomx jingħataw kumpens bħala danni pekunjarji u morali. Għal dan il-ksur tad-dritt fundamentali tagħhom kif protett mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea, l-atturi għandhom jiġu kompensati għaż-żmien li ġew imċahhda mill-godiment tal-proprjetà tagħhom.

"Dan il-kumpens jingħata mhux taħt l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, kif talbu l-atturi, għax, kif sewwa osserva l-Avukat Ġenerali, dak l-artikolu mhuwiex parti mil-ligi domestika. Il-kumpens jingħata taħt is-setgħa ta' din il-Qorti li tagħti rimedju għall-ksur ta' drittijiet fundamentali. Dan il-kumpens jitħallas mill-Avukat Ġenerali, mhux mill-intimat Casolani, billi dan kull ma għamel kien li nqeda b'jedd li tagħtih l-ligi.

"L-atturi talbu wkoll l-iżgumbrament tal-intimat Casolani. Madanakollu, mhuwiex kompitu ta' din il-Qorti li tordna l-izgumbrament, għax huwa kompitu ta' Qorti ta' gurisdizzjoni civili li tgħid jekk l-intimat għandhux titolu biex izzomm il-fond.

"F'dan il-każ il-Qorti qiegħda żżomm quddiem għajnejha wkoll li l-atturi issa jistgħu jagħmlu użu mill-proċedura l-ġdida stabbilita permezz tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, kif diġà ntqal aktar qabel f'din id-deċiżjoni.

"Għalhekk il-Qorti, wara li qieset dawn il-fatturi kollha, u qieset ukoll l-istima magħmula mill-perit tekniku, kif ukoll illi l-funzjoni tagħha mhijiex li tillikwida danni ċivili iżda danni għall-ksur ta' jeddijiet fundamentali, hi tal-fehma illi s-somma ta' tletin elf Ewro (€30,000) għandha titħallas lill-atturi bħala kumpens għall-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom.

"Dwar l-effett li jibqalu l-Artikolu 12(2), il-Kostituzzjoni u l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 318 tal-Liġijiet ta' Malta) jagħmluha ċara illi fejn xi liġijiet huma inkonsistenti magħhom, dawn huma 'bla effett'.

"L-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jistipula hekk:

> ""*Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tas-subartikoli (7) u (9) tal-Artikolu 47 u tal-Artikolu 66 ta' din il-Kostituzzjoni, jekk xi liġi oħra tkun inkonsistenti ma' din il-Kostituzzjoni, din il-Kostituzzjoni għandha tipprevali u l-liġi l-oħra għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett.*""

"L-artikolu 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea jaqra hekk:

> ""*Fejn ikun hemm xi liġi ordinarja li tkun inkonsistenti mad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, l-imsemmija Drittijiet u Libertajiet Fundamentali għandhom jipprevalu, u dik il-liġi ordinarja, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett.*""

> "Ġialadarba din il-Qorti qegħda ssib li l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 huwa inkonsistenti mal-Kostituzzjoni u mal-Konvenzjoni in kwantu huwa leżiv tad-drittijiet fundamentali tal-atturi kif protetti taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, allura isegwi li tali artikolu ma jistax jiġi invokat mill-intimat biex ikompli jokkupa l-fond *de quo*.
>
> "Madanakollu, din il-Qorti ssib illi mhuwiex il-lok li tilqa' l-ewwel talba attriċi u tiddikjara li l-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 jirrenduha impossibbli sabiex jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom. A tenur tal-imsemmi artikolu l-intimat Casolani ngħata dritt ta' rilokazzjoni fuq il-fond *de quo* iżda dan ma jfissirx illi s-sidien tilfu kull dritt fuq il-proprjetà tagħhom b'mod illi din il-kirja qatt ma kienet ser tiġi fi tmiemha u l-fond jirriverti lura għandhom."

<u>L-Appell tal-intimat Avukat Generali</u>

6. L-intimat Avukat Generali pprezenta r-rikors tal-appell tieghu fid-19 ta' Novembru, 2018, fejn talab lil din il-Qorti sabiex tirriforma s-sentenza appellata billi:

> "… thassar u tirrevoka dik il-parti tas-sentenza fejn iddikjarat illi r-rikorrenti garrbu ksur tal-jedd fondamentali tal-proprjeta` kif imhares taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, fejn iddikjarat li l-intimat Casolani ma jistax jistrieh fuq l-Artikolu 12 tal-Kap. 158, u fejn ikkundannat lill-Avukat Generali jhallas lir-rikorrenti l-kumpens ta' €30,000 filwaqt li tikkonferma l-kumplament ta' l-imsemmija sentenza.".

7. L-aggravji gew imfissra kif gej:

[a] l-ewwel Qorti ma kinitx korretta fir-ragunament taghha meta waslet ghas-sejbien ta' ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

[b] ma kinitx korretta wkoll fir-ragunament taghha meta sabet ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni; u

[c] il-kumpens moghti mill-ewwel Qorti ma jirriflettix id-decizjonijiet moghtija minn din il-Qorti.

Ir-Risposta tar-Rikorrenti

8. Ir-rikorrenti wiegbu l-appell permezz ta' risposta intavolata fil-5 ta' Dicembru, 2018, fejn issottomettew li s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma. Huma jilmentaw principalment mill-fatt li wkoll wara li l-Istat introduca emendi fil-ligi ntizi sabiex jindirizzaw l-ingustizzja kontra s-sidien, dawn xorta wahda baqghu jgorru piz indebitu u esagerat. It-telf soffert minnhom kien sahansitra tela' ghal aktar minn €150,000. Huma qeghdin jippretendu wkoll li minbarra l-ghoti ta' kumpens ghall-ksur li sabet l-ewwel Qorti, ghandu jigi dikjarat l-izgumbrament tal-intimat Nicholas Casolani altrimenti l-ksur ser ikompli jsehh fil-konfront taghhom.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

9. Il-Qorti issa ser tghaddi sabiex tikkonsidra l-aggravji mressqa mill-intimat Avukat Generali, kif ukoll ir-risposta tar-rikorrenti.

[l-ewwel aggravju] - l-ewwel Qorti ma kinitx korretta fir-ragunament taghha meta sabet ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

10. L-intimat Avukat Generali filwaqt li jiccita parti mis-sentenza appellata fejn l-ewwel Qorti ddikjarat li s-sidien kienu qeghdin igorru piz disproporzjonat u eccessiv bhala rizultat tal-kumpens mhux adegwat, jirrileva li ma jaqbilx mal-ewwel Qorti li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kien applikabbli ghall-kaz odjern. Dan ghaliex fic-cirkostanzi ma kien hemm l-ebda tehid ta' proprjeta` izda kontroll fl-uzu taghha. In sostenn tal-argument tieghu, hu jaghmel riferenza ghall-gurisprudenza ta' dawn il-qrati u jispjega li fil-kaz odjern il-proprjeta` kienet baqghet ghand is-sidien. Ghalhekk skont dan l-intimat l-ilment ma jaqax fl-ambitu tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

11. A skans ta' ekwivoci din il-Qorti tirribadixxi li mis-subartikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni johrog car li din id-dispozizzjoni tal-ligi hi mahsuba li tinghata interpretazzjoni wiesgha permezz tad-dicitatura taghha fejn il-kliem "interess" u "dritt" certament jolqtu l-kaz in ezami. Hu veru li fil-kaz odjern m'hemm l-ebda tehid ta' proprjeta` izda hemm limitazzjoni tat-tgawdija taghha principalment permezz ta' kontroll ta' kera u ta' uzu ghal zmien indefinit, li tista' biss issarraf ghal kisba minghajr kumpens tal-

interess tas-sid f'dik il-proprjeta` u ta' dritt fuqha ghall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' uzu.[1]

12. Ghaldaqstant din il-Qorti ssib li l-ewwel aggravju tal-intimat Avukat Generali mhux gustifikat u qieghda tichdu.

[it-tieni aggravju] - l-ewwel Qorti ma kinitx korretta fir-ragunament taghha meta sabet ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll;

13. L-intimat Avukat Generali jsostni li ma kienx qed jaqbel mas-sentenza appellata fejn l-ewwel Qorti sabet li kien inkiser it-test ta' proporzjonalita` sabiex b'hekk gew imkasbra l-jeddijiet tar-rikorrenti. Ammetta li l-valur lokatizzju skont l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 kif milqut mis-subartikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009 kien inqas minn dak li kien jirrizulta fuq is-suq hieles, izda jinsisti li kellhom jigu meqjusa numru ta' fatturi importanti sew. Hu jsemmi l-fatt li l-Istat ikun ha mizuri skont il-ligi fl-interess generali u ghalhekk m'ghandux isir paragun tal-valur lokatizzju fuq is-suq hieles u l-valur dovut skont l-ghanijiet ta' akkomodazzjoni socjali. Fattur iehor li kellu jittiehed in konsiderazzjoni kien li r-rikorrenti ma kinux urew b'mod sodisfacjenti li huma qeghdin igorru xi piz eccessiv u sproporzjonat bhala rizultat tal-kera li kienu qeghdin jippercepixxu minghand l-intimat l-iehor. Wara kollox din il-kera

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

ma kinitx f'ammont irrizorju u kellu jitqies li bl-introduzzjoni tal-Artikolu 39(4A) permezz tal-Att X tal-2009, din kienet tirrifletti aktar ir-realtajiet tallum u kienet ser tibda toghla mhux kull hmistax-il sena izda kull tlett snin skont l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili b'mod li ma setax jinghad li kien jaghti lok ghal sproporzjon. L-intimat Avukat Generali jsemmi wkoll l-effetti tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 li gie introdott permezz tal-Att XXVII tal-2018 li permezz tieghu r-rikorrenti setghu jirrikorru quddiem il-Bord tal-Kera ghal revizjoni fil-kirja pagabbli u l-kondizzjonijiet lokatizzji, u hawn jaghmel referenza ghal sentenza ricenti tal-ewwel Qorti kif diversament presjeduta fl-ismijiet **Victoria Amato Gauci et v. Avukat General et**[2]. Imbaghad isemmi l-fatt li l-kirja ma kinitx wahda perpetwa ghaliex ma kinitx ser tintiret ghalhekk ma kienx hemm incertezza dwar meta l-fond kien ser imur lura ghand is-sid. Isemmi wkoll fatt iehor, jigifieri li l-inkwilin prezenti u ta' qablu kienu hadu hsieb il-fond u b'hekk kienu ser igawdu r-rikorrenti.

14. Tajjeb li hawn jigi kkonsidrat x'intqal mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata. Din il-Qorti tosserva li, kuntrarjament ghal dak sottomess mill-intimat Avukat Generali, l-ewwel Qorti evalwat tajjeb il-fatti fid-dawl tal-principju ta' proporzjonalita` minghajr ma llimitat ruhha ghall-fatt li l-valur tal-kera li hi dovuta mill-intimat Nicholas Casolani ma tirriflettix il-valur lokatizzju tas-suq. Filwaqt li rriteniet li l-gurisprudenza tal-Qrati taghna u dik tal-Qorti Ewropea dwar il-mertu llum hu ben assodat,

[2] P.A. (Sede Kost.) 85/2013JRM deciza 17 Ottubru 2018.

irrikonoxxiet li l-Istat ghandu diskrezzjoni wiesgha li jaghmel ligijiet li jipprovdu ghal kontroll tal-uzu tal-proprjeta` fl-interess generali, sakemm jithares il-principju generali ta' *fair balance.* Iccitat diversi sentenzi kemm tal-istess Qorti Ewropea u wkoll tal-Qrati taghna u gharfet li llum hu stabbilit fil-gurisprudenza taghhom li d-dispozizzjonijiet tal-kap. 158 huma lezivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien f'kaz li kien hemm sproporzjon bejn il-valur lokatizzju fuq is-suq hieles u l-kera stabbilita minn dik il-ligi. Iddikjarat li wkoll fil-kaz odjern kien jirrizulta dan l-isproporzjon li hu fattur principali ghaliex is-sidien kienu qeghdin igorru piz sproporzjonat u eccessiv. Dan pero` gie rilevat wara li saru s-segwenti konsiderazzjonijiet:

15. [a] meta saret il-koncessjoni enfitewtika temporanja ma kienx ghadu dahal fis-sehh l-Att XXIII tal-1979, l-awtrici tar-rikorrenti ma setghet qatt tobsor li meta tiskadi tali koncessjoni hi jew l-eredi taghha kien ser ikollhom jirrikonoxxu lill-enfitewta f'kirja b'kera f'ammont irrizorju minghajr l-ebda rimedju effettiv biex jiehdu lura dak il-fond;

16. [b] il-fatt li l-proroga tal-koncessjoni fil-1993 setghet issir unilateralment mill-enfitewta, lanqas ma seta' jinghad li l-atturi dahlu minn jeddhom liberament ghall-konsegwenzi tal-Att XXIII tal-1979;

17. [c] kien jirrizulta sproporzjon qawwi bejn il-valur lokatizzju attwali u l-kera li r-rikorrenti ghandhom dritt li jippercepixxu taht l-effetti tal-Att XXIII tal-2009;

18. [d] mhux necessarju li r-rikorrenti kienu ser jikru b'kera kif stabbilita` mill-perit tekniku;

19. [e] stante l-iskop socjali, il-kera mhux bilfors kellha tkun l-istess bhal dik fis-suq hieles.

20. Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti, din il-Qorti ma tistax taccetta bhala validu l-argument tal-intimat Avukat Generali li fis-sentenza taghha dik il-Qorti ma kinitx korretta fir-ragunament taghha. L-ewwel Qorti wiznet sew kull fattur importanti u l-analizi taghha turi li fil-kaz odjern l-applikazzjoni tal-ligi ma tharisx il-principju ta' proporzjonalita` u ghalhekk hi vjolattiva tal-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll.

21. Il-Qorti tirrikonoxxi l-fatt li l-Istat ghandu margni wesghin ta' apprezzament fil-legislazzjoni li jippromulga sabiex itaffi l-problema ta' akkomodazzjoni socjali, b'dana pero` tissenjala li l-interess tal-individwu ghandu jigi salvagwardjat. Ghalhekk il-Qorti tqies ukoll li l-iskop pubbliku/socjali m'ghandux ikun l-unika konsiderazzjoni fic-cirkostanzi, u d-diskrezzjoni tal-Istat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa ghall-

kontroll tal-uzu tal-proprjeta` m'ghandhiex tkun minghajr xkiel. Il-Qorti tikkonsidra li fl-applikazzjoni tal-ligi ghandu jitqies mhux biss li s-sid qed jigi mcahhad mill-godiment tal-proprjeta` tieghu izda wkoll aktar importanti l-estent tac-cahda tieghu minn dak il-godiment. Ghalhekk twieled il-principju ta' proporzjonalita`.

22. Skont il-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea, 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, u ghalhekk il-kaz ghandu jigi kkonsidrat taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll. Izda sabiex l-indhil tal-Istat ikun jaqa' taht dak l-artikolu, hemm bzonn li l-indhil ikun wiehed legali, maghmul fl-interess generali u jilhaq bilanc bejn l-interess generali tal-komunita` u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu[3].

23. L-intimat Avukat Generali jaghmel diversi osservazzjonijiet in sostenn tal-argument tieghu u dawn ser jigu kkonsidrati fid-dawl ta' dak li ntqal hawn fuq.

24. [1] L-intimati jissottomettu li fejn hemm ghan legittimu mehud fl-interess generali, il-kumpens gust jista' jkun inqas mill-valur tas-suq u ma setghux jitpoggew fl-istess keffa l-valur lokatizzju fis-suq hieles u l-valur li ghandu jithallas ghall-ghanijiet ta' akkomodazzjoni socjali.

[3] Ara **Bradshaw and Others v. Malta,** Q.Kost. Nru. 37121/15, deciz 23 ta' Ottubru, 2018.

Jissottometti wkoll li r-rikorrenti ma kinux urew b'mod sodisfacjenti li huma kienu qeghdin igarrbu xi piz eccessiv u sproporzjonat bhala konsegwenza tal-kera li kienu jircievu. Din il-Qorti tikkonsidra li f'dan il-kaz id-diskrepanza bejn il-kera li taghti l-ligi u l-kera li jaghti s-suq hieles hi kbira wisq. Filwaqt li r-rikorrent Alfred Testa fl-affidavit tieghu xehed[4] li l-kera mill-1 ta' Jannar 2016 tithallas fl-ammont ta' €736.59 fis-sena, il-Perit Godwin Abela inkarigat mill-ewwel Qorti sabiex jistabbilixxi l-valuri lokatizzji tal-proprjeta` fir-rapport tieghu[5] indika l-kera kurrenti annwali fl-ammont ta' €23,925[6]. Dan ifisser li hemm distakk enormi bejn il-kera li hi dovuta skont il-ligi lir-rikorrenti u dik dovuta lilhom skont is-suq hieles. In vista ta' dan il-Qorti ma tistax tifhem kif l-ammont li ghandu jithallas skont l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 jista' ragjonevolment jitqies bhala wiehed gust. Il-Qorti tqies li r-rikorrenti, ghall-kuntrarju ta' dak sottomess mill-intimat Avukat Generali, qeghdin jircievu ammont irrizorju u sproporzjonat meta tikkonsidra d-differenza bejn dan l-ammont u dak dovut skont is-suq hieles. Certament ir-rikorrenti qeghdin igorru piz eccessiv biex ittaffu l-problema ta' akkomodazzjoni socjali li jista' jkun hawn fil-pajjiz. Il-Qorti tosserva wkoll li l-ebda prova fil-kuntrarju ma tressqet min-naha tal-intimat Avukat Generali fir-rigward, u ghandu jinghad ukoll li l-ebda prova tan-necessita` ghal akkomodazzjoni socjali fir-rigward tal-intimat Nicholas Casolani ma tressqet mill-intimati. Wara kollox, l-ewwel Qorti, kif diga' nghad qieset mhux biss dan il-fattur, izda

[4] Fol. 52.
[5] Fol. 104.
[6] Fol. 110.

wkoll diversi fatturi ohra, li flimkien iwassluha ghall-konvinzjoni li f'dan il-kaz il-ligi ma tharisx il-principju ta' proporzjonalita`.

25. [2] L-intimat l-Avukat Generali jkompli l-argument tieghu dwar li ma jezisti l-ebda zbilanc billi jghid li skont l-emendi fil-Kodici Civili, il-kera kienet issa toghla kull tlett snin b'mod proporzjonali maz-zieda fl-indici tal-inflazzjoni skont kif kien jipprovdi l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16. Minbarra l-fatt li l-kera kif ghandha tigi mizjuda ma tirriflettiex ir-realta` tas-suq hieles tal-pajjiz, din il-Qorti tissenjala li s-sid xorta wahda baqa' b'idejh marbuta ghaliex kienet il-ligi li baqghet tikkontrolla l-awment. Izzid tghid ukoll li t-tentattiv tal-Istat li jtejjeb is-sitwazzjoni rrizulta f'wiehed dghajjef u tant insinjifikanti li l-pozizzjoni tas-sid fir-rigward tal-kera percepita ftit li xejn tbiddlet ghall-ahjar meta wiehed iqies id-diskrepanza fil-valur lokatizzju fis-suq, iz-zmien meta gie fis-sehh l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 u llum. Ghalhekk ukoll il-mod kif jinhadem l-awment fil-kera proporzjonalment maz-zieda fir-rata tal-inflazzjoni, ma hallitx rizultat gust .

26. [3] Sottomissjoni ohra tal-intimat l-Avukat Generali hi li l-kirja ma kinitx ser tintiret. Il-Qorti tosserva li din is-sottomissjoni mhijiex sostnuta mill-provi. F'kwalunkwe kaz, il-Qorti hi tal-fehma li dan il-fattur ma jinnewtralizzax id-diskrepanza ferm kbira bejn il-kera li taghti l-ligi u l-kera li jaghti s-suq hieles.

27. [4] L-intimat Avukat Generali jkompli jghid, l-intimat Nicholas Casolani kien ghamel diversi spejjez ta' manutenzjoni li l-investiment taghhom kienu ser igawdu minnhom ir-rikorrenti. Din il-Qorti tosserva li jekk il-miljoramenti saru qabel ma ghalqet il-koncessjoni sub-enfitewtika, allura skont l-Artikolu 1521 tal-Kodici Civili dawn igawdu minnhom ir-rikorrenti. Jekk saru fiz-zmien li din il-koncessjoni sub-enfitewtika nbiddlet ghal kirja, huma applikabbli d-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1564 tal-Kodici Civili fejn sahansitra l-inkwilin ghandu dritt li jiehu mieghu dawk il-miljoramenti li tippermettilu l-ligi u allura r-rikorrenti jistghu ma jgawdux minnhom kollha.

28. [5] L-intimat Avukat Generali jghid ukoll li bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B permezz tal-Att XXVII tal-2018, illum hemm rimedji adegwati kemm ghaliex l-persentagg indikat mill-ligi kien johloq bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, is-sid ghandu wkoll rimedju iehor billi jirrikorri quddiem il-Bord tal-Kera ghal revizjoni fil-kera u tal-kondizzjonijiet. Jghid li in partikolari bil-ligi l-gdida hemm il-possibilita` quddiem il-Bord tal-Kera li l-inkwilin jigi ordnat johrog mill-fond kemm-il darba ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

29. Fir-rigward din il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza[7] moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-17 ta' Ottubru 2018 fl-ismijiet **Victoria Amato Gauci v. Avukat Generali et** fejn dik il-Qorti ghamlet l-osservazzjonijiet segwenti relevanti ghall-Att XXVII fuq indikat:

> "Illi l-Qorti tqis li din l-aħħar bidla fil-liġi tolqot fil-laħam il-ħaj il-qagħda li jinsabu fiha r-rikorrenti fil-każ tallum u lil dawk kollha f'qagħda bħalha. Mhuwiex għal din il-Qorti li tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha f'din is-sentenza dwar is-siwi ta' dak l-artikolu bħala rimedju definittiv tal-kwestjoni. Madankollu, tqis li dik il-bidla fil-liġi toħloq għamla ta' *"jus superveniens"* favur ir-rikorrenti f'din il-kawża, fis-sens li qegħda tagħtihom rimedji li jistgħu jinqdew bihom biex isewwu jew ineħħu l-ksur tal-jedd fundamentali imġarrab minnhom. Tqis ukoll li dawn id-dispożizzjonijiet tal-liġi jagħtu jedd ta' azzjoni quddiem tribunal imparzjali li jista' jagħti rimedju effettiv u aċċessibbli, kif sewwasew jitlob l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni. Tajjeb li jingħad li biex rimedju mogħti jitqies 'effettiv' għall-finijiet tal-artikolu 13, ma huwiex meħtieġ li jiggarantixxi tabilfors eżitu favorevoli għall-persuna li tista' tinqeda bih u lanqas li dak ir-rimedju tabilfors jingħata minn awtorita` ġudizzjarja, sakemm tali rimedju huwa wieħed aċċessibbli u fih elementi raġonevoli li jista' jirnexxi.. ;
>
> "Illi, fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, u minħabba f'dan l-iżvilupp leġislattiv li seħħ biss żmien wara li r-rikorrenti kellhom jiftħu din il-kawża, il-Qorti ssib li t-tieni talba [zgumbrament] tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqa aktar, u sejra tqis din iċ-ċirkostanza għall-finijiet tal-kap tal-ispejjeż, imma tiċħadha fil-mertu;
>
> "……………………omissis ………………………………..
>
> "…..Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-intimati…. joħroġ li r-rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju *"in integrum"* li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;"

30. Ghalhekk, ghalkemm l-Artikolu 12B tal-Kap.158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-rikorrenti li diga' sehh, huwa relevanti

[7] 85/2013

ghall-finijiet tar-rimedju li jista' jinghata ghall-futur meta allura, kif fuq spjegat, ir-rikorrenti ghandhom rimedju ordinarju ghall-ilment taghhom.

31. Ghal dawn ir-ragunijiet din il-Qorti ma ssibx li l-aggravju tal-intimat Avukat Generali hu gustifikat u tichdu.

[it-tielet aggravju] il-kumpens moghti mill-ewwel Qorti mhux konformi mad-decizjonijiet ta' din il-Qorti

32. L-aggravju tal-intimat Avukat Generali hu li l-kumpens moghti mill-ewwel Qorti hu wiehed eccessiv. Jghid li hemm diversi konsiderazzjonijiet li ghandhom isiru meta wiehed jasal biex jistabbilixxi l-ammont ta' kumpens dovut u hawn jaghmel referenza ampja ghas-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Raymond Cassar Torregiani et v. Avukat Generali et**[8]**.** Jissottometti li ghalkemm l-ewwel Qorti gharfet li l-ghan tal-indhil mill-Istat kien wiehed legali u legittimu, warrbet dawn il-fatturi minn quddiemha meta giet biex tillikwida d-danni kostituzzjonali u l-ammont illikwidat ta' €30000 kien wiehed gholi wisq. B'riferenza ghall-gurisprudenza tal-Qrati taghna u wkoll tal-Qorti Ewropea, spjega li l-ezercizzju kellu jsir mehud in konsiderazzjoni l-ghan socjali ekonomiku li kien jirrikjedi kumpens inqas minn dak il-kumpens shih li jista' jkun dovut lis-sid jekk jittiehdu in konsiderazzjoni l-indikaturi tas-suq liberu. Hawn ghadda sabiex ghamel referenza ghal diversi sentenzi ta' din il-Qorti fejn

[8] Deciza 29 April 2016.

gie likwidat il-kumpens dovut f'cirkostanzi simili f'ammont inqas minn dak li nghata mill-ewwel Qorti fil-kaz odjern.

33. L-ewwel Qorti korrettament ma tatx kaz biss l-ghan socjali li jaccenna ghalih ghal darb'ohra l-intimat Avukat Generali, izda ddikjarat fis-sentenza appellata li "*…qieset dawn il-fatturi kollha…".* Ghalkemm dawn il-fatturi partikolari ma jissemmewx specifikament, din il-Qorti tifhem li huma proprju l-istess fatturi li aktar kmieni f'dik is-sentenza l-ewwel Qorti kkonsidrat sabiex waslet ghas-sejbien tal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

34. Hu pacifiku illi l-qorti fil-funzjoni kostituzzjonali taghha, ghandha s-setgha li tipprovdi ghall-hlas ta' danni kemm pekunjarji, kif ukoll morali jew mhux pekunjarji, b'zieda mar-rimedju li jista' jkun moghti meta dan ir-rimedju jista' ma jkunx wiehed shih u ma jaghmilx gustizzja f'dak il-kaz u meta d-dikjarazzjoni wahedha ta' ksur, jew il-waqfien tal-lezjoni, ma jkunux sufficjenti. Hawnhekk tqum il-htiega li l-vittma tigi kkumpensata ulterjorment ghat-telf li tkun soffriet. Fil-kaz **Kingsley v. United Kingdom**[9] il-Qorti Ewropea ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet:-

> "The court recalls that it is well established that the principle underlying the provision of just satisfaction for a breach of article 6 is that the applicant should as far as possible be put in the position he would have enjoyed had the proceedings complied with the Convention's requirements. The court will award monetary compensation under article 41 only where it is satisfied that the loss or

[9] Appl. No. 35607/97, deciz 28 ta' Mejju, 2002.

> damage complained of was actually caused by the violation it has found, since the state cannot be required to pay damages in respect of losses for which it is not responsible."

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

36. Il-Qorti tosserva li l-kawza odjerna mhiex wahda ghal danni civili izda ghal dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem ghal rimedju legittimu li jidhrilha gust u xieraq fic-cirkostanzi biex jigi assigurat l-waqfien tal-lezjoni u r-*restitutio in integrum* <u>safejn huwa possibbli</u> 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[10]. Dan ghal diversi ragunijiet li din il-Qorti fissret fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi pro et noe v. Onor. Prim'Ministru et**[11]**.**

37. Kif gie ritenut fis-sentenza ta' din il-Qorti deciza fil-31 ta' Ottubru, 2014, fl-ismijiet **Igino Trapani et v. Kummissarju tal-Artijiet u Avukat Generali**, kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Il-Qorti zzid tghid ma' dan li ghandu jigi kkonsidrat, kemm il-htiega li l-Istat jipprovdi ghal akkomodazzjoni socjali kif wkoll dawk il-fatturi li korrettament gharrfet l-ewwel Qorti fis-sentenza taghha kif diga' nghad. Din il-Qorti pero` zzid mal-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti, dawk maghmula mill-Qorti stess fis-sentenzi taghha ricenti fl-ismijiet **Josephine Azzopardi pro et noe v. Onor. Prim'Ministru et**[12], fejn f'sfondi u f'cirkostanzi simili, hi elenkat diversi fatturi relevanti ghal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq.

38. Tenut kont li l-Qorti hi tal-fehma li m'ghandhiex tiddipartixxi fil-kaz odjern mill-limiti tal-kumpens generalment likwidat f'kazijiet simili[13] u

---

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

11 Q. Kost. 80/14 deciz 25 ta' April, 2018.

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.

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

wara li hadet is-suespost in konsiderazzjoni, qieghda tikkonsidra li l-aggravju tal-intimat Avukat Generali hu gustifikat. Il-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti ghandu jitnaqqas ghal €20,000.

39. Ghaldaqstant it-tielet aggravju tal-intimat Avukat Generali qed jigi milqugh.

Decide

Ghar-ragunijiet premessi tiddisponi mill-appell tal-intimat Avukat Generali billi tilqghu limitatament ghall-kumpens likwidat mill-ewwel Qorti, li din il-Qorti qieghda tirriduci ghal ghoxrin elf lira Euro [€20,000]; filwaqt li tichdu ghall-kumplament u tikkonferma l-bqija tas-sentenza appellata.

L-ispejjez tal-ewwel istanza jibqghu kif decizi filwaqt li l-ispejjez relattivi ghal dan l-appell jigu spartiti in kwantu ghal zewg terzi [2/3] mill-intimat Avukat Generali filwaqt li r-rimanenti terz [1/3] jigi sopportat mir-rikorrenti.

Joseph Azzopardi Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
rm