QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 16 ta' Mejju, 2023

Numru 6

Rikors Numru 60/21 TA

Josephine Azzopardi (ID Nru. 179376(M))

vs

L-Avukat tal-Istat u Rita Caligari skont digriet tat-3 ta' Frar 2022 fejn ġiet kjamata fil-kawża

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Josephine Azzopardi (ir-rikorrenti) ppreżentata fit-8 ta' Frar 2021 li permezz tiegħu talbet is-segwenti:-

"1. Illi l-esponenti hija proprjetarja tal-appartament numru 9, Block B, St Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan u dana wara kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Michael Joseph Galea datat sebgha (7) t' Ottubru, elfejn u hmistax (2015).

2. Illi l-okkupanti Rita Caligari kienet qed tokkupa l-appartament surreferit permezz ta' titolu ta' subcens temporanju li skada fil-erbatax (14) ta' Gunju, 2002 meta allura l-istess Caligari giet li qed tokkupa l-istess appartament abbuzzivament u minghajr ebda titolu skont il-ligi.

3. Illi fil-fatt permezz tal-kawza fl-ismijiet AIC Joseph Barbara et. v. Rita Caligari (Rik. Nru. 28/2007) ir-rikorrenti flimkien mal-awturi taghha, dak

iz-zmien sidien indivizi tal-istess proprjeta`, talbu l-izgumbrament tal-istess Caligari mill-appartament surreferit.

4. Illi, fil-frattemp, permezz tal-Att XVIII tal-2007 gie introdott l-art. 12A tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar li permezz tieghu gie li l-istess Caligari setghet tibqa' tokkupa l-appartament surreferit b'titolu ta' kera retrospettiv kif hemmhekk dettaljat.

5. Illi, in vista tas-surreferit, l-esponenti talbet u ottjeniet referenza kostituzzjonali fl-atti tal-kawza surreferita u konsegwentement ghal dan l-Onor. Prim'Awla tal-Qorti Civili ikkonvertiet ruhha fis-Sede taghha Kostituzzjonali sabiex tiddetermina dina l-kwistjoni.

6. Illi fil-frattemp ukoll, wara ghadd ta' decizjonijiet li fihom kienet involuta kemm l-esponenti u kif ukoll hutha u li permezz taghhom dina l-Onorabbli Qorti u l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali iddeterminaw li l-art. 12A surreferit huwa leziv tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, gie sussegwentement introdott, permezz tal-Att XXVII tal-2018, l-art. 12B tal-istess Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar u li permezz tieghu gie li l-imsemmija Caligari setghet xorta wahda tkompli tirrisjedi fl-appartament surreferit b'titolu ta' lokazzjoni, soggett din id-darba, ghal dawk it-termini u kundizzjonijiet hemmhekk indikati.

7. Illi permezz tas-sentenza datata 25 ta' Novembru, 2019 fl-ismijiet AIC Joseph Barbara et. v. Rita Caligari (Rik. Nru. 28/2007) dina l-Onorabbli Qorti kif diversament presjeduta iddecidiet billi laqghet is-seba' eccezzjoni tal-intimat Avukat Generali filwaqt li cahdet mill-ewwel sas-sitt eccezzjoni tieghu, cahdet ukoll it-tmien eccezzjoni dwar ir-rimedju safejn jolqot dak deciz permezz tal-istess decizjoni, cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenuta Rita Caligari, iddikjarat u ddecidiet li ghar-ragunijiet imsemmija fis-sentenza l-esponenti sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali taghha kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja fir-rigward tal-appartament numru 9 Blokka B, St Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan u akkordat ghalhekk kumpens ghal danni morali sofferti fis-somma ta' ghoxrin elf euro (€20,000). In vista tal-introduzzjoni tal-art. 12B tal-Kap. 158 fil-mori tal-proceduri, gie allura deciz ukoll li t-talba attrici fir-rikors promotur ghall-izgumbrament tal-intimata f'dawn il-proceduri Rita Caligari ma tistax tigi deciza f'dak l-istadju u ghalhekk iddeferiet il-kawza sine die prevja l-azzjoni opportuna quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, liema azzjoni fil-fatt ittiehdet.

8. Illi permezz tas-sentenza datata 13 ta' Lulju, 2020 fl-istess ismijiet surreferiti (Dok. 'A' hawn anness), l-Onorabbli Qorti tal-Appell iddecidiet b'mod finali l-kawza surreferita billi, filwaqt li laqghet l-ewwel aggravju tal-appell incidentali tal-Avukat tal-Istat konsegwentement irriformat is-sentenza appellata billi hassritha u rrevokat dik il-parti fejn akkordat kumpens ta' ghoxrin elf ewro (€20,000) filwaqt illi ikkonfermatha fil-bqija taghha. Dan ghamlitu wara li kkunsidrat is-segwenti:

"Naturalment, kif gie sottomess mill-Avukat tal-Istat, jekk ir-mittenti thoss illi hija kienet diga sfat vittma ta' ksur tal-jeddijiet fundamentali taghha u jistoqqilha kumpens ghal dan, huwa possibbli ghaliha illi tintavola azzjoni kostituzzjonali/konvenzjonali ghar-rivendika tad-drittijiet taghha. Izda fil-proceduri odjerni, fejn il-pern tal-kwistjoni huwa l-prevenzjoni tal-applikazzjoni favur l-intimata Caligari ta' artikolu leziv tad-drittijiet tar-rikorrenti, ir-rimedju xieraq, u cioe l-hekk imsejjah "just satisfaction", huwa proprju n-nuqqas ta' applikazzjoni tal-artikolu inkwistjoni fil-konfront tal-intimata Caligari u mhux il-kumpens monetarju." (enfazi mizjuda)

9. Illi konsegwentement ghas-surreferit huwa car li, anke in linea ma' dak li jinsab deciz permezz tas-sentenza surreferita moghtija mill-Onor. Qorti tal-Appell, ir-rikorrenti ghadha intitolata ghar-rimedju gust u opportun tenut kont il-lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghha kif diga` determinat mill-Qrati Taghna.

10. Illi permezz tal-ittra ufficjali datata tletin (30) ta' Dicembru, tas-sena elfejn u ghoxrin (2020) ir-rikorrenti odjerna interpellat lill-Avukat tal-Istat sabiex jaddivjeni ghal-likwidazzjoni u konsegwenti kumpens dovut mill-Istat Malti lill-istess rikorrenti bhala konsegwenza tal-fatti kollha surreferiti, inkluz ghaz-zmien kollu li jmur sad-dhul fis-sehh tal-art. 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u/jew bhala konsegwenza tal-fatti kollha surreferiti jekk ikun il-kaz oltre kull rimedju iehor xieraq jew opportun biex tigi spurgata il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-istess rikorrenti.

11. Illi madanakollu l-Avukat tal-Istat baqa' inadempjenti u kien ghalhekk li r-rikorrenti giet kostretta illi tagixxi permezz tal-azzjoni odjerna.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti titlob li dina l-Onorabbli Qorti, prevja dawk id-dikjarazzjonijiet kollha necessarji u/jew opportuni inkluz billi jekk hemm bzonn:

(i) tiddikjara li bil-fatti hawn esposti gew vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghall-proprjeta` taghha kif protetti kemm mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u kif ukoll mill-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta rispettivament, u konsegwentement

(ii) tillikwida u tordna l-hlas tal-kumpens jew 'just satisfaction' dovut mill-intimat in rapprezentanza tal-Istat Malti lir-rikorrenti bhala konsegwenza tal-fatti kollha surreferit dan b'rizerva ghal-likwidazzjoni fl-istadju opportun tad-danni sofferti minnhom inkluz ghaz-zmien kollu li jmur sad-dhul fis-sehh tal-art. 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta bhala konsegwenza tal-fatti kollha surreferit jekk ikun il-kaz u taghti, jekk ikun il-kaz, kull ordni u rimedju iehor xieraq jew opportun biex tigi spurgata il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom hawn lamentata.

Bl-ispejjez ta' din il-procedura kontra l-istess intimat minn issa ngunt in subizzjoni."

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) preżentata fit-22 ta' Marzu 2021 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. "Illi qabel xejn, minn kif inhuwa impostat ir-rikors promotur, jidher li r-rikorrenti qed issejjes it-talbiet tagħha unikament fuq id-dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha mogħtija fis-sentenza fl-isimijiet ***AIC Joseph Barbara et vs Rita Caligari et,*** - Deċiża 13 ta' Lulju, 2020, Qorti tal-Appell, fl-liema każ jagħmel din l-azzjoni manifestament frivola u vessatorja intiża sabiex dak li huwa *res judicata* jiġi trasformat f'ilment kostituzzjonali*;*

2. Illi a kuntrarju ta' dak li qed tippretendi r-rikorrenti, is-sentenza msemmija minnha fl-ismijiet ***AIC Joseph Barbara et vs Rita Caligari et*** ma tagħtiha l-ebda dritt awtomatiku għal kumpens. Dan għaliex il-pern tal-kwistjoni f'dik il-kawża partikolari kienet dwar jekk l-użu tal-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta a favur tal-intimata Caligari f'dik il-kawża sabiex ma tiġix żgumbrata kienx konsonanti mad-drittijiet konvenzjonali tar-rikorrenti, u mhux jekk ir-rikorrenti soffrietx leżjoni tad-drittijiet tagħha fiż-żmien ta' qabel l-intavolar tal-kawża tagħha. L-għan tal-konverżjoni u d-deċiżjoni tal-ewwel Qorti fis-sede Kostituzzjonali tagħha kien proprju l-prevenzjoni ta' ksur tad-drittijiet fondamentali. Kif qalet tajjeb l-Onorabbli Qorti tal-Appell:

   > ir-rimedju xieraq, u cioe l-hekk imsejjah "just satisfaction", huwa proprju n-nuqqas ta' applikazzjoni tal-artikolu in kwistjoni fil-konfront tal-intimata Caligari u **mhux il-kumpens monetarju** – Enfazi mizjuda

3. Illi għalhekk, id-dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif dikjarata fil-kawża ***AIC Barbara vs Rita Caligari*** hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fi kwalukwe każ, ir-rikorrenti trid iġġib prova tat-titolu tagħha, u meta beda t-titolu tagħha fuq il-proprjetà in kwistjoni. Apparti minn hekk, ir-rikorrenti trid iġġib prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta);

5. Illi magħdud mal-premess, jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hija kellha titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment;

6. Illi r-rikorrenti għandha wkoll tiddikjara liema huma dawk l-artikoli fil-liġi li allegatament qegħdin jilledu d-drittijiet fundamentali tagħha;

7. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet segwenti:

8. Illi safejn l-azzjoni rikorrenti hija mibnija fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, din ma tistax tintlaqa' minħabba li skont l-Artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaga f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' propjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

9. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Pero' ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa sid tal-propjetà, tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfitx għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qiegħda tattakka r-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, madankollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Dan jingħad speċjalment fid-dawl tal-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijet ta' Malta permezz tal-Att XXVII tal-2018, fejn issa r-rikorrenti għandha l-possibbilita` li tieħu lura l-pussess tal-proprjeta, oltre għall-fatt li l-proċeduri għall-iżgumbrament tal-inkwilina Caligari għadhom *sub judice*. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

10. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, din l-Onorabbli Qorti kif diversament presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet ***AIC Barbara vs Rita Caligari*** diġa` kellha l-opportunita` li tiddikjara li kien hemm ksur ta' dan l-artikolu in kwantu jekk l-użu tal-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta a favur l-inkwilina Rita Caligari f'dik il-kawża sabiex ma tiġix żgumbrata kienx konsonanti mad-drittijiet konvenzjonali tar-rikorrenti;

11. Illi in kwantu ta' pretensjonijet oħra, l-esponent jirreleva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u għandu marġini ta' apprezzament wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

12. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Magħdud ma' dak li ġie spjegat aktar 'il fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

13. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti bħala sidien *qua* proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

14. Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ **Connie Zammit et vs Malta** (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie osservat illi "*the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in **James and others** (Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in **Mellacher and others** Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement".*

15. Illi fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12A tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub sabiex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewżi u dan sabiex ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet (3) snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

16. Illi in kwantu għad-deċiżjonijiet imsemmija f'para. 6 tar-rikors promotur tar-rikorrenti, dawk id-deċiżjonijiet jorbtu biss lill-partijiet f'dawk il-kawżi u ma jikkostitwixxux stat ta' *erga omnes;*

17. Illi fl-aħħarnett, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

18. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, fid-dawl ta' dak soprindikat jirriżulta li ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha b'hekk tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

Rat is-sentenza parzjali mogħtija fit-30 ta' Novembru 2021 fejn din il-Qorti ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat dwar ir-res iudicata;

Rat li l-Intimata Rita Caligari, kjamata in kawża marte proprio b'digriet mogħti fil-verbal tal-udjenza tat-3 ta' Frar 2022, naqset li twieġeb għalkemm debitament notifikata;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tal-Ħamis 2 ta' Marzu 2023 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

<u>Punti ta' fatti</u>

1. Din il-kawża tirrigwarda l-appartament numru 9, Block B, St. Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan.

2. Dan l-appartament ġie assenjat favur ir-rikorrenti b'kuntratt ta' diviżjoni tas-7 ta' Ottubru 2015 (a' fol 70).

3. B'att datat 18 ta' Frar 1985 (a' fol 63), is-sid oriġinali tal-appartament, il-kumpannija Holiday Services Company Limited, ikkonċediet dan il-fond lil Rita Caligari b'titolu ta' sub-emfitewsi temporanja għaż-żmien li baqa' mill-45 sena li bdew jiddekorru fl-14 ta' Ġunju 1957. Dan versu sub-ċens temporanju ta' LM135 fis-sena.

4. Rita Caligari baqgħet tirrisjedi fl-appartament in kwistjoni anke wara li skadiet il-konċessjoni emfitewtika fl-14 ta' Ġunju 2002.

5. Permezz ta' kawża ċivili numru 28/07MH istitwita b'rikors ġuramentat preżentat fil-11 ta' Jannar 2007, il-Qorti Ċivili Prim' Awla ġiet mitluba tordna l-iżgumbrament tal-intimata Rita Caligari mill-appartament in kwistjoni. Fil-mori iżda ġie introdott l-artikolu 12A fil-Kap. 158 bis-saħħa tal-Att XVIII tal-2007. B'dan l-artikolu Rita Caligari ingħatat il-jedd li tibqa' tokkupa d-dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kirja.

6. B'rikors ippreżentat fil-21 ta' Lulju 2014 fl-atti ta' dik il-kawża il-Qorti ġiet għalhekk mitluba tiddeċirdi li l-artikolu 12A tal-Kap. 158 għandu jiġi dikjarat leżiv tad-dritt tal-atturi f'dik il-kawża għat-tgawdija tal-proprjetá tagħhom. B'digriet mogħti fit-28 ta' Novembru 2014, il-Qorti laqgħet it-talba, ordnat il-kjamat in kawża tal-Avukat Ġenerali u kkonvertiet ruħha f'sede kostituzzjonali sabiex tikkunsidra din il-lanjanza. B'sentenza mogħtija fil-25 ta' Novembru 2019 (a' fol 136), il-Qorti f'dik is-sede ddikjarat li r-rikorrenti sofriet leżjoni tad-dritt fundamentali tagħha kif protett bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni b'dana li l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 ma jistax ikun applikabbli fil-konfont tagħha u akkordat kumpens għal danni morali sofferti fis-somma ta' 20,000 Ewro (ara fol 150 a tergo u 152 a tergo). Il-Qorti madanakollu ddikjarat li t-talba attriċi fir-rikors promotur għall-iżgumbrament tal-intimata ma tistax tiġi deċiża f'dan l-istadju in vista tal-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 fil-mori tal-proċeduri. Hija għalhekk tat lir-rikorrenti tletin jum mid-data tas-sentenza sabiex tipproċedi

quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera skont l-istess artikolu 12B u ddifferiet il-kawża sine die (fol 152 a tergo).

7. Permezz ta' Rikors ta' Appell ippreżentat fl-4 ta' Diċembru 2019, ir-rikorrenti talbet lill-Qorti tal-Appell sabiex tħassar u tirrevoka s-sentenza limitatament safejn ikkundannat lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallasha s-somma ta' €20,000 bħala kumpens għal danni morali sofferti minnha u dana billi tillikwida dik is-somma aktar idonea favur tagħha, inkluż danni pekunjarji, filwaqt li tikkonfermaha fil-bqija tagħha.

8. Permezz ta' risposta u appell inċidentali preżentati fid-9 ta' Diċembru 2019, l-Avukat tal-Istat ssottometta illi l-appell tar-rikorrenti għandu jiġi miċħud filwaqt illi talab lil Qorti tal-Appell sabiex tirriforma s-sentenza appellata billi tikkonfermaha f'kollox ħlief dik il-parti fejn l-Avukat tal-istat ġe ordnat iħallas is-somma ta' €20,000 u minflok ma tagħti ebda kumpens jew inkella tagħti kumpens inqas minn dak mogħti fis-sentenza appellata. Dan fuq l-aggravju li l-ewwel Qorti ma kellhiex setgħa illi takkorda danni lir-Rikorrenti.

9. B'sentenza mogħtija fit-13 ta' Mejju 2020 (a' fol 5), il-Qorti tal-Appell laqgħet dan l-aggravu fuq is-segwenti konsiderazzjonijiet:-

"*14. Il-proceduri odjerni bdew originarjament bhala proceduri civili ordinarji permezz ta' liema ir-rikorrenti kienet qed titlob l-izgumbrament tal-intimata li min-naha taghha iccitat l-Artikolu 12A tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex tiddefendi ruhha mill-pretensjonijiet tar-rikorrenti. Skont ir-rikorrenti pero` l-uzu ta' dan l-artikolu bhala bazi ghad-detenzjoni kontwinata mill-*

intimata tal-proprjeta` tar-rikorrenti kien ikun leziv tad-drittijiet taghha, u kien ghalhekk illi l-ewwel Qorti kkonvertiet ruhha fis-sede Kostituzzjonali taghha. Fi kliem iehor, il-kwezit li l-ewwel Qorti kellha ssolvi ma kienx dwar jekk ir-rikorrenti kinitx diga soffriet lezjoni tad-drittijiet taghha fiz-zmien ta' qabel l-intavolar tar-rikors guramentat taghha, izda kien biss dwar jekk l-uzu tal-artikolu msemmi a favur tal-intimata f'dik il-kawza sabiex ma tigix zgumbrata kienx konsonanti mad-drittijiet konvenzjonali tar-rikorrenti. Ghalhekk, il-ghan tal-konverzjoni u d-decizjoni tal-ewwel Qorti fis-sede Kostituzzjonali taghha kien, similiment bhal fil-kaz ta' referenza kostituzzjonali/konvenzjonali, il-prevenzjoni ta' ksur ta' drittijiet fondamentali. Naturalment, kif gie sottomess mill-Avukat tal-Istat, jekk ir-rikorrenti thoss illi hija kienet diga sfat vittma ta' ksur tal-jeddijiet fundamentali taghha u jistoqqilha kumpens ghal dan, huwa possibbli ghaliha illi tintavola azzjoni kostituzzjonali/konvenzjonali ghar-rivendika tad-drittijiet taghha. Izda fil-proceduri odjerni, fejn il-pern tal-kwistjoni huwa l-prevenzjoni tal-applikazzjoni favur l-intimata Caligari ta' artikolu leziv tad-drittijiet tar-rikorrenti, ir-rimedju xieraq, u cioe l-hekk imsejjah "just satisfaction", huwa proprju n-nuqqas ta' applikazzjoni tal-artikolu inkwistjoni fil-konfront tal-intimata Caligari u mhux il-kumpens monetarju." (ara fol 12)

10. Għal dawn il-motivi, l-Qorti tal-Appell għaddiet biex taqta' u tiddeċiedi billi, filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-appell tar-Rikorrenti, laqghet l-ewwel aggravju tal-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat u konsegwentement tirriforma s-sentenza appellata billi tħassar u tirrevoka

dik il-parti fejn akkordat kumpens ta' €20,000 filwaqt illi tikkonfermaha fil-bqija tagħha (ara fol 14).

Punti ta' Liġi

11. Permezz ta' din l-azzjoni, ir-rikorrenti qiegħda, konformi ma' dak li gie kkonsidrat u deċiż mill-Qorti tal-Appell fis-Sentenza appena ċitata, titlob lil din il-Qorti tillikwida u tordna hi l-ħlas ta' kumpens dovut lilha mill-Intimat Avukat tal-Istat. Dan bħala rimedju għal-leżjoni dikjarata mill-Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza tal-25 ta' Novembru 2019 li, bl-operazzjoni tal-Artikolu 12A tal-Kap. 158 introdott bl-Att XVIII tal-2007, r-rikorrenti sofriet leżjoni tad-dritt fundamentali tagħha kif protett bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. Din id-dikjarazzjoni ġiet konfermata mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tat-13 ta' Lulju 2020.

Konsiderazzjonijiet

12. Ladarba dikjarazzjoni ta' leżjoni ġiet ġia dikjarata u konfermata fis-Sentenzi appena imsemmija, l-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizjoni tal-ewwel talba tar-Rikorrenti u tgħaddi biex tqis it-tieni talba tagħha għal-likwidazzjoni u ħlas ta' kumpens għal din il-vjolazzjoni hemm dikjarata.

13. Ir-Rikorrenti tissottometti li l-kumpens għandu jiġi kalkolat fuq dak ikkunsidrat mil-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fis-sentenza **Cauchi -vs- Malta** applikazzjoni numru 14013/19 datata 25 ta' Marzu 2021, paragrafi 101-109. Dan "*fuq il-medda kollha tas-snin li fihom hija kienet proprjetarja tal-appartament u ċioe mill-14 ta' Ġunju 2002 meta*

skada ċ-ċens temporanju sal-2021 meta daħal fis-seħħ tal-art. 12B" (ara nota a' fol 132 para 8).

14. Il-Qorti taqbel li l-kumpens għandu jiġi kalkolat skont dak ikkonsidrat fis-Sentenza ta' Cauchi -vs- Malta min meta skada ċ-ċens temporanju fis-sena 2002. Dan billi, bil-kawża numru 28/2007 istitwita minnhom, l-Awturi tar-Rikorrenti urew li sa mill-bidu tal-iskadenza taċ-ċens jew kirja, għamlu dak kollu possibbli biex skont il-liġi jirrevendikaw id-drittijiet proprjetarji tagħhom però dejjem sabu l-ostaklu fil-liġi. Għaldaqstant, ai fini ta' kumpens, ir-rikorrenti qua suċċessur tal-awturi tagħha, għandha tingħata kumpens sa minn meta skadiet il-konċessjoni. Il-Qorti iżda tqis li l-kumpens għandu jiġi kalkolat mhux sa meta daħal fis-seħħ l-artikolu 12B bl-Att XXVII tal-2018 iżda sa meta d-dikjarazzjoni ta' leżjoni dikjarata mil-Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza tal-25 ta' Novembru 2019 ġiet konfermata mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tat-13 ta' Lulju 2020. Dan billi kien minn dakinhar il-quddiem li r-Rikorrenti ma baqgħetx issofri l-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħha sanċit fl-ewwel artikolu protokollari bl-operazzjoni tal-artikolu 12A tal-Kap. 158.

15. Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD fil-kawża ċitata mir-Rikorrenti **Cauchi v. Malta** qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti

jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles. F'dan ir-rigward il-QEBD nnotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta fis-sena 1979 (meta l-liġi daħlet fis-seħħ bl-Att XXIII) battiet matul il-kors tat-tlett deċenji li segwew minn dik is-sena. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizzi <u>jitnaqqsu b'madwar 30% abbazi ta' dak l-għan leġittimu.</u> Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis.

16. Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kienetx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta' riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabli li <u>jitqies li t-telf attwali kien inqas min dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.</u>

17. Magħdud dan, il-QEBD qieset li <u>l-kera li l-applikant ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti</u>. F'dan ir-rigward, il-QEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jeddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem. Il-QEBD kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mil-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk mħallas lilu.

18. Fl-aħħar nett, il-QEBD tenniet li, in virtù ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ma dan l-ammont għandu jiżdied ħlas ta' 5% imgħax darba waħda biss. Dan sabiex jagħmel tajjeb għat-telf tal-valur tal-kumpens matul iż-żmien minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi nazzjonali bħal livelli ta' inflazzjoni u rati ta' interess. Pero' din il-Qorti trid taghmila cara li il-proncipji fuq elenkati mhux necessarjament jistghu ikun applikati ghal kull kaz li jkollha quddiemha. Mhux kull kaz huwa precizament bhal iehor anke jekk il-principji legali involuti ikunu l-istess. Skont din il-Qorti is-Sentenza ta' Cauchi -vs- Malta hija biss indikattiva u ta' gwida għal din il-Qorti.

19. Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-rikorrenti fis-somma ta' ħamsa u erbgħin elf ewro (€45,000) danni pekunjarji u ħamest elef ewro (€5000) danni non-pekunjarji. Il-Qorti ma setghetx tinjora l-fatt, li l-fond de quo jinsab f'akkwata li hija riċerkata ħafna għall-kiri.

20. Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-Istat. Il-preżenza tal-inkwilin f'kawżi bħal dawn hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju (ara fost oħrajn **Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et**, 27 ta' Ġunju 2019).

Decide

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħdha taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat.

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta' l-ewwel talba tar-Rikorrenti.

Tilqa' t-tieni talba tar-Rikorrenti billi tillikwida u tordna l-ħlas tal-kumpens dovut mill-intimat Avukat tal-Istat lir-Rikorrenti bħala rimedju għal-leżjoni dikjarata mill-Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza tal-25 ta' Novembru 2019 u konfermata mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tat-13 ta' Lulju 2020 fl-ammont ta' ħamsin elf ewro (€50,000) kalkolat bil-mod ikkonsidrat f'din is-sentenza.

Bl-ispejjeż kollha jitħallsu mill-Intimat Avukat tal-Istat.

Tordna lir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati skont l-artikolu 242(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta malli din is-sentenza tgħaddi in ġudikat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur