QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 29 ta' April 2016

Numru 11

Rikors Kostituzzjonali numru 47/2013 SM

Joseph Borg u b'digriet tat-18 ta' Frar 2015,
l-atti ta' din il-kawża, safejn jikkonċernaw lid-decuius
Joseph Borg, jgħaddu fil-persuna ta' Donald Borg fil-kwalita`
tiegħu ta' werriet universali ta' Joseph Borg

v.

L-Onorevoli Prim Ministru ta' Malta u l-Avukat Ġenerali
in rappreżentanza tal-Gvern ta' Malta

1. Dan huwa appell tal-attur minn sentenza mogħtija fit-8 ta' Ottubru 2015 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha li biha ċaħdet talba tiegħu biex jingħata rimedju għal ksur tal-jedd tiegħu għat-tgawdija ta' ħwejjġu, imħares taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"] u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni

tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali ["l-Ewwel Protokoll"], meta nħoloq jedd ta' kiri ta' proprjetà tiegħu bis-saħħa tal-art. 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar ["Kap. 158"]. L-attur għalhekk talab illi l-qorti:

> »tiddikjara li *ai termini* tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat fl-1979 ġew kostitwiti *ope legis* żewġ konċessjonijiet lokatizji fuq il-fondi [*omissis*] rispettivament favur [*omissis*] liema kirjiet jammontaw ghal 'teħid forzuz' *stante* n-nuqqas ta' kunsens tar-rikorrenti;
>
> »tiddikjara li r-rati tal-kera stabbiliti *ope legis* ma jirriflettux il-kumpens ġust u li għalhekk ġew leżi d-drittijiet umani tar-rikorrenti bi ksur tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 …;
>
> »tiddikjara li r-rikorrenti hu intitolat għall-kumpens mill-Gvern ta' Malta *invista* tal-ksur tad-drittijiet tiegħu;
>
> »tillikwida dan il-kumpens b'referenza ghad-differenza bejn il-kera stabbilita *ope legis* u l-valur lokatizju reali, bl-imgħax legali li l-qorti jidhrilha xieraq;
>
> »tikkundanna lill-intimati biex ihallsu dan il- kumpens hekk likwidat.«

2. L-ewwel qorti fissret hekk r-raġunijiet li wassluha biex tiċħad it-talbiet tal-attur:

> »… ikkunsidrat:
>
> »Illi l-ewwel risposta tal-intimati tirrigwarda l-ilment tal-intimat Prim' Ministru li jsostni li f'din il-proċedura hu mhux il-leġittimu kontradittur u dan *ai termini* tal-artiklu 181B tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta;
>
> »Illi f'dan ir-rigward hu hemmhekk statutorjament stabbilit li r-rapprezentanza tal-Gvern fl-azzjonijiet ġudizzjarji hi fdata fil-Kap tad-Dipartiment tal-Gvern li jkun inkarigat bil-materja in kwistjoni;
>
> »Illi però "... f'dawk l-atti u l-azzjonijiet ġudizzjarji li minħabba n-natura tat-talba ma jkunux jistgħu jiġu diretti kontra xi wieħed jew aktar mill-kapijiet tad-dipartimenti tal-Gvern", allura r-rappreżentanza tal-Gvern taqa` fuq l-Avukat Ġenerali;
>
> »Illi fil-każ in diżamina l-proċedura *de quo* tinkwadra bħala azzjoni li ma tistax tiġi diretta ħlief kontra l-Avukat Ġenerali;

»Illi konsegwentement, ir-risposti ta' l-intimati fir-rigward qed jiġu akkolti u ghalhekk: tiddikjara li l-intimat Prim'Ministru mhux leġittimu kontradittur; [u] … … … tillibera lill-istess Prim'Ministru mill-osservanza tal-ġudizzju;

»Illi *di più*, kif ritenut mill-istess rikorrenti, jirriżulta assodat li l-fondi in diżamina ġew konċessi in subenfitewsi lil terzi minnhom indikati, liema subenfitewsi kienu sussegwentement ġew wkoll konvertiti f'kirjiet;

»Illi l-kerrejja indikati ma jirriżultawx li huma parti mill-kawża;

»Illi konsegwentement, għandu jkun paċifiku li l-ġudizzju mhux integru;

»Ikkunsidrat:

»Illi fil-mertu jirriżulta sintetikament li fl-eżerċizzju tal-funzjonijiet tiegħu fir-rigward, l-istat aġixxa bl-animu li jirregolarizza sitwazzjoni soċjali komplessa fejn l-iskop tiegħu jirriżulta li kien verament għall-ġid komuni u dan mingħajr ma jippreġudika d-drittijiet ta' individwi bħal ma huma r-rikorrenti;

»Illi dan il-prinċipju ġie wkoll sanċit mill-qorti ta' Strasburgu fil-każ <u>Zammit u oħrajn *v.* Malta</u>, datat it-12 ta' Jannar 1991 … … …

»Illi kif hemm ritenut, jirriżulta assodat li l-iskop wara tali statut kien li jsir tentattiv li tiġi assigurata l-ġustizzja soċjali fir-rigward billi jinħoloq bilanċ delikat meqjus indispensabbli, fejn interessi ġeneralment irrikonċiljabbli jiġu trattati b'ekwità;

»Illi għalhekk f'dan ir-rigward, kif ukoll stabbilit fis-sentenza indikata fil-paragrafu immedjatament preċedenti għal dak li jiġi qabel dan, il-gvern li jistabbilixxi tali statut jingħata diskrezzjoni wiesgħa ħafna biex b'hekk ikun jista` jimplementa politika ekonomika u soċjali ġusta fil-konfront tal-istess partijiet billi min-naħa wahda min m'għandux fejn jirrisjedi jkun jista` jsib post dinjituż, u b'hekk il- proprjetà, anke privata, tiġi ottimizzata, anke minħabba l-fatt li l-ħela hi soċjalment abborranti;

»Illi *in vista* tal-premess din il-qorti hi sodisfatta li r-rikorrenti ma pprovawx il-każ tagħhom skont il-liġi u konsegwentement:

»*Decide*:

»Takkolji r-risposti tal-intimati;

»Tirrespinġi t-talbiet tar-rikorrenti;

»Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.«

3. L-attur appella minn din is-sentenza b'rikors tat-28 ta' Ottubru 2015 li għalih il-Prim'Ministru u l-Avukat Ġenerali wieġbu fit-11 ta' Novembru 2015.

4. L-ewwel aggravju tal-attur ġie mfisser hekk:

> »… IIlI fir-rigward tal-ilment tal-intimat Prim'Ministru fejn huwa sostna li hu ma kienx il-leġittimu kontradittur f'din il-proċedura *ai termini* tal-artiklu 181B (Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta) huwa ormaj assodat fil-każistika tal-Qrati tagħna "Illi l-qorti tqis li l-kwestjoni ta' min għandu jwieġeb għal xilja ta' ksur ta' jedd fondamentali tintrabat sewwa mal-għamla tal-ksur li jkun u wkoll mal-għamla ta' rimedju li jista' jingħata"[1]. u ċjoe rimedju li jingħata lil dak iċ-ċittadin illi ġie vjolat minn wieħed jew aktar mid-dritt fundamentali tiegħu u li l-Prim'Ministru huwa f'posizzjoni unika sabiex jagħti rimedju effettiv u dan fil-każ fejn il-qorti ssib ksur fid-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin konċernat, sija fil-Kostituzzjoni u kif ukoll taħt il-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem kif qiegħed fil-fatt jallega l-esponent appellant; …«

5. Dan l-aggravju huwa msejjes fuq l-art. 181B tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili. Il-qorti tosserva illi konvenut f'din il-kawża la huwa l-Prim'Ministru u lanqas l-Avukat Ġenerali: il-konvenut huwa l-Gvern ta' Malta, u l-persuni mħarrka huma mħarrka bħala rappreżentanti tal-Gvern ta' Malta għax huwa l-Gvern ta' Malta li jirrappreżenta lill-iStat ta' Malta quddiem il-qrati. Ladarba din hija kawża kontra l-Gvern ta' Malta, u l-uffiċjali li jidhru f'isem il-Gvern ta' Malta f'azzjonijiet ġudizzjarji, irrispettivament min-natura tal-azzjoni, huma dawk u dawk biss imsemmija fl-art. 181B tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, li fosthom ma hemmx il-Prim'Ministru, il-Prim'Ministru ma huwiex kontradittur leġittimu u ma kellux ikun imħarrek[2].

---

1 Caruana Simon *v.* L-Onorevoli Prim'Ministru, P.A. (Kost) 31 ta' Mejju 2006.

2 Jane Agius *v.* L-Avukat Ġenerali *et*, Kost. 14 ta' Diċembru 2015.

6. Il-fatt illi l-Prim Ministru għandu setgħa jagħmel regolamenti taħt l-art. 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili ma jfissirx li għandu jkun parti fil-kawża. Is-sentenza tkun torbot lill-Prim'Ministru għax torbot lill-gvern, u biex ikun marbut il-gvern hu biżżejjed li fil-kawża jkun deher għalih min għandu jidher għalih taħt l-art. 181B[3].

7. L-ewwel aggravju tal-attur huwa għalhekk miċħud.

8. It-tieni lment tal-attur hu dwar il-konklużjoni tal-ewwel qorti li ddeċidiet illi l-ġudizzju mhux integru għax il-kerreja tal-fondi li dwarhom saret il-kawża ma humiex ukoll parti fil-kawża. L-attur fisser l-ilment tiegħu hekk:

> » … Illi fil-konsiderazzjonijiet tagħha, l-ewwel onorabbli qorti tirritjeni illi l-kerrejja indikati ma jirriżultawx li huma parti mill-kawża u li, konsegwentement, għandu jkun paċifiku li l-ġudizzju mhux integru, iżda din il-konsiderazzjoni fl-ewwel lok m'għandhiex mis-sewwa għaliex ir-rimedji mitluba bl-ebda mod ma jaffettwaw la l-validità tal-kirja nnifisha u lanqas ebda dritt jew obbligu tal-inkwilini, u fit-tieni lok tmur kontra d-dikriet tal-istess Qorti tal-Prim'Istanza mogħti f'din l-istess kawża, fejn ġiet ikkunsidrata t-talba tal-intimati sabiex jiġu kjamati fil-kawża l-inkwilini odjerni, liema talba ġiet miċħuda fuq il-bażi li tali inkwilini ma għandhom ebda interess ġuridiku in konnessjoni mar-rimedji mitluba mir-rikorrent;
>
> »6. illi fil-każ odjern l-esponent appellant mhuwiex qed jattakka la l-validità tal-kirja nnifisha, u lanqas kwalunkwe dritt jew obbligu tal-inkwilini, bl-ebda mod, anzi huwa dejjem irrikonoxxihom bl-istess mod illi jirrikonoxxi l-fakoltà tal-leġislatur li jgħaddi liġijiet dwar akkommodazzjoni soċjali fl-interess pubbliku; l-esponent qiegħed jattakka biss il-*quantum* ta' kera riċevibbli bħala kumpens mhux xieraq għall-kirja forzata imposta fuqu u jitlob espressament u limitatament kumpens mingħand il-Gvem tad-differenza bejn tali kera riċevibbli u l-valur lokatizju tal-fond fuq

[3] Luigia *sive* Louise Attard *v.* Onor. Prim'Ministru *et*, Kost. 30 ta' Ottubru 2015.

is-suq, in linja mal-ġurisprudenza sija tal-Qorti Ewropeja u sija ta' dina l-onorabbli Qorti Kostituzzjonali;

»7. illi għar-raġuni hawn fuq spjegata, l-esponent appellant mhux qed ifittex li jiżgurnbra l-inkwilini li hemm fil-proprjetajiet tiegħu u għalhekk ma ħarrikhomx għaliex ir-rimedju illi qed jfittex ma jistgħux jagħtuhulu l-inkwilini, iżda l-Gvern ta' Malta biss u jekk dan ir-rimedju jingħata minn dina l-onorabbli qorti l-posizzjoni tal-inkwilini tibqa' kif inhi u ma jitbiddel xejn għalihom; u dan kollu in linja mad-digriet interlokutorju ta' l-ewwel onorabbli qorti li permezz tiegħu ġiet micħuda l-kjamata fil-kawża tal-istess inkwilini;

»8. Illi fuq dan il-punt, l-esponent jiċċita wkoll sentenza reċenti, mogħtija mill-istess Qorti tal-Prim'Istanza kif presjeduta fil-kawża odjerna, fl-ismijiet <u>Carmen Magro *et v.* L-Onorevoli Prim'Ministru ta' Malta *et*</u> (rik. nru 61/14), nhar is-16 ta' April 2015. Dan il-każ kien identiku għal dak odjem, u dan billi s-sidien ta' fond li kien ġie konċess b'enfitewsi temporanja qegħdin jitolbu kumpens mingħand il-Gvem ta' Malta minħabba li l-istess liġi ħolqot kirja favur l-enfitewta, mingħajr ma talab la t-tħassir tal-kirja u lanqas l-iżgumbrament tal-inkwilin jew kwalsiasi rimedju ieħor kontra l-inkwilin; f'dik il-kawża ukoll, ġie eċċepit in-nuqqas ta' integrità tal-atti minħabba li ma ġiex imħarrek l-inkwilin, l-istess eċċezzjoni li ngħatat f'dan il-każ. F'dik il-kawża, l-istess qorti, presjeduta bl-istess mod, tat-sentenza preliminari li biha ċaħdet tali eċċezzjoni, permezz tal-kunsiderazzjonijiet segwenti:

»"… Ikkunsidrat:

»"illi d-deċiżjoni odjerna hi limitata għall-eċċezzjoni preliminari sollevata mill-intimati, senjatament biex jiġi kjamat in kawża l-inkwilin tal-appartament in diżamina li potenzjalment jista' jiġi effettwat bl-eżitu tal-proċedura odjerna;

»"Ikkunsidrat:

»"illi l-intimati sintetikament isostnu s-segwenti fir-rigward:

»"Illi a bażi ta' sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet <u>Cassar Torregiani *et v.* Avukat Generali *et*</u>, datata t-22 ta' Frar 2013, l-inkwilin *de quo* għandu jiġi kjamat in kawża;

»"Illi l-imsemmija deċiżjoni tikkonċerna mertu identiku għall-proċedura odjerna u sintetikament sostniet is-segwenti:

»"Illi biex il-ġudizzju jkun integru jinħtieġ li kull min hu interessat fil-kawża jipparteċipa fiha; Illi b'hekk jiġi assigurat l-effikaċità tal-ġudizzju *stante* li dan jivvinkola biss lil min jipparteċipa fih; Illi b'hekk jiġi rispettat ukoll il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju u jiġu evitati pluralità ta' proċeduri; Illi l-inkwilinat riżultanti fil-kawża ċitata, bħal ma hu fil-każ odjern, jifforma l-mertu tal-kawża hawn in diżamina; Illi għalhekk hu għaqli li l-inkwilin involut ikun parteċipi fil-kawża odjerna *stante* li jista' jkollha wkoll effetti anke fuqu;

»"Illi għalhekk jinsistu li l-eċċezzjoni preliminari in diżamina hi ġustifikata u timmerita li tiġi suffragata;

»"… … …

»"Ikkunsidrat:

»"Illi fir-rigward ir-rikorrenti jsostnu sintetikament is-segwenti:

»"Illi s-sentenza ċitata mill-intimati ma tikkonċernax fatti simili għall-każ odjern, *stante* li f'dak il-każ li ġie attakkat kien il-fatt li sid kien obbligat jirrikonoxxi lill-inkwilin, ħaġa li mhix mitluba fil-kawża odjerna;

»"Illi l-analiżi mitlub fil-kawża odjerna hu minflok limitat għal eżami tal-*quantum* ta' kera riċevuta bħala kumpens li qed jiġi allegat li mhux xieraq u li a bażi tal-istess qed jintalab kumpens xieraq skont il-liġi;

»"Illi fil-każ Cassar Torreggiani fuq riferit intalab żgumbrament tal-inkwilin, ħaġa li ma ġietx vantata fil-proċedura odjerna;

»"Illi *stante* li t-talba tar-rikorrenti hi limitata għall-kumpens xieraq, l-eċċezzjoni preliminari in diżamina għandha tiġi respinta;

»"Ikkunsidrat:

»Illi għandu jkun paċifiku li t-talbiet intavolati mir-rikkorenti ma jikkonċernawx lill-inkwilin tal-fond in diżamina;

»Illi dak indirizzat mir-rikorrenti fil-proċedura odjerna hu prettament limitat għar-rekwiżiti konċernati r-rimedji kostituzzjonali kif konċepiti fil-kostituzzjoni ta' Malta u fl-Ewwel Protokol kif ċitati mill-istess rikorrenti;

»Illi għalhekk is-suġġett ta' tali indirizz leġislattiv mhux l-inkwilin in diżamina iżda l-intimati li huma biss jistgħu jwieġbu għall-istess talbiet hekk indirizzati u arginati mir-rikorrenti;

»*Decide*

»Illi in vista tal-premess din il-qorti ma tqisx li l-intimati ppruvaw il-każ tagħhom fir-rigward ta' l-eċċezzjoni preliminari minnhom sollevata, u għalhekk tirrespinġi l-eċċezzjoni sollevata mill-intimati;

»Illi l-esponent, frankament, ma jistax jifhem kif l-istess qorti tat sentenza simili, u f'dawn l-atti ċaħdet il-kjamata fil-kawża tal-inkwilin, u mbagħad fis-sentenza finali tagħha lagħqet l-istess eċċezzjoni li kienet ċaħdet f'kawża identika. L-esponent jissottomettu umilment illi l-inkwilini tal-fond ma għandhom ebda interess ġuridiku fir-rimedji mitluba, u li għalhekk l-eċċezzjoni tan-nuqqas ta' integrità tal-atti kellha tiġi miċħuda; …«

9. Il-konvenuti Prim Ministru u l-Avukat Ġenerali wieġbu hekk:

»illi t-tieni aggravju tal-appellant fis-sens li ma kienx hemm in-neċessità li l-inkwilini jkunu parti mill-proċess lanqas ma jreġi u meta tqajmet il-kwistjoni *da parte* tal-appellati quddiem l-ewwel onorabbli qorti fir-rigward tal-fatt li l-inkwilini għandhom ikunu parti fil-kawża sabiex il-proċess ikun integru, l-appellant stess

oġġezzjona u għalhekk l-istess qorti ċaħdet it-talba tal-kjamata in kawża tal-inkwilini fil-verbal tad-29 ta' Jannar 2014. Illi f'dan ir-rigward, mhux minnu kif qed jallega l-appellant li r-rimedji mitluba bl-ebda mod ma jaffetwaw la l-validità tal-kirja nnifisha u lanqas ebda dritt jew obbligu tal-inkwilini, partikolarment tenut kont tal-fatt li l-inkwilini Micallef qed ikollhom jiddepożitaw il-kera dovuta permezz ta' ċedola ta' depożitu peress li rriżulta mill-provi li l-appellant, għar-raġunijiet tiegħu, mhux qed jaċċetta l-istess kera. Għaldaqstant, dan l-aggravju għandu jiġi miċħud ukoll.«

10. Ma huwiex għalkollox korrett dak li jgħidu l-konvenuti fit-tweġiba tagħhom illi huma talbu s-sejħa fil-kawża tal-kerrejja; fil-fatt it-talba saret mill-kerrejja stess u kienet biex jitħallew jintervjenu fil-kawża. Ukoll li kieku t-talba ntlaqgħet, ma kinux b'hekk isiru parti fil-kawża u, li kieku tassew hemm nuqqas ta' integrità tal-ġudizzju, dan in-nuqqas ma kienx jissewwa bl-intervent fil-kawża.

11. Il-qorti tosserva wkoll illi meta jinsab illi liġi, jew l-applikazzjoni ta' dik il-liġi f'każ partikolari, tkun bi ksur ta' dritt fondamentali u għalhekk inkonsistenti mal-Kostituzzjoni, ir-rimedju ewlieni għandu jkun illi dik il-liġi tkun bla effett bejn il-partijiet fil-kawża, kif igħid u jrid l-art. 6 tal-Kostituzzjoni. Għalhekk, jekk jinsab illi fil-każ tallum l-applikazzjoni tal-art. 12 tal-Kap. 158 huwa bi ksur tad-drittijiet fondamentali tal-attur, ir-rimedju għandu jkun illi l-istess art. 12 ikun bla effett. Billi iżda l-effett tas-sentenza jorbot biss bejn il-partijiet[4], dan ir-rimedju ma jkun ta' ebda utilità għall-attur ladarba l-kerrejja ma humiex parti fil-kawża. Il-qorti

[4] Ara <u>*H. Vassallo and Sons Ltd v.* Avukat Ġenerali *et*</u>, Kost. 8 ta' Ottubru 2012; <u>Estelle Azzopardi *et v.* Michelina Said *et*</u>, App. Ċiv. 31 ta' Jannar 2014.

għalhekk ma tistax tagħti dak ir-rimedju ewlieni minħabba nuqqas ta' parti interessata.

12. Kieku kellu jingħata dak ir-rimedju, għalhekk, tassew li kienet tkun nieqsa l-integrita` tal-ġudizzju.

13. Madankollu, dan ma huwiex neċessarjament fatali għall-kawża tallum għax l-attur ma talabx rimedju opponibbli għall-kerrejja, u t-talbiet tiegħu huma kontra l-Gvern u mhux kontra l-kerrejja; ma huwiex qiegħed jitlob dikjarazzjoni illi l-liġi hija mingħajr effett safejn tolqot ir-relazzjoni tiegħu mal-kerrejja tal-fond, għalkemm, kif rajna, dan kellu jkun ir-rimedju ewlieni kompatibilment ma' dak li jgħid u jrid l-art. 6 tal-Kostituzzjoni.

14. Fil-fatt it-talbiet li għamel l-attur jista' jwieġeb għalihom il-Gvern waħdu. Għaldaqstant ma jistax jingħad illi hemm nuqqas ta' integrità tal-ġudizzju relativament għat-talbiet tal-attur, u l-aggravju għandu, f'dan is-sens, jintlaqa'.

15. It-tielet u l-aħħar aggravju tal-attur jolqot il-mertu tal-kawża. Dan ġie mfisser hekk:

> »Illi sa mill-bidu tal-kawża mir-rikors promotur, l-esponent dejjem irrikonoxxa l-jedd tal-istat li jistabbilixxi liġijiet dwar l-akkommodazzjoni soċjali fl-interess pubbliku u li f'dan ir-rigward il-Gvern għandu diskrezzjoni wiesgħa ħafna sabiex jimplementa politika ekonomika u soċjali ġusta; l-ilment tar-rikorrent mhuwiex fir-rigward tal-jedd tal-istat f'dawn iċ-ċirkustanzi, iżda huwa fis-sens illi tali teħid forzuz, għalkemm leġittimu, mhuwiex akkompanjat b'mekkaniżmu li jagħti kumpens raġonevoli, u dan skond ġurisprudenza llum stabbiliti sija tal-Qorti Ewropeja u sija

ta' din l-istess onorabbli Qorti Kostituzzjonali; l-aggravju f'dan is-sens tal-appellant huwa li s-sentenza impunjata naqset milli tiddeċiedi jekk il-kera stabbilita *ope legis* tagħtix kumpens ġust, naqset milli tillikwida tali kumpens ġust, u naqset milli tagħti rimedju effettiv u monetarju skond it-talbiet u skond il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropeja u nostrana;

»Illi l-esponent appellant mhuwiex qed jattakka l-kostituzzjonalità tal-poter tal-istat li jgħaddi liġijiet bħal dik in diżamina fl-interess pubbliku, iżda qed jattakka biss il-*quantum* ta' kera riċevibbli bħala kumpens mhux xieraq għall-kirja forzata imposta fuqu u qed jitlob kumpens mingħand il-Gvern tad-differenza bejn tali kera riċevibbli u l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq;

»Illi tenut kont tad-dritt u tad-dmir tal-Gvern li jilleġisla [*sic*] skond ma jidhirlu xieraq għall-ġid tas-soċjetà, il-liġi imsemmija aktar 'il fuq ċaħħdet lill-esponent appellant mit-tgawdija tal-proprjeta tiegħu *stante* li ma setax jirriprendi l-pussess u t-tgawdija tal-istess proprjetajiet u dan għaliex fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika huwa ġie *de facto* mċaħħad 'forzozament' minn tali dritt għar-restituzzjoni tal-proprjetà tiegħu u dan mhux biss qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta, iżda anke b'mod kontinwu sallum, u dan ripetutament ma' kull tiġdid li jseħħ *ai termini* tal-art.12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema caħda tirriżulta f'indħil fid-drittijiet proprjetarji tas-sid u fl-amministrazzjoni ta' ħwejjġu u esproprjazzjoni tal-użu tal-fondi *de quo;* indħil reali li seħħ b'mod kontinwu u mhux interrott mil-mument tal-konverżjoni sal-ġurnata ta' llum;

»Illi bl-istess artikolu [l-kerrejja] ngħataw id-dritt li jikkonvertu l-utile dominju temporanju tagħhom, skadut, f'kera u dan bid-dritt ukoll li jibqgħu jġeddu tali kirja indefinittivament versu kera mhux pattwita kuntrattwalment, iżda imposta *ope legis;* hija effettivament din il-konverżjoni ta' konċessjoni enfitetwika temporanja f'kera mingħajr il-kunsens tal-partijiet kontraenti li stabbilew il-konċessjoni enfitewtika oriġinali, li ċċahhad lill-esponent appellant mill-pussess u mit-tgawdija tad-drittijiet tiegħu fuq il-proprjetajiet tiegħu u dan sija fil-mument tal-konverżjoni, u sija fl-okkazzjoni ta' kull tiġdid sussegwenti;

»Illi skond il-Qorti Ewropeja fis-sentenza <u>Amato Gauci *v*. Malta</u> (*Case No*. *47045/06),* deċiża fil-15 ta' Settembru 2009, l-istat Malti għandu kull setgħa li jirregola u jikkontrolla l-użu tal-propjeta minħabba li l-Parlament u l-Gvern flimkien huma r-regolaturi tal-użu tal-proprjetà immobbli fl-interess tal-pubbliku Malti bir-riżorsi għad-disposizzjoni tagħhom; għalhekk l-Qorti Ewropeja ma sabitx li l-Gvem Malti kiser xi dritt tal-applikant Amato Gauci billi impona l-konverżjoni ta' enfitewsi temporanja f'kirja u li konsegwentament l-emenda tal-1979 tal-Kap. 158 ma tivvjolax l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Ewwel Skeda tal-Att Numru XIV tal-1987 f'dan is-sens;

»Illi madankollu l-Qorti Ewropeja ddeċidiet illi Amato Gauci kien jistħoqqlu kumpens adegwat għat-'teħid forzuz' tal-proprjetà tiegħu li sar bl-imsemmija emendi tal-Kap.158 u kif ukoll b'rata realistika ta' 5% interessi pagabbli mill-Gvern Malti minħabba n-nuqqas ta' kontroll eżerċitat mis-sid fuq il-proprjetà tiegħu stess minn dik is-sena li sar it-'teħid forzuz' u ċjoè mis-sena 2000, sabiex tikkumpensa lil Amato Gauci, sa fejn hu possibli, għat-telf finanzjarju li sofra b'tali teħid forzuz:

> »"The Court notes that the applicant is entitled to compensation in respect of the loss of control, use, and enjoyment of his property from 2000 to date. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It has further considered the legitimate purpose of the restriction imposed, 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 ... However, the situation in the present case might be said to involve a degree of social interest which is less marked than in previous similar Maltese rent-law cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free market rental value.
>
> »"It therefore considers that interest should be added to the above·award in order to compensate for loss of value of the award over time ... It notes that the applicant claimed the statutory rate of eight *per cent*., and that the Government did not make any submission in this respect. However, it considers that a rate of five *per cent.* interest is more realistic. Accordingly, it considers that five *per cent.* interest should be added to the above amount."

»Illi l-esponent appellant u l-intimati appellati t-tnejn ippreżentaw rapporti tal-periti *ex parte* tagħhom sabiex ikun valutat il-*quantum* tal-kera riċevibbli bħala kumpens tul is-snin minn meta l-esponent sofra telf sproporzjonat; huma ħejjew stima taż-żewġ fondi in kwistjoni tenut kont tal-lokalità, il-kobor tagħhom, l-istat ta' binja u tal-*finishes* illi jinsabu fih, u jirriżulta illi sija skond ir-rapport tal-perit tal-esponent u kif ukoll tal-perit tal-intimati, iż-żewġ fondi in kwistjoni, fis-sena elfejn u tlettax (2013), kellhom l-istess valur lokatizju annwali fuq is-suq liberu, u ċjoè dak ta' elfejn, mija u ħamsin euro *(*€2,150*)* skond ir-rapport tal-perit tar-rikorrent u ta' elf, tmien mija u ħamsin euro (€1,850) għalhekk b'differenza ta' tliet mitt euro (€300) bejn l-istimi tal-periti *ex parte;* in vista tal-figuri tant viċin xulxin ma kienx hemm lok għall-ħatra ta' periti ġudizzjarji; wieħed jista' b'hekk jagħraf id-differenza pjuttost kbira bejn il-kera li jirċievi l-esponent li huwa bejn il-mija u sittax-il euro (€116) u il-mija u tmenja u għoxrin euro (€128) fis-sena li kien jirċievi bħala kera meta nbdew dawn

il-proċeduri, [u] l-valur lokatizju tal-fondi fuq is-suq liberu, li huwa l-ilment prinċipali ta' l-esponent appellant; …«

16. Il-konvenuti wieġbu għal dan l-aggravju hekk:

»Illi … li effettivament jirriżulta ċar mill-provi li l-fondi in kwistjoni ngħataw oriġinarjament b'ċens temporanju *ai termini* tal-kuntratti ippubblikati fit-23 ta' Mejju 1966 u fis-6 ta' Diċembru 1966 rispettivament, liema kuntratti l-partijiet daħlu għalihom liberalment u volontarjament;

»Illi dwar il-punt ta' 'għan leġittimu' l-appellati jirreferu għas-segwenti referenza:

> »"Where the interference involves the implementation of social and economic policies by legislative action it will be presumed that the interference has a legitimate aim, and the burden will rest with the applicant to demonstrate that the state's judgment is 'manifestly without reasonable foundation'." [5]

»*Inoltre*, jingħad ukoll li:

> »"The taking of property in pursuance of a policy calculated to enhance social justice within the community can properly be described as being 'in the public interest'."[6]

»Illi effettivament għal dan il-għan l-istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjetà, bħal fil-każ odjern;

»Illi fi kwalunkwe każ, kif jirriżulta mill-provi prodotti in atti fiċ-ċirkostanżi odjerni, m'għandu jirriżulta ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja *stante* li ċ-ċirkostanżi odjerni ma jikkostitwixxux ebda teħid forzuz jew obbligatorju tal-proprjetà iżda jikkostitwixxu biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropeja u d-drittijet tas-sid *qua* proprjetarju tal-fond baqgħu impreġudikati;

»*Inoltre*, fiċ-ċirkostanżi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu wieħed m'għandux ipoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' akkommodazzjoni soċjali u dan kif anke rikonoxxut mill-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' <u>Amato Gauci *v.* Malta</u>[7] fejn il-qorti ben osservat li:

---

5 Harris, O'Boyle & Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights*, 2nd Ed. 2009, p. 668.

6 *Ibid.*, p. 669.

7 15 ta' Settembru 2009, rik. nru 47045/06.

»"State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable".

»Illi għalhekk anke jekk fil-każ odjern jidher li kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lill-appellant meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-istat li jilleġisla [*sic*] fil-kuntest ta' miżuri soċjali, fosthom il-qasam tad-djar. Inoltre, għandu jingħad li l-kera li qed tithallas mill-kerrejja rispettivi hija maħduma fuq l-ammont ta' ċens li ġie pattwit volontarjament bejn il-partijiet rispettivi meta ġew ippubblikati l-kuntratti rispettivi;

»*Inoltre*, fi kwalunkwe kaz, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, l-aggravji tal-appellant mhumiex sostenibbli *stante* li l-każ odjern m'għandux jiġi evalwat fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma l-liġi għandha tiġi interpretata fil-qafas aktar wiesa' u *ċioè* mill-aspett tal-proporżjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali. Effettivament, li kieku l-prezz tal-kirjiet fis-suq ikollu jiġi applikat ugwalment u fuq l-istess binarju għal binijiet kollha, anke għal dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali, ir-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom. *Inoltre*, għandu jingħad li l-appellant Borg qiegħed f'sitwazzjoni simili għal dik ta' sidien ohra li għazlu li jidħlu f'kuntratti ta' enfitewsi temporanju fil-perijodu in kwistjoni;

»Illi l-lanjanza tal-appellant fir-rigward tal-element ta' proporżjonalità lanqas ma treġi tenut kont tal-fatt li f'dan il-kuntest l-istat għamel riforma fil-liġijiet tal-kera permezz tal-introduzzjoni tal-Att X tas-sena 2009, liema riforma filwaqt li ġabet aktar rilassament ta' tali liġijiet a favur is-sid, assigurat li l-interess ġenerali tal-inkwilini xorta jibqa' protett, b'dan però li nħoloq aktar bilanċ bejn is-sid u l-inkwilin; apparti l-fatt li l-emendi jiżguraw li l-proprjetà tiġi ritornata lura lis-sid u li l-kontroll tal-użu tal-proprjetà favur l-inkwilin huwa wieħed għall-perijodu limitat u temporanju u li l-kera tiġi riveduta perjodikament sabiex tirrifletti l-għoli tal-ħajja;

»Illi l-pretensjonijiet tal-appellant Borg fir-rigward tal-kumpens u d-danni pretiżi minnu ukoll huwa insostenibbli tenut kont tal-imsemmija fatturi:

»(i) Illi kif jirriżulta mill-atti processwali l-imsemmija kuntratti ġew iffirmati mill-partijiet rispettivi b'mod volontarju u liberal-ment [*sic*];

»(ii) Illi l-ammont ta' kera li qed jiġi mħallas mill-inkwilini jirrifletti ċ-ċens li ġie pattwit mill-partijiet li iffirmaw volontarjament il-kuntratti relattivi; apparti l-awmenti li daħħlu fis-sehh fl-Att X tal-2009 sabiex jirrifletti l-għoli tal-ħajja;

»(iii) mix-xiehda tal-inkwilini jirriżulta li dawn għamlu diversi benefikati sabiex jagħmlu l-fond in kwistjoni abitabbli; liema benefikati se jiġu ritornati lis-sid meta tintemm il-kirja tal-konjuġi Vassallo u Micallef rispettivament. Inoltre, l-inkwilini għadhom jieħdu ħsieb il-manutenzjoni tal-istess fondi a spejjeż tagħhom;

»*Inoltre*, *dato ma non concesso* li din l-onorabbli qorti jidrilha li hemm xi ksur tad-drittijiet tal-appellant Borg, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponenti jirrilevaw li l-istess appellant dejjem tħallas u aċċetta ċ-ċens u sussegwentement il-kera mingħajr riżerva għal diversi snin a bażi tal-istess ftehim oriġinali; apparti l-fatt li l-inkwilini … qed jiddepozitaw l-istess kera fil-qorti peress li ġiet rifjutata mis-sid f'dawn l-aħħar snin. Għalhekk, mhux il-każ li l-appellant issa għandu jitlob xi kumpens retroattiv għaż-żmien meta huwa aċċetta l-kera mingħajr ebda riżerva jew protest *stante* li dan jikser stat ta' fatt u ta' liġi kompjut bejn il-partijiet; …«

17. Jingħad qabel xejn illi l-każ ta' Zammit u oħrajn *v.* Malta msemmi mill-konvenuti u li fuqu straħet l-ewwel qorti biex tiġġustifika ċ-ċaħda tat-talbiet tal-attur ma kinitx deċiżjoni tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem ["il-Qorti Ewropeja"], iżda kienet deċiżjoni tal-Kummissjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem dwar l-ammisibilità tal-ilment ta' Connie Zammit u oħrajn biex jiġi ttratat u deċiż mill-Qorti Ewropea.

18. F'kull każ, f'din il-materja kien hemm żvilupp fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea proprju fil-każ ta' Amato Gauci *v.* Malta (47045/06) deċiż fil-15 ta' Settembru 2009, każ analogu għal dan tallum, li l-Avukat Ġenerali jiċċita biex jattaka dan l-aggravju tal-attur.

19. Fil-każ Amato Gauci *v.* Malta il-Qorti Ewropeja waslet għal konklużjoni li kien hemm ksur tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll peress illi "*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."[8] Anke f'dak il-każ, l-Avukat Ġenerali kien għamel referenza għal każ fuq imsemmi ta' Zammit u oħrajn v. Malta u l-Qorti Ewropeja qalet hekk:

»... 1. The Court notes that the Government made reference to the Commission's decision in Zammit and Others *v.* Malta. Indeed, in analogous circumstances the Commission found that the said interference had been justified in view of the wide margin of appreciation of States in this sphere. However, the Court recalls that this margin is still subject to European supervision and what might have been justified eighteen years ago, the Commission decision having been delivered in 1991, will not necessarily be justified today. As stated by the Government, Act XXIII of 1979 had as its aim to prevent large-scale evictions in the 1950s and 1960s. Thus, in its balancing exercise the Court will have to determine whether such a degree of tenant protection, to the detriment of owners, is still justified fifty years later. ...«

20. Dwar il-mertu fil-każ Amato Gauci *v.* Malta, il-Qorti Ewropeja kompliet hekk:

»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 …, §§ 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, … § 50; Mellacher and Others, … § 48, and Spadea and Scalabrino *v.* Italy, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).

»… …

»61. The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicant's property. It notes that the applicant could

[8] §§ 63 u 64.

> not exercise his right of use in terms of physical possession as the house was occupied by the tenants and he could not terminate the lease. 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. It has already been established that the applicant did not have an effective remedy enabling him to evict the tenants (see, *a contrario*, Velosa Barreto …), either on the basis of his own need or that of his relatives or on the basis that Mr and Mrs P. were not deserving of such protection, as they owned alternative accommodation. Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners. The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited. The Government's contention that transfer of the tenancy by inheritance was improbable was not substantiated and remains to be considered as pure speculation. It follows that these circumstances inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property.
>
> »62. Moreover, both the amount of rent received by the applicant, namely EUR 210 per year and the maximum amount of rent the applicant could obtain, namely EUR 420, were, as confirmed by the Constitutional Court, 'certainly low'. Indeed, the amount of rent contrasts starkly with the market value of the premises as submitted by the applicant. The Court considers that State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, … § 45). Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit.«

21. L-ewwel qorti ma qieset xejn minn dan kollu, u sempliċiment qalet li r-rikorrent ma pprovax il-każ tiegħu skont il-liġi. Għalhekk din il-qorti sejra tgħaddi sabiex teżamina dak mitlub mill-attur.

22. Din il-qorti tara li mill-atti tal-kawża juri li l-attur kiseb l-art li fuqa nbnew il-fondi li dwarhom saret il-kawża b'titolu ta' ċens perpetwu b'kuntratt tas-7 ta' Ottubru 1960 fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis. Fuq din l-istess art, l-attur bena żewġ *maisonettes*: *Santa Rita* u *Saint Mary*. Dawn iż-żewġ fondi ingħataw b'sub-enfitewsi għal sbatax il-sena lil John Vassallo

(*Staint Rita*) u lil Alfred Micallef (*Saint Mary*) b'kuntratti fl-atti tal-istess nutar tat-23 ta' Mejju 1966 u tas-6 ta' Diċembru 1966 rispettivament, b'ċens ta' ħamsin Lira ta' Malta (Lm50) fis-sena għal *Saint Rita* u ħamsa u ħamsin Lira (Lm55) fis-sena għal *Saint Mary*. Meta għalaq iċ-ċens temporanju fl-1983, l-attur ma kellux setgħa li jieħu lura l-fondi peress li bl-emendi għal Kap. 158 li daħlu bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, dawk il-konċessjonijiet enfitewtiċi ġew *ope legis* mibdula f'kirjiet.

23. Din il-qorti f'diversi okkażjonijiet qalet illi din il-konverżjoni ta' ċens f'kiri, ukoll mingħajr il-kunsens jew kontra r-rieda tas-sid tista' tkun bi ksur tal-jedd tas-sid għat-tgawdija ta' ħwejġu. Fosthom hemm il-każ ta' Josephine mart Carmel Bugeja *v.* Avukat Ġenerali *et*[9], fejn din il-qorti qalet hekk:

> »55. Kjarament, għalhekk, il-prinċipju issa applikat mill-Qorti Ewropeja, prinċipju li din il-qorti tikkondividi mhux għax qalitu dik il-qorti iżda għax jagħmel sens u huwa konduċenti għall-ġustizzja sostantiva, hu li għalkemm il-Konvenżjoni Ewropeja taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma tipprovdix b'mod espress għall-kumpens fejn ikun hemm interferenza tal-istat fit-tgawdija tal-proprjetà tal-privat, dan id-dritt huwa insitu fil-protezzjoni mogħtija mill-istess Konvenzjoni, u huwa wkoll rikonoxxut in bażi għall-prinċipju ta' '*the requirement of proportionality between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights*. …'
>
> »57. L-import ta' din id-deċizjoni huwa wieħed ċar u ma jħalli ebda spazju għad-dubju. Għalkemm il-meritu ta' dawk il-proċeduri kien jittratta dwar l-applikazzjoni tal-artikolu 12(1) u (2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, li jipprovdi dwar il-konverżjoni

[9] Kost. 7 ta' Diċembru 2009; ara wkoll Av. Cedric Mifsud *noe v.* Avukat Ġenerali *et* (rik. kost. 33/2001) u Av. Cedric Mifsud *noe v.* Avukat General *et* (rik. kost. 34/2001), Qorti Kostituzzjonali, it-tnejn deċiżi fil-25 ta' Ottubru, 2013.

ta' titolu ta' enfitewsi temporanja f'titolu ta' kera, fil-fehma ta' din il-qorti l-osservazzjonijiet tal-Qorti ta' Strasbourg u l-prinċipji ġuridiċi minnha enunċjati fl-imsemmija sentenza japplikaw *mutatis mutandis* għall-artikolu 12(4), (5) u (6) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u konsegwentement għall-każ in eżami…«

24. Wara li din il-qorti qieset l-istima tal-valur lokatizju[10] paragunat mal-ħlas li l-attur jirċievi skont il-liġi u ċ-ċirkostanzi kollha relevanti, din il-qorti tqis li l-kumpens li jirċievi l-attur ma jirriflettix ir-realtà ekonomika taż-żminijiet tal-lum u li ma tħarsitx il-proporzjonalità li trid il-liġi bejn id-dritt tas-sid u l-interessi soċjali tal-komunità. Il-konklużjoni hi li hemm ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll.

25. Tenut kont tal-konklużjoni appena raġġunta ma hemmx ħtieġa li din il-Qorti tindaga hemmx ukoll ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

26. Dwar il-kumpens bħala rimedju għal ksur tad-drittijiet tal-konvenut, din il-qorti tosserva li l-piż finanzjarju għadu sallum mixħut kollu fuq dawk is-sidien privati li huma milquta mid-disposizzjoni tal-liġi li tifforma l-meritu tal-kawża tallum. Fil-każ tallum il-konverżjoni tal-enfitewsi f'lokazzjoni seħħet fl-1983 u l-attur fetaħ din il-kawża fl-2013, tletin sena wara. Hija relevanti l-osservazjoni magħmula minn din il-qorti f'sentenza mogħtija fl-24 ta' Frar 2012 *in re* Louis Apap Bologna *v.* Calcidon Ciantar *et*:

---

[10] Din il-qorti tifhem illi tista' toqgħod fuq l-istimi ppreżentati *ex parte* mill-konvenuti stess. Għalkemm l-attur ukoll ippreżenta stimi *ex parte* jidher li qiegħed jaċċeta l-istimi preżentati mill-konvenuti, ukoll għax id-differenza ma hijiex waħda sostanzjali.

»42. Din il-qorti wara li eżaminat l-atti kollha tal-kawża hi tal-fehma li l-ilment tal-intimati għandu ċertu mertu. Mill-atti jirriżulta li r-rikorrent aċċetta u tħallas il-kera mill-Awtorità sal-2003 u minn dak iż-żmien sal-2009 għalkemm beda jirrifjuta l-kera u jikkorrispondi mal-Awtorità baqa' ma pproċedix bil-qorti, lanqas ma fetaħ proċeduri legali ordinarji biex jattakka l-ordni ta' rekwiżizzjoni. Hu fetaħ il-kawza kostituzzjonali fl-2009 u *cioè* aktar minn għoxrin (20) sena minn meta l-proprjetà ġiet f'idejh.

»43. Kif qalet din il-qorti fis-sentenza Dr David Tonna *et v.* Kummissarju tal-Artijiet deċiża fit-3 ta' Marzu 2011, fil-każ fejn persuna tiddilunga milli tadixxi l-qrati għalkemm kellha rimedji ordinarji, mhux eskluż li l-qorti tikkunsidra li tirriduċi l-ammont tal-kumpens (ara wkoll Paul Fenech *et v.* Kummissarju tal-Artijiet *et*, Q. Kost. 20/02/2009, u Paola Farrugia *v.* Kummissarju tal-Art, Q. Kost. 30/04/2009).

»44. Għalhekk din il-qorti hi tal-fehma li għandu jkun hemm temperament fl-ammont ta' kumpens likwidat mill-ewwel qorti.«

27. Dawn il-konsiderazzjonijiet igħoddu wkoll fil-każ tallum: għalkemm l-attur ma kellux rimedji taħt il-liġi ordinarja seta' fetaħ il-kawża tallum ħafna snin qabel ma fil-fatt fetaħha, u li kieku mexa tempestivament il-ferita ma kinitx tikber daqshekk. Min-naħa l-oħra, il-qorti ma tistax ma tqisx ukoll l-inerzja tal-awtoritajiet illi, minkejja diversi sentenzi li affermaw l-illeġittimità kostituzzjonali tad-disposizzjonijiet tal-liġi meritu tal-kawża tallum f'cirkostanzi kongruwi, baqgħu ma għamlu xejn biex b'intervent leġislativ jirrimedjaw għas-sitwazzjoni b'mod sostanzjali u mhux biss kosmetiku.

28. Wara li qieset dawn il-fatturi kollha, qieset ukoll l-istima magħmula mill-Perit Michael Schembri, u qieset ukoll illi l-funzjoni tagħha ma hijiex li tillikwida danni ċivili iżda danni għall-ksur ta' jeddijiet fondamentali, din il-qorti sejra tikkundanna lill-

konvenut Avukat Ġenerali f'isem l-iStat Malti sabiex iħallas is-somma ta' tmint elef euro (€8,000) lill-attur għall-ksur tal-jedd fondamentali tiegħu.

29. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tirriforma s-sentenza appellata billi tikkonfermaha fejn ħelset lill-onorevoli Prim'Ministru mill-ħarsien tal-ġudizzju u tħassarha fejn iddikjarat in-nuqqas ta' integrità tal-ġudizzju u tħassarha wkoll fil-bqija: minflok, tilqa' it-tieni u t-tielet talbiet tal-attur u, filwaqt li tiddikjara li l-attur ġarrab ksur tad-dritt fundamentali tiegħu għat-tgawdija ta' ħwejġu, tillikwida l-kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji fis-somma ta' tmint elef euro (€8,000) u tikkundanna lill-konvenut Avukat Ġenerali jħallas lill-atturi d-danni hekk likwidati, flimkien mal-ispejjeż kollha tal-kawża ħlief dawk tal-Prim'Ministru li għandu jħallashom kollha l-attur.

Silvio Camilleri President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
df