QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn 11 ta' Lulju 2016

Numru

Rikors kostituzzjonali numru 25/2013 LSO

Rose Borg

v.

Avukat Ġenerali;
Carmel Gatt

1. Dan huwa appell tal-Avukat Ġenerali u appell ieħor tal-konvenut Carmel Gatt minn sentenza mogħtija fil-25 ta' Frar 2016 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza tagħha kostituzzjonali li laqgħet talba tal-attriċi għal rimedju talli nkiser id-dritt tagħha għat-tgawdija ta' ħwejjiġha, imħares taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali ["l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni"], meta bis-saħħa tad-disposizzjonijiet tal-art. 12 tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-

Djar ["Kap. 125"] il-konvenut Gatt, wara li ntemm it-titolu ta' enfitewsi li kellu fuq fond proprjetà tal-attriċi, ikkonverta dak it-titolu f'wieħed ta' kiri li jiġġedded.

2. Il-fatti relevanti huma dawn:

3. B'kuntratt tas-7 ta' Frar 1981 fl-atti tan-Nutar Mario Bonello l-attriċi u l-awturi tagħha kienu taw fond f'Birkirkara lill-konvenut b'titolu ta' enfitewsi għal wieħed u għoxrin (21) sena b'ċens ta' sebgħin lira ta' Malta (Lm70) – daqs mija u tlieta u sittin euro u sitt ċenteżmi (€163.06) – fis-sena. Meta għalaq iċ-ċens fl-2002 l-attur inqeda bil-jedd li jagħtih l-art. 12(2)(*b*)(i) tal-Kap. 158 u ikkonverta t-titolu tiegħu fuq il-fond għal wieħed ta' kiri, b'kera ta' mija u erbgħin lira (Lm140) – daqs tliet mija u sitta u għoxrin euro u ħdax-il ċenteżmu (€326.11) – fis-sena. L-attriċi min-naħa l-waħda u l-konvenut Gatt u martu min-naħa l-oħra għarfu din il-konverżjoni ta' titolu b'kitba privata tas-6 ta' Frar 2003 li tgħid *inter alia*:

> »1. The owner acknowledges that the Lessees are occupying the said premises by title of lease from the owner in terms of the provisions of article twelve (12) of Chapter 158 of the Laws of Malta.
>
> »… … …
>
> »4. The parties declare that they do not have any claim or right of action the one against the other emanating from the original grant.
>
> »… … …
>
> »9. This agreement shall not operate as a novation of the Lessees' rights, as arising from the provisions of Chapter 158 of the Laws of Malta.«

4. L-attriċi issa qiegħda tgħid illi dan il-kiri – bil-kondizzjonijet "imposti mill-artikolu 12 tal-Kap. 158", li, fil-fehma tagħha "huma sproporzjonati għall-għanijiet tal-istess liġi", u, ukoll, ma jagħtuhiex "rimedju effettiv

biex tieħu lura l-pussess tal-fond” – iċaħħadha mit-tgawdija ta’ ħwejjiġha, bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta [“il-Kostituzz-joni”] u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

5. L-attriċi għalhekk fetħet din il-kawża tallum u talbet illi l-qorti:

> »1. tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, qegħdin jagħtu dritt ta’ rilokazzjoni lill-intimat Gatt [*sc.* fuq] il-fond … … … Birkirkara, u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjetà;
>
> »2. konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha … … … bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta, u l-ewwel artikolu tal-Ewwel *Protocol* tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta’ Malta) u b’hekk tagħtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, anki l-iżgumbrament mill-fond tal-intimat Gatt;
>
> »3. tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat jew min minnhom huma res-ponsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b’konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma krejawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, *stante* illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;
>
> »4. tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;
>
> »5. tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.«

6. L-ewwel qorti iddeċidiet il-kawża hekk:

> »1. tilqa’ l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeċiedi l-artikolu 12(2) tal-Ordinanza dwar il-Kontroll tal-Bini [*sic*] (Kap. 158) anke kif sus-segwentement emendat bl-operazzjoni tal-liġijiet vigenti jikser id-dritt fundamentali tar-rikorrenti protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;
>
> »2. tilqa’ t-tieni talba u konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha … … … bi vjolazzjoni tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta’ Malta). Konsegwentement tiddikjara li l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 hu bla effett u għaldaqstant tiddikjara li l-intimat Carmel Gatt m’għandux jedd jibqa’ jokkupa l-fond … … … b’kirja li ġiet maħluqa permezz ta’ dak il-provvediment.
>
> »3. tilqa’ t-tielet talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-Avukat Ġenerali huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b’konsegwenza tal-emendi introdotti fil-Kap 158 bl-Att XXIII ta’ l-1979;

»4. tilqa' r-raba' talba u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319), fl-ammont ta' ħmistax-il elf euro (€15,000);

»5. tilqa' l-ħames talba u tikkundanna lill-Avukat Ġenerali jħallas il-kumpens hawn likwidat lir-rikorrenti bl-imgħaxijiet legali mid-data ta' din is-sentenza.«

7. Safejn huma relevanti għall-meritu tal-kawża, il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha kienu dawn:

»Illi r-rikorrenti tilmenta li qed isofri leżjoni fid-drittijiet fondamentali tagħha bl-applikazzjoni għall-każ tagħha tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti li qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Carmel Gatt fuq il-fond … … … u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjetà … … …

»L-intimat Carmel Gatt oppona għat-talbiet u eċċepixxa, in linea preliminari, li mhuwiex il-leġittimu kontradittur biex iwieġeb għat-talbiet tar-rikorrenti; li r-rikorrenti m'għandhiex l-interess ġuridiku biex tippromwovi din il-kawża billi rrikonoxxiet id-dritt tiegħu mingħajr riserva fuq l-iskrittura tas-6 ta' Frar 2003, li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-każ odjern billl jirriżulta li qed tilmenta biss li ġiet privata mit-tgawdija tal-proprjetà u għadha vestita bil-jeddijiet *in re;* li meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika fis-7 ta' Frar 1981 l-Att XXIII tal-1979 kien ġà fis-seħħ u għalhekk ir-rikorrenti kienet konsapevoli tad-drittijiet tal-intimat u b'hekk jikkontendi li ma jistax jingħad li kienet kostretta tirrikonoxxih bħala inkwilin jew li ġew imposti fuqha kondizzjonijiet sproporzjonati; li f'kull każ m'għandux jiġi konsiderat u applikat rimedju ta' żgumbrament u li t-talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

»L-Avukat Ġenerali ukoll oppona għat-talbiet tar-rikorrenti billi jgħid li ma sar l-ebda leżjoni tagħha kif pretiż. Il-fond hu okkupat legalment u r-rikorrenti kienet taf bil-protezzjoni provvduta lill-inkwilin bil-Kap 158; l-iskop pubbliku tal-Kap. 158 huwa wiehed soċjali u għalhekk l-Istat għandu *a wide margin of appreciation,* li ma hemmx teħid forzuz u kwindi l-artikoli ċitati mir-rikorrenti mhumiex applikabbli għall-każ odjern; li ġeneralment fil-każ odjern l-Istat sempliċement irregolarizza sitwazzjoni soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni mingħajr ma ppreġudika d-drittijiet tas-sid *qua* proprjetarja tal-fond in mertu; li l-kontroll tal-Istat fuq il-proprjetà huwa biss temporanju billi l-liġi tistabbilixxi t-teħid lura mis-sid; li f'kull każ dikjarjazzjoni ta' ksur tkun rimedju suffiċjenti.

»… … …

»L-intimat Carmel Gatt eċċepixxa *in linea preliminari* li mhuwiex il-leġittimu kontradittur tat-talbiet tar-rikorrenti billi kwalsiasi rimedju li jista' talvolta jkun spettant lill-istess rikorrenti ma jistax jingħata minnu, miċ-ċittadin, imma biss mill-Gvern ta' Malta.

»… … …

»Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrenti huwa dirett lejn iċ-ċaħda tad-dritt tagħha ta' użu u tgawdija tal-proprjetà tagħha in kwantu li dan hu

b'effett tal-artikolu 12(2)(*b*)(i) tal-Kap. 158 u tal-liġijiet viġenti. Fost ir-rimedji mitluba hemm ukoll dak tal-iżgumbrament tal-intimat Carmel Gatt. Għalhekk filwaqt li taqbel li l-intimat m'għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalità tal-liġi msemmija, jew anke li jeħel spejjeż tal-kawża, iżda, mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffettwawh *stante* li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalità tagħha qed tigi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f'dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integrità tal-ġudizzju. L-intimat bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f'din il-kawża peress li l-mertu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huwa leġittimu kuntradittur.

»Għaldaqstant din l-eċċezzjoni qed tiġi respinta.

»… … …

»Illi huwa assodat li l-portata tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni hija aktar ristretta mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Filwaqt li dan tal-aħħar jipproteġi t-tgawdija paċifika tal-"possedimenti" ("*possessions*" fit-test Ingliż, "*biens*" fit-test Franċiż) ta' dak li jkun, l-istess ma jistax jingħad għall-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni li jitkellem dwar it-teħid b'mod obbligatorju tal-pussess ta' proprjetà ta' kull xorta li tkun jew il-ksib b'mod obbligatorju ta' interess fi jew dritt fuq proprjetà (dejjem ta' kull xorta li tkun). … … …

»Il-qorti hawnhekk taqbel ma' dak sollevat mill-intimati billi r-rikorrenti għadha s-sid tal-proprjetà in mertu, u d-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kap. 158 jikkostitwixxu kontroll ta' użu ta' proprjetà. Għaldaqstant l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-każ odjern.

»… … …

»Hu assodat kemm fil-ġurisprudenza tal-qrati tagħna, kif ukoll fis-sentenzi ta' Strasbourg, li l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, *inter alia*, l-artikolu 12(2)(*b*)(i) tal-liġi msemmija, huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Il-qrati kienu unanimi li, speċjalment wara t-trapass tas-snin mill-introduzzjoni tal-emendi legali bl-Att XXIII tal-1979, diversi disposizzjonijiet ta' din il-liġi tant ħolqu sproporzjon bejn id-drittijiet tal-privat u l-interessi u ħtiġijiet soċjali ġenerali li giet dikjarata leżiva ta' dawk id-drittijiet.

»Iżda l-każ tallum huwa differenti inkwantu l-konċessjoni enfitewtika saret wara li daħlu fis-seħħ l-emendi tal-1979.

»… … …

»Allura l-intimati t-tnejn issottomettew li r-rikorrenti (li kienet waħda mill-konċedenti u llum l-unika direttarja) kienet taf sew bil-kondizzjonijiet imposti bil-liġi meta ikkonċediet il-fond b'ċens lill-Carmel Gatt. Basikament l-argument tagħhom hu fis-sens li hi ssottomettiet volontarjament għall-qafas leġislativ bir-restrizzjonijiet kollha li dan ġab miegħu u ntrabtet b'dawk il-kondizzjonijiet – *pacta sunt servanda.*

»… … … Il-qorti ħasbet fit-tul dwar dan il-każ fid-dawl tas-sottomissjonijiet taż-żewġ partijiet u anke fid-dawl tal-ġurisprudenza applikabbli. Iżda wara li eżaminat il-fatti ta' dan il-każ ma tistax tikkonkludi li, meta ġiet iffirmata l-konċessjoni enfitewtika, is-sidien setgħu jipprevedu l-piż eċċessiv li kienu ser ikomplu jerfgħu mat-trapass ta' kważi

erbgħin sena. Isegwi għalhekk li din il-qorti ma tistax taċċetta teżi li timporta r-rinunzja inkondizjonata, indefinita u perpetwa ta' sid tad-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tiegħu b'sagrifiċju lejn l-interess ġenerali soċjali, li fir-realtà tali interess lanqas għadu jreġġi mal-milja tas-snin.

»Fil-każ odjern, wieħed jista' jargumenta li ma kienx hemm "*forced landlord-tenant relationship*" jew li r-rikorrenti kienet soġġetta għall-inċertezza, billi kienet taf il-kondizzjonijiet li kienu ser jirregolaw ir-relazzjoni bejnha u Gatt meta hi, flimkien ma' ommha u ħutha, daħlu fil-kuntratt oriġinali fil-1981.

»… … …

»Illi fil-każ odjern r-rikorrenti tgħid li kienet kostretta li tikkonċedi l-fond b'ċens minkejja l-liġi tal-1979 għaliex il-fond ma kienx dekontrollat u l-unika salvagwardja għas-sidien skont il-liġijiet viġenti biex il-fond ma jiġix rekwiżizzjonat kien li jidħlu f'konċessjoni ta' enfitewsi temporanja biex b'hekk il-proprjetà ma tiġix meħuda b'mod sforzat mill-awtoritajiet.

»Ħuha Francis Borg xehed li, qabel il-konċessjoni enfitewtika, il-fond kien okkupat b'kera għand ċertu Busuttil u meta dan ha *plot* jew proprjetà tal-Gvern kellu jagħti ċ-ċwievet lill-*Housing Authority* li sussegwentement allokaw il-fond lil Carmel Gatt. Il-kuntratt ma' Gatt sar bi ftehim mal-*Housing* "għax kieku baqa' bl-allokazzjoni tal-*Housing* il-kera kienet tkun b'dik stabbilita mill-istess *Housing* abbażi tar-*Rent Restriction Dwelling Houses Ordinance 1944* abbazi tal-*fair rent*, liema kumpens tal-kera ma seta' qatt jeċċedi dak li kien stabbilit fl-4 ta' Awissu 1914". Għalhekk igħid li ommu ma kellhiex għażla oħra ġaladarba l-fond kien rekwizzizzjonat u allokat lil Carmel Gatt u l-kuntratt ta' ċens kien l-unika mod biex issalva l-proprjetà tagħha bl-isperanza li xi darba jiġi għandha u tieħu kumpens ġust.

»… … …

»Illi fil-każ odjern … … … l-intimat kien ġà qed jirrisjedi fil-fond mingħajr il-kunsens dirett tas-sidien. Il-kuntratt ġie konkluż f'dan l-isfond fattwali fejn l-intimat kien ġà protett u s-sidien kellhom iqisu d-drittijiet tagħhom sa l-aħjar li setgħu f'dawk iċ-ċirkostanzi li ċertament kienu indipendenti mill-volontà tagħhom.

»F'dan il-kuntest, din il-qorti tikkonsidra li l-libertà kontrattwali tas-sid-ien ġiet imxekkla fil-1981 minħabba l-qafas legali li kien jimmilita kontra t-tgawdija ħielsa tal-proprjetà. Kien fatt reali għas-sidien li proprjetà tagħhom kienet a riskju ta' rekwiżizzjoni.

»Fil-fehma konsiderata ta' din il-qorti, il-fatt li kien hemm riskju reali ta' rekwiżizzjoni jew teħid ieħor forzuz bilfors jimpinġi fuq il-libertà tal-għażla u fuq il-volontà tas-sid. Mhuwiex biżżejjed li wieħed igħid li setgħu jbigħu l-fond jekk riedu għaliex dan ukoll ifisser li hemm indħil mill-Istat fuq il-libertà sħiħa ta' tgawdija tal-proprjetà – il-*jus utendi, fruendi* u *abutendi* – permezz tar-reġim legali li kien jirregola l-qasam tad-djar kollu f'Malta.

»Huwa minnu li l-iskop soċjali fis-sena 1979 u anke 1981 kien aktar evidenti u ġustifikabbli iżda din is-sitwazzjoni żgur inbidlet mat-trapass taż-żminijiet kif anke rikonoxxut mill-Istat Malti permezz ta' tibdiliet li ddaħħlu fil-liġi.

»… … …

»Ikkonsidrat li aktar ma għadda ż-żmien, akbar kien il-piż li ntrefa' mis-sid fil-każ odjern. Tqis li meta ġie konċess iċ-ċens oriġinarjament fil-1981, u allura ġiet stabbilita r-rata ta' ċens pagabbli bejn il-kontraenti, l-aspettattiva tad-direttarji ċertament ma kenitx waħda ta' sbilanċ eċċessiv kif evidentement avvera tul is-snin. … … …

»Illi fil-każ odjern il-fond ġie konċess b'ċens fil-1981 għall-perjodu ta' 21 sena *verso* l-ħlas ta' ċens annwu ta' Lm70. Bl-iskrittura tas-6 ta' Frar 2003, li mhix novazzjoni, il-kera kienet awmentat bl-opera tal-Kap. 158 għal Lm140 fis-sena. L-intimat għadu jgħix fil-fond sallum flimkien ma' wliedu. Il-kera attwalment imħallsa hi ta' €326.11 fis-sena filwaqt [li] skont l-istima tal-valur lokatizju mill-Perit Mario Cassar inkarigat bħala espert tekniku minn din il-qorti l-valur lokatizju tal-fond fis-sena 2013 hu ta' €3,450 fis-sena filwaqt li fis-sena 2002, meta ttermina l-perjodu tal-konċessjoni enfitewtika oriġinali, il-valur lokatizju kien ta' €2,222 fis-sena. Biex jirribatti dan ir-rapport, l-intimat ippreżenta stima peritali *ex parte* debitament maħlufa minn fejn jirriżulta li l-fond ġie stmat fuq is-suq fil-valur ta' €93,500 *circa*, li, bl-applikazzjoni tar-rata ta' 3% adoperata mill-Perit Mario Cassar, iwassal għall-valur lokatizju għas-sena 2014 ta' €2,805. Għalkemm inqas mill-valur tal-espert, id-differenza bejn il-valur lokatizju fuq is-suq u l-kera imhallsa hija eċċessiva u l-kera mħallsa misera u irrisorja.

»Ikkonsidrat *inoltre* li l-Perit Tekniku ppreżenta prospett tal-valur lokatizju u anke kapitali tal-fond għal kull sena mis-sena 2002 sas-sena tar-rapport tiegħu (2013). Minn dan il-prospett jirriżulta li, fis-sena 2002, il-kera mħallsa bir-rata ta' €326.11 kienet tirrapreżenta 14.6% tal-valur lokatizju; fis-sena 2004, il-kera mħallsa kienet 11.7%; fis-snin 2009-2013 kienet 9.44% tal-valur lokatizju. Dan ifisser li filwaqt li l-valur lokatizju fuq is-suq żdied b'55% *circa*, il-kera mħallsa ma mxietx bl-istess pass. Ħarsa lejn ir-rata ta' inflazzjoni ppubblikata *ai fini* tal-Kap.158 turi li r-rata għoliet *b'circa* 22.2% fl-istess perjodu.

»Fil-fehma tal-qorti dan jindika li r-rata ta' inflazzjoni ma tirrispekkjax ir-realtà tal-inflazzjoni fil-valur ta' bini kif jixhdu l-figuri rapportati mill-espert tagħha.

»… … …

»Illi għalhekk, meqjus dak kollu premess, din il-qorti tikkonsidra li l-applikazzjoni tal-artikolu 12(2)(*b*)(i) tal-Kap 158 wara t-trapass ta' kważi erbgħin sena joħloq piż eċċessiv u sproporzjonat fuq ir-rikorrenti li ċertament ma kienx previdibbli fil-mument meta daħlet fil-konċessjoni enfitewtika. Mhux biss, imma din il-qorti ssibha diffiċli, anzi ripudjanti biex taċċetta li b'tali konċessjoni s-sid odjerna irrinunzjat għal kull protezzjoni li ttiha l-liġi għad-drittijiet fondamentali tagħha inkondizz-jonalment u in perpetwità.

»Għaldaqstant il-qorti, bl-applikazzjoni tal-istess kriterji enunċjati mill-qrati Maltin u minn Strasbourg rigward l-effetti sproporzjonati tal-Att XXIII tal-1979 anke għall-każ in eżami, ser tilqa' t-talbiet attriċi fis-sens li tikkonsidra li l-artikolu 12 tal-Kap 158 hija leżiva [*recte* huwa leżiv] tad-drittijiet tar-rikorrenti kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

»Illi l-intimat eċċepixxa wkoll nuqqas ta' interess ġuridiku tar-rikorrenti biex tressaq din l-azzjoni billi rrikonoxxiet hi stess id-dritt tiegħu taħt il-Kap. 158 mingħajr ebda riserva. Fid-dawl ta' dak kollu premess, din il-

qorti tikkonsidra li l-ftehim iffirmat bejn il-partijiet fil-1981 ma seta' qatt jimplika rinunzja perpetwa u inkondizzjonata għad-dritt fondamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha b'mod eċċessiv u sproporzjonat .

»Għalhekk din l-eċċezzjoni qed tiġi respinta.

»Ir-rikorrenti qed jitolbu [*recte* qiegħda titlob] rimedju ġust li jinkludi l-iżgumbrament tal-inkwilin Gatt mill-fond kif ukoll kumpens għad-danni sofferti *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

»Il-qorti tosserva li ġaladarba l-artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158) tikser id-dritt fondamentali tar-rikorrenti protett bl-artikolu (1) tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, dak il-provvediment hu bla effett. … … …

»Huwa minnu li Carmel Gatt kien kontraent ukoll fil-kuntratt tal-1981 u kellu aspettattivi ta' protezzjoni, iżda din il-qorti hi tal-fehma li mhu ser isofri l-ebda telf billi għandu dritt għar-rivalsa kontra l-Istat sabiex tkompli ittih protezzjoni f'residenzi proprjetà tal-Gvern Malti mingħajr il-ħtieġa jew il-pretensjoni li l-piż tiegħu jkompli jintrefa' mis-sid privat.

»Għaldaqstant, l-intimat Carmel Gatt ma jistax jibqa' jinvoka l-artikolu 12(2) tal-Kap. 12 sabiex ikompli jgħix fil-fond oġġett tal-kawża.

»Rigward il-kumpens għad-danni din il-qorti hija tal-fehma li r-rikorrenti għandha dritt għalih mid-data tat-terminazzjoni tal-perjodu ta' ċens (2002) meta tqis li r-rikorrenti ilha mis-sena 2002 ma tieħu kumpens ġust għall-fond tagħha, u dan minkejja l-liberalizzazzjoni "tas-suq fis-sena 1995 u li l-iskop leġittimu naqas mat-trapass taż-żmien.

»Skont il-prospett tal-perit tekniku r-rendita mill-valur lokatizju fuq is-suq kellu jammonta għal €35,535 għas-snin 2002 sa 2013. Il-kera attwalment imħallsa kienet tammonta għal €3,586. Madanakollu hu assodat li ir-rimedju kostituzzjonali ma jfissirx neċessarjament ir-rimbors tal-valur sħiħ fuq is-suq lis-sid. Għaldaqstant qed tillikwida d-danni fl-ammont ta' ħmistax-il elf euro (€15,000) tenut kont li l-isbilanċ bejn il-kera mħallsa u l-valur lokatizju qed ikompli jiżdied kull ma jgħaddi ż-żmien anke bl-applikazzjoni tal-emendi tal-2010.

»Għaldaqstant tikkundanna lill-Avukat Ġenerali sabiex iħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' ħmistax-il elf euro" (€15,000) għall-użu li qed isir fil-fond mill-intimat Carmel Gatt.«

8. L-Avukat Ġenerali appella minn din is-sentenza b'rikors tas-16 ta' Marzu 2016 u l-konvenut Gatt appella b'rikors ukoll tas-16 ta' Marzu 2016. L-attriċi wieġbet għall-appell tal-Avukat Ġenerali fit-22 ta' Marzu 2016 u għall-appell tal-konvenut Gatt fit-8 ta' April 2016.

9. Nibdew bl-appell tal-Avukat Ġenerali.

10. L-ewwel aggravju tal-Avukat Ġenerali hu illi l-attriċi daħlet minjeddha u b'għajnejha miftuħa fil-kuntratt ta' enfitewsi fl-1981 għax dak iż-żmien il-konsegwenzi ta' kuntratt bħal dak taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 kienu ġà "prevedibbli". Kompla fisser l-aggravju hekk:

> »Illi fl-ewwel lok għandu jingħad li dan l-aggravju jirrigwardja l-mod ta' kif l-ewwel onorabbli qorti ma tatx id-debita konsiderazzjoni lill-fatt li l-appellata kienet a konoxjenza tas-sitwazzjoni fattwali u legali tal-fond in kwistjoni u tal-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin *ai termini* tal-Kap. 158 u minkejja dan l-ewwel onorabbli qorti xorta waħda għaddiet sabiex issib ksur tal-artikolu 1, Protokol 1 u sabiex tiddikjara li l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 hu bla effett u għaldaqstant kompliet tiddikjara li l-intimat Carmel Gatt m'għandux jedd jibqa' jokkupa l-fond in kwistjoni. Illi mill-provi irriżulta li l-inkwilin Gatt kien jissodisfa pjenament l-artikolu 2 tal-Kap 158;
>
> »… … …
>
> »Illi l-ewwel onorabbli qorti wkoll ma kelliex issib ksur tad-drittijiet fundamentali tal-appellata *ai termini* tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol *stante* li meta l-iskop pubbliku jkun wiehed soċjali, il-konsiderazzjonijiet dwar il-valur tal-proprjetà ma jistgħux jitkejjlu mal-valur li l-fond jista' jġib fis-suq. Għalhekk, l-ewwel onorabbli qorti kellha tibbaża l-konsiderazzjonijiet tagħha fuq l-fatt li r-rikorrenti għażlet volontarjament li tikkonċedi l-fond in kwistjoni b'titolu ta' ċens temporanju *ai termini* tal-Kap. 158 wara l-emendi tal-Att XXIII tal-1979 u għalhekk kienet ben konxja tal-konsegwenzi fattwali u legali li kienu se jaffettwaw lilll-fond in kwistjoni;
>
> »Illi effettivament mill-provi mressqa fl-atti ta' dawn il-proċeduri jirriżulta li r-rikorrenti appellata Borg kienet anke sodisfatta bil-fatt li ċ-ċens temporanju nqaleb f'kera wara li skada, u dan favur l-intimat Gatt sal-punt li l-appellata Borg kienet addirittura irrikonoxxiet din il-kirja permezz ta' ftehim datat 6 ta' Frar 2003 … … …«

11. Huwa minnu illi l-konsegwenzi legali tal-kuntratt ta' enfitewsi tal-1981 kienu prevedibbli meta sar il-kuntratt billi kienu ġà daħlu fis-seħħ l-emendi li saru fil-Kap. 158 bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, u l-kummenti tal-ewwel qorti dwar in-nuqqas ta' prevedibilità ma humiex għal kollox korretti. Madankollu dan ma jwassalx għall-konsegwenzi li jrid l-Avukat Ġenerali billi l-motivazzjoni tal-ewwel qorti ma kinitx imsejsa biss fuq in-nuqqas ta' prevedibilità iżda wkoll fuq in-nuqqas ta' għażla min-naħa tal-attriċi u l-awturi tagħha. Li kieku l-attriċi u l-awturi

tagħha tassew kienu ħielsa jidħlux jew le fil-kuntratt tal-1981, u għażlu li xorta jidħlu fih għalkemm kienu jafu bid-drittijiet li kellu l-utilista meta jagħlaq iċ-ċens, l-Avukat Ġenerali kien ikollu raġun igħid illi l-attriċi ma tistax issa tilmenta bi ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha[1]. Fil-każ tallum iżda, kif osservat l-ewwel qorti, l-għażla li kellhom l-attriċi u l-awturi tagħha kienu bejn kirja imposta wara ordni ta' rekwiżizzjoni taħt l-Att dwar id-Djar ["Kap. 125"] u l-kuntratt ta' enfitewsi. Għażlu l-kuntratt ta' enfitewsi għax dan, għalkemm jolqot ħażin id-drittijiet tagħhom, ma jolqotx ħażin daqs kirja taħt il-Kap. 125. L-għażla għal-hekk ma tistax titqies waħda ħielsa u l-attriċi ma tistax titqies li, għax kienet taf bil-konsegwenzi taħt il-Kap. 158, daħlet minjeddha għal dawk il-konsegwenzi b'mod li irrinunzjat għall-protezzjoni li jagħtuha l-liġijiet li jħarsu d-drittijiet fondamentali.

12. L-ewwel aggravju huwa għalhekk miċħud.

13. Inċidentalment – u, billi ma sar ebda appell mill-attriċi fuq dan il-punt, dan qiegħed jingħad biss biex jiġi evitat kull ekwivoku u ma jinħolqux preċedenti ħżiena – din il-qorti tosserva illi ma kinitx għalkollox korretta l-ewwel qorti meta qalet illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jolqotx każ bħal dak tallum ta' "kontroll ta' użu ta' proprjetà". Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tallum, interess – li mhux bilfors ikun *in re* – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni. Naturalment, dan ma

[1] Ara <u>Franco Buttigieg *et v* Avukat Ġenerali *et*</u>, Kost. 30 ta' Jannar 2015.

jibdilx id-deċiżjoni tal-ewwel qorti dwar l-art. 37 billi ma sarx appell minn dik il-parti tas-sentenza.

14. Fit-tieni aggravju tiegħu l-Avukat Ġenerali jgħid illi l-kumpens ta' ħmistax-il elf euro (€15,000) likwidat mill-ewwel qorti huwa wisq meta tqis l-iskop soċjali tal-liġi u l-marġini ta' apprezzament li għandu l-istat f'dan il-qasam.

15. L-attriċi, min-naħa l-oħra, twieġeb illi dan il-kumpens huwa ftit meta tqis illi huwa biss wieħed minn tlieta (⅓) ta' dak li tilfet f'kera kif stmat mill-perit tekniku.

16. Il-qorti tosserva illi mhux neċessarjament taqbel mal-ewwel qorti meta din tgħid illi l-istima ta' perit tekniku għandha tingħata preċedenza fuq l-indiċi ta' inflazzjoni pubblikat taħt il-Kap. 158. Dana mhux biss għax, kif igħid l-Avukat Ġenerali, il-liġi għandha skop soċjali u għalhekk kera xieraq mhux dejjem u bilfors ikun daqs il-kera fis-suq, iżda wkoll għax stima ta' perit hija, min-natura tagħha, soġġettiva waqt illi l-indiċi ta' inflazzjoni jinħadem mill-Istatistiku Prinċipali tal-Gvern fuq kriterji aktar oġġettivi.

17. Biex tinżamm relatività ma' kawżi oħra fejn iċ-ċirkostanzi kienu bejn wieħed u ieħor jixxiebhu, u fid-dawl ukoll tar-rimedju ulterjuri li, kif sejjer jiġi mfisser aktar 'il quddiem, x'aktarx jagħti lill-attriċi s-setgħa li tieħu lura l-fond, il-qorti sejra tilqa' dan l-aggravju billi tnaqqas il-kumpens għal ħamest elef euro (€5,000).

18. It-tielet aggravju huwa dwar l-ispejjeż: l-Avukat Ġenerali jgħid illi l-ispejjeż tal-kawża ma għandux iħallashom hu iżda għandha tħallas-hom l-attriċi.

19. Meta tqis illi s-sitwazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fondamentali tal-attriċi nħolqot minħabba nuqqas fil-leġislazzjoni tal-istat, hu inevitabbli li għandu jkun l-istat, li jidher għalih l-Avukat Ġenerali, li għandu jħallas l-ispejjeż. Dan l-aggravju huwa għal raġunijiet wisq ovvji miċħud.

20. Ngħaddu issa għall-aggravji tal-konvenut Gatt.

21. L-ewwel aggravju tal-konvenut Gatt essenzjalment huwa l-istess bħall-ewwel aggravju tal-Avukat Ġenerali, *viz.* illi l-attriċi kienet taf għal xiex kienet dieħla meta flimkien mal-awturi tagħha tat il-fond b'enfi-tewsi lill-konvenut Gatt fl-1981:

> »… … … fil-każ odjern … … … ma kienx hemm "*forced landlord-tenant relationship*" jew li r-rikorrenti kienet soġġetta għall-inċertezza, billi kienet taf il-kondizzjonijiet li kienu ser jirregolaw ir-relazzjoni bejnha u Gatt, *stante* illi l-appellata flimkien ma' ommha u ħutha daħlu fil-kuntratt oriġinali fil-1981 u *cioè* wara illi daħlet fis-seħħ il-liġi in kwistjoni. Illi kif irriżulta b'mod ċar mill- provi prodotti quddiem l-ewwel onorabbli qorti huwa fatt mhux kontestat illi r-rikorrenti illum appellata flimkien ma' ommha u ħutha kienu taw il-fond … … … lill-appellant Carmelo Gatt b'konċessjoni enfitewtika għal wieħed u għoxrin (21) sena permezz ta'kuntratt datat sebgħa (7) ta' Frar tas-sena elf disa' mija u wieħed u tmenin (1981) fl-atti tan-Nutar Dr Mario Bonello biċ-ċens annwu u temporanju ta' sebgħin lira Maltin (Lm 70) ġà [*recte* illum] mija u tlieta u sittin euro u hames ċentezmi (€163.05).
>
> »Illi huwa evidenti li għalhekk il-kuntratt surreferit sar wara li daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-elf disa' mija u disgħa u sebgħin (1979), u għalhekk l-effetti ġudizzjarji [*recte* ġuridiċi] kollha emanenti mill-emenda li saret permezz tal-introduzzjoni tal-artikolu 12 (2)(*b*)(i) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kienet taf bihom ir-rikorrenti. Dan ifisser illi l-appellata mhux biss kienet taf x'effetti ġudizzjarji kien se jkollu l-kuntratt tas-sebgħa (7) ta' Frar tas-sena elf disa' mija u wieħed u tmenin (1981) bl-applikazzjoni tal-liġi viġenti illi kienet taffetwa l-fond proprjetà tagħha u tal-familja tagħha u mertu tal-kawża odjerna meta sar l-istess kuntratt, iżda kienet taf ukoll x'effetti ġudizzjarji kien ikollu l-istess kuntratt kieku sar qabel daħal fis-sehh l-att XXIII tal-1979 u t-tibdiliet li dan ġab miegħu;

»Illi mill-provi prodotti rriżulta b'mod ċar illi r-rikorrenti flimkien mal-familja tagħha kienu konsapevoli illi Carmelo Gatt kien ċittadin Malti u li kien qiegħed jokkupa l-fond in kwistjoni bħala r-residenza ordinarja tiegħu u dan qabel ma ġie ffinalizzat il-konċessjoni enfitewtika *ai termini* tal-kuntratt datat sebgħa (7) ta' Frar tas-sena elf disa' mija u wieħed u tmenin (1981).

»Għaldaqstant *in vista* tas-suespost l-appellant jirrileva illi meta r-rikorrenti u l-familja tagħha aċċettaw il-kundizzjonijiet tal-kuntratt tas-sebgħa (7) ta' Frar tas-sena elf disa' mija u wieħed u tmenin (1981), huma aċċettaw ukoll l-effetti ġudizzjarji tal-istess kuntratt bil-konsegwenza illi l-proprjetà tagħhom ma kinitx sejra tiġi rritornata lilhom meta tiskadi b'mod effettiv il-konċessjoni enfitewtika fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna, anke jekk limitatament f'każ li l-istess appellant ikun jixtieq jeżerċita d-dritt tiegħu li jikkonverti l-imsemmija konċessjoni enfitewtika skaduta f'kirja *ai termini* tal-artikolu 12(2)(*b*)(i) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

»Illi *di più* l-appellant jirrileva illi meta r-rikorrenti u l-familja tagħha aċċettaw il-kundizzjonijiet tal-kuntratt tas-sebgħa (7) ta' Frar tas-sena elf disa' mija u wieħed u tmenin (1981), huma setgħu anke jantiċipaw l-ammont li huma kienu se jkunu qegħdin idaħħlu f'kera ta' kull sena wara li tiskadi l-konċessjoni enfitewtika sa minn meta kkonkludew mal-appellant il-kuntratt surreferit … … …«

22. Kif rajna fil-konsiderazzjonijiet dwar l-ewwel aggravju tal-Avukat Ġenerali, li jgħoddu wkoll għal dan l-aggravju tal-konvenut Gatt, l-attriċi u l-awturi tagħha, bix-xabla ta' Damokle tar-rekwiżizzjoni mdendla fuq rashom, ma jistgħux jitqiesu li kienu ħielsa jidħlux fil-kuntratt ta' enfitewsi mal-konvenut Gatt, u ma jistgħux għalhekk jitqiesu illi minjeddhom irrinunzjaw għad-dritt fondamentali tagħhom li jitħallew igawdu ħwejjiġhom b'mod xieraq.

23. Dan l-aggravju tal-konvenut Gatt huwa għalhekk miċħud għall-istess raġunijiet li wasslu biex jiġi miċħud ukoll l-ewwel aggravju tal-Avukat Ġenerali.

24. Il-konvenut Gatt iqiegħed it-tieni aggravju tiegħu taħt ir-rubrika *pacta sunt servanda* u jfissru hekk:

»Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-appellant jirrileva illi fil-każ odjern għandu japplika wkoll il-prinċipju legali ta' *pacta sunt servanda*.

Dan għaliex il-partijiet konċernati qablu u għamlu ftehim bejniethom rigward il-fond in kwistjoni u dan kemm permezz tal-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika tas-sebgħa (7) ta' Frar tas-sena elf disa' mija u wieħed u tmenin (1981) u kemm permezz tal-iskrittura tas-sitta (6) ta' Frar tas-sena elfejn u tlieta (2003).

»Illi fil-fatt il-partijiet daħlu fi ftehim datat sitta (6) ta' Frar tas-sena elfejn u tlieta (2003) fejn ikkonfermaw u ddikjaraw l-posizzjoni legali tagħhom. Għalkemm dan il-ftehim ma kienx jikkostitwixxi novazzjoni bejn il-partijiet billi kien ikun illegali għall-partijiet li jnaqqsu mid-drittijiet tal-inkwilin l-istess partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx pretensjoni kontra xulxin naxxenti mill-*original grant* apparti illi kkonfermaw il-ftehim oriġinali.

»… … …

»Illi … … … l-appellant jirrileva illi l-klawżola numru erbgħa (4) tal-iskrittura privata surreferita tnissel awtomatikament ir-rinunzja għal kull interess ġuridiku li appellata seta' qatt kellha fil-kawża odjerna. Illi fil-fatt, l-appellant jirrileva illi permezz tal-klawżola numru erbgħa fl-iskrittura tas-sitta (6) ta' Frar tas-sena elfejn u tlieta (2003) il-partijiet iddikjaraw u qablu bejniethom b'ċar u inekwivoku illi l-appellata rrinunzjat ġeneralment għal kull pretensjoni li hija seta' kellha fil-konfront tal-appellant emanenti mill-konċessjoni enfitewtika tas-sebgħa (7) ta' Frar tas-sena elf disa' mija u wieħed u tmenin (1981) u mill-effetti ġudizzjarji [*recte* ġuridiċi] tagħha, u b'mod partikolari rrinunzjat għall-possibilità li tipproċedi kontra tiegħu ġudizzjarjament.

»… … …

»Illi għalhekk … … … l-appellata stess daħlet volontarjament għall-ftehim oriġinali li permezz tiegħu l-fond in kwistjoni ngħata lill-appellant f'konċessjoni enfitewtika li setgħet tiġi konvertita għal kirja, u l-kera li kellha tithallas fuq l-istess kirja kellha tiġi kkalkolata abbażi taċ-ċens li jkun jitħallas meta tiskadi l-istess kirja.

»Illi fil-konċessjoni enfitewtika ġie pattwit l-ammont li kellu jitħallas f'ċens mill-appellant bil-konsapevolezza, allura, ta' kemm kien se jkun l-ammont f'kera li kien se jkollu jitħallas ladarba l-konċessjoni enfitewtika tiġi konvertita f'ċens, u li l-awment ta' din kien se jkun limitat għal bosta snin sussegwenti, u ma kien hemm l-ebda intervent leġislattiv jew miżura tal-Istat li dderogat minn dak il-ftehim, u għalhekk għandu jipprevali l-prinċipju tal-*pacta sunt servanda* fir-rigward ta' dan il-ftehim.

»Illi bla dubju l-istess ċirkostanzi kienu għadhom japplikaw meta ġiet iffirmata l-iskrittura u li permezz tagħha l-appellata espliċitament irrikonoxxiet id-drittijiet li kellu l-appellant *ai termini* tal-artikolu 12(2)(*b*)(i) kif ukoll meta hija rrinunzjat għall-possibilità li tipproċedi kontra l-appellant abbażi tal-konċessjoni enfitewtika u għalhekk effettivament irrinunzjat l-interess tagħha fi proċedura bħal dik odjerna.«

25. Effettevament dan l-aggravju ma jgħid xejn ġdid għax, bħal ta' qablu, huwa msejjes fuq il-premessa – illi rajna illi hija ħażina – illi l-attriċi u l-

awturi tagħha liberament u minjeddhom għażlu li jirrinunzjaw għad-dritt tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom.

26. Dwar il-kuntratt ta' enfitewsi tal-1981 rajna li dan il-kuntratt sar bil-ħsieb, min-naħa tal-attriċi u l-awturi tagħha, illi jevitaw il-konsegwenzi aktar drastiċi ta' ordni ta' rekwiżizzjoni u kirja forzata taħt il-Kap. 125, waqt illi l-kitba privata tal-2003 kienet biss għarfien tal-posizzjoni legali imposta fuq l-attriċi bid-disposizzjonijiet tal-art. 12 tal-Kap. 158. Kif wara kollox jistqarr il-konvenut Gatt stess fir-rikors tal-appell tiegħu, "kien ikun illegali għall-partijiet li jnaqqsu mid-drittijiet tal-inkwilin", u għalhekk ma setax isir ftehim ieħor ħlief dak, li ma bidel xejn mill-posizzjoni legali tal-partijiet.

27. Il-fatt imbagħad illi l-attriċi staqrret illi ma kellha ebda pretensjoni mnissla mill-kuntratt ta' enfitewsi ma jolqotx il-pretensjonijiet tagħha fil-kawża tallum, li jitnisslu mid-dritt tagħha ta' proprjetà u mhux mill-kuntratt ta' enfitewsi.

28. Dan l-aggravju wkoll għalhekk huwa miċħud.

29. L-aħħar aggravju tal-konvenut Gatt jolqot ir-rimedju mogħti mill-ewwel qorti. Ifisser dan l-aggravju hekk:

> »… … … l-appellant jirrileva illi r-rimedju mogħti mill-ewwel onorabbli qorti kien inġust fuqu. Illi l-appellata permezz tar-rikors intavolat minnha tablet rimedju ġust li jinkludi l-iżgumbrament tal-inkwilin Gatt mill-fond kif ukoll kumpens għad-danni sofferti *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Illi l-ewwel onorabbli qorti rriteniet illi *stante* illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha … … … bi vjolazzjoni tal-ewwel qrtikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 379 tal-Liġijiet ta' Malta), konsegwentement iddikjarat illi l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 hu bla effett u għaldaqstant iddikjarat illi l-intimat Carmel Gatt m'għandux jedd jibqa' jokkupa l-fond … … … b'kirja li ġiet maħluqa permezz ta'

dak il-provvediment. Illi *inoltre* l-ewwel onorabbli qorti ddikjarat illi l-Avukat Ġenerali huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-emendi introdotti fil-Kap. 158 bl-Att XXIII tal-1979 u għaldaqstant ikkundannat lill-Avukat Ġenerali jħallas il-kumpens fl-ammont ta' ħmistax-il elf euro (€15,000).

»Illi … … … r-rimedju li jista' talvolta jkun spettanti lill-appellata ma jista' qatt jikkonsisti fl-iżgumbrament tal-appellant – kif mitlub mill-istess appellata fit-tieni talba kif dedotta fir-rikors promotorju tagħha – u dan kemm għaliex m'huwiex il-kompitu ta' din l-onorabbli qorti illi tittratta u tiddeċiedi tali talba, kemm għaliex, kif ġà ingħad, kwalsiasi rimedju spettanti lill-istess appellata jista' jingħata biss mill-Gvern ta' Malta u mhux mill-appellant, ossija miċ-ċittadin, u anke għaliex il-protezzioni mogħtija lill-appellant bid-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kaptiolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta m'hijiex, fiha nfisha, leżiva tad-drittijiet fundamentali tal-istess appellata.

»Kin ingħad fis-sentenza … … … fl-ismijiet Angela *sive* Gina Balzan *v.* Onorevoli Prim'Ministru *et*, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-7 ta' Diċembru 2012:

> »"Din il-qorti ma tistax tagħti ordni li twassal, wisq probabbli, għat-tkeċċija tal-konjuġi Bajada mill-fond in kwistjoni, met al-protezzjoni infisha, mogħtija lilhom mill-Gvern, mhux leżiva għad-drittijiet tas-sid."

»Illi *inoltre* ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet Angela *sive* Gina Balzan *v.* Onorevoli Prim'Ministru *et*, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-7 ta' Diċembru 2012 fejn intqal:

> »"Il-bilanċ bejn l-interessi differenti jrid joħolqu l-Gvern u hu l-Gvern li jrid ibati l-konsegwenzi jekk jonqos minn dan id-dmir tiegħu. Għan-nuqqas tal-Gvern ma għandux ibati ċ-ċittadin."«

30. Strettament ir-rimedju mogħti mill-ewwel qorti ma kienx dak ta' żgumbrament iżda dikjarazzjoni illi l-konvenut Gatt ma setax jinqeda bid-disposizzjonijet tal-art. 12 tal-Kap. 158 fir-relazzjonijiet tiegħu mal-attriċi.

31. Dwar il-meritu tal-aggravju jingħad qabel xejn illi l-ksur tal-jedd ta' proprjetà ma kienx biss fin-nuqqas ta' proporzjonalità fil-*quantum* tal-kera meta mqabbel ma' kera aktar xieraq iżda wkoll, kif osservat l-ewwel qorti fis-sentenza appellata u kif osservat ukoll il-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ta' Amato Gauci *v.* Malta[2], fl-

[2] Q.E.D.B. 15 ta' Settembru 2009, rikors numru 47045/2006.

inċertezza tas-sid dwar jekk meta jista', jew jekk jistax qatt, jieħu ħwejġu lura, fin-nuqqas ta' mekkaniżmu biex is-sid jieħu ħwejġu lura, imqar jekk juri illi l-bżonn tiegħu huwa xejn inqas mill-bżonn "soċjali" tal-kerrej, u fin-nuqqas ta' garanziji proċedurali biex mill-protezzjoni tal-liġi jibbenefika biss min tassew jeħtieġ dik il-protezzjoni. Il-ħlas ta' danni ma jikkorreġix dawn in-nuqqasijiet, li jeħtieġu l-ħolqien ta' proċeduri ġodda bi proċess leġislativ mhux ġudizzjarju.

32. Barra minn hekk, kif sewwa osservat l-ewwel qorti, l-art. 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea jgħid ċar illi:

> »**3.** (2) 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 għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett.«

33. Jekk il-qorti tħalli li liġi inkonsistenti mal-Konvenzjoni jkollha effett bejn il-partijiet, tkun qiegħda effettivament tippermetti l-kontinwazzjoni ta' stat ta' illegalità. Ma huwiex tal-qorti l-kompitu li "tirranġa" l-liġi billi ddaħħal fiha l-elementi li huma nesqin u tneħħi l-elementi li huma ħżiena biex il-liġi tiġi konformi mad-drittijiet u l-libertajiet fondamentali: dak huwa kompitu tal-leġislatur; il-kompitu tal-qorti, jekk issib, bħal ma sabet fil-każ tallum, illi liġi ordinarja ma hijiex konsistenti ma' dawk id-drittijiet huwa illi tgħid illi dik il-liġi ordinarja "safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett", kif igħid u jrid l-art. 3(2) fuq ċitat[3].

34. Dan l-aħħar aggravju tal-konvenut Gatt huwa wkoll, għalhekk, miċħud.

[3] Ara Av. Cedric Mifsud *et noe v.* Avukat Ġenerali *et*, Kost. 31 ta' Ottubru 2014.

35. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell tal-konvenut Gatt u tilqa' *in parte* l-appell tal-Avukat Ġenerali: tirriforma s-sentenza appellata billi tħassarha fejn illikwidat il-kumpens għall-ksur tad-dritt tal-attriċi taħt l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni fis-somma ta' ħmistax-il elf euro (€15,000) u ikkundannat lill-Avukat Ġenerali jħallas is-somma hekk likwidata, u, minflok, tillikwida l-kumpens fis-somma ta' ħamest elef euro (€5,000) u tikkundanna lill-Avukat Ġenerali jħallas lill-attur il-kumpens hekk likwidat; tikkonferma s-sentenza fil-bqija.

36. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif deċiżi mill-ewwel qorti; l-ispejjeż tal-appell tal-konvenut Gatt iħallashom l-istess konvenut Gatt; l-ispejjeż tal-appell tal-Avukat Ġenerali jinqasmu hekk: sehem wieħed minn erbgħa (¼) tħallsu l-attriċi u tliet ishma minn erbgħa (¾) jħallas-hom l-Avukat Ġenerali.

37. Il-qorti tordna wkoll lir-reġistratur jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-i*Speaker* tal-Kamra tar-Deputati kif igħid u jrid l-art. 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Silvio Camilleri President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Registratur
mb