QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 25 ta' Novembru, 2016

Numru 8

Rikors Kostituzzjonali Numru 45/2014

Jesmond Portelli u Nazzareno *sive* Rennie Portelli

v.

Avukat Ġenerali u Alfred Pace

1. Dan huwa appell tal-Avukat Ġenerali u appell inċidentali tal-atturi Jesmond Portelli u Nazzareno *sive* Rennie Portelli minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha fit-28 ta' April 2016 dwar jekk konverżjoni ta' enfitewsi temporanja f'kiri taħt l-art. 12 tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar ["Kap. 158"] tiksirx il-jedd ta' tgawdija tal-proprjetà 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"].

2. Il-fatti relevanti huma dawn: b'kuntratt tas-17 ta' Marzu 1966 fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt, Maria Concetta Briffa, awtriċi tal-atturi, tat fond fil-Marsa lill-konvenut Alfred Pace b'titolu ta' enfitewsi għal sbatax-il (17) sena, b'ċens ta' erbgħin lira (Lm40) – daqs tlieta u disgħin euro u sbatax-il ċenteżmu (€93.17) – fis-sena. Il-fond dejjem intuża mill-konvenut Alfred Pace bħala r-residenza ordinarja tiegħu.

3. Meta għalaq iċ-ċens fil-31 ta' Marzu 1983, it-titolu li kellu l-konvenut Pace kien ikkonvertit għal kera bis-saħħa tal-art. 12(2)(*a*) tal-Kap. 158. Il-konvenut Pace nqeda b'dan il-jedd u ippretenda li jkompli jżomm il-fond bil-kera ta' mija u sitta u tmenin euro u erbgħa u tletin ċenteżmu (€186.34) fis-sena kif tgħid il-liġi.

4. Dan, igħidu l-atturi, sar bi ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom imħares taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll. Għalhekk fetħu din il-kawża tal-lum u talbu illi l-qorti:

> »1. tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-art. 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 Pace … u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà;
>
> »2. konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu … bi vjolazzjoni tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-art. 1 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 Pace;
>
> »3. tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx 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-art. 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;
>
> »4. tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, *ai termini* tal-art. 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

»5. tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati *ai termini* tal-art. 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.«

5. L-ewwel qorti iddeċidiet hekk:

»Tiċħad l-ewwel talba kif dedotta;

»… … …;

»Riferibbilment … għat-tieni talba, tiddikjara u tiddeċiedi illi bl-applikazzjoni tal-art. 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għall-fattispeċi tal-każ in eżami, ir-rikorrenti ġarrbu vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom fir-rigward tal-fond … … … hekk kif id-drittijiet tagħhom huma mħarsa bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali li tagħmel parti mil-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

»Riferibbilment ukoll għat-tieni talba, tiddikjara u tiddeċiedi illi r-rikorrenti għandhom jedd għal rimedju, liema rimedju *però* m'għandux ikun l-iżgumbrament tal-intimat Alfred Pace mill-fond … … …;

»Riferibbilment għat-tielet talba, tiddikjara u tiddeċiedi illi r-rikorrenti għandhom jedd għal kumpens għall-vjolazzjoni subita fuq riferita, iżda mhux għal risarċiment ta' danni;

»Riferibbilment għar-raba' talba, tillikwida l-kumpens dovut għall-vjolazzjoni subita fuq riferita fl-ammont komplessiv ta' sittax-il elf euro (€16,000);

»Riferibbilment għall-ħames talba, tordna lill-Avukat Ġenerali sabiex iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' sittax-il elf euro (€16,000) bl-imgħax legali b'effett mil-lum.

»Riferibbilment ukoll għall-ħames talba, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Alfred Pace m'għandu jħallas l-ebda kumpens lir-rikorrenti għall-vjolazzjoni subita fuq riferita;

»Bl-applikazzjoni tal-art. 223(3) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, tordna lill-intimat Avukat Ġenerali sabiex iħallas l-ispejjeż tal-perit tekniku, tordna lir-rikorrenti sabiex iħallsu l-ispejjeż tagħhom, u tordna lill-intimat Avukat Ġenerali sabiex iħallas l-ispejjeż l-oħra tiegħu, kif ukoll l-ispejjeż tal-intimat Alfred Pace.«

6. Safejn huma relevanti għall-mertu tal-kawża, ir-raġunijiet li wasslu lill-ewwel qorti għal din id-deċiżjoni ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»<u>Il-mertu</u>

»Fis-sostanza, ir-rikorrenti jilmentaw illi bl-art. 12 tal-Kap. 158 kienu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom anke minħabba sproporzjon.

»Skont ir-rikorrenti dan l-isproporzjon jikkonsisti mill-fatt li l-valur lokatizju tal-fond *de quo* meta ġiet terminata l-enfitewsi temporanja ma kienx dak stabbilit fil-liġi, iżda ferm aktar.

»Isostnu wkoll illi kienet imposta fuqhom relazzjoni ġuridika ġdida.

»Igħidu inoltre li ma hemmx rimedju effettiv biex jieħdu lura l-post.

»Il-fatti

»Jirriżulta li fis-17 ta' Marzu 1966, sar kuntratt ta' enfitewsi fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Gatt bejn Maria Concetta Briffa u Alfred Pace. Kien kuntratt ta' ċens temporanju għal 17-il sena *b'canone* ta' Lm40 fis-sena. Sa mill-bidu l-fond baqa' jintuża minn Alfred Pace bħala residenza ordinarja tiegħu. Meta għalaq iċ-ċens fil-31 ta' Marzu 1983, it-titolu li kellu Alfred Pace kien ikkonvertit għal kera bis-saħħa tal-art. 12(2)(*a*) tal-Kap. 158. Bħala kerrej, Alfred Pace beda jħallas lil Maria Concetta Briffa kera ta' €186.43 fis-sena. Sal-mewt tagħha, is-sid dejjem aċċettat il-kera. Anke r-rikorrenti, bħala eredi tagħha, sa erba' snin wara l-mewt tagħha, aċċettaw il-kera. In segwitu bdew jirrifjutaw il-kera. Fil-5 ta' Awissu 2010, ir-rikorrent Jesmond Portelli ippreżenta kawża sabiex jittenta jirriprendi l-pussess tal-fond fuq allegat bdil fid-destinazzjoni tiegħu. Talab ukoll awment fil-kera skont l-art. 1531D tal-Kodiċi Ċivili. B'sentenza tal-5 ta' Mejju 2014, it-talba kienet miċħuda.

»… … …

»L-art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni jgħid :-

> »"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> »Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

»Fis-sentenza li tat fis-7 ta' Diċembru 2012 fil-kawża Angela *sive* Gina Balzan *v.* L-Onorevoli Prim Ministru *et* il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:-

> »"Eżaminata din il-kwistjoni, din il-qorti rat li l-posizzjoni li din il-qorti u l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem ħadu fil-kuntest tal-emendi fil-liġi tal-kera li daħlu fis-seħħ fl-1979 ma kienx li tiddikjara l-emendi anti-kostituzzjonali, peress li hu fis-setgħa tal-gvern li jikkontrolla l-użu ta' proprjetà fl-interess ġenerali, u allura li tipprovdi, per eżempju, għall-konverżjoni ta' titolu ta' enfitewsi temporanju fuq fond okkupat bħala residenza għal titolu ta' enfitewsi perpetwa jew titolu ta' kera, jaqa' f'din is-setgħa tal-gvern biex jassigura postijiet biżżejjed għall-abitazzjoni tan-nies; il-leġislazzjoni *ut sic* ma tistax, allura, titqies li tivvjola d-drittijiet fundamentali ta' sidien dawk il-fondi.
>
> »"L-Istat għandu f'każijiet bħal dawn marġini wiesgħa ta' diskrezzjoni billi hu għandu tagħrif dirett tas-soċjetà u l-bżonnijiet tagħha, u għalhekk bħala prinċipju hu f'posizzjoni aħjar biex jiddetermina x'inhu fl-interess pubbliku u x'mezzi jadopera biex jassigura li kulħadd ikollu għejxien u akkomodazzjoni xierqa. … … …

»"Il-gvern irid jara, però, li din il-leġislazzjoni fl-interess ġenerali taċ-ċittadin ma toħloqx piż żejjed fuq sid partikolari għax dan, bħala s-sid tal-proprjetà, għandu dritt għall-kumpens ġust għall-użu soċjali li l-gvern irid jagħmel mill-proprjetà tiegħu. Hu obbligu tal-gvern li joħloq bilanċ ġust bejn l-interess taċ-ċittadin li jkollu fejn jgħammar, u l-interess tas-sid li jieħu gwadan ġust mill-proprjetà tiegħu. Jekk il-gvern sejjer hu jimponi residenza ġo fond, irid joħloq mekkaniżmu biex jara li l-interess tas-sid ma jkunx ippreġudikat.

»"Dan hu s-sens tad-deċiżjoni fil-każ <u>Amato Gauci *v.* Malta</u>, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, meta osservat li fejn l-istat joħloq sistema ta' "*forced landlord–tenant relationship for an indefinate time*", irid jiġi assigurat li lis-sid jingħata kumpens li mhux "*manifestly unreasonable*", kumpens li mhux neċessarjament ikun daqs dak li joffri s-suq, imma lanqas ma għandu jwassal li jagħti lis-sid "*only a minimal profit*".

»"F'dan il-każ, il-mekkaniżmu li ħoloq il-gvern iwassal għall-kumpens li hu ferm 'il bogħod mill-kumpens li tkun intitolata għalih ir-rikorrenti kieku tħalliet tpoġġi l-appartament tagħha għal kera fis-suq. Kwindi, il-mekkaniżmu li ħoloq il-gvern, f'dan il-każ, falla u ma tax riżultat li jirrispekja d-dritt ta' proprjetà tar-rikorrenti. Hekk kif il-gvern għandu dritt jesproprja art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens ġust għal dak it-teħid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, iħoss li jrid jintervjeni fl-użu li jsir minn proprjetà ta' terzi, irid jara li ċ-ċittadin privat ma jiġix ippreġjudikat, u li jingħata kumpens xieraq għall-użu impost. L-aspett soċjali ta' liġi trid tiġi evalwata mill-gvern, u *sta* għall-gvern jara li liġi, applikabbli *erga omnes*, twassal għal-konsegwenzi mixtieqa, però, fejn se jiġu aġevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-gvern irid jara li ma tbatix klassi oħra ta' ċittadin, u hawn il-ħtiġa ta' bilanċ ġust.

»"Jinkombi fuq il-gvern li joħloq mekkaniżmu li f'kull każ iwassal għal bilanċ ġust, u, għall-fini ta' dan il-każ, din il-qorti tara li l-gvern ma pprovdix għas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq, u lanqas għas-sitwazzjoni fejn l-okkupant, li jrid jipprevalixxi ruħu mil-liġi, ikun hu sid ta' proprjetà oħra.

»"... … …

»"Fil-mekkaniżmu li ħoloq il-gvern ma hemm ebda *safeguard* kontra dawn l-inġustizzji, u jħalli lil sid il-fond ibati l-konsegwenzi ta' dawn ir-riżultanzi. Dan mhux ġust, u jwassal lir-rikorrenti ssofri leżjoni fid-dritt tagħha ta' proprjetà kif protett fl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea."

»Il-qorti tikkondividi l-fehma tal-intimati illi dak tal-lum mhuwiex każ ta' teħid ta' proprjetà iżda ta' kontroll ta' użu tal-proprjetà.

»Infatti r-rikorrenti baqgħu s-sidien tal-proprjetà u għandhom [id-dritt] reali ta' sidien. Għalhekk mhuwiex każ ta' teħid forzuz ta' proprjetà.

»Madankollu, għalkemm baqgħu sidien, u għalkemm fil-konfront tal-intimat Pace bħala kerrej għandhom il-jeddijiet ta' sidien tal-kera, l-użu li jistgħu jagħmlu mill-proprjetà huwa kkontrollat għaliex huma marbutin li jagħarfu d-drittijiet tal-kerrej. Li kieku ma kienx fis-seħħ il-Kap. 158, is-sidien kienu jkunu liberi li jieħdu lura l-fond mingħajr irbit u jiddisponu minnu kif jidhrilhom, inkluż illi jagħtuh b'kera skont ir-rata tas-suq.

»Għalhekk il-qorti trid tara jekk il-kera li għandhom jirċievu r-rikorrenti mingħand l-intimat Alfred Pace bħala effett tal-applikazzjoni tal-art. 12 huwiex kumpens xieraq u proporzjonat biżżejjed sabiex ipatti għall-fatt illi *ope legis* ir-rikorrenti kienu preklużi fl-għeluq tal-kuntratt taċ-ċens milli jieħdu lura l-fond *de quo* sabiex jiddisponu minnu kif jidhrilhom.

»Skont il-libretti tar-riċevuti esebiti, jirriżulta li bejn l-4 ta' Novembru 1966 u l-31 ta' Marzu 1983, tħallsu Lm 40 fis-sena. Bejn l-1 ta' April 1983 u t-30 ta' Ġunju 2010 tħallsu Lm 80 (jew €186.34) fis-sena. Bejn l-1 ta' Lulju 2010 u t-30 ta' Ġunju 2011, tħallsu €219.22. Jidher illi r-rikorrenti riedu jżidu l-kera għal €257.91 għas-sena ta' wara. Minflok ħallas dak l-ammont, Alfred Pace ddepożita l-kera ta' €186.34 taħt l-awtorità tal-qorti.

»*Inoltre* l-qorti tinsab edotta mill-prova kostitwita mill-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku.

»Għalkemm huwa minnu li l-kumpens mhux bilfors għandu jkun jiġi rikavat fis-suq ħieles, għaliex jista' jkun li leġittimament l-interess ġenerali jkun jesiġi … illi min ma jiflaħx iħallas kera daqskemm ikun qed jintalab fis-suq ħieles għandu jkollu ukoll isib fejn joqgħod, il-ħtieġa tal-proporzjonalità titlob illi ma jkunx hemm differenza daqstant qawwija u kbira bejn il-kera permessa mil-liġi u dik rikavata fis-suq ħieles. Fil-każ tal-lum, tirriżulta disparità qawwija.

»Għal din il-qorti l-art. 12(2) tal-Kap 158 kif applikat għall-fatti u ċirkostanzi tal-każ in eżami ma jħarisx il-kriterju tal-proporzjonalità u tat-tqassim xieraq ta' piżijiet u benefiċċji kif irid l-art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni. Għalhekk fil-każ tal-lum, il-qorti ssib li kien hemm vjolazzjoni.

»Fl-ewwel domanda tagħhom, ir-rikorrenti qiegħed jitolbu dikjarazzjoni mill-qorti illi bl-applikazzjoni tal-art. 12 tal-Kap. 158 huwa impossibbli għalihom li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà.

»Din il-qorti ma taqbilx.

»Id-disposizzjonijiet il-ġodda tal-Kap. 16 senjatament l-artt. 1531B u 1531F tal-Kap 16 jagħtu rimedju.

»Għall-vjolazzjoni, ir-rikorrenti talbu l-iżgumbrament tal-intimat Alfred Pace mill-fond *de quo* kif ukoll kumpens.

»<u>L-iżgumbrament</u>

»Filwaqt li tagħmel riferenza għas-sentenza fil-kawża <u>Josephine Bugeja *et v.* Avukat Ġenerali</u> din il-qorti teskludi li l-iżgumbrament għandu jkun ir-rimedju għar-rikorrenti.

»Huwa dmir tal-istat li jsib bilanċ bejn interessi differenti. Jekk ma jkunx hemm dan il-bilanċ, allura hemm in-nuqqas ikun tal-istat. Ta' dan, l-istat għandu jbati l-konsegwenzi. Fl-istess waqt għan-nuqqas tal-istat m'għandux ibati ċ-ċittadin. Fil-każ tal-lum, mhumiex il-passi li ħa l-istat fl-interess ġenerali li huma karenti iżda li huwa l-mekkaniżmu li ħoloq l-istat biex iġib il-bilanċ.

»<u>Il-kumpens</u>

»Il-kumpens li jingħata bħala *just satisfaction* skont il-Konvenzjoni mhuwiex l-istess bħad-danni ċivili li huma risarċibbli fil-proċediment ordinarju (ara: <u>Anthony Mifsud *v.* Supt. Carmelo Bonello *et*</u>, Qorti Kostituzzjonali, 18 ta' Settembru 2009).

»Għalhekk filwaqt illi qiegħda tirrespinġi l-pretensjoni tar-rikorrenti għal risarċiment ta' danni, hija tal-fehma li r-rikorrenti ħaqqhom kumpens għall-vjolazzjoni riskontrata tal-art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni. Meta ħadet kont tal-fatti u ċirkostanzi tal-każ in esami, il-qorti qiegħda tillikwida dan il-kumpens fl-ammont ta' €16,000.«

7. Minn din is-sentenza appella l-Avukat Ġenerali b'rikors tat-18 ta' Mejju 2016, li għalih wieġbu l-atturi fil-25 ta' Mejju 2016 kif ukoll il-konvenut Alfred Pace fit-3 ta' Ġunju 2016. Sar ukoll appell inċidentali mill-atturi fit-tweġiba tagħhom tal-25 ta' Mejju 2016 li għalih wieġbu l-Avukat Ġenerali fit-2 ta' Ġunju 2016 u l-konvenut Alfred Pace fit-8 ta' Ġunju 2016.

8. Nibdew bl-argumenti li tressqu fl-appell tal-Avukat Ġenerali. L-Avukat Ġenerali jgħid illi l-kumpens mogħti mill-ewwel qorti huwa wieħed eċċessiv u għaldaqstant għandu jitnaqqas minn din il-qorti. L-Avukat Ġenerali fisser dan l-aggravju hekk:

»Illi l-esponenti qed iressaq dan l-appell għaliex għalkemm qiegħed jaċċetta li f'dan il-każ ma nżammx bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali u l-jeddijiet tas-sidien bi ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, hu tal-umli fehma li l-kumpens mogħti mill-ewwel onorabbli qorti huwa wieħed eċċessiv. Għalhekk fejn l-esponent assolutament ma jistax jaqbel huwa dwar l-ammont ta' kumpens monetarju li l-appellanti ħaqhhom bħala riżultat ta' dan l-isproporzjon. … … …

»Illi għalkemm minn qari tas-sentenza appellata joħroġ ċar li l-kumpens ingħata biss bħala *just satisfaction* tal-ksur riskontrat fil-Konvenzjoni Ewropea u mhux bħala danni ċivili, l-ewwel onorabbli qorti fl-ebda ħin ma qalet kif waslet biex tagħti s-somma fl-ammont ta' €16,000 lir-rikorrenti bħala rimedju. L-ilment li qed iressaq l-esponent dwar dan il-kumpens huwa proprju minħabba l-fatt li fis-sentenza appellata ma ġewx indikati l-fatturi, kemm favur u kemm kontra, ta' kif l-ewwel onorabbli qorti waslet biex tikwantifika l-kumpens fl-ammont ta' €16,000.

»Kif ġustament tgħallem din l-onorabbli qorti huma diversi il-konsiderazzjonjiet li wieħed għandu iqis sabiex jistabilixxi l-*quantum* tal-kumpens. F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet Raymond Cassar Torregiani *et v.* Avukat Ġenerali *et* tad-29 t'April 2016 fejn ingħad is-segwenti:

»"Dwar il-*quantum* tal-kumpens dovut issir referenza għas-sentenza ta' din il-qorti <u>Igino Trapani Galea Feriol *et* v. Kummissarju tal-Artijiet *et*</u> deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fondamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

> »"'Rigward il-*quantum* tal-kumpens stabbilit mill-ewwel qorti, din il-qorti tosserva fl-ewwel lok li kull każ għandu jiġi trattat u deċiż fuq il-fattispeċie tiegħu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropea ħasset li f'ċerti każijiet kellha tagħti kumpens f'ammont inferjuri għal dak li ngħata lir-rikorrenti mill-ewwel qorti, ma jfissirx li allura l-qrati maltin tilfu l-awtonomija tagħhom b'mod li bilfors kumpens li jingħata ikun f'ammont viċin dak li tagħti l-Qorti Ewropea. Fil-każ odjern l-ewwel qorti ħadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u dehrilha li il-kumpens xieraq li għandha tagħti f'dan il-każ ikun fl-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf euro (€25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu l-proċeduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iż-żmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-ġodiment tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma ngħata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-eżistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma' dawn għandu jiġi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjetà tagħhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-bord kompetenti sabiex jiżviluppaw il-fond.'

»"Issa, għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-*quantum*. Dawn huma: (1) it-tul taż-żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li għamlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu l-fond abitabbli, u (4) l-ordni li ser tagħti din il-qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali tal-artikolu 5 tal-Kap. 158."

»Ta' min wieħed jenfasizza li fis-sentenza appena ċitata din l-onorabbli qorti kienet naqqset il-kumpens minn €50,000 għal €5,000. Illi kif ġà ġie rrimarkat aktar qabel, l-ebda wieħed minn dawn il-fatturi ma jidher li ttieħed in konsiderazzjoni sabiex l-ewwel qorti stabbiliet il-kumpens ġust.

»L-esponent jissottometti li fil-każ in eżami hemm fatturi li għandhom iwasslu sabiex l-ammont ta' €16,000 jiġi imnaqqas. Fl-ewwel lok jingħad li, kif ġie ampjament ippruvat bil-provi li ressaq l-intimat Pace, it-titolu ta' kera valida stabbilita mil-liġi ilu stabbilit mis-sena 1983 meta għalaq il-perjodu ta' enfitewsi temporanja skond il-kuntratt datat 17 ta' Marzu 1966 fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt. Għal tul ta' żmien konsiderevoli r-rikorrenti u l-antenata tagħhom Maria Concetta Briffa dejjem irrikonoxxew lil Alfred Pace u dan jirriżulta mill-fatt li Pace dejjem ħallas il-kera dovuta direttament lir-rikorrenti nfushom u qabilhom lill-imsemmija Maria Concetta Briffa. Għalhekk ir-rikorrenti u l-antenata

tagħhom kienu ilhom snin twal jaċċettaw pagamenti ta' kera mingħand Pace u jirriżulta li huma fetħu din il-kawża wieħed u tletin (31) sena wara illi seħħet il-konverżjoni minn enfitewsi temporanja għall-kirja *ai termini* tal-Kap. 158. Għalkemm jirriżulta ukoll li r-rikorrenti fl-2010 fetħu kawża ċivili sabiex l-intimat Pace jiġi żgumbrat mill-fond, wieħed ma jistax jinjora l-fatt li r-rikorrenti ma ħadu l-ebda azzjoni bejn is-snin 1983 u l-2010. Fil-fatt tajjeb li jiġi enfasizzat ukoll li għal erba' snin sħaħ wara l-mewt ta' Maria Concetta Briffa, ir-rikorrenti baqgħu jaċċettaw il-kera mingħand l-intimat Pace u ma ħadu l-ebda azzjoni.

»Is-sidien appellati ħallew jgħaddu diversi snin biex jiftħu l-proċeduri ġudizzjarji tal-lum u kif qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza Dr David Tonna *et v.* Kummissarju tal-Artijiet deċiża fit-3 ta' Marzu 2011, fil-każ fejn persuna ddum biex tipproċedi quddiem il-Qrati dan għandu jwassal għal tnaqqis fl-ammont tal-kumpens (ara wkoll is-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali, Paul Fenech *et v.* Kummissarju tal-Artijiet *et* tal-20 ta' Frar 2009, Louis Apap Bologna *et v.* Calcidon Ciantar *et* u Josephine Mary Vella *v.* Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali et tal-25 ta' Mejju 2012);

»Għalhekk la s-sidien appellati ħadu daqshekk żmien biex jipproċedu ġudizzjarjament, dan kien sinjal li huma kienu qegħdin komdi bis-sitwazzjoni u ma kinux qegħdin isofru preġudizzju daqshekk kbir u kwindi dan il-fattur kellu jittieħed ukoll in konsiderazzjoni mill-ewwel onorabbli qorti fl-għoti tal-kumpens. Dan aktar u aktar meta ġie muri li s-sidien appellati sa ftit snin qabel fetħu dawn il-proċeduri kostituzzjonali kienu qegħdin jaċċettaw il-kera mingħand l-intimat Pace mingħajr diffikultajiet ta' xejn. Għaldaqstant dan il-fattur ma jistax jitqies li jimmilita favur ir-rikorrenti fl-għoti tal-kumpens. F'dan is-sens l-esponent jagħmel ukoll referenza għas-sentenza mogħtija minn din l-onorabbli qorti fil-kawża fl-ismijiet Maria Ludgarda *sive* Mary Borg *et v.* Avukat Ġenerali *et* tad-29 t'April 2016 fejn f'ċirkostanzi simili għal kawża odjerna l-kumpens minn €10,000 euro ġie ridott għal €2,500.

»Illi fattur ieħor hu li r-rikorrenti ma setgħux iressqu l-ilment dwar il-proporzjonalità fil-kera għall-perijodu li seħħ qabel it-18 ta' April 2006, jiġifieri qabel id-data tal-mewt ta' zijithom Maria Concetta Briffa. Dan għaliex sa qabel dik id-data iż-żewġ rikorrenti ma kellhom l-ebda jedd fuq il-proprjetà mertu ta' din il-kawża. Huma bil-wisq naturali li l-ilment kostituzzjonali/konvenzjonali tagħhom kellu jiġi meqjus biss mid-data ta' meta l-post inkwistjoni ġie jifforma parti mill-patrimonju tagħhom u mhux minn qabel. Fi kwalsiasi każ ir-rikorrenti ma setgħux jeżerċitaw jeddijiet kostituzzjonali u konvenzjonali li kienu ta' ħaddieħor, b'dana li jekk iz-zija tar-rikorrenti ddeċidiet li ma tikkontestax il-lokazzjoni fiż-żmien li kienet għada ħajja, allura r-rikorrenti ma setgħux iressqu ilment fil-konfront ta' dak il-perijodu. Fil-fatt ġie ampjament ippruvat li matul iż-żmien meta Maria Concetta Briffa kienet ħajja hi dejjem aċċettat il-kera.

»Illi fil-fehma tal-esponent dawn il-konsiderazzjonijiet fuq imsemmija ma ġewx meqjusa mill-ewwel onorabbli qorti u għandhom iwasslu għar-riduzzjoni fil-kumpens ta' €16,000 likwidat mill-ewwel onorabbli qorti.«

9. Billi l-atturi Portelli wkoll appellaw mill-*quantum* tad-danni – għalkemm naturalment huma tal-fehma li għandu jiżdied mhux li għandu jonqos kif jippretendi l-Avukat Ġenerali – huwa xieraq illi dan l-ewwel aggravju li ressqu l-atturi Portelli nqisuh flimkien mal-aggravju tal-Avukat Ġenerali.

10. L-aggravju relattiv tal-atturi Portelli ġie mfisser hekk:

> »Għar-rigward l-ewwel aggravju, hemm ksur lampanti tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għax kif irriżulta mill-perizja tal-Perit Tekniku Mario Cassar, l-appellati Portelli qed jirċievu kumpens miżeru għat-telf kollu li huma għamlu fil-kera irriżorja li qed jirċievu mill-fond imsemmi u għalhekk xorta jkunu qed jispiċċaw f'żbilanċ ta' 1:3 u jekk din is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ma tiġix riformata, id-drittijiet tas-sid u l-inkwilin xorta jibqgħu żbilanċjati b'mod inkongruw *stante* illi wara telf ta' €50,000, €16,000 ma jista' qatt jitqies kumpens ġust kif l-anqas valur lokatizzju ta' €186.34c meta qed jirċievu inqas minn €1,740 m'hux ġust fiċ-ċirkostanzi.
>
> »Illi l-isproporzjon u l-iżbilanċ mhuwiex ġustifikat *stante* illi Alfred Pace wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja fil-31 ta' Marzu 1983 kellu jitlaq mill-fond in kwistjoni u meta sabu lilhom affaċċjati bil-liġi drakonjana tal-Att XXIII tal-1979 din ħaditilhom it-tapit minn taħt saqajhom għax ġaladarba fl-1966 kienu jafu li l-Gvern ma setax jirrikwizzjonalhom il-fond, kienu jafu illi l-inkwilini ma kellhomx *security of tenure*, illi l-post kellu jerġa jiġi lura għandhom fl-1983; ħabta u sabta bil-liġi fuq imsemmija dan kollu sfaxxa fix-xejn u allura ma kienx korrett l-istat li jgħaddi liġi ta' din ix-xorta għax ma żammitx il-prinċipju ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin u kien impossibbli għas-sid biex jipprevedi xi ħaġa infami bħal din meta huwa ħa ħsieb biex jikkawtela l-posizzjoni tiegħu fl-ambitu tal-liġi esistenti fl-1977.
>
> »Illi mhux veru li fiċ-ċirkostanzi allura illi s-sid għandu jbati riduzzjoni konsiderevoli fl-ammont ta' kera pagabbli għax huwa dan ma pprospettax għalih u ma kienx f'posizzjoni li jipprospetta għalih meta l-liġijiet ma kenux jagħtu *security of tenure* fiċ-ċirkostanzi ta' fond dekontrollat.
>
> »Illi fiċ-ċirkostanzi l-intimati appellati Portelli għandhom jirċievu *full restitution of loses* għax dan huwa hekk ġeneralment mogħti mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem *oltre* l-iżgumbrament tal-intimat Pace mill-fond għax hekk biss dan l-iżbilanċ jista' jiġi retifikat għal futur.
>
> »Jekk il-kumpens ta' 1:3 mhix irriżorja mela wieħed ma jafx l-elementi bażiċi tal-matimatika għax sid m'għandux ikun ikkunsidrat li jagħmel dan it-telf kollu meta liġi posterjuri għal ftehim ikkreat dan l-iżbilanċ kontra s-sid.
>
> »Illi mhux talli l-artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem għandu japplika fil-każ in kwistjoni imma l-

> kumpens ta' €16,000 huwa irriżorju u huwa stess jikkawża żbilanċ fid-drittijiet tas-sidien tant li huma appellaw minn din il-parti tas-sentenza u jitolbu li għandhom jiġu risarċiti fl-ammont kollu ta' € 50,000 ċirka.«

11. Din il-qorti sejra tibda billi tqis l-ewwel l-argument waħdieni li ressaq l-Avukat Ġenerali fl-aggravju tiegħu li fis-sentenza appellata ma ġewx indikati l-fatturi, kemm favur u kemm kontra, ta' kif l-ewwel qorti waslet biex tikwantifika l-kumpens fl-ammont ta' sittax il-elf euro (€16,000).

12. Il-qorti tosserva illi fil-bidu tal-konsiderazzjonijiet tagħha dwar il-mertu tal-każ, l-ewwel qorti iċċitat l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll u għamlet referenza għas-sentenza mogħtija minn din il-qorti fis-7 ta' Diċembru 2012 fl-ismijiet Angela *sive* Gina Balzan *v.* l-Onorevoli Prim'Ministru *et* dwar il-ħtieġa li jinżamm "bilanċ ġust" bejn il-ħtieġa ta' akkommodazzjoni soċjali u l-jedd tas-sid li jagħmel qligħ mill-proprjetà tiegħu. Imbagħad, wara li osservat illi, minħabba l-għan soċjali tal-leġislazzjoni, il-kumpens mhux bilfors għandu jkun daqs kemm jagħti s-suq ħieles, l-ewwel qorti għamlet referenza wkoll għas-sentenza mogħtija minn din il-qorti fit-18 ta' Settembru 2009 fl-ismijiet Anthony Mifsud *v.* Supt. Carmelo Bonello *et* fejn din il-qorti analizzat in-natura tad-danni li jistgħu jingħataw f'kawżi ta' natura kostituzzjonali u pprovdiet ukoll dwar kif il-qrati għandhom jaslu għall-*quantum* tad-danni mistħoqqa fiċ-ċirkostanzi.

13. Għalhekk ma huwiex għalkollox minnu dak li qal l-Avukat Ġenerali illi l-ewwel qorti ma indikatx il-fatturi, kemm favur u kemm kontra, ta' kif waslet biex tikwantifika l-kumpens fl-ammont ta' sittax-il elf euro (€16,000). Għandu jingħad ukol illli, għalkemm il-motivazzjoni hija

essenzjali f'sentenza, mhux neċessarju li l-motivazzjoni tkun waħda elaborata, u tista' tkun waħda skematika, sakemm minnha tkun tista' tiġi individwata r-raġuni li twassal għad-deċiżjoni[1].

14. Dwar il-*quantum* il-qorti tosserva illi l-proċeduri tallum, li huma ta' natura kostituzzjonali, huma prinċipalment maħsuba sabiex jindirizzaw il-ksur tad-drittijiet fondamentali li l-atturi jgħidu li ġarrbu. Għaldaqstant, għalkemm id-diskrepanza bejn il-kera li l-atturi għandhom jedd għalih taħt il-Kap. 158 u l-kera li l-fond iġib fuq is-suq ħieles huwa fattur relevanti fir-riżoluzzjoni tal-kwistjoni jekk tħarsitx il-ħtieġa tal-proporzjonalità, fil-komputazzjoni tal-kumpens hemm fatturi oħra li wkoll għandhom relevanza u li flimkien għandhom iwasslu għall-għoti ta' kumpens ġust bħala danni għall-ksur tad-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà jekk ikun il-każ.

15. Fid-dawl ta' dak li ngħad fil-paragrafu ta' qabel dan, u meqjus ukoll l-għan soċjali tal-leġislazzjoni relativa, ma huwiex korrett dak li jgħidu l-atturi illi "fiċ-ċirkostanzi … għandhom jirċievu *full restitution of loses*". Huwa fid-dawl tal-fatturi kollha relevanti illi l-qorti, jekk issib li l-atturi ġarrbu ksur tad-dritt fundamentali tagħhom, tagħti dak ir-rimedju jew dawk ir-rimedji li jidhrilha xierqa biex jagħmel tajjeb għad-danni morali u pekunjarji li l-atturi jkunu ġarrbu minħabba f'dak il-ksur.

16. Dwar l-ilment tal-Avukat Ġenerali illi fil-likwidazzjoni tal-kumpens għandu jitqies ukoll iż-żmien ta' inerzja min-naħa tal-atturi sakemm bdew il-proċeduri tallum, il-qorti tosserva illi, għalkemm huwa minnu illi

---

[1] Ara Frank P. Borg Limited v. Joseph Camilleri, App. Sup. 28 ta' Mejju 2010.

xi sentenzi, fosthom dawk imsemmija fir-rikors tal-appell, iqisu dan il-fattur bħala wieħed relevanti, din il-qorti llum taqbel mal-osservazzjoni li għamlet il-Qorti Ewropea fil-każ ta' Apap Bologna *v.* Malta[2] meta qalet illi:

> »46. The Court also takes issue with the fact that in line with domestic case-law, such compensation awards are reduced on the grounds that the applicants have instituted constitutional redress proceedings several years after they started suffering the violation complained of. In this connection, the Court notes, first and foremost, that domestic law does not impose a time-limit for the institution of constitutional redress proceedings. The legislator leaves the choice of timing to the applicant. Moreover, in circumstances such as those of the present case, the violation complained of is a continuing one. The Court thus finds that such reasoning is questionable in the light of the circumstances of the case and the domestic legal framework, which appears to give great latitude to individuals seeking redress for human rights violations.«

17. Fil-fatt il-fattur taż-żmien għandu jkun relevanti mhux biex jiġi penalizzat is-sid għaż-żmien li ħalla jgħaddi inutilment sakemm fittex rimedju kostituzzjonali, iżda għax jista' jkun illi l-kera li jitħallas taħt il-Kap. 158 sar sproporzjonat meta mqabbel mal-kera xieraq mhux mill-bidunett tal-kiri wara l-konverżjoni minn enfitewsi iżda għax il-mekkaniżmu biex jiżdied il-kera matul iż-żmien[3] ma żammx il-pass maż-żjieda tal-kera fis-suq ħieles.

18. Fattur ieħor imsemmi mill-Avukat Ġenerali huwa li l-atturi jistgħu jingħataw kumpens biss għaż-żmien li ilhom sidien tal-fond, u mhux ukoll taż-żmien meta l-fond kien għadu f'idejn Concetta Briffa, l-awtriċi tagħhom.

---

[2] 30 ta' Awissu 2016, rikors numru 46931/2012.

[3] Taħt l-art. 12(2)(i) tal-Kap. 158 il-kera fiż-żmien relevanti għal din il-kawża jogħla kull ħmistax-il sena bi proprozjoni maż-żjieda fl-għoli tal-ħajja.

19. L-atturi huma suċċessuri universali ta' Concetta Briffa u għalhekk ikomplu l-personalità legali tagħha. Jekk ġà kien hemm nuqqas ta' proporzjonalità, u għalhekk ksur tad-dritt tat-tgawdija tal-proprjetà, meta l-fond kien f'idejn l-awtriċi tagħhom, mela l-atturi wirtu wkoll id-dritt għall-kumpens għal dan il-ksur.

20. Dwar il-*quantum* innifsu, il-qorti tosserva illi, kif jidher mir-relazzjoni tal-perit tekniku maħtur mill-ewwel qorti[4], kien f'xi żmien bejn l-1998 u l-2003 illi bdiet tintilef il-proporzjonalità bejn il-kera taħt il-liġi u l-kera fis-suq ħieles; bejn l-1983, meta saret il-konverżjoni tat-titolu, u l-1998 ma kienx hemm nuqqas drastiku ta' proporzjonalità u anzi l-kera li kienet tirċievi l-awtriċi tal-attriċi kien ukoll ogħla minn dak fis-suq ħieles.

21. Meta tqis (i) dan il-fattur taż-żmien meta bdiet tonqos il-proporzjonalità, u tqis ukoll (ii) il-għan soċjali tal-liġi u, min-naħa l-oħra, tqis ukoll (iii) illi l-ksur tal-jedd ta' proprjetà ma kienx biss fin-nuqqas ta' proporzjonalità fil-*quantum* tal-kera wara l-1998 meta mqabbel ma' kera aktar xieraq iżda wkoll, kif osservat il-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ta' <u>Amato Gauci *v.* Malta</u>[5], fl-inċertezza tas-sid dwar jekk meta jista', jew jekk jistax qatt matul ħajtu, 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, u (iv) fid-dawl ukoll tar-

4 *Fol*. 80 tal-proċess tal-ewwel qorti.

5 15 ta' Settembru 2009, rikors numru 47045/2006.

rimedju ulterjuri li, kif sejjer jiġi mfisser aktar 'il quddiem[6], x'aktarx jagħti lill-attriċi s-setgħa li tieħu lura l-fond, il-qorti, biex iżomm ukoll proprozjonalità ma' kawżi oħra fejn iċ-ċirkostanzi kienu bejn wieħed u ieħor jixxiebhu[7], hija tal-fehma illi l-kumpens ta' sittax-il elf euro (€16,000) likwidat mill-ewwel qorti għandu jitnaqqas għal ħamest elef euro (€5,000) li huwa kumpens xieraq biex jagħmel tajjeb għad-danni kemm morali u kemm pekunjarji li ġarrbu l-atturi. Billi kien nuqqas tal-istat u mhux tal-konvenut Alfred Pace li jitħares il-proporzjon imsemmi aktar 'il fuq, din il-qorti taqbel mal-ewwel qorti illi dan il-kumpens għandu jħallashom l-Avukat Ġenerali.

22. Ngħaddu issa għat-tieni aggravju tal-atturi fl-appell inċidentali, li huwa illi l-ewwel qorti kien imissha ordnat l-iżgumbrament tal-konvenut Alfred Pace u dan minħabba l-fatt illi l-għoti ta' kumpens fi flus ma jagħtix rimedju sħiħ u definittiv għall-ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom. Fissru l-aggravju hekk:

> »... … … jekk il-qorti ma teqridx l-għajn tal-vjolazzjoni li qegħdin iġarrbu l-intimati Portelli, kull kumpens f'kull każ ikun rimedju parzjali u li jieqaf malli tinqata' l-kawża billi l-qorti ma tistax f'kawża bħal din tagħti kumpens għall-ġejjieni u mhux magħruf kemm jista' jtul u għalhekk fiċ-ċirkostanzi jinsistu illi l-unika rimedju ġustifikat huwa l-iżgumbrament u dan għaliex l-intimat Pace kif jirriżulta mill-konċessjoni enfitewtika temporanja tas-17 ta' Marzu 1966 fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt kienu jafu li huma kellhom igawdu fond għal sbatax-il sena *cioè* sal-1983, kienu jafu li ma kellhomx *security of tenure* wara dak il-perjodu u kienu jafu wkoll illi din il-konċessjoni ma kenitx kirja protetta u l-protezzjoni pretiża tagħhom twieldet bl-Att XXIII tal-1979 liema liġi fil-konfront tagħhom u in konfront tal-istat hija anti-kostituzzjonali *stante* li tilledi d-drittijiet fundamentali tal-appellati Portelli u l-uniku rimedju li jbasta l-appellati Portelli huwa li Alfred Pace jitlaq mill-fond in kwistjoni [*sc.* biex] jerġa' jiġi ripristinat il-bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin.

[6] Ara para. 22 *et seqq., infra*.

[7] Ara, fost oħrajn, is-sentenza mogħtija minn din il-qorti fil-11 ta' Lulju 2016 fl-ismijiet Rose Borg *v.* Avukat Ġenerali *et*.

»Illi hija inġustizzja illi min kiser id-drittijiet fundamentali tagħhom jibqa' jgħix fil-fond li nstab li hemm ksur mil-liġi li pproteġiethom meta ma kellhiex tipproteġihom.

»Illi għalhekk huma għandhom jingħataw żmien sabiex jiżgumbraw minn dan il-fond u jħallsu kumpens għall-okkupazzjoni abbużiva u illegali tagħhom li m'għandux ikun ta' inqas minn €50,000 kif stabilixxa l-Perit Mario Cassar.«

23. Għal dan l-aggravju l-Avukat Ġenerali wieġeb hekk:

»… … … l-esponent jagħmel referenza għas-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u *cioè* <u>Victor Gatt *vs* Avukat Ġenerali *et*</u> deċiża fil-5 ta' Lulju 2011, <u>Gerald Montanaro Gauci *et v.* Direttur tal-Akkommod-azzjoni Soċjali</u> deċiża fil-25 ta' Novembru 2011 u <u>Louis Apap Bologna *v.* Calcido Ciantar *et*</u> deċiża fl-24 ta' Frar 2012 fejn il-qorti għalkemm sabet ksur tal-artikolu 1 tal-Protokoll 1 xorta waħda m'ordnatx l-iżgumbrament tal-persuna li kienet qed tokkupa l-fond;

»Illi l-esponent jaqbel perfettament ma' dak li qalet il-qorti fis-sentenzi surreferiti u *cioè* illi jekk il-persuna qed tokkupa l-fond b'mod legali u skont il-liġi, u li l-fond kien ingħata lill-intimat għal skop leġittimu u fl-interess pubbliku, bħal fil-każ odjern, ma tistax il-qorti bħala rimedju tordna l-iżgumbrament,;

»Illi dan qed jingħad ukoll fid-dawl tal-fatt illi "huwa prinċipalment l-obbligu tal-istat u mhux tal-inkwilin li jassigura li d-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin ma jinkisrux. Mhux l-obbligu tal-intimat li jara li l-liġijiet tal-pajjiż ikunu konduċenti għal sistema ġusta ta' kera".«

24. Il-konvenut Pace wkoll wieġeb għal dan l-aggravju u qal hekk:

»Il-qorti fl-ewwel istanza għamlet osservazzjoni ben tajba meta rriferiet għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 16, senjatament l-artikoli 1531B u 1531F, li jagħtu rimedju xieraq u biżżejjed u jxejnu l-allegazzjonijiet tal-aħwa Portelli msejsa fuq osservazzjonijiet bħal "il-qorti ma teqridtx l-għajn tal-vjolazzjon", "rimedju parzjali" u "kumpens għal ġejjieni mhux magħruf kemm jista' jtul".

»Id-disposizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili hawn fuq imsemmija huma intiżi biss u appuntu sabiex jirrimedjaw għal dawn l-osservazzjonijiet imressqa mill-appellati Portelli.

»Ulterjorment … … …, il-Qorti Kostituzzjonali, fil-kawża <u>Angela *sive* Gina Balzan *v.* Onor Prim Ministru *et*</u>, qalet:

> »"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. La darba, f'dan il-każ, il-ligi *per se* ma ġietx meqjusa li tikser il-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, ma tistax tiġi diżapplikata għall-każ. Din il-qorti ġà osservat f'kuntest ieħor li meta jkun hemm ordni ta' rekwiżizzjoni u l-gvern iqiegħed persuna oħra *in situ* b'kera li titqies baxxa, ir-rimedju mhux li titħassar dik l-ordni ta' rekwiżizzjoni iżda li jingħata kumpens adegwat bħala *just*

safisfaction u dan talli ma nħoloqx bilanċ ġust bejn l-interessi involuti ...

»"Din il-qorti ma tistax tagħti ordni li twassal, wisq probabbli, għat-tkeċċija tal-konjuġi Bajada mill-fond inkwistjoni, meta l-protezzjoni innfisha, mogħtija lilhom mill-gvern, mhux leżiva għad-drittijiet tas-sid.

»"Veru li jista jingħad li, f'dan il-każ, il-konjuġi Bajada ma ħaqqhomx jibqgħu fil-post ladarba għandhom proprjetà immobbli oħra; però, għal dan ma ħasibx il-leġislatur, u ma jaħtux il-konjuġi Bajada li jippruvaw jieħdu vantaġġ mil-liġi kif inhi".

»Jiġi umilment sottomess illi l-prinċipju suċitat għandu jkun applikat fiċ-ċirkostanzi tal-kawża odjerna. B'żieda ma' dak kollu hawn espost in kwantu r-responsabbilità tal-istat fejn *si tratta* dwar ksur ta' drittijiet fundamentali, jingħad bir-rispett illi jekk kellha din l-onorabbli qorti tilqa' din it-talba kif imposta fir-rikors promotur, l-intimat (*ossia* ċ-ċittadin) ikun qiegħed jiġi ppenalizzat bl-aktar mod sever meta dan qatt u bl-ebda mod ma aġixxa *oltre* l-parametri ta' dawk id-drittijiet lilu akkordati bil-liġi.

»Jiġi nnutat f'dan ir-rigward illi fis-sentenza suċitata l-onorabbli Qorti Kostituzzjonali ma ħassitx illi kellha tkeċċi l-hemmhekk intimati anke meta rriżulta b'mod ċar illi dawn kellhom proprjetà oħra fejn imorru joqogħdu. Bir-rispett jingħad illi fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern wisq aktar ma għandhiex din l-onorabbli qorti tilqa' din it-talba partikolari hekk kif imressqa mir-rikorrenti Portelli, meta huwa ben stabbilit illi l-fond *de quo* huwa l-uniku proprjetà li jgawdi l-esponent.

»Illi f'dan il-kuntest, filwaqt illi ssir ukoll referenza għall-prinċipju ben stabbilit in kwantu t-*test* ta' proporzjonalità illi ċertament ser jiġi kkunsidrat minn din l-onorabbli qorti fid-determinazzjoni tagħha tal-każ odjern, jiġi osservat illi l-fond … ilu kważi ħamsin (50) sena jservi bħala r-residenza ordinarja tal-intimat Pace u tal-familja tiegħu, u jikkostitwixxi l-uniku residenza tal-istess intimat illi preżentement jgħix waħdu fid-dar in kwistjoni.

»Jingħad illi fost id-diversi fatturi illi jaqgħu fil-parametri tal-istudju illi ser isir fdan ir-rigward, ikun għaqli illi l-qorti tqabbel l-interessi u l-mezzi tar-rikorrenti Portelli ma' dawk tal-intimat. Kien proprju dan l-eserċizzju illi kien jikkostitwixxi l-qofol tar-riforma illi riċentement saret fil-liġijiet illi jirregolaw il-kirjiet f'Malta. Kienet l-intenzjoni speċifika tal-leġislatur illi jilħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u dawk tal-inkwilin u għal dan il-għan ġiet limitata u kkwalifikata d-definizzjoni ta' 'inkwilin' *ai termini* tal-artikolu 1531F tal-Kap. 16. B'referenza partikolari għall-kontenut ta' dan il-provvediment jiġi nnutat illi bit-tħaddim tal-istess il-prolongament ta' kirja hekk imsejha 'kirja protetta' ntrabtet intrinsikament mal-ħajja tal-inkwilin/tal-persuni speċifikati fl-istess artikolu. Kien b'dan il-mod illi l-leġislatur għażel illi jindirizza l-kwistioni tal-bilanċ bejn l-interessi tal-partijiet relativi.«

25. F'każ li qorti ta' kompetenza kostituzzjonali tasal għall-konklużjoni li disposizzjoni ta' liġi fl-applikazzjoni tagħha tikser jedd imħares taħt il-Konvenzjoni Ewropea, kif sibna f'dan il-każ, l-Att dwar il-Konvenzjoni

Ewropea jgħid illi dik il-disposizzjoni, "safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett." Fil-fatt, l-art. 3(2) ta' dak l-Att igħid 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.«

26. Dan iwassal għall-konsegwenza li l-art. 12(2) tal-Kap. 158 għandu jkun bla effett fir-relazzjoni bejn l-atturi u l-konvenut Pace, u l-istess konvenut ma jistax ikompli jinqeda b'dik id-disposizzjoni tal-liġi li tagħtih il-jedd li jkompli jġedded il-kiri tal-fond tal-atturi.

27. Jekk il-qorti tħalli li liġi inkonsistenti mal-Konvenzjoni jibqa' 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 neqsin 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[8].

28. Dan ma jfissirx illi din il-qorti sejra tordna l-iżgumbrament tal-konvenut Alfred Pace; dan ma huwiex kompitu ta' din il-qorti u lanqas ma huwa meritu ta' kawża kostituzzjonali illi l-qorti tara jekk il-konvenut Pace għandux xi titolu ieħor li jagħtih jedd ikompli jżomm il-fond: dak ikun il-meritu ta' kawża *ad hoc* quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti. Li

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

qiegħdha tgħid din il-qorti huwa biss illi f'kawża li jistgħu jiftħu l-atturi għall-iżgumbrament tal-konvenut Alfred Pace quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti, il-konvenut Alfred Pace ma jkunx jista' jinqeda bl-art. 12(2) tal-Kap. 158 għad-difiża tiegħu billi dak l-artikolu huwa, fir-relazzjoni bejn l-atturi u l-konvenut Pace, bla effett[9].

29. Għaldaqstant, għalkemm ma hijiex sejra tilqa' dan l-aggravju fis-sens li tordna l-iżgumbrament tal-konvenut Pace kif iridu l-atturi, din il-qorti sejra trirriforma s-sentenza billi tgħid espressament illi l-konvenut Pace ma jistax jinqeda bid-disposizzjonijiet tal-art. 12(2) tal-Kap. 12 fir-relazzjonijiet tiegħu mal-atturi.

30. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiddisponi mill-appell tal-Avukat Ġenerali u mill-appell inċidentali tal-atturi billi tirriforma s-sentenza appellata:

   i. tħassarha fejn ikkundannat lill-Avukat Ġenerali jħallas lill-atturi sittax-il elf euro (€16,000) bħala kumpens għall-ksur tad-dritt tagħhom imħares taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll u, minflok, tikkundanna lill-Avukat Ġenerali jħallas lill-atturi ħamest elef euro (€5,000) bħala kumpens għad-danni pekunjarji u morali li ġarrbu bil-ksur tal-jedd tagħhom imħares taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll;

   ii. tipprovdi dwar it-talba tal-atturi għall-iżgumbrament tal-konvenut Pace billi tgħid illi l-art. 12(2) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar huwa bla effett fir-relazzjoni bejn l-atturi bħala sid-il kera u l-konvenut Pace bħala kerrej, u għalhekk il-

9 Ara wkoll is-sentenza mogħtija minn din il-qorti fid-29 ta' April 2016 fl-ismijiet Victor Portanier *et v.* Avukat Ġenerali *et*.

konvenut Pace ma jistax jinqeda b'dik id-disposizzjoni tal-liġi kontra l-atturi;

iii. tikkonferma l-bqija tas-sentenza appellata.

31. L-ispejjeż tal-ewwel grad jitħallsu kif ipprovdiet l-ewwel qorti. L-ispejjeż tal-appell jinqasmu hekk: nofs (½) iħallsu l-Avukat Ġenerali u n-nofs (½) l-ieħor iħallsuh l-atturi Portelli.

Silvio Camilleri President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
df