QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Erbgħa 25 ta' April 2018

Numru 1

Rikors kostituzzjonali numru 72/2015 JPG

Josephine Azzopardi, Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartolo Parnis; u b'dikriet tal-20 ta' April 2016 Josephine Azzopardi assumiet weħedha l-atti tal-kawża flok l-atturi l-oħra

v.

Onorevoli Prim'Ministru; Ministru tal-Ġustizzja, Kultura u Gvern Lokali; u l-Avukat Ġenerali

1. Dan huwa appell tal-Avukat Ġenerali minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha fil-11 ta' Mejju 2017 li sabet ksur tal-jeddijiet tal-attriċi mħarsa taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali ["l-Ewwel Protokoll"] meta bis-saħħa tal-art. 12A tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar ["Kap. 158"] it-titolu ta' sub-utli dominju temporanju li kellhom terzi

fuq proprjeta tal-attriċi nbidel, meta ntemm, f'titolu ta' kiri li jiġġedded. L-appell ma jolqotx is-sejbien ta' ksur tal-jedd tal-attriċi għat-tgawdija ta' ħwejjiġha taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll iżda biss il-likwidazzjoni tad-danni għal dan il-ksur. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. L-attriċi għandha l-utli dominju perpetwu ta' appartament[1] f'San Ġiljan. B'kuntratt tal-14 ta' Ġunju 1957 f'l-atti tan-Nutar Paul Pullicino l-awtur tal-attriċi kien ta dan l-appartament (flimkien ma' appartamenti oħra fl-istess korp) b'titolu ta' sub-enfitewsi għal ħamsa u erbgħin (45) sena lill-Ammiraljat Britanniku.

3. Wara, is-sub-utli dominju fuq dan l-appartament kien inkiseb minn terzi li kienu joqogħdu fl-appartment bħala r-residenza tagħhom meta għalqet is-sub-enfitewsi fit-13 ta' Ġunju 2002. B'ittra ġudizzjarja tal-20 ta' Ġunju 2006 l-attriċi (flimkien ma' dawk li dak iż-żmien kienu ko-werrieta magħha tal-appartament) sejħu lill-okkupanti tal-fond biex iroddu l-pussess battâl, iżda għalxejn. Imbagħad bl-Att XVIII tal-2007 iddaħħal artikolu ġdid – l-art. 12A – fil-Kap.158 li ta lill-okkupanti l-jedd li jkomplu jżommu l-appartament b'titolu ta' kiri li jiġġedded.

4. L-attriċi tgħid li dan huwa bi ksur ta' jeddijiet tagħha mħarsa taħt il-Kostituzzjoni u taħt il-Konvenzjoni. Għalhekk fetħet din il-kawża u talbet illi l-qorti:

> »(i) tiddikjara li bil-fatti hawn esposti ġew vjolati d-drittijiet tal-esponenti għall-proprjetà … … …[2] kif protetti … … … bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll … … …, u konsegwentement

---

[1] Appartament numru 32 fi Blokka C, *Saint Julian's Court*, Triq is-Sur Fons, San Ġiljan.

[2] L-attriċi kienet talbet ukoll dikjarazzjoni ta' ksur tal-jedd ta' smigħ xieraq u tal-jedd li ma ġġarbbx diskriminazzjoni, iżda dawk it-talbiet ġew miċħuda mill-ewwel qorti.

»(ii) tagħti dawk ir-rimedji kollha opportuni u effettivi inkluż jekk ikun hemm il-ħtieġa li tiġi dikjarata nulla jew inapplikabbli fil-każ in eżami l-liġi, inkluż l-art. 12A tal-Kap, 158 tal-Liġijiet ta' Malta *in parte* jew *in toto*, u billi tillikwida dak il-kumpens jew *just satisfaction* dovut lill-esponenti flimkien mal-likwidazzjoni u l-konsegwenti ħlas tad-danni sofferti minnhom bħala konsegwenza ta' dan jekk ikun il-każ.«

5. L-ewwel qorti qatgħet il-kawża billi, wara li ħelset lill-Prim'Ministru u lill-Ministru tal-Ġustizzja, Kultura u Gvern Lokali mill-ħarsien tal-ġudizzju u iddisponiet minn xi eċċezzjonijiet preliminari u dwar talbiet oħra li ma humiex relevanti għall-meritu ta' dan l-appell, iddeċidiet li:

»… … … tilqa' *in parte* l-ewwel talba tar-rikorrent u tiddikjara illi r-rikorrent sofriet leżjoni tad-dritt tagħha għall-proprjetà hekk kif sanċit permezz tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u konsegwetement tilqa' t-tieni talba u tordna lill-Avukat Ġenerali jħallas lir-rikorrent Josephine Azzopardi s-somma ta' disgha u tmenin elf u tmien mitt Euro (€89,800) rap-preżentanti kumpens pekunarju u non-pekunarju dovut għall-leżjoni tad-dritt soffert mir-rikorrent, bl-imghax legali dekoribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

»L-ispejjeż tal-Prim'Ministru u l-Ministru tal-Ġustizzja, Kultura u l-Gvern Lokali għandhom ikunu a karigu tar-rikorrent Josephine Azzopardi, filwaqt li l-bqija tal-ispejjeż għandhom ikunu a karigu tal-Avukat Ġenerali.«

6. Ir-raġunijiet li wasslu lill-ewwel qorti għal din id-deċiżjoni, safejn relevanti għal dan l-appell, ġew imfissra hekk:

»… … … tqis illi r-rikorrent soffriet leżjoni tad-drittijet tagħha hekk kif sanċiti fl-artikolu 1 tal-Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u l-liġi in kwistjoni ma tistax tkun applikabbli fil-konfront tagħha.

»… … …

»Mill-atti jirrizulta li hemm diskrepanza bejn il-valur stmat mill-perit tal-gvern Paul Buhagiar u l-valur stmat minn periti oħra f'dak li jirrigwarda il-profitt lokatizzju tal-fond.

»Fir-rapport tiegħu, l-istima li l-Perit Paul Buhagiar ta lill-appartament in kwistjoni kienet ta' €112,250 fl-2002, €133,300 fl-2007 u €150,150 fl-2015. Huwa estima illi l-valur lokatizju għandu jinħadem fuq bażi ta' profitt ta' 2.75%, biex b'hekk il-valur lokatizju fis-sena meta l-appartament ittieħed lura mis-sidien kien ta' €345.83 fix-xahar, jew €4,150 fis-sena.

»Il-Perit Valerio Schembri, fir-relazzjoni magħmulha minnu għall-kawża <u>AIĊ Joseph Barbara *et v.* L-Onorevoli Prim Ministru *et*</u>, kien

akkorda stima illi l-profit lokatizju għandu jkun ta' 4.4% fuq il-valur tal-appartament stmat fis-somma ta' €150,000, u *cioè* f'somma ta' *circa* €6,600 fis-sena.

»Il-Perit John Rizzo Stima akkorda l-valur tal-appartamenti fil-blokka in kwistjoni fl-ammont ta' €135,000, a bażi ta' liema stima l-kera ġusta għal dawn l-appartamenti kellha tkun fis-somma ta' €550/650 fix-xahar.

»Il-Perit M'Louise Caruana Galea fir-relazzjoni tagħha stabbiliet illi fl-2016 l-valur ta' appartament fil-blokk in kwistjoni huwa ta' *circa* €230,000 u kera ġusta għal tali appartament fl-2016 għandha tkun ta' *circa* €720, kapitalizzata fuq *rental yield* ta' 3.75%. Fix-xiehda tagħha in eskussjoni mogħtija quddiem din il-qorti diversament presjeduta fil-kawza numru 78/2014 xehdet illi l-valur tal-istess appartamenti fl-2007 kien ta' *circa* €144,000 u għalhekk il-valur lokatizju kien ta' €450 fix-xahar.

»Mill-atti jirriżulta illi r-rikorrent u ħutha ħadu lura l-proprjetà tagħhom fit-12 ta' Marzu 2015. Għalhekk il-perjodu fuq meta għandu jiġi maħdum il-kalkolu tal-qorti huwa bejn l-14 ta' Ġunju 2002 u Marzu tal-2015. Fid-dawl tal-relazzjonijiet peritali hawn fuq imsemmija, il-qorti tiddetermina illi l-kumpens dovut lir-rikorrent għandu jiġi ffissat fuq il-medja tal-valuri stmati mill-periti fuq indikati u *cioè* li jsarraf:

»Medja ta' €450 kera mensili bejn Marzu 2002 u Marzu 2007:	€27,000
»Medja ta' €550 kera mensili bejn Marzu 2007 u Marzu 2012:	€33,000
»Medja ta' €600 kera mensili bejn Marzu 2012 u Ġunju 2015:	€14,400
»Total:	€79,800

»Barra minn dan, il-qorti hija tal-fehma illi għandha tiżdied ma' dan l-ammont is-somma ta' €10,000 bħala danni non-pekunarji, speċjalment *in vista* tal-fatt illi r-rikorrrent kienet munita b'permess ta' żvilupp tal-arja sovrastanti l-appartament in kwistjoni, liema żvilupp ma setax iseħħ minhabba il-kontinwata detenzjoni tal-appartament minn [terzi].

»Għalhekk is-somma dovuta lir-rikorrent għal-leżjoni sofferta minnha hija ta' €89,800.«

7. L--Avukat Ġenerali appella b'rikors tat-30 ta' Mejju 2017, li għalih l-attriċi wieġbet fil-21 ta' Ġunju 2017. L-appell jolqot biss il-likwidazzjoni tad-danni fis-somma ta' disgħa u tmenin elf u tmien mitt euro (€89,800); ma sar ebda appell mis-sejbien ta' ksur tal-jedd tal-attriċi taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll. L-aggravju ġie mfisser hekk:

»Illi l-appellant 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 *protocol* tal-Konvenzjoni Ewropea, hu tal-umli fehma li l-kumpens mogħti mill-ewwel onorabbli qorti huwa wieħed eċċessiv u ngħata fuq konsider-azzjorijiet żbaljati senjatament:

»a) l-ewwel onorabbli qorti waslet għal *quantum* tal-kumpens fl-ammont ta' €89,800 billi ħadet in konsiderazzjori stimi ta' periti li qatt ma kienu involuti fil-kawża odjerna;

»b) jidher li l-ewwel onorabbli qorti ma illimitatx ruħha li tagħti kumpens bħala *just satisfaction* għall-leżjoni riskontrata iżda illikwidat il-kumpens ta' €89,800 bħala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju anke għad-danni li ġarrbet l-appellata;

»ċ) l-ammont ta' €89,800 huwa wieħed oġġettivament esaġer-at tenut kont taċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ u tal-ġuris-prudenza f'każijiet simili.

»Illi fis-sentenza appellata … l-ewwel onorabbli qorti, meta ġiet biex tikkwantifika l-ammont ta' kumpens, ħadet in konsiderazzjoni relazzjonijiet peritali tal-Periti Valerio Schembri, John Rizzo u M'Louise Caruana Galea li ġew preżentati f'kawżi oħra. Tajjeb li jiġi enfasizzat li ħadd minn dawn il-periti ma tressaq bħala xhud mir-rikorrent illum appellata u għalhekk huwa inspjegabbli kif l-ewwel qorti għamlet referenza għall-istimi tagħhom.

»Illi agħar minn hekk jiġi rilevat ukoll li waqt is-seduta tal-25 ta' Jannar 2016 ġie ivverbalizzat is-segwenti:

> »"Dr Philip Magri u Dr Cordina qed jinformaw lill-qorti li bi ftehim bejniethorn u sabiex jiġu evitati spejjeż ġudizzjarji fir-rigward tal-istima tal-proprjetà mertu ta' din il-kawża u l-valur lokatizju relativ qegħdin jaqblu li jiġi inkarigat kif sar f'diversi proċeduri simili perit tal-gvern, il-Perit Paul Buhagiar, sabiex jagħti valutazzjoni tal-proprjetà u l-valur lokatizju relativ, dan mingħajr preġudizzju għad-drittijiet tar-rikorrenti.
>
> »Il-qorti tippreċiza għaldaqstant li mhux qed issir nornina minn din il-qorti."

»Illi skont dan il-verbal huwa ċar li l-partijiet kienu qablu li ma jkun hemm l-ebda nomina ta' perit mill-qorti ġaladarba kif ġara f'każijiet oħra kien hemm qbil li jiġi mqabbad il-Perit tal-Gvern Paul Buhagiar. Jekk l-appellata ma kinitx qed taqbel mal-istima li għamel il-Perit Buhagiar missha għallinqas ressqet il-periti *ex parte* tagħha sabiex jixhdu f'dawn il-proċeduri jew għamlet talba *ad hoc* sabiex jiġi mqabbad perit mil-qorti. Mhux talli ma ġara xejn minn dan iżda saħansitra l-ewwel qorti fis-sentenza ikkunsidrat ir-relazzjonijiet ta' periti li qatt ma tqabbdu u qatt ma xehdu f'din il-kawża! Dan ħoloq pre-ġudizzju kbir għall-appellant ġaladarba *ai termini* tal-verbal tal-25 ta' Jannar 2016 hu leġittimament ħaseb li kien hemm qbil bejn il-partijiet li l-istima u l-valur lokatizju kien ser jiġi unikament determinat mill-Perit Buhagiar. Fuq kollox jingħad ukoll li l-periti Valerio Sċhembri, John Rizzo u M'Louise Caruana Galea kienu espletaw l-inkarigu tagħhom għal appartamenti li huma differenti minn dak li jikkonċerna l-kawża odjerna!

»Illi abbazi tal-istimi ta' dawn il-periti kollha l-ewwel qorti iddeterminat il-kumpens fl-ammont ta' €79,800 u żiedet €10,000 oħra bħala danni non-pekunjarji għall-ammont komplessiv ta' €89,800. Dan iwassal għat-tieni konsiderazzjoni tal-appellant u *cioè* li jħoss li l-ewwel onor-abbli qorti naqset milli tqis fatturi oħrajn, li kieku ttieħdu in konsider-azzjoni kienu jwasslu għal tnaqqis sostanzjali fl-ammont likwidat;

»… … …

»… … … l-esponent huwa tal-umli fehma li l-fatt waħdu li l-ewwel onorabbli qorti straħet biss fuq ir-relazzjonijiet peritali li kienet imsejsa fuq il-valur tas-suq diġà huwa żball fih innifsu. Huwa llum stabbilit fil-ġurisprudenza anke dik Ewropea illi fil-każijiet li jittrattaw miżuri leġittimi fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali maħsuba appuntu biex tiġi mkattra l-ġustizzja soċjo-ekonomika, il-kumpens li għandu jiġi mogħti lis-sidien minħabba din l-interferenza għandha tkun anqas mill-kumpens sħiħ li seta' kien dovut kieku wieħed kellu jistrieħ fuq l-indikaturi tas-suq liberu.

»Illi huwa biss fejn hemm "*manifest unlawfulness in the deprivation or dispossession*" li "*full restitution of losses is generally awarded*". (Q.E.D.B Appl. 37707/95 - Latridis *v.* Greece deċiża 19 ta' Ottubru 2002; u Appl. 1355/89 Papamichopoulos *v.* Greece deċiża 24 ta' Ġunju 1993). Proprju f'dan il-każ l-ewwel onorabbli qorti stess għarfet fis-sentenza tagħha li l-interferenza fil-proprjetà tas-sidien saret skont il-liġi u twettqet biex tilħaq għanijiet soċjali fl-interess pubbliku imma mbagħad jidher li l-istess onorabbli qorti warrbet minn quddiem għajnejha dan il-fatt meta ġiet biex tillikwida d-danni kostituzzjonali.

»Il-kumpens kostituzzjonali ried neċessarjament jieħu qies wkoll tal-għan leġittimu li immotiva dik il-miżura u cjoè l-interess pubbliku inerenti f'miżuri maħsuba biex ikabbru l-ġustizzja soċjali billi tiġi pprovduta dar lil ħaddieħor li jeħtieġha. F'każijiet bħal dawn il-kumpens pagabbli kellu jkun anqas mill-kumpens sħiħ li wieħed kapaċi jsib minn fuq is-suq. Għalhekk l-ewwel onorabbli qorti ma kellhiex toqgħod biss fuq dak li indika l-perit, iżda kellha tqis ukoll il-fatt li l-liġi kienet qiegħda hemm minħabba għanijiet soċjali.

»Wara kollox ġie mtenni għadd ta' drabi li fil-kalkolu tal-kumpens m'għandux jiġi meqjus il-kriterju tad-differenza bejn il-valur tal-fond vojt u l-valur tal-fond mikri. Dan għaliex il-kumpens f'kawża ta' natura kostituzzjonali mhux ekwivalenti għal danni ċivili li jistgħu jinġabru quddiem il-qrati ordinarji … … …

»… … …

»Fattur ieħor rilevanti fil-kuntest tal-għoti tal-kumpens huwa x-xebh ma' kawżi simili. Fl-aħħar snin il-Qorti Kostituzzjonali tat ħafna sentenzi dwar każijiet li jinvolvu l-liġijiet speċjali tal-kera u taċ-ċens u għalhekk dawn kellhom iservu ta' gwida lill-ewwel onorabbli qorti. Sfortunatament l-ewwel onorabbli qorti ma jidhirx li tat każ tagħhom.

»Jiġi b'hekk li l-kumpens ta' €89,800 ordnat mill-ewwel onorabbli qorti huwa wieħed eċċessiv li jixraqlu jiġi mnaqqas bħalma ġara f'kawżi oħra. … … …

»Illi l-appellant jinnota wkoll li fis-sentenza appeilata l-ewwel qorti għamlet referenza kontinwa u ripetuta għas-sentenza fl-ismijiet AIĊ Barbara *v.* Onor. Prim Ministru *et* deċiża minn din l-onorabbli qorti fil-31 ta' Jannar 2014 u dan għaliex dik kienet kawża li kienet tirrigwarda l-istess blokk ta' appartamenti mertu ta' din il-kawza. Li naqset issemmi l-ewwel onorabbli qorti hu li f'dik il-kawża l-ammont ta' kumpens likwidat mill-qorti kien ta' €15,000 u għalhekk ammont ferm u ferm inqas mil-kumpens likwidat fil-kawza odjerna ta' €89,800.

»Tassew meta wieħed iqabbel il-kumpens mogħti mill-ewwel onorabbli qorti fis-sentenza appellata mal-kumpens mogħti mill-Qorti Kostituzzjonali f'dawn l-aħħar snin, huwa manifest li l-kumpens mogħti fis-sentenza appellata huwa wieħed għoli ħafna. Fil-fehma tal-esponent dan il-kumpens għandu jkun ħafna inqas minn dak mogħti mill-ewwel onorabbli qorti, sabiex dan jirrifletti l-każistika riċenti.

»F'dawn iċ-ċirkostanzi kollha għalhekk il-kumpens ta' €89,800 mogħti mill-ewwel onorabbli qorti għandu jiġi ridott sostanzjalment.«

8. Għall-ewwel argument tal-konvenut – li l-ewwel qorti qieset stimi li ma kinux fl-atti – l-attriċi wieġbet illi fl-*affidavit* tagħha hija wriet li ma qablitx mal-kalkoli tal-Perit Buhagiar, u ma' dan l-*affidavit* hemżet dokumenti, fosthom l-istimi tal-periti l-oħra, dwar appartamenti oħra għalkemm fl-istess inħawi, biex turi għalfejn ma qablitx:

»… … …jidher ċar li dak li għamlet l-ewwel onorabbli qorti kien illi tikkunsidra *in toto* l-provi kollha miġbura matul il-proċess, inkluż allura kemm il-valutazzjoni teknika u kjarament *ex parte* maħruġa mill-Perit Buhagiar a nom tal-appellant u kif ukoll l-argumentazzjoni preżentata bħala kritika tal-istess rapport mill-esponertti u liema argumentazzjoni ġiet debitament sorretta minn dokumentazzjoni – inklużi allura rapporti peritali oħra mressqin f'kawżi oħrajn fir-rigward ta' appartamenti oħrajn proprjetà tal-esponenti jew min minnhom – u li għalihom l-istess appellanti kellu access.

»Illi lanqas jista' b'xi mod jinghad illi l-esponenti ħadu lill-appellanti b'sorpriża anke *in vista* tal-fatt illi … l-argumentazzjoni tagħhom anke permezz tal-*affidavit* ta' Josephine Azzopardi u n-nota ta' sottomissjonijiet finali kienet waħda ċara għall-aħħar. … [L]-appellant kien reż ukoll a konoxxenza tal-fatt illi l-esponenti ma kenux qegħdin jaqblu *in toto* mar-riżultanzi kontenuti fir-rapport tal-Perit Buhagiar tant illi ġie preżentat l-*affidavit* ta' Josephine Azzopardi li kien jinkludi d-dokumentazzjoni a sostenn tal-kritika mressqa fil-konfront tar-relazzjoni tal-Perit Buhagiar. L-appellanti, kif ukoll debitament ivverbalizzat waqt is-seduta tal-24 ta' Jannar 2017, għażel li saħansitra jirrinunzja għall-kontro-eżami tal-istess esponenti Josephine Azzopardi.«

9. Għalkemm dan l-episodju huwa relativament marġinali, il-qorti tgħid illi l-konvenut għandu raġun. Il-ftehim kien li, bħala prova tal-valur tal-appartament, il-partijiet joqogħdu fuq l-istima tal-Perit Buhagiar; ma hijiex għalkollox korretta l-attriċi meta tgħid illi din l-istima kienet

"kjarament *ex parte* maħruġa … a nom tal-appellant". Ladarba saret bi ftehim bejn il-partijiet, saret għat-tnejn.

10. Billi mbagħad dan il-ftehim kien sar "mingħajr preġudizzju għad-drittijiet" tagħha, l-attriċi kellha kull dritt tikkontesta l-konklużjoni tal-perit, iżda mhux billi tinqeda bi stimi (uħud minnhom kopji mhux awtentikati) magħmula minn periti li ma ssejħux biex jixhdu u biex jikkonfermaw l-istima tagħhom bil-ġurament; il-fatt illi l-*affidavit* kien maħluf mill-attriċi ma jfisirx li b'hekk ġie konfermat il-kontenut tal-istimi mehmuża miegħu. Ukoll, il-fatt li l-konvenut ma għamilx kontro-eżami tal-attriċi ma jfissirx illi joqgħod għal dak li xehdet dwaru. Li kellha tagħmel l-attriċi hu li titlob li ssejjaħ b'xhieda periti oħra, ukoll jekk *ex parte*, biex dawn igħidu bil-ġurament tagħhom u mhux bil-ġurament ta' ħaddieħor, u wara li jkunu raw l-appartament li dwaru saret il-kawża, b'kemm fil-fehma tagħhom dak l-appartament seta' nkera.

11. Il-qorti għalhekk taqbel mal-argument tal-Avukat Ġenerali li l-ewwel qorti ma kellhiex toqgħod fuq stimi li ma ddaħħlux regolarment fl-atti, bil-ġurament ta' min għamilhom.

12. Dwar il-fatturi li, fil-fehma tal-Avukat Ġenerali, kellhom jitqiesu sabiex il-qorti tasal għal-likwidazzjoni tad-danni, l-attriċi wieġbet hekk:

> »… … … wieħed jista' jislet il-prinċipji regulaturi fir-rigward tal-likwid-azzjoni tal-kumpens ġust dovut lill-esponeuti fis segwenti:
>
> »a. id-danni f'kawżi kostituzzjonali jistgħu jkumi kemm ta' natura pekunjara u kif ukoll ta' natura non-pekunjara;
>
> »b. safejn huwa possibbli fir-rigward tal-kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali għandu jiġi kkunsidrat u applikat Il-principju tar-*restitutio in integrum*;

»ċ. tali prinċipju jista' jinkludi kemm *damnum emergens* u kif ukoll *lucrum cessans*;

»d. danni pekunjari ma jeskludux kumpens għad-danni non-pekunjari meta, *oltre* t-telf finanzjarju, ikun hemm ukoll stat ta' ansjetà u frustrazzjoni kawżat mill-istess leżjoni tad-drittijiet fundamentali.

»Illi *perdipùu*, kif ġustament għamlet ukoll l-ewwel onorabbli qorti, għandhom jittieħdu in debita kunsiderazzjoni … fatturi li huma partikulari għall-każ in eżami, b'differenza assoluta mill-każistika kollha ċitata mill-appellant! fir-rikors tal-appell tieghu.

»… … …

»Illi fir-rigward tar-rimedju dovut l-appellanti donnu jilmenta wkoll mill-fatt illi l-ewwel onorabbli qorti illikwidat favur l-esponenti danni pekunjari u wkoll non-pekunjari. F'dan ir-rigward l-esponenti jissottomettu li anke hawnhckk m'hemm xejn ħażin f'tali deċiżjoni – anzi l-ewwel onorabbli qorti mxiet proprju mal-prinċipju li jeħtieġ ir-*restitutio in integrum* … … …«

13. Tgħid sew l-attriċi illi l-likwidazzjoni tal-kumpens għandha timmira lejn *resitutio in integrum* biex ir-rimedju jkun sħiħ u effettiv, u għal dan il-għan għandhom jingħataw kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji.

14. Madankollu huwa minnu wkoll illi l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix illi, meta liġi tkun saret biex taqdi ħtieġa soċjali għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, is-sid għandu jkollu dħul mill-proprjetà daqskemm jirrendi s-suq ħieles. Huwa minnu wkoll illi kiri taħt il-Kap. 158 jeħles lis-sid minn ċerti obbligazzjonijiet, bħal ma hija l-obbligazzjoni ta' tiswijiet, li normalment jintrefgħu minn sid-il-kera. Huwa minnu wkoll illi l-kera jiżdied kull tliet snin, għalkemm, naturalment, kemm ikunu biżżejjed dawn iż-żjidiet jiddependi fuq kienx xieraq jew le l-kera oriġinali li fuqu jinħadmu dawn iż-żjidiet. Għandu raġun għalhekk l-Avukat Ġenerali jgħid illi l-kumpens mistħoqq mhux neċessarjament ikun ekwivalenti għad-differenza bejn il-kera kif stmat mill-perit u l-kera regolat bil-liġi.

15. Il-kalkoli tal-attriċi ma jqisux il-għan leġittimu u soċjali tal-liġi, il-fatt illi l-liġi teħlisha mill-obbligazzjoni tat-tiswijiet, u l-fatt illi l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix dħul daqskemm jagħti s-suq ħieles. Qiegħda tassumi wkoll illi kienet sejra ssib min jikri l-appartament għaż-żmien kollu li għalih qiegħda tippretendi kumpens, u li dan il-kerrej kien sejjer jassumi hu l-obbligazzjoni ta' manutenzjoni u tiswijiet.

16. Din il-qorti hija tal-fehma illi, fost il-fatturi relevanti għal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq, għandhom jitqiesu dawn li ġejjin:

 (i) il-fatt li kienet l-attriċi flimkien ma' ħutha li ippermettew lill-okkupanti li jkomplu jżommu l-fond sal-2007 meta, bejn l-2002 u l-2007, qabel ma ddaħħal l-art. 12A tal-Kap. 158, setgħu fittxew l-iżgumbrament tagħhom;

 (ii) iż-żmien bejn l-2007 u meta ħadet lura l-pusses battâl tal-appartament li l-attriċi damet imċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġha mingħajr kumpens xieraq;

 (iii) il-valur tas-suq tal-fond u l-valur lokatizju tiegħu, għalkemm dan ma jfissirx neċessarjament li l-attriċi kienet sejra ssib tikrih daqshekk u bl-istess kondizzjonijiet dwar respons-abilità għal tiswijiet bħal fil-każ ta' kiri kontrollat;

 (iv) l-għan leġittimu u soċjali tal-liġi impunjata;

 (v) il-fatt li l-kumpens li jingħata għall-ksur tad-drittijiet fonda-mentali ma huwiex l-istess bħad-danni ċivili iżda minkejja dan għandu jkun kumpens sħiħ li, kemm jista' jkun,

iqiegħed lill-attur fil-posizzjoni li kien ikun fuha li kieku dak il-ksur ma seħħx;

(vi) l-inċertezza li għaddiet minnha l-attriċi dwar jekk qattx setgħet tieħu ħwejjiġha lura, u meta;

(vii) il-fatt li kienet imċaħħda wkoll mill-possibilità li tiżvilippa l-arja tal-appartament; u

(viii) il-fatt li biex tieħu dan ir-rimedju l-attriċi kellha tagħmel spejjeż biex tiftaħ din il-kawża u biex tfittex l-iżgumbament tal-okkupanti tal-fond.

17. Wara li qieset dan kollu l-qorti hija tal-fehma li l-kumpens ta' ħamest elef euro (€5,000) bħala danni morali huwa huwa wieħed xieraq u biżżejjed. Ma' dan għandhom jiżdiedu ħmistax-il elf euro (€15,000) bħala kumpens għad-danni pekunjarji, b'kollox għalhekk għoxrin elf euro (€20,000).

18. F'dan is-sens il-qorti qiegħda tilqa' appell tal-konvenut.

19. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiddisponi mill-appell tal-Avukat Ġenerali billi tirriforma s-sentenza appellata: tħassarha fejn ikkundannat lill-Avukat Ġenerali jħallas kumpens ta' disgħa u tmenin elf u tmien mitt euro (€89,800) bħala danni u tikkundannah, minflok, iħallas danni ta' għoxrin elf euro (€20,000) bħala danni kemm morali u kemm pekunjarji.

20. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif regolati fis-sentenza appellata; l-ispejjeż tal-appell jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

Silvio Camilleri President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
rm