QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 5 ta' Ottubru 2018

Numru 1

Rikors kostituzzjonali numru 86/2014/1 MH

Josephine Azzopardi f'isimha proprju u kif ukoll bħala prokuratriċi tal-imsiefra Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartolo Parnis; u b'dikriet tad-29 ta' Novembru 2017 Patricia Anastasi ġiet awtorizzata weħedha tassumi l-atti tal-kawża f'isimha proprju

v.

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

1. Dan huwa appell tal-Avukat Ġenerali u ieħor tal-attriċi Patricia Anastasi minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha fit-13 ta' April 2018 li sabet ksur tal-jeddijiet tal-attriċi mħarsa taħt l-art. 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"] kif ukoll dawk imħarsa taħt l-art. 1 tal-Ewwel

Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali [“l-Ewwel Protokoll”] iżda mhux ukoll ksur tal-artt. 38, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni u tal-artt. 6 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali [“il-Konvenzjoni”] meta bl-operazzjoni tal-art. 12A tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar [“Kap. 158”] it-titolu ta’ sub-utli dominju temporanju li kellha l-konvenuta Mary Schembri nbidel, meta ntemm, f’titolu ta’ kiri li jiġġedded. Bħala rimedju għal dan il-ksur, l-ewwel qorti ordnat lill-Avukat Ġenerali sabiex iħallas lill-attriċi s-somma ta’ għoxrin elf euro (€20,000).

2. Il-fatti relevanti huma dawn: l-attriċi għandha l-utli dominju perpetwu ta’ appartament f’San Ġiljan. B’kuntratt tal-14 ta’ Ġunju 1957 fl-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 Brittaniku.

3. Wara, is-sub-utli dominju fuq dan l-appartament kien inkiseb mill-konvenuta Mary Schembri li kienet toqgħod fl-appartament bħala r-residenza tagħha 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-konvenuta Mary Schembri biex trodd il-pussess battâl tal-fond, iżda għalxejn.

4. Imbagħad bl-Att XVIII tal-2007 iddaħħal artikolu ġdid – l-art. 12A – fil-Kap.158 li ta lill-konvenuta Mary Schembri l-jedd li tkompli żżomm l-appartament b'titolu ta' kiri li jiġġedded.

5. 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, għan-non-diskriminazzjoni u għas-smigħ xieraq u dan kif protetti kemm bl-artikoli tal-Konvenzjoni Ewropea (artt. 6, 14 tal-Konvenzjoni u / jew art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess) u kif ukoll tal-Kostituzzjoni ta' Malta (senjatament l-artikoli 38, 39 u / jew 45) rispettivament, u konsegwentement
>
> »(ii) tagħti dawk ir-rimedji kollha opportuni u effettivi inkluż jekk ikun hemm il-ħtieġa li tiġi dikjarata nulla jew inapplikabbli fil-każ u in eżami l-liġi, inkluż l-art. 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta *in parte* jew *in toto*, u konsegwentement l-iżgumbrament tal-intimata Mary Schembri mill-appartament inkwistjoni jew li l-istess intimata Mary Schembri jew l-*aventi causa* tagħha ma jistgħux jagħmlu użu u / jew jieħdu ebda benefiċċju mill-istess artikolu surreferit 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u / jew billi tillikwida dak il-kumpens jew *just satisfaction* dovut lill-esponenti dan b'riżerva għal-likwidazzjoni fl-istadju opportun tad-danni sofferti minnhom bħala konsegwenza ta' dan jekk ikun il-każ.«

6. 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 ddisponiet minn xi eċċezzjonijiet preliminari, iddeċidiet illi:

> »… … …
>
> 3. tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li hija sofriet ksur tal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni u tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni b'dana li l-artikolu 12A tal-Kap 158 ma jistax jiġi applikat fil-konfront tagħha;
>
> »4. tilqa' limitatament it-tieni talba tar-rikorrenti u tikkundanna lill-intimat Avukat Ġenerali iħallasha s-somma ta' għoxrin elf Euro (€20,000);
>
> »Peress li mhux it-talbiet kollha tar-rikorrenti ġew milqugħa, il-bqija tal-ispejjeż jinqasmu hekk: terz ir-rikorrenti u żewġ terzi l-Avukat Ġenerali.«

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

»Ikkunsidrat:

»Fil-każ tal-lum ir-rikorrenti *qua* sid tal-appartament numru 39 fi blokka D mertu ta' dawn il-proċeduri issostni li ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà, għan-non-diskriminazzjoni u għas-smigħ xieraq kif protetti bl-artikoli 6, 14 u / jew art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni") u dawk protetti bl-38, 39 u / jew 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ("il-Kostituzzjoni"). Ir-rikorrenti talbet li tingħata r-rimedji kollha opportuni u effettivi inkluż id-dikjarazzjoni ta' nullità fil-każ in eżami tal-artikolu 12A tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta) *in parte* jew *in toto,* u / jew il-likwidazzjoni ta' kumpens adegwat.

»Min-naħa tagħhom l-intimati, apparti xi eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, irrespinġew il-pretensjonijiet tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt.

»… … …

»… … … jirriżulta li fl-ewwel talba tagħha r-rikorrenti tinvoka ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha a bażi ta' diversi artikoli tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea, u *cioè* –

»i. <u>L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

»… … … ir-rikorrenti tallega li ġie leż id-dritt fundamentali tagħha għal protezzjoni minn privazzjoni ta' proprjetà bla kumpens adegwat *ai termini* tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

»… … …

»Fil-ħames eċċezzjoni tiegħu l-intimat Avukat Ġenerali jeċċepixxi hekk fir-rigward dan l-artikolu –

> »"… … … safejn l-ilment tar-rikorrenti jolqot l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan huwa għal kollox improponibbli, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjetà. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Però dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bit-tħaddim tal-artikolu 12A tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid inkwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed tiġi attakata mir-rikorrenti, għalkemm ma hemmx dubbju li din tikkostitwixxi għamla ta' kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetà, madankollu tali miżura ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti ma huwiex kopert fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement għandu jiġi mwarrab;"

»… … …

»… … … il-qorti tqis li t-teħid tal-pussess tal-appartament in kwistjoni mingħand ir-rikorrenti u l-awturi tagħha sar b'mod obbligatorju u dan *stante* li l-kera fuq l-istess proprjetà ġiet imposta bis-saħħa tal-liġi li ddaħħlet fis-seħħ fl-2007. Mela tali reġim ma kellux il-kunsens tas-sidien. Żgur li ma huwiex il-każ li l-konversjoni miċ-ċens temporanju għal kirja tal-appartament 39D in kwistjoni saret bi ftehim reċiproku bejn is-sidien u l-okkupanti. *Altro chè*. Tant hu hekk li r-rikorrenti u ħutha qatt ma aċċettaw ħlasijiet mingħand Mary Schembri wara li skada ċ-ċens. Għalhekk għalkemm f'dan il-każ wieħed ma jistax jitkellem dwar esproprjazzjoni, il-kera kienet għal kollox imposta fuq ir-rikorrenti mill-liġi, u għal din l-impożizzjoni ma ngħatat ebda xelta.

»Għal dawn ir-raġunijiet, għalkemm kif josserva l-intimat Avukat Ġenerali, ir-rikorrenti ma tneħħilhiex kull dritt tagħha bħala sid fuq il-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri, bħalma jiġri f'każ ta' espro-prjazzjoni vera u proprja, lanqas huwa aċċettabbli l-argument li l-liġi tal-2007 hija klassifikabbli bħala sempliċi kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetà għax tali liġi qiegħda ċċaħħad b'mod sinifikanti lis-sidien milli jagħmlu użu kif jixtiequ huma mill-proprjetà tagħhom.

»F'dan il-kuntest il-Qorti tagħmel referenza għall-każ <u>Ian Peter Ellis *et v.* Avukat Ġenerali *et*</u> deċiż fl-24 ta' Ġunju 2016 mill-Qorti Kostituzzjon-ali fejn intqal hekk –

> »"37. Din il-orti tibda bl-osservazzjoni li l-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat (art. 37 tal-Kostituzzjoni) jiddisponi li:-
>
> > »"'… … … ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub, b'mod obligatorju ... ... … '
>
> »38. Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid, li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta kull xorta" mobbli u immobbli.
>
> »39. iġi osservat li, għalkemm il-każ odjern ma jittrattax espro-prijazzjoni formali jew *de facto*, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess f'proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Għaldaqstant din il-qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li meta dan il-kontroll ta' użu, bħal fil-każ in diżamina, ikun tali li jippriva b'mod sostanzjali lis-sidien milli jagħmlu użu kif jixtiequ mill-proprjetà tagħhom, allura dan ikun jekwivali għal teħid ta' "interess" f'dik il-proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

»Għal dawn ir-raġunijiet, il-qorti tikkonkludi li b'riżultat tal-introduzzjoni tal-artikolu 12A tal-Kap 158 ir-rikorrenti sofriet ksur tal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni u għall-istess motivi il-ħames eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali qegħda tiġi respinta.

»ii. <u>L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni</u>

»Ir-rikorrenti ssostni li l-artikolu 12A tal-Kap 158 jipprivaha mill-pussess tal-appartament in kwistjoni u jnaqqas u jneħħi d-dritt tagħha

għat-tgawdija tal-possedimenti tagħha kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

»Min-naħa l-oħra l-intimat Avukat Ġenerali jeċċepixxi fis-sitt eċċezzjoni tiegħu li, skont il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu, l-istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Dan l-intimat ikompli jargumenta li meta wieħed jikkonsidra li l-introduzzjoni ta' dan l-artikolu sar bi skop li l-gvern jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-artikolu 12A m'għandux jitqies leżiv tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

»Fis-seba' eċċezzjoni tiegħu imbagħad l-Avukat Ġenerali jkompli jargumenta li l-artikolu 12A tal-Kap 158 għandu għanijiet leġittimi u sar fl-interess ġenerali u b'hekk ma hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea li l-liġi tagħna tipprovdi li f'għeluq enfitewżi jew sub-enfitewżi l-okkupant li jkun qed juża l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera. Skont dan l-intimat għalhekk, safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni minn din il-qorti li l-liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur Mary Schembri għandha tiġi mwaqqfa, tali talbiet mhumiex ġustifikati.

»Fit-tmien eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat Ġenerali jgħid illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-valur tal-kera beda jogħla kull tliet snin u għalhekk l-kera mhijiex kera daqstant sproporzjonata iktar u iktar meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku.

»Fid-disa' eċċezzjoni, l-Avukat Ġenerali jeċċepixxi illi meta wieħed jiġi biex ikejjel il-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt l-Art 12A tal-Kap. 158 hija limitata. Apparti dan, it-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid.

»Fl-għaxar eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat Ġenerali jarugmenta li meta wieħed jiżen dan l-assjem kollu, il-konklużjoni għandha tkun illi anke din il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhijiex ġustifikata, għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni, u allura kull talba għal kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex ġustifikata.

»… … …

»… … … il-qorti tislet is-segwenti kunsiderazzjonijiet għall-fini tal-każ odjern:

»1. Kif diġà ġie aċċennat, il-kirja li r-rikorrenti u l-awturi tagħha kienu kostretti jidħlu fiha mal-intimata Mary Schembri ma kinitx waħda volontarja iżda dettata mill-liġi, senjatament bl-introduzzjoni tal-artikolu 12A tal-Kap 158;

»2. Tenut kont tal-fatt li ċ-ċens temporanju konċess lill-intimata Schembri ġie fi tmiemu fit-13 ta' Ġunju 2002, fil-mori u sakemm ġew introdotti l-emendi fil-liġi bl-Att Nru XVIII tal-2007 l-istess intimata kien[et] baqgħet tirrisjedi fl-appartament in kwistjoni mingħajr is-sostenn ta' titolu validu mogħti mil-liġi;

»3. Minkejja li tiżdied kull tliet snin bis-saħħa tal-emendi tal-Att X tal-2009, analizzati l-valuri lokatizji tal-appartamenti fl-istess blokka skont is-suq ħieles fl-isfond tar-rata tal-kera li r-rikorrenti tista' tkun intitolata għaliha bis-saħħa tal-art. 12A tal-Kap 158, ma hemm ebda dubju li hemm disparità enormi bejn ir-rati. Infatti, dan id-distakk jirriżulta ċar anke mill-valur lokatizju ta' €4,500 fis-sena mogħti mill-perit Buhagiar imressaq mill-intimat Avukat Ġenerali – liema valur huwa ferm aktar konservattiv minn ċifri oħra lokatizji mogħtija minn periti mqabbda mill-qrati fir-rigward ta' appartamenti oħra fl-istess blokka – xorta jirriżutla li hemm qabża kbira meta mqabbel mal-valur lokatizju massimu li r-rikorrenti kienet tista' tirċievi mingħand Schembri skont il-liġi ta' €628.93 fis-sena. Ċertament li tali rata dettata mill-liġi la tista' titqies li hija kompatibbli mar-realtà soċjali f'Malta fiż-żminijiet tal-lum u lanqas mar-rati lokatizji applikabbli fis-suq ħieles tal-proprjetà. Isegwi li għall-fini tal-każ odjern, sakemm l-Art 12A tal-Kap 158 ikkonċeda d-dritt tal-inkwilinat fuq l-appartament 39 D in kwistjoni lill-intimata Mary Schembri, ir-rikorrenti u l-awturi tagħha ma kinux qegħdin jipper-ċepixxu kumpens xieraq u ġust li jagħmel tajjeb għal dan il-piż impost mill-liġi;

»4. Kellha tiġi intavolata proprju l-kawża odjerna biex l-intimata Mary Schembri minn jeddha rrinunzjat għall-kirja fuq il-proprjetà *de quo* u rritornat iċ-ċwievet tal-appartament lir-rikorrenti u l-familjari tagħha;

»5. Huwa minnu li hija l-prerogattiva esklussiva tal-istat li jilleġisla bil-għan li jindirizza l-qafas soċjali viġenti fil-pajjiż minn żmien għal żmien, inkluż li jintrometti fl-użu u t-tgawdija ta' proprjetà ta' ċittadini privati. Madankollu, fit-tħaddim tad-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi kategorija ta' ċittadini (utilisti ta' fondi għall-fini tal-każ tallum) huwa xorta m'għandux il-*mano libera* li jippreġudika b'mod spro-porzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' ċittadini oħra (sidien ta' dawk il-fondi għall-fini tal-każ tal-lum). Fin-nuqqas huwa l-istat li għandu jġorr ir-responsabbiltà għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija;

»6. Fil-każ tal-lum din il-qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u *cioè* li l-mekkaniżmu leġislattiv in eżami ma jipprovdix għal salvagwardji adegwati favur is-sidien ta' proprjetajiet milquta b'tali liġi, b'dana li allura b'applikazzjoni għall-fattispeċje tal-każ odjern ir-rikorrenti odjerna hija kostretta li ġġorr fuqha piż sproporzjonat u inġust li jiġġustifika l-pretensjoni tagħha ta' ksur tad-dritt fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha.

»Għaldaqstant il-qorti ssib li r-rikorrenti sofriet leżjoni tad-dritt funda-mentali tagħha kif protett bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni b'dana li l-artikolu 12A tal-Kap. 158 ma jistax ikun applikabbli fil-konfront tagħha. Għall-istess raġunijiet tiċħad mis-sitt sal-għaxar eċċezzjoni mressqa mill-intimat Avukat Ġenerali.

»… … …

»<u>Rimedju</u>

»Fit-tieni talba tagħha r-rikorrenti titlob rimedju xieraq għal vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha.

»Ma hemm ebda dubju li *in vista* tal-fatt li r-rikorrenti sofriet piż sproporzjonat meta kienet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha

kawża tal-applikazzjoni tal-art. 12A tal-Kap. 158, hija sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif diġà ngħad. Għal dan hija għandha tingħata rimedju adegwat.

»Fiċ-ċirkustanzi, għandu jingħata kumpens lir-rikorrenti biex jagħmel tajjeb għall-leżjoni sofferta.

»… … …

»… . …il-qorti sejra tieħu diversi fatturi in konsiderazzjoni fil-likwidazzjoni tal-kumpens ewlenin fosthom:

»1. id-diskrepanza sostanzjali li hemm bejn il-kera li r-rikorrenti kienet intitolata għalih għal snin sħaħ mingħand l-intimata Mary Schembri kawża tal-limitazzjonijiet fil-*quantum* massimu tal-kera imposti mill-artikolu 12A u l-kera li l-appartament numru 39D kellu potenzjal jattira fis-suq ħieles;

»2. l-għan soċjali intiż li jintlaħaq mill-liġi impunjata u *cioè* sabiex jipprovdi akkomodazzjoni adegwata fil-kuntest ta' *social housing;*

»3. l-istat ta' inċertezza li r-rikorrenti u l-awturi tagħha damu fih għal snin sħaħ sakemm wara li nfetħu l-proċeduri tal-lum l-intimata Schembri rritornat iċ-ċwievet lura;

»4. it-trapass taż-żmien li matulu r-rikorrenti kienet kostretta tissubixxi sproporzjon fid-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà tenut kont li ċ-ċens temporanju ta' Mary Schembri għalaq f'Ġunju 2002;

»5. l-inerzja da parti tal-istat, li matul is-snin baqa' passiv għall-ħtieġa ta' intervent leġislattiv effettiv sabiex joħloq bilanċ proporzjonat bejn il-piżijiet u d-drittijiet tas-sidien ta' dawn il-fondi.

»Fid-dawl tas-suespost il-qorti hija tal-fehma li l-kumpens ġust li għandu jingħata lir-rikorrenti huwa dak ta' għoxrin elf Euro (€20,000).

»Dan il-kumpens għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat Ġenerali.«

8. Minn din is-sentenza appella l-Avukat Ġenerali b'rikors tal-24 ta' April 2018 li l-attriċi Patricia Anastasi wieġbet għalih fl-14 ta' Mejju 2018. Appellat ukoll l-attriċi Patricia Anastasi fit-30 ta' April 2018 u għal dan l-appell l-Avukat Ġenerali wieġeb fis-7 ta' Mejju 2018.

9. Fl-ewwel aggravju l-Avukat Ġenerali jgħid illi l-attriċi ma tistax tilmenta illi l-art. 12A jikser il-jedd tagħha għat-tgawdija ta' ħwejjiġha ladarba kienet hi li qagħdet għalih meta naqset milli tiżgombra lill-konvenuta Mary Schembri wara li għalaq is-sub-ċens. Ifisser dan l-ewwel aggravju tiegħu hekk:

»L-ewwel aggravju huwa dwar il-fatt li r-rikorrenti setgħet keċċiet lil Mary Schembri qabel id-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

»Jissokta jingħad li l-konċessjoni subenfitewtika li kienet tgawdi minnha Mary Schembri spiċċat fit-13 ta' Ġunju 2002. Minn dik id-data 'l quddiem ir-rikorrenti u / jew l-awturi tagħha kellhom kull dritt li jkeċċu lil Mary Schembri mill-appartament inkwistjoni. Dan għaliex fl-2002 ma kien hemm l-ebda liġi li kienet tagħti jedd lil Marcy Schembri tkompli toqgħod fl-appartament. L-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta li kien viġenti dak iż-żmien ma kienx jgħodd għaċ-ċirkostanzi ta' Mary Schembri;

»Jiġifieri, kieku riedet, ir-rikorrenti jew l-awturi tagħha setgħu anke mxew bil-proċeduri sommarji msemmija fl-artikolu 167 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex iħaffu l-proċess tal-iżgumbrament. Minkejja dan però r-rikorrenti u l-awturi tagħha xorta għażlu għar-raġunijiet tagħhom li jħallu lil Mary Schembri tibqa' tgħix fl-appartament;

»Huwa minnu dak imsemmi fis-sentenza appellata li f'Ġunju 2006 ir-rikorrenti flimkien mal-awturi tagħha kienu bagħtu ittra uffiċjali lil Mary Schembri fejn wissewha li jekk ma kinitx ħa titlaq mill-appartament kienu sejrin jittieħdu proċeduri ġudizzjarji kontriha; madankollu din it-theddida legali baqgħet ma mmaterjalizzatx ruħha;

»Għalhekk jekk Mary Schembri baqgħet tgħammar fl-appartament wara l-iskadenza tat-13 ta' Ġunju 2002 dan ma sarx minħabba xi intervent tal-istat iżda dan sar minħabba li r-rikorrenti u l-awturi tagħha ma għamlu xejn biex ikeċċuha minn hemm;

»F'dawn iċ-ċirkostanzi għalhekk fi żgur bejn il-perijodu tal-14 ta' Ġunju 2002 u l-14 ta' Diċembru 2007 (id-data li daħal fis-seħħ l-Att XVIII tal-2007) ir-rikorrenti ma setgħetx tilmenta minn xi ksur kostituzzjonali / konvenzjonali. Dan għaliex tul dan il-perijodu kollu l-okkupazzjoni ta' Mary Schembri ma kinitx qiegħda ssir fuq is-saħħa ta' liġi jew minħabba xi għemil tal-istat iżda l-okkupazzjoni kienet qed titħalla ssir għaliex ir-rikorrenti u l-awturi tagħha ħallew lil Mary Schembri tibqa' fl-appartament;

»L-esponent iħoss ukoll li l-istat m'għandux jitqies responsabbli għal xi ksur konvenzjonali lanqas wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XVIII tal-2007. Tabilħaqq, skont l-artikolu 12A(4) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, Mary Schembri kienet kapaċi tibbenefika minn din il-miżura legali għaliex hija tħalliet tibqa' tgħix fl-appartament sal-1 ta' Lulju 2007 u dan minkejja li l-kuntratt tagħha kien ilu li skada sa minn ħames snin qabel;

»Ir-rikorrenti u l-awturi tagħha kellhom ħames snin ċans qabel l-introduzzjoni tal-artikolu 12A biex joħorġu lil Mary Schembri mill-appartament iżda m'għamlu xejn. Diversament huma ħallew lil Mary Schembri tibqa' tgħix fl-appartament mingħajr xkiel. Jiġi b'hekk li r-rikorrenti ma tistax issa għaxar snin wara tilmenta kostituzzjonalment minn dik l-għażla ħielsa li hija u l-awturi tagħha ħadu dak iż-żmien. Dan anke għaliex *volenti non fit injuria*;

»Ġaladarba r-rikorrenti ma aġġixietx preventivament biex tkeċċi lil Mary Schembri qabel ma daħal fis-seħħ l-artikolu 12A(4) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, hija ma tistax tilmenta għaliex il-gvern ħames snin wara daħħal liġi biex jipproteġi l-kontinwazzjoni tal-okkupazzjoni ta'

> Mary Schembri. Tassew ir-rikorrenti ma tistax tgħid validament li bħala riżultat tal-applikazzjoni tal-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta hija ġiet imkasbra fid-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha;
>
> »Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti kif imsejjes fuq l-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kellu jfalli sa mill-bidunett, b'dana għalhekk li l-ewwel onorabbli qorti ma mxietx tajjeb meta sabet li r-rikorrenti ġarrbet ksur ta' dawn l-artikoli.»

10. Huwa minnu li fuq interpretazzjoni stretta tal-Kap. 158 kif kien qabel ma ddaħħal l-art. 12A l-attriċi u l-awtur tagħha kellhom ħames snin bejn meta ntemmet is-sub-enfitewsi fl-2002 u meta ddaħħal l-art. 12A fl-2007 li fihom setgħu fittxew li jiżgumbraw lil Schembri. L-argument li ressaq l-Avukat Ġenerali – li għal dan iż-żmien *i.e.* bejn l-2002 u l-2007, meta l-attriċi setgħet, kieku riedet, fittxet l-iżgumbrament, ma tistax tilmenta dwar ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħha – huwa għalhekk ġustifikat.

11. Madankollu, l-Avukat Ġenerali m'huwiex ukoll ġustifikat meta jgħid illi "l-istat m'għandux jitqies responsabbli għal xi ksur konvenzjonali … … … wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XVIII tal-2007". Il-fatt li l-attriċi u l-awturi tagħha kienu disposti li jħallu lil Mary Schembri żżomm il-fond bla titolu għal dawk il-ħames snin, għax kienu jafu li meta riedu setgħu bdew proċeduri biex jiżgumbrawha, ma jfissirx illi rrinunzjaw għall-jedd li, aktar 'il quddiem, ifittxu dak ir-rimedju. Fi kliem ieħor, għalkemm, kif ingħad aktar 'il fuq, l-attriċi ma tistax tilmenta dwar ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħha għall-perijodu ta' bejn l-2002 u l-2007, hi ma tistax titqies illi rrinunzjat għal drittijiet tagħha taħt il-Kostituzzjoni u taħt il-Konvenzjoni għas-snin ta' wara l-2007.

12. Għal dawn ir-raġunijiet, dan l-ewwel aggravju tal-Avukat Ġenerali sejjer jintlaqa' biss safejn jolqot iż-żmien qabel l-2007, meta ddaħħal fis-seħħ l-art. 12A.

13. It-tieni aggravju tal-Avukat Ġenerali jolqot is-sejbien illi l-applikazzjoni tal-art. 12A tal-Kap. 158 tikser id-dritt imħares taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll. Ifisser it-tieni aggravju tiegħu hekk:

> »Illi t-tieni aggravju jolqot ir-raġunament li wassal lill-ewwel onorabbli qorti biex sabet vjolazzjoni tad-dritt proprjetarju tar-rikorrenti kif sanċit taħt l-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;
>
> »Qari tas-sentenza appellata mill-ewwel turik li l-ewwel onorabbli qorti ddikjarat li kien hemm ksur kostituzzjonali u konvenzjonali għaliex fil-fehma tagħha f'dan il-każ partikolari t-tħaddim tal-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma tax kumpens ġust u lanqas żamm bilanċ xieraq u proporzjonat bejn l-għan soċjali tal-istat li jipprovdi akkomodazzjoni lil min huwa fil-bżonn u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sid issa appellata;
>
> »Għall-ewwel onorabbli qorti l-miżien tal-proporzjonalità kien ixaqleb b'mod eċċessiv u negattiv kontra l-interessi tas-sid minħabba li l-ammont ta' kera kien żgħir wisq meta mqabbel mal-istimi peritali li ġew imressqa fl-atti tal-kawża inkluż dik imressqa mill-perit *ex parte* mqabbad mill-gvern;
>
> »L-esponent Avukat Ġenerali ma jaqbilx li f'dan il-każ ir-riga tal-proporzjonalità ġiet tant vjolata li ġew imkasbra l-jeddijiet tar-rikorrenti. Qabel xejn għalkemm huwa minnu li l-valur lokatizju tal-appartament skont l-artikolu 12A tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif milqut mill-artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009 kien inqas mill-ammont annwali li stabbilixxew il-periti, min-naħa l-oħra però għandhom jitqiesu għadd ta' fatturi importanti ħafna għall-għanijiet tal-prinċipju tal-proporzjonalità u l-kumpens ġust mitluba skont l-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;
>
> »F'dan il-kuntest huwa preċett sew stabbilit fil-ġurisprudenza kemm lokali kif ukoll estera li l-jedd ta' proprjetà ma joffrix u lanqas jiggarantixxi kumpens sħiħ għall-ġeneralità tal-każijiet kollha. Dan għaliex meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħalma huwa dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq … … …;
>
> »Tassew fil-kuntest ta' kontroll leġittimu mill-istat tal-użu ta' proprjetà fl-interess ġenerali l-ewwel onorabbli qorti ma setgħetx tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles mal-valur li għandu jitħallas għal għanijiet ta' akkomodazzjoni soċjali. Tant hu hekk li dwar użu ta' proprjetà fl-interess ġenerali fil-kuntest ta' *social housing* huwa magħruf li l-valur li jista' jkollu jitħallas jista' jimporta riduzzjoni konsiderevoli fl-ammont tal-kera pagabbli;

»Jiġi b'hekk li l-element tal-proporzjonalità u ta' dak li kellu jitqies bħala *fair rent* fil-kuntest tal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma kellux jittieħed sempliċement fuq il-kejl ta' valur rejali tal-proprjetà imma fuq il-fatt li dan il-post kien qiegħed jinkera għal skopijiet soċjali … … …;

»30. Huwa biss fejn hemm "*manifest unlawfulness in the deprivation or dispossession*" li "*full restitution of losses is generally awarded*". … … …;

»F'dan il-każ l-interferenza fil-proprjetà tar-rikorrenti appellata saret skont il-liġi u twettqet biex tilħaq għanijiet soċjali fl-interess pubbliku. Għalhekk loġikament biex wieħed tassew ikun jista' jitħaddet fuq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-individwu, wieħed għandu jifhem u japprezza li miżura ta' din ix-xorta, meħuda fl-interess pubbliku, għandha tattira kumpens li għandu jkun ferm anqas mill-valur sħiħ fis-suq;

»Illi l-Avukat Ġenerali ma jħossx u ma jemminx li r-rikorrenti wriet b'mod sodisfaċjenti li hija ġarrbet xi piż eċċessiv u sproporzjonat minħabba l-ammont ta' kera li daħħlet. Il-kera annwali li tħallset ma kienx ammont irriżorju. Mhux hekk biss iżda bil-miġja tal-artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma baqgħetx togħla biss kull ħmistax-il sena skont l-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta iżda kull tliet snin skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

»Lanqas jista' jingħad li biż-żjieda mogħtija bil-liġi l-ġdida sejjer ikun hemm sproporzjon għaliex bħalma ntqal mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza <u>Franco Buttigieg *et v.* Avukat Ġenerali *et*</u> deċiża fis-6 ta' Frar 2015, "Ir-rata ta' inflazzjoni pubblikata taħt l-art. 13(2) tal-Kap. 158 tinħadem mill-Istatistiku Ewlieni tal-Gvern fuq kriterji li għandhom jitqiesu illi huma tajba u oġġettivi ladarba ma ntweriex il-kuntrarju". Dan reġa' ġie mtenni mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza <u>Frances Montanaro *et v.* Avukat Ġenerali et</u> deċiża fit-13 t'April 2018;

»Ifisser li wara l-emendi li saru l-kera ġiet aġġustata biex aktar tirrefletti r-rejaltajiet tallum … . …;

»Kera f'dan l-ammont mhijiex xi kera daqstant sproporzjonata meta mqabbla mal-valur indikat mill-Perit Paul Buhagiar. Għal darb'oħra hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

»Illi b'żjieda ma' dan, il-kirja favur Mary Schembri ma kinitx waħda perpetwa iżda ntemmet fis-16 ta' Marzu 2015;

»Fattur ieħor rilevanti huwa l-fatt li fl-atti tal-kawża ma nġiebet l-ebda prova min-naħa tas-sid li hija kienet kapaċi ssib persuni li kienu disposti li jikru d-dar skont il-valuri stabbiliti mill-perit tekniku … … …;

»Fin-nuqqas ta' prova min-naħa tas-sid appellata li kien hemm min kien lest iħallas dawk l-ammonti bħala kera biex joqgħod f'dak l-appartament, l-ewwel onorabbli qorti ma mxietx sew li straħet b'mod assolut fuq l-istess rapport tekniku. Bil-kontra fl-eżerċizzju tagħha meta riedet tiġi biex tiżen il-miżien tal-proporzjonalità fil-parametri ta' din l-azzjoni kostituzzjonali / konvenzjonali hija kellha tbaxxi l-valur stabbilit

mill-perit. Naturalment ir-riduzzjoni tal-valur lokatizju stabbilit mill-perit ikompli jxejjen id-differenza bejn il-valur lokatizju stabbilit mill-liġi u l-valur lokatizju li setgħet tikseb is-sid li kieku hija tefgħet l-appartament fuq is-suq;

»Dan iġibna għall-punt importanti ieħor li l-ewwel onorabbli qorti jidher li ma ħaditx in konsiderazzjoni. Għalkemm huwa minnu li wieħed jista' jargumenta li mhux sew li l-istat jitfa' fuq is-sid privat parti mill-obbligu tiegħu li jipprovdi akkomodazzjoni soċjali lin-nies fil-bżonn, madankollu però wieħed ma jridx jinsa li jekk kemm-il darba l-poplu ma jip-parteċipax biex jgħin f'dan il-qasam u b'hekk l-istat jitħalla waħdu biex isolvi l-problema tal-akkomodazzjoni soċjali billi jew jibni aktar postijiet biex jakkommoda lin-nies fil-bżonn jew billi jissussidja parti mill-kirjiet, dan ikun ifisser li l-istat ikun irid jara minn fejn irid iġib il-flus. Dan jista' jsir biss jew billi jiżdiedu t-taxxi jew inkella billi jitnaqqsu xi benefiċċji soċjali inkluż il-pensjonijiet;

»F'pajjiżna s-saħħa u l-edukazzjoni statali hija b'xejn u r-rati ta' taxxa fuq id-dħul huma pjuttost baxxi meta mqabbla ma' pajjiżi oħra. Dawn il-benefiċċji huma sostenibbli biss minħabba l-fatt, fost ħwejjeġ oħra, li s-sid privat qiegħed jikkontribwixxi u jbati ftit fil-qasam tal-akkomod-azzjoni soċjali;

»Għalhekk għalkemm sidien privati bħall-appellata qegħdin ibatu xi ftit fejn tidħol il-kera li qed idaħħlu, min-naħa l-oħra l-gvern qiegħed ipattilhom billi jtihom benefiċċji f'oqsma oħra tal-ħajja bħal saħħa, edukazzjoni, benefiċċji soċjali, bini ta' toroq, tnaqqis ta' taxxa eċċ;

»Għalhekk meta wieġed jiġbor kollox u jqis dawn il-fatturi kollha, partikolarment li l-kera għoliet gradwalment u li l-protezzjoni kienet biss għal żmien temporanju, l-esponent jasal għall-fehma li l-elementi tal-kumpens ġust u tal-proporzjonalità ma ġewx miksura, b'dana li l-ewwel onorabbli qorti ma kinitx ġusta meta laqgħet it-talbiet tal-appellati li seħħet vjolazzjoni tal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

»Hekk ukoll ma kellux jingħata l-kumpens tal-€20,000 għaliex ladarba ma twettaq l-ebda ksur kostituzzjonali / konvenzjonali allura l-ebda rimedju ma kellu jingħata;

»F'dawn iċ-ċirkostanzi għalhekk dawn il-partijiet tas-sentenza tal-ewwel onorabbli qorti ma jixirqux li jiġu kkonfermati anzi għandhom jiġu revokati għaliex hija ma kellhiex issib li twettaq ksur kostituzzjonali / konvenzjonali;»

14. Huwa minnu illi l-istat għandu marġini wiesa' ta' apprezzament fejn jidħlu aspetti soċjali fil-kontroll tal-proprjetà, u illi kemm l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u kemm l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jagħtux garanzija illi, meta tintwera 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, u bil-liġi kif inhi llum il-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.

15. Madankollu, ukoll meta jitqiesu dawn il-fatturi, id-diskrepanza bejn il-kera li tagħti l-liġi u l-kera li jagħti s-suq ħieles hija kbira wisq, ukoll jekk tqis l-inqas stima favorevoli għas-sid. L-analiżi li għamlet l-ewwel qorti turi illi, meqjusa l-fatturi relevanti kollha, il-liġi għalkemm magħmula għal skop leġittimu ma tħarisx ukoll il-ħtieġa ta' proporzjonalità.

16. Fattur ieħor li jsemmi l-Avukat Ġenerali fir-rikors tal-appell huwa illi l-kirja, f'dan il-każ partikolari, ma kinitx waħda perpetwa iżda ntemmet meta l-konvenuta Schembri minjeddha raddet iċ-ċwievet.

17. Iżda kien biss wara li nfetħet din il-kawża li l-lkonvenuta raddet iċ-ċwievet, u mhux għax il-liġi kienet ġegħlitha tagħmel hekk. F'kull każ, din il-qorti hi tal-fehma li l-fatt li ntemmet il-kirja ma jinnewtralizzax d-diskrepanza bejn il-kera li tagħti l-liġi u l-kera li jagħti s-suq ħieles għaż-żmien bejn l-2007 u meta l-attriċi ħadet lura l-pussess tal-proprjetà.

18. Jgħid ukoll l-Avukat Ġenerali illi l-fatt li s-sidien kienu qed jissussidjaw l-akkomodazzjoni soċjali jippermetti lill-gvern li jagħti servizzi soċjali oħra li, mod ieħor, ma jkunx jista' jagħti bla ma jgħolli t-taxxi. Dan l-argument kien forsi jkollu xi meritu li kieku s-sidien kienu jgawdu b'xi mod privileġġjat minn dawn is-servizzi soċjali, iżda fil-fatt bbenefikaw

minnhom mhux iżjed minn ħaddieħor u għalhekk ikun xieraq illi, daqskemm il-komunità kollha tgawdi mis-servizzi soċjali, hekk ukoll il-komunità kollha u mhux biss is-sidien terfa' l-piż tal-akkommodazzjoni soċjali.

19. Għal dawn ir-raġunijiet, it-tieni aggravju tal-Avukat Ġenerali ma jistax jintlaqa'.

20. It-tielet u l-aħħar aggravju tal-Avukat Ġenerali u l-aggravju waħdieni tal-attriċi Patricia Anastasi t-tnejn jolqtu r-rimedju mogħti mill-ewwel qorti, u għalhekk sejrin jitqiesu flimkien.

21. L-aħħar aggravju tal-Avukat Ġenerali ġie mfisser hekk:

> »It-tielet aggravju qiegħed isir ukoll jekk *dato ma non concesso* jiġi mtenni li l-ewwel onorabbli qorti kienet ġustifikata meta qalet li l-prolungazzjoni tal-kirja skont l-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta vvjolat id-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti appellata. Essenzjalment dan il-motiv ta' gravam jolqot dik il-parti tas-sentenza fejn l-ewwel onorabbli qorti ordnat lill-Avukat Ġenerali jħallas l-ammont komplessiv ta' €20,000 bħala kumpens;
>
> »Fl-ewwel lok, fil-fehma tal-esponent, l-ewwel onorabbli qorti ma kellhiex tagħti kumpens minn meta skadiet l-enfitewsi fl-2002 iżda kellha tagħti kumpens minn meta ġie introdott l-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta fl-2007, sakemm naturalment Mary Schembri raddet lura l-appartament fis-16 ta' Marzu 2016;
>
> »Jissokta jingħad li t-titolu subenfitewtiku temporanju ta' Mary Schembri ntemm fl-14 ta' Ġunju 2002. Billi l-konċessjoni sub-enfitewtika mgawdija minn Mary Schembri saret qabel il-21 ta' Ġunju 1979 u kienet għal żmien ta' iktar minn tletin sena allura Mary Schembri ma setgħetx tibbenefika mill-applikazzjoni tal-artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Ifisser dan li mill-14 ta' Ġunju 2002 'il quddiem l-okkupazzjoni ta' Mary Schembri fl-appartament mertu ta' din il-kawża kien mingħajr titolu validu fil-liġi u allura Patricia Anastasi u l-awturi tagħha setgħu kieku riedu keċċewha mill-appartament anke permezz ta' proċeduri sommarji;
>
> »Illi f'dan il-kwadru huwa veru li fl-14 ta' Diċembru 2007 daħal fis-seħħ l-artikolu 12A imma dan ma jfissirx li dan l-artikolu ġie japplika b'mod retroattiv. Kemm hu hekk, l-artikolu 12A(1) jgħid li din id-dispożizzjoni tapplika biss għal djar ta' abitazzjoni suġġetti għal enfitewsi jew subenfitewsi li kienu għadhom ma għalqux fl-2007. Ifisser dan li Mary

Schembri ma setgħetx tinqeda b'dan l-artikolu ġaladarba s-sub-enfitewsi tagħha kien skada qabel l-2007;

»Il-mistoqsija allura tiġi waħidha: għaliex Mary Schembri ġiet protetta b'din il-liġi? It-tweġiba toħroġ mill-artikolu 12A(4) li jaqra hekk: "Id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom japplikaw ukoll fil-każijiet kollha fejn għad illi l-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-aktar reċenti tkun għalqet qabel l-1 ta' Lulju 2007 il-persuna li kienet l-enfitewta jew is-sub-enfitewta fl-enfitewsi jew subenfitewsi l-aktar reċenti tkun għadha tokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha f'dik id-data";

»Tradott għall-każ in speċje Mary Schembri setgħet tibbenefika mill-protezzjoni tal-liġi kif kontemplat fl-artikolu 12A(4) għaliex Patricia Anastasi u s-sidien ta' qabilha ħallewha tibqa' tgħix fl-appartament sal-1 ta' Lulju 2007. Li kieku s-sidien keċċew lil Mary Schembri bejn il-perijodu tal-14 ta' Ġunju 2002 u l-1 ta' Lulju 2007 kieku Mary Schembri ma kinitx tkun tista' tinvoka lejha b'suċċess il-protezzjoni tal-liġi;

»Il-kontinwazzjoni tal-okkupazzjoni tal-appartament bejn l-14 ta' Ġunju 2002 u l-1 ta' Lulju 2007 min-naħa ta' Mary Schembri ma seħħitx minħabba l-intervent tal-istat iżda minħabba l-inerzja tas-sidien. Kuntrarjament għal dak li qalet l-ewwel onorabbli qorti fis-sentenza appellata, il-liġi ma daħlitx fis-seħħ b'mod retroattiv. Kienet tkun liġi retroattiva kieku din il-liġi qalet li l-protezzjoni kienet tgħodd għal kull min f'xi żmien kellu titolu ta' enfitewsi jew subenfitewsi li kien skada. Iżda l-liġi fil-każ tagħna ma tgħidx hekk u ma tiqafx hemm għax tipproteġi biss lil min minkejja li l-enfitewsi jew subenfitewsi tiegħu skadiet baqa' xorta waħda jgħix fil-post u jinqeda bl-istess post bħala r-residenza ordinarja tiegħu. Jiġi b'hekk li l-liġi mhijiex retroattiva imma tgħodd biss għal min baqa' jokkupa l-fond;

»F'dawn iċ-ċirkostanzi għalhekk l-ewwel onorabbli qorti ma għamlitx sew li qieset danni għall-perijodu bejn l-2002 u l-2007 għaliex jekk kien hemm okkupazzjoni illegali minn Mary Schembri dan ma seħħx minħabba xi għemil tal-istat u għalhekk ma tqum l-ebda kwistjoni ta' għamla kostituzzjonali jew konvenzjonali b'rabta ma' dan iż-żmien;

»Barra minn hekk, anke jekk stess wieħed kellu jqis għall-grazzja tal-argument li seħħet vjolazzjoni bejn l-2002 u l-2016, il-kumpens li kellu jingħata mill-ewwel onorabbli qorti kellu jkun ferm inqas minn €20,000;

»L-esponent iħoss li dan l-ammont ta' kumpens huwa wieħed għoli wisq meta wieħed iqabbel dan il-kumpens ma' kemm ingħata kumpens f'sentenzi oħra fejn il-vjolazzjoni kienet għal żmien ħafna itwal minn dak allegatament imġarrab f'din il-kawża. F'dan ir-rigward ma hemmx dubju li fattur 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 spċjali tal-kera u taċ-ċens u għalhekk dawn kellhom iservu ta' gwida lill-ewwel onorabbli qorti;

»... ... ...

»Tassew meta wieħed iqabbel il-kumpens mogħti mill-ewwel onorabbli qorti fis-sentenza appellata mal-kumpens mogħti mill-Qorti Kostituzz-jonali f'dawn l-aħħar snin, huwa manifest li l-kumpens mogħti fis-sentenza appellata huwa wieħed għoli ħafna. Dan l-aktar meta f'dan il-każ il-leżjoni intemmet fl-2016 bit-tluq ta' Mary Schembri;

»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' €20,000 mogħti mill-ewwel onorabbli qorti għandu jiġi ridott sostanzjalment.«

22. L-aggravju tal-attriċi Patricia Anastasi ġie mfisser hekk:

»Illi jibda sabiex jingħad illi l-appell odjern huwa limitat għar-rimedju post mill-ewwel onorabbli qorti wara li sabet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti. In suċċint l-esponenti tissottometti illi, kunsidrati l-fatti kollha tal-każ odjern, il-kumpens ordnat ta' għoxrin elf euro (€20,000) bl-ebda mod ma jagħmel ġustizzja mal-esponenti tenut kont tat-telf inġenti soffert minnha bħala effett tal-leżjoni determinata proprju mill-ewwel onorabbli qorti.

»<u>Dwar il-kumpens ta' għoxrin elf euro (€20,000)</u>

»Illi fl-ewwel lok jeħtieġ li jiġi nutat li assolutament m'huwiex ċar mid-deċiżjoni appellata jekk il-kunsiderazzjoni tal-ewwel onorabbli qorti fir-rigward tal-likwidazzjoni tal-kumpens dovut lill-esponenti kinitx limitata għal-likwidazzjoni ta' kumpens bħala dannu morali. B'differenza minn deċiżjonijiet oħrajn li kienu jirrigwardjaw appartamenti oħrajn proprjetà tal-esponenti jew ta' ħutha, f'dan il-każ l-ewwel onorabbli qorti ma jidhirx li llimitat ruħha filli tillikwida kumpens dovut fir-rigward tad-danni morali sofferti mill-esponenti imma jidher li l-kumpens likwidat huwa intiż sabiex jagħmel tajjeb għad-danni kollha – inkluża allura wkoll dawk materjali – sofferti mill-esponenti.

»… … …

»<u>Dwar danni morali u danni materjali</u>

»Illi jibda sabiex jingħad illi, fl-umli fehma tal-esponenti, l-ewwel onorabbli qorti ma kkunsidratx debitament id-danni ekonomiku inġenti soffert mill-esponenti bħala konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha u dana għaliex, kieku effettivament sar dan l-eżerċizzju b'mod ġust, u ekwu, il-kumpens dovut lill-esponenti kien ikun ferm u ferm iżjed minn dak ta' għoxrin elf euro (€20,000). L-ewwel onorabbli qorti fis-sentenza appellata, kif ingħad, irrikonoxxiet li f'każ ta' leżjoni pruvata – kif ġara allura f'dan il-każ – l-esponenti u *cioè* l-vittma ta' tali ksur hija intitolata kemm għal danni morali u f'ċertu ċirkostanzi anke danni materjali … … …

»… … …

»L-esponenti tħoss li huwa kemmxejn stramb li, tenut ferm is-surreferit, l-ewwel onorabbli qorti la tikkunsidra liema huma dawk iċ-ċirkostanzi li, skont hi u b'differenza minn oħrajn, ikunu jimmeritaw ukoll danni materjali u lanqas tfisser għalfejn fil-każ in eżami bħal donnha ma kellhiex tiġi kkunsidrata din l-istess premessa u ma tikkunsidra bl-ebda mod id-dannu materjali li l-esponenti ġiet li sofriet bħala konsegwenza tal-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħha għall-pussess tal-proprjetà tagħha da parti tal-istat Malti meta ġiet biex iddeterminat il-kumpens dovut lill-esponenti mill-istess stat Malti.

»6. Illi f'dan ir-rigward l-istess Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) tipprovdi espressament, taħt l-art. 13 li:

»"Kull min ikollu miksura d-drittijiet u l-libertajiet tiegħu kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandu jkollu rimedju effettiv quddiem awtorità nazzjonali għalkemm dak il-ksur ikun sar minn persuni li jkunu qed jaġixxu f'kariga uffiċjali.

»*… … …*

»Illi għaldaqstant huwa ċar li, kif rikonoxxut proprju minn din l-onorabbli qorti, … … … kien proprju li l-prinċipju regulatur għal-likwidazzjoni ta' kumpens għandu jkun proprju dak illi "min iġarrab dak il-ksur jitqiegħed kemm jista' jkun fil-pożizzjoni li kien ikun fiha li kieku dak il-ksur ma jkunx seħħ: jingħata *restitutio in integrum*". Dan il-prinċipju, sfortunatament, jidher illi mhux talli ġie skartat mill-ewwel onorabbli qorti imma ġie saħansitra għal kollox injorat b'tali mod li l-ewwel onorabbli qorti ma kkunsidratx il-*quantum* proprju (*oltre* l-entità) tad-danni materjali effettivament sofferti mill-esponenti bħala konsegwenza tal-leżjoni kif determinat bl-aktar mod konklussiv minnha stess meta ġiet biex tillikwidat l-kumpens dovut lill-esponenti.

»Illi l-esponenti jinnutaw illi r-rimedju tad-danni likwidati fis-somma ta' għoxrin elf euro (€20,000) ma jservi bl-ebda mod sabiex iqiegħed lill-esponenti fl-istess posizzjoni li kienet fiha li kieku dak il-ksur ma seħħx u kwindi ċertament li b'ebda mod ma jservi il-prinċipju tar-*restitutio in integrum*. F'dan ir-rigward huwa ċar li t-telf materjali soffert mill-esponenti jikkonsisti fil-fatt illi, bis-saħħa tal-liġi, l-intimati okkupanti tal-appartament ġew mogħtija b'effett retroattiv titolu fuq il-fond proprjetà tal-esponenti meta dawn l-istess okkupanti kienu qegħdin jokkupaw il-fond abbużivament u mingħajr ebda titolu *stante* l-għeluq tas-subċens. Madanakollu huwa daqstant ieħor ċar illi l-ksur tal-istat ikkawża lill-esponenti ferm u ferm aktar mid-danni likwidati permezz tas-sentenza appellata. Sabiex ma tippreġudikax id-drittijiet tagħha hija ma setgħet taċċetta ebda korrispettiv mingħand min kien qiegħed jokkupa l-fond u dana sad-data li fiha l-intimata Schembri żgumbrat minn ġewwa fih u *cioè* sal-21 ta' Marzu, 2015.

»Illi l-eżerċizzju ta' *restitutio in integrum* kien jitlob li l-ewwel onorabbli qorti tikkunsidra debitament id-danni materjali kollha sofferti mill-esponenti bħala konsegwenza tad-dħul fis-seħħ b'effett retrospettiv tal-art. 12A tal-Kap. 158. Huwa ċar illi, fin-nuqqas ta' tali disposizzjoni tal-liġi, l-esponenti kienu jkunu f'posizzjoni li jirriprendu minnufih il-pussess tal-fond wara l-għeluq tas-subċens. Huwa minnu li s-sub-ċenswalista baqa' jokkupa indebitament il-fond imma ċertament illi tali kontinwata okkupazzjoni kienet tirrendi lill-istess subċenswalista responsabbli għad-danni fil-kontront tal-esponenti b'mod dirett. Ġara però li fl-2007 daħal fis-seħħ l-art. 12A tal-Kap. 158 b'tali mod li l-istess okkupanti abbużivi ġew mogħtija dritt ta' inkwilinat retrospettiv u kwindi l-istat ġie li għażel li jipproteġi l-interessi għal kollox illegali u abbużivi tal-privat b'detriment ċar tal-interessi tal-esponenti u tal-awturi tagħha għar-ripreża tal-pussess tal-fond tagħha. Hija fuq kollox l-ewwel onorabbli qorti stess illi tinnota li bid-dħul fis-seħħ tal-imsemmi art. 12A tal-Kap. 158 ir-rikorrenti ġew frustrati fit-tentattiv tagħhom li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom wara li skada ż-żmien tas-subċens. Madanakollu l-esponenti ma tistax taqbel li tali intervent leġislativ kien wieħed intiż sabiex jintlaħaq għan soċjali u dana għaliex l-għan soċjali tas-*social housing* ma jintlaħaqx billi nies mingħajr titolu jingħataw titolu retrospettiv fuq proprjetà li m'hijiex tagħhom. Fuq kollox ma

tressqet ebda prova li l-intimata Mary Schembri kienet intitolata għal xi forma ta' protezzjoni fir-rigward tal-akkomodazzjoni soċjali tagħha.

»Illi fir-rigward taż-żmien li ttieħed sabiex ġew intavolati dawn il-proċeduri l-ewwel onorabbli qorti kellha tikkunsidra li, sabiex l-esponenti u ħutha qabilha setgħu jipproċedu għas-salvagwardja tad-drittijiet fundamentali tagħhom, kellhom fl-ewwel lok jistennew l-eżitu tal-ewwel każ minnhom intavolat f'dan ir-rigward u *cioè* dak fl-ismijiet AIC Joseph Barbara *et noe v.* Onor Prim'Ministru *et* (65/2007) u dan ukoll sabiex jiftħu 27 kawża (kawża għal kull appartament) bi spejjeż inġenti wara li jkun hemm diġà sentenza li tirrigwardja l-applikabilità tal-art 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta fil-konfront tagħhom. Il-kawża surreferita ġiet deċiża minn din l-onorabbli qorti fil-31 ta' Jannar 2014 (u konfermata in ritrattazzjoni fit-13 ta' Jannar 2015) … … …

»Illi, apparti s-surreferit, jiġi sottomess li l-ewwel onorabbli qorti kellha tgħaddi sabiex debitament tikkunsidra wkoll it-telf materjali soffert mill-esponenti bħala konsegwenza tas-surreferit, konsistenti proprju mill-valur lokatizzju tal-fond, dana tenut kont tal-prinċipju tar-*restitutio in integrum* li huwa wkoll pjenament abbraċjat mill-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem … bis-saħħa tar-*Rules of Court* tal-Qorti Ewropeja datati 19 ta' Settembru 2016 … … …

»… … …

»Illi huwa ċar li l-ewwel onorabbli qorti injorat tista' għal kollox u mingħajr ebda raġuni l-eżerċizzju previst mir-*Rules of Court* u ma tat ebda kunsiderazzjoni għad-danni ċivili attwalment sofferti mill-esponenti bħala konsegwenza tal-leżjoni kif determinata mill-istess l-ewwel onorabbli qorti...

»… … …

»Illi, kif ser jiġi sottomess hawn taħt, huwa ċar li l-likwidazzjoni ta' tali kumpens fis-somma ta' għoxrin elf euro (€20,000) hija waħda irriżorja meta mqabbla mal-ħtieġa li proċeduri kostituzzjonali / konvenzjonali joffru rimedju effettiv.

»Illi kif nutat hawn fuq huwa ċar ukoll li s-sentenza tikkontjeni żball illi seta' affetwa wkoll il-likwidazzjoni tal-kumpens u *cioè* meta l-ewwel onorabbli qorti ikkunsidrat l-għan soċjali tal-miżura leġislativa. Huwa ċar u jinsab effettivament inkontestat bejn il-partijiet li l-imsemmi art. 12A daħal fis-seħħ b'effett retrospettiv u b'intiża li jipproteġi anke lil min, bħal okkupanti odjerni tal-appartament tal-esponenti, kien qed jokkupa mingħajr titolu. Issa huwa ċar li jekk il-prinċipji regulaturi hawn fuq ċitati inkluż allura l-prinċipju tar-*restitutio in integrum* u l-possibilità li l-parti leża tiġi riżarċita kemm fir-rigward ta' danni pekunjari u kif ukoll dawk non-pekunjari inkluż ukoll allura kemm *damnum emergens* u *lucrum cessans*, il-kwantifikazzjoni affettwata mill-ewwel onorabbli qorti ċertament li ma tistax tiġi kkunsidrata bħala waħda ġusta. Dan *multo magis* meta wieħed jikkunsidra r-ritorn fuq il-proprjetà li ġie mitluf mill-esponenti bħala konsegwenza sempliċi ta' daqqa ta' pinna min-naħa tal-leġislatur u dana mhux biss mid-data li fiha daħlet fis-seħħ il-liġi imma saħansitra minn qabel meta l-okkupanti illegali tal-fond ġew mogħtija dritt ta' inkwilinat b'effett retrospettiv sa mid-data tal-għeluq taċ-ċens fl-14 ta' Ġunju 2002. Huwa ċar ukoll li ma tistax issir ġustizzja jekk, kif donnha ddeterminat l-ewwel onorabbli qorti, l-esponenti jitħallsu biss xi somma li ma tinsab relatata b'ebda mod mad-danni

effettivament sofferti mill-esponenti (tenut kont taċ-ċirkostanzi kollha ta' dan il-każ) bħal għoxrin elf euro (€20,000). Tali somma ma sservi bl-ebda mod ai fini meħtieġ mill-liġi tar-*restitutio in integrum* u *cioè* sabiex tagħmel tajjeb għat-telf kollu soffert mill-esponenti għaż-żmien kollu li jmur mill-14 ta' Ġunju 2002 sal-21 ta' Marzu 2015, data tar-ripreża tal-pussess tal-appartament *de quo*. Huwa minnu li l-liġi daħlet *in vigore* fl-2007 imma huwa ċar li l-protezzjoni retrospettiva offerta hija intiża sabiex tkopri perijodu anterjuri għal dan u *cioè* mid-data li fiha għalaq is-subċens u l-okkupanti ġew li jokkupaw mingħajr ebda titolu validu l-proprjetà tal-esponenti. Huwa ċar li f'dan ir-rigward il-prinċipju tar-*restitutio in integrum* jeħtieġ ukoll li jingħata kont mhux biss ta' meta daħlet *in vigore* l-liġi imma wkoll meta beda l-effett tal-leżjoni. Jekk irid jiġi tassew applikat il-prinċipju tar-*restitutio in integrum* il-fatt li l-liġi spussessat lill-esponenti mill-pussess (u l-konsegwenti dħul) fuq il-proprjetà tagħhom mill-2002 sal-2015 ċertament ma jistax jiġi injurat u għandu jiġi kkunsidrat ukoll lil hinn mid-data li fiha daħlet fis-seħħ il-liġi (li xorta waħda kienet waħda b'effett retrospettiv).«

23. Fit-tieni parti tal-aggravju tagħha l-attriċi mbagħad tfisser kif, fil-fehma tagħha, kellhom jiġu kwantifikati d-danni fid-dawl ukoll tal-istimi maħgmula mill-perit imqabbad *ex parte* mill-Avukat Ġenerali.

24. Dwar il-pretensjoni tal-attriċi illi bdiet iġġarrab danni mill-2002, meta għalaq is-subċens, u mhux biss mill-2007, meta daħlet fis-seħħ il-liġi, għandu jingħad illi għalkemm tassew illi l-liġi kellha effett retro-attiv madankollu ma laqtitx lill-attriċi b'effett retro-attiv, għax il-konvenuta Mary Schembri baqgħet tokkupa l-fond sal-2007 mhux bis-saħħa tal-liġi iżda għax l-attriċi stess ma ħaditx passi effettivi u konkreti biex tiżgumbraha. Ukoll li kieku ma għaddietx il-liġi, l-konvenuta Mary Schembri xorta kienet tibqa' fil-post għall-inqas sal-2007; hu ovvju għalhekk li dak li seħħ qabel l-2007 għal dak li għandu x'jaqsam mal-okkupazzjoni tal-fond ma kienx b'effett tal-liġi impunjata. Fil-fatt l-art. 12A(4) jgħid espressament illi, meta s-sub-enfitewsi tkun għalqet qabel l-1 ta' Lulju 2007, id-disposizzjonijiet ta' dak l-artikolu jgħoddu biss jekk l-*ex*-sub-enfitewta "tkun għadha tokkupa d-dar bħala r-

residenza ordinarja tagħha f'dik id-data" u kienet l-attriċi li ħallietha tkompli tokkupa l-fond sa dik id-data meta setgħet żgumbratha qabel.

25. Din il-qorti lanqas ma taqbel mal-attriċi illi d-danni likwidati mill-ewwel qorti ma humiex biżżejjed biex jingħata rimedju sħiħ u xieraq għall-ksur tad-dritt tagħha. Il-kumpens mistħoqq mhux neċessarjament ikun ekwivalenti għad-differenza bejn il-kera kif stmat mill-perit u l-kera regolat bil-liġi. Il-kalkoli tal-attriċi ma jqisux l-għan leġittimu u soċjali tal-liġi, il-fatt illi l-liġi teħlisha mill-obbligazzjoni tat-tiswijiet u l-fatt li l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantux 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 wkoll mill-2002, u li dan il-kerrej kien sejjer jassumi hu l-obbligazzjoni ta' manutenzjoni u tiswijiet.

26. Wara li qieset kemm l-aggravju tal-Avukat Ġenerali kif ukoll dak tal-attri1ċi, il-qorti hija tal-fehma illi, fost il-fatturi relevanti għall-likwid-azzjoni ta' kumpens xieraq, għandhom jitqiesu dawn li ġejjin:

(i) il-fatt li kienet l-attriċi flimkien ma' ħutha li ppermettew lill-konvenuta Mary Schembri li tkompli żżomm il-fond sal-2007 meta, bejn l-2002 u l-2007, setgħu fittxew l-iżgumbrament tagħha;

(ii) iż-żmien ta' disa' snin – bejn l-2007 u l-2015 – li l-attriċi damet imċaħħda mit-tgawdija tal-fond tagħha 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 responsabilità 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 fondamentali ma huwiex l-istess bħad-danni ċivili iżda minkejja dan għandu jkun kumpens sħiħ li, kemm jista' jkun, iqiegħed lill-attriċi fil-posizzjoni li kienet tkun fiha li kieku dak il-ksur ma seħħx;

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

(vii) l-ispejjeż li kellha tagħmel l-attriċi biex kisber dan ir-rimedju; u

(vii) il-kumpens mogħti mill-qrati f'dawn l-aħħar snin f'każijiet li jixbhu dak tallum.

27. Wara li qieset dan kollu, kif ukoll il-fatturi msemmijin fil-paragrafu 14 ta' din is-sentenza, l-qorti hija tal-fehma li l-kumpens fl-ammont ta' għoxrin elf euro (€20,000) mogħti mill-ewwel qorti huwa wieħed xieraq u biżżejjed biex jagħmel tajjeb għad-danni kemm materjali kif ukoll morali.

28. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti qiegħda tiċħad it-tielet aggravju tal-Avukat Ġenerali kif ukoll l-aggravju tal-attriċi.

29. Il-qorti għalhekk tiddisponi mill-appell tal-Avukat Ġenerali u minn dak tal-attriċi billi tiċħad l-aggravji kollha tal-Avukat Ġenerali ħlief l-ewwel aggravju tiegħu li qiegħed jintlaqa' biss safejn jolqot iż-żmien qabel l-2007 (għalkemm dan ma jagħmilx differenza għall-eżitu finali tal-

kawża); tiċħad l-aggravju tal-attriċi; u ikkonferma s-sentenza appellata.

30. L-ispejjeż tal-appell tal-Avukat Ġenerali jinqasmu hekk: erba' ishma minn ħamsa ($^{4}/_{5}$) jħallashom l-Avukat Ġenerali u s-sehem l-ieħor minn ħamsa ($^{1}/_{5}$) tħallsu l-attriċi; l-ispejjeż tal-appell tal-attriċi tħallashom kollha l-attriċi; u l-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif regolati fis-sentenza appellata.

Joseph Azzopardi
President

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Noel Cuschieri
Imħallef

Deputat Reġistratur
rm