QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 27 ta' Ottubru, 2021.

Numru 4

Rikors Kostituzzjonali Numru 2/2018/1 JRM

Roberto Carlos Calleja

v.

L-Avukat Ġenerali, illum l-Avukat tal-Istat;
u Carmel u Maria konjuġi Zammit

1. Dawn huma żewġ appelli – wieħed tal-Avukat tal-Istat u l-ieħor tal-konvenuti konjuġi Zammit – minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza tagħha kostituzzjonali fid-29 ta' Ottubru 2020 li biha sabet li nkisru d-drittijiet fundamentali tal-attur għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu mħarsin bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"] u bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ["l-Ewwel Protokoll"]. Bħala rimedju għal dan il-ksur l-ewwel qorti ordnat lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas lill-attur kumpens ta' tmintax-il elf euro

(€18,000) bħala danni pekunjarji u erbat elef euro (€4,000) bħala danni non-pekunjarji, b'kollox tnejn u għoxrin elf euro (€22,000). Iddikjarat ukoll illi l-konvenuti konjuġi Zammit ma jistgħux ikomplu jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-art. 12 tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar [Kap. 158] sabiex jibqgħu joqogħdu fil-post tal-attur.

2. Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġew imfissra hekk mill-ewwel qorti:

> »... … … b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin tad-19 ta' Lulju, 1985, l-intimati Zammit akkwistaw mingħand wieħed Ronald Mangion l-utli dominju temporanju tal-appartament … Valletta, għaż-żmien li kien fadal minn konċessjoni enfitewtika ta' wieħed u għoxrin (21) sena li bdew jgħaddu mill-25 ta' Frar 1985, bil-patti u l-kundizzjonijiet imsemmija fl-istess kuntratt u fil-kuntratt ta' akkwist ta' Ronald Mangion mingħand il-familja Calleja, fosthom il-ħlas ta' ċens fl-ammont ta' tnejn u sebgħin lira Maltin (Lm72) fis-sena, titħallas kull tliet (3) xhur bil-quddiem, li jżomm l-appartament fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u riparazzjoni, u li, meta tispiċċa l-konċessjoni enfitewtika, jgħaddih lura fl-istess stat.
>
> »Meta l-appartament ġie għand l-intimati Zammit, kien jeħtieġ li jsiru fih għadd kbir ta' tiswijiet. L-intimati Zammit daħlu fil-fond aktar tard fis-sena 1985 u għadhom jużaw il-post bħala d-dar fejn jgħixu ordinarjament flimkien ma' uliedhom, u huma lkoll ċittadini Maltin.
>
> »Meta għalqet il-konċessjoni enfitewtika, l-appartament baqa' għand l-intimati Zammit b'titolu ta' kera. Il-kera kienet titħallas b'mod regolari lil Maria Bianchi, li kienet iz-zija paterna tar-rikorrent.
>
> »Ir-rikorrenti Calleja akkwista l-appartament mertu ta' din il-kawża bis-saħħa ta' liċitazzjoni li saret fl-4 ta' Ġunju 2015, u l-post (fost ġid ieħor li huwa offra għalih) kien liberat favurih dakinhar. Huwa offra ħamsa u ħamsin elf euro (€55,000) u l-post kien liberat skond dik l-offerta billi ħadd aktar ma ressaq offerta. Fid-deskrizzjoni tal-fond qabel sar l-irkant, issemma li l-post kien mikri b'mija u sebgħa u sittin euro u wieħed u sebgħin ċenteżmu (€167.71) fis-sena. Huwa ma baqax jaċċetta l-kera mingħand l-intimati Zammit, u minn hemm 'il quddiem, l-intimati Zammit bdew jiddepożitaw il-kera fir-reġistru tal-qorti.
>
> »F'April 2016 ir-rikorrent qabbad perit u magħha spezzjona l-fond mertu tal-każ, u b'rapport maħruġ f'Jannar tal-2018 stmat il-valur lokatizju tiegħu.
>
> »Fit-18 ta' Lulju 2016 ir-rikorrent bagħat jitlob lill-intimati Zammit sabiex joħorġu mill-fond u jroddulu ċ-ċwievet billi qal li kienu kisru l-kundizzjonijiet tal-kirja minħabba tibdiliet fil-fond mingħajr l-awtorizzazzjoni tiegħu.
>
> »Fit-22 ta' Marzu 2017 ir-rikorrent interpella lill-intimati Zammit sabiex jersqu fuq kuntratt ġdid ta' kera. Skond il-fehma tal-perit arkitett imqabbad mir-rikorrent, il-valur lokatizju tal-fond fl-istat li l-fond huwa

fih illum huwa dak ta' disat elef u sitt mitt euro (€9,600), filwaqt li f'każ li l-appartament jiġi '*refurbished* u modernizzat', il-valur lokatizju tiegħu jitla' għal erbatax-il elf u mitejn euro (€14,200).«

3. Peress li deherlu li dan kollu seħħ bi ksur tad-drittijiet fondamentali tiegħu mħarsin bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, l-attur fetaħ il-kawża tallum u talab lill-qorti jogħġobha:

»(1) tiddikjara li l-artikoli 5(2) u 12(2) tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar … huma leżivi għad-drittijiet tal-esponenti għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali kif inkorporata fil-liġijiet tagħna mill-Kapitolu 319;

»(2) tiddikjara null u bla ebda effett fil-każ in eżami l-artikoli 5(2) u 12(2) tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar … in kwantu jilledu d-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali tal-esponenti hekk kif sanċiti mill-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll mill-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali kif inkorporata fil-liġijiet tagħna mill-Kapitolu 319;

»(3) tagħti l-esponenti dawk ir-rimedji li jidrilha li huma xierqa sabiex jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali tal-esponenti u dan kif protetti mill-istess Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll mill-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali kif inkorporata fil-liġijiet tagħna mill-Kapitolu 319, inkluż li tiddikjara li l-intimat Carmel Zammit kif ukoll il-familjari tiegħu li m'għandhomx jedd li jinvokaw l-artikoli 5(2) u 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jibqgħu jabitaw fil-fond imsemmi …, u b'hekk tawtorizza l-esponenti jirriprendi l-pussess tal-fond;

»(4) tillikwida kumpens dovut l-esponenti, u jekk ikun il-każ bl-opera ta' periti nominandi, u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex iħallsu l-kumpens hekk likwidat.

»Bl-ispejjeż … … …«

4. L-Avukat Ġenerali, llum l-Avukat tal-Istat, ressaq din l-eċċezzjoni, fost oħrajn li ma humiex relevanti għall-appell:

»(2.7) … … … *dato ma non concesso* li din l-onorabbli qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fl-umli fehma tal-esponent fiċ-ċirkostanzi tal-każ u fil-kuntest soċjali tagħhom, dikjarazzjoni ta' ksur għandha tkun suffiċjenti.«

5. Il-konvenuti konjuġi Zammit ressqu dawn l-eċċezzjonijiet, fost oħrajn:

> »L-ewwel eċċezzjoni *in linea preliminari* … hija li din il-qorti fil-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) ma hijiex il-qorti kompetenti biex tkun tista' tindirizza dak li qed jipprova jallega r-rikorrenti Roberto Carlos Calleja.
>
> »[It-tieni] eċċezzjoni *in linea preliminari* … hija illi … dawn il-proċeduri f'dan ir-rikors kostituzzjonali odjern intavolat nhar is-16 ta' Jannar 2018 huma nulli u invalidi fir-rigward ta' Carmel u Maria konjuġi Zammit u għalhekk għandhom jiġu dikjarati li mhux effettivi, u fiċ-ċirkostanzi Carmel u Maria konjuġi Zammit, a spejjeż tar-rikorrenti Roberto Carlos Calleja, ma għandhomx jibqgħu parti f'din il-kawża minħabba l-invalidità ta' dawn il-proċeduri legali fil-konfront tal-intimati Carmel u Maria konjuġi Zammit.
>
> »It-tielet eċċezzjoni *in linea preliminari* hija li … Carmel u Maria konjuġi Zammit … għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju, u allura meħlusa milli jibqgħu josservaw il-proċeduri f'din il-kawża u l-ispejjeż għandu ibatihom kollha min għamel il-kawża intortament, inġustament u kapriċċożament kontra l-intimati Carmel u Maria konjuġi Zammit u *cioè* r-rikorrenti Roberto Carlos Calleja … … …«

6. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

> »Tiċħad l-eċċezzjonijiet preliminari tal-intimati Zammit u ssib li għandha twettaq is-setgħat tagħha biex tisma' u tqis l-ilmenti mressqa mir-rikorrent u li huma l-kontradditturi leġittimi tal-azzjoni tar-rikorrent u jmisshom jibqgħu fil-kawża;
>
> »Tilqa' l-eċċezzjoni ulterjuri mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat u ssib li l-artikolu 5(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma jgħoddx għall-każ li l-qorti għandha quddiemha;
>
> »Tilqa' l-ewwel talba attriċi u ssib li t-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Ordinanza tal-1959 li tneħħi l-Kontroll tad-Djar, huwa leżiv għad-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija ta' ġidu bi ksur kemm tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u kif ukoll tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;
>
> »Tilqa' t-tieni talba attriċi billi hija konsegwenzjali għall-ewwel talba tar-rikorrent;
>
> »Tilqa' t-tielet talba u ssib li l-intimati Zammit ma jistgħux jistrieħu iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 biex jibqgħu joqogħdu fil-post mertu tal-kawża;
>
> »Tilqa' ir-raba' talba billi tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrent kumpens ta' tnejn u għoxrin elf euro (€22,000) bħala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju minħabba l-ksur imġarrab mir-rikorrent kif fuq ingħad;
>
> »Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħrajn tal-intimati bħala mhux mistħoqqa; u
>
> »Tordna li l-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.«

7. Safejn huma rilevanti għall-appelli, l-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> »Din hija azzjoni ta' ksur tal-jeddijiet fundamentali. Ir-rikorrent, bħala s-sid tal-appartament li fih jgħixu l-intimati miżżewġin Zammit, jilmenta li qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu għat-tgawdija bla xkiel ta' ġidu, kemm taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u kif ukoll taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvezjoni għaliex, minħabba l-artikolu 5 u 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jistax jieħu lura f'idejh l-imsemmi fond. Dan għaliex il-fond kien ingħata b'konċessjoni enfitewtika għal żmien li jagħlaq, imma, minħabba l-imsemmija dispożizzjonijiet tal-liġi, fl-għeluq tagħha inqalbet għal kirja, u l-ħlas li jirċievi tal-kirja li l-liġi ħalqet huwa ftit wisq meta mqabbel mal-valur lokatizju li l-fond iġib li kieku kellu jinkera skond is-suq. Huwa jilminta li qiegħed iġorr piż sproporzjonat meta mqabbel ma' dak li jistħoqqilhom dawk li baqgħu jzommu l-post taħt idejhom (l-intimati miżżewġin Zammit). Jitlob għaldaqstant li l-qorti ssib li huwa qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu għat-tgawdija bla xkiel ta' ġidu, li jingħata kumpens għal dan il-ksur kif ukoll rimedju xieraq biex ma jibqax ibati l-konsegwenzi tal-istess ksur (magħduda fosthom, it-tneħħija tal-intimati Zammit mill-post).
>
> »Għal din l-azzjoni l-intimat Avukat tal-Istat laqa' għat-talbiet attriċi billi ċaħad li r-rikorrent tassew ġarrab ksur ta' xi jedd fundamentali tiegħu kif imħares kemm taħt il-Kostituzzjoni u kif ukoll taħt il-Konvenzjoni. Qal li …… … (7) f'każ li l-qorti ssib ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrenti, f'kuntest soċjali, dikjarazzjoni ta' ksur hija biżżejjed bħala rimedju.
>
> »Min-naħa tagħhom, l-intimati miżżewġin Zammit laqgħu għat-talbiet tar-rikorrenti billi qalu li r-rikorrent naqas li jfittex rimedju ordinarju quddiem il-qorti xierqa qabel ma fetaħ din il-kawża. Għaldaqstant din il-qorti m'għandhiex il-ġurisdizzjoni li tisma' din il-kawża billi, jekk tassew hemm xi lment, kif qed jittanta jixli r-rikorrent, dan messu ressqu quddiem il-qorti xierqa u li għandha s-setgħat li tisma' u tqis il-każ. Qalu wkoll li huma jmisshom jinħelsu mill-ħarsien tal-ġudizzju billi, għall-istess raġunijiet, il-proċeduri mnedija mir-rikorrent ma jiswewx.
>
> »... … …
>
> »… … … il-qorti tibda biex tqis l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati miżżewġin Zammit. Huma jgħidu li r-rikorrenti naqas li jfittex rimedju quddiem il-qorti ordinarja qabel ma fetaħ dawn il-proċeduri. Għaldaqstant din il-qorti m'għandhiex il-ġurisdizzjoni li tisma' din il-kawża billi jekk tabilħaqq hemm xilja, kif qed jittanta jixli r-rikorrent, din messu ressaqha quddiem il-qorti xierqa fil-kompetenza ordinarja tagħha.
>
> »L-imsemmija eċċezzjoni preliminari mhix tajba jekk biha lintimati Zammit riedu jfissru li t-tribunal waħdieni biex jisma' u jaqta' każijiet fejn jidħlu kwestjonijiet imnissla fil-qafas ta' kuntratt ta' kirja ta' immobbli huwa xi qorti oħra li lilha l-liġi tagħti setgħa esklussiva. Dik il-ġurisdizzjoni mogħtija mil-liġi ma tistax tneħħi s-setgħa jew ġurisdizzjoni partikolari li l-Kostituzzjoni tagħti lil din il-qorti meta jqumu jew jitressqu quddiemha kwestjonijiet dwar ilmenti ta' ksur ta' jeddijiet fun-

damentali. Jekk stess tinqala' kwestjoni bħal din quddiem qorti bħal dik, hija dik il-qorti li jkollha twaqqaf is-smigħ sakemm din il-qorti tkun stħarrġet il-kwestjoni tal-allegat ksur tal-jedd fundamentali jew, jekk tkun qorti kompetenti, li tirreferi l-kwestjoni direttament lil din il-qorti skond l-artikolu 46(3) tal-Kostituzzjoni jew l-artikolu 4(3) tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

»Għalhekk l-imsemmija eċċezzjoni preliminari mhux sejra tintlaqa' għaliex mhijiex mistħoqqa;.

»Fit-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet preliminari tagħhom, l-intimati miżżewġin Zammit jgħidu li jmisshom jinħelsu mill-ħarsien tal-ġudizzju minħabba li mhumiex il-kontraditturi leġittimi tal-pretensjonijiet tar-rikorrent.

»Ir-rikorrent iwarrab dawn l-eċċezzjonijiet u jagħti lista ta' sentenzi li qiesu ħaġa bħal din;

»Il-qorti wkoll issib li dawn l-eċċezzjonijiet mhumiex tajba, safejn bihom l-intimati jridu li jinħarġu mill-kawża. Kif tfisser għadd ta' drabi f'dan ir-rigward, post l-intimati Zammit f'din il-kawża mhuwiex minħabba li kienu huma li b'xi mod wettqu l-ksur tal-jedd pretiż mir-rikorrent daqskemm il-fatt li huma qegħdin igawdu ġid ir-rikorrent bis-saħħa tal-liġi attakkata jqiegħed fuqhom interess ta' leġittimazzjoni passiva li tolqothom fil-laħam il-ħaj. L-ilmenti ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali kif imressqa mir-rikorrent jirrigwardaw it-tħaddim ta' liġi li l-intimati Zammit bl-ebda mod ma ipprovokaw. Huma nqdew biha bħalma kellhom kull jedd li jagħmlu. Madankollu, jekk din il-qorti ssib li, bit-tħaddim ta' liġi bħal dik, ir-rikorrent ġarrab jew qiegħed iġarrab ksur ta' xi jedd tiegħu, l-intimati ma jistgħux jgħidu li huma ma jimpurtahom xejn jew li mhux se jintlaqtu minn dak li jirriżulta.

»Għalhekk, il-qorti mhix se tilqa' dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet għaliex mhumiex mistħoqqa fil-fatt u lanqas fid-dritt.

»... … …

»Fis-sottomissjonijiet tiegħu, ir-rikorrent jgħid li l-indħil tal-istat, għalkemm snin ilu seta' kien wieħed leġittimu, fid-dimensjoni soċjo-ekonomika tallum huwa abbużiv. Iżid jgħid li l-indħil huwa nieqes fil-bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali u l-protezzjoni tal-jeddijiet tar-rikorrenti; dan għaliex r-rikorrenti ma jistax jieħu lura l-fond u huwa kostrett li jikri lill-intimati għal perjodu indefinit. Ir-rikorrent jgħid ukoll li l-kera mħallsa mill-intimati Zammit twassal għal wieħed punt tmintax-il fil-mija (1.18%) tal-valur lokatizju potenzjali jew wieħed punt seba' erbgħa fil-mija (1.74%) tal-valur lokatizju attwali li l-post kien stmat mill-perit arkitett imqabbda minnu, u tlieta punt erbgħa ħamsa fil-mija (3.45%) tal-valur lokatizju attwali li l-post kien stmat mill-perit arkitett imqabbad mill-intimat Avukat tal-Istat.

»... … …

»Meta wieħed iqis il-fatturi u ċ-ċirkostanzi kollha marbuta mal-każ, wieħed isib li l-piż finanzjarju għadu mitfugħ kollu fuq ir-rikorrent sallum. Dan joħroġ l-iżjed meta wieħed iqis il-valur li l-appartament kien jinkera lill-intimat u kif ukoll kemm seta' nkera mir-rikorrent li kieku ma kenitx fis-seħħ il-liġi kif inhi b'effett tal-Att XXIII tal-1979. Filwaqt li fis-sena 2006 (f'għeluq il-konċessjoni enfitewtika), il-fond għadda għand l-intimati Zammit b'titolu ta' kera bl-ammont ta' tnejn u sebgħin

lira Maltin (Lm72), ekwivalenti għas-somma ta' mija sitta u sebgħin euro (€167) fis-sena, jekk il-qorti kellha toqgħod biss (mingħajr ma tqis l-pretensjoni tar-rikorrent) fuq il-valur lokatizju li l-fond fl-istess sena kien iġib skond stima mogħtija mill-perit arkitett imqabbad mill-intimat Avukat tal-Istat, il-valur lokatizju fl-istess sena kien ta' elfejn, erba' mija u sittin euro (€2,460). Skond l-istess perit arkitett, fis-sena 2018, dan il-valur irdoppja u għola għal erbat elef, tmien mija u sittin euro (€4,860). Min-naħa tar-rikorrent, il-valur lokatizzju fis-sena 2016 kien ta' disat elef u sitt mitt euro (€9,600).

»Għaldaqstant, meta wieħed iqabbel il-kera dovuta mal-kera li l-post jista' jinkera bih li kieku ma kienx maqbud taħt l-effetti tal-Att XXIII, wieħed isib li hemm sproporzjon qawwi bejn qagħda u oħra u li dan l-isproporzjon qiegħed iġarrbu r-rikorrent waħdu, minkejja l-għanijiet leġittimi u soċjali li l-liġi qiegħda tilħaq fir-rigward tal-intimati Zammit.

»B'żieda ma' dan, hemm ukoll iċ-ċirkostanza li, minkejja li l-liġi tagħti lis-sid aċċess għal qorti biex iressaq talba biex jieħu l-post lura, bil-kejl li tagħti l-istess liġi dan tqies li huwa rimedju elużiv u li, aktar iva milli le, jaqta' l-għatx bl-ilma tal-perżut u jħalli lis-sid marbut bil-kirja mposta mil-liġi.

»Għalhekk, il-qorti tasal għall-fehma li, fil-qagħda li jinsab fiha r-rikorrent illum u ladarba l-bidliet li reġgħu saru fil-liġi baqgħu ma indirizzawx għal kollox qagħda bħal dik li jinsab fiha r-rikorrent, u kif ukoll fid-dawl tat-tifsira li ngħataw id-dispożizzjonijiet rilevanti tal-Kap 158 kif mibdula bl-Att XXIII tal-1979, kemm mill-qrati ta' kompetenza kostituzzjonali Maltin u kemm tal-qorti ta' Strasbourg, jirriżulta li r-rikorrent ġarrab u qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu għat-tgawdija paċifika ta' ħwejġu kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u dan minħabba li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-imsemmi Kap 158 iqiegħed fuqu piż sproporzjonat meta mqabbel mal-għan li għalih iddaħħlu fis-seħħ l-istess dispożizzjonijiet.

»Għaldaqshekk l-ewwel talba tar-rikorrenti fir-rigward ta' l-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni sejra tintlaqa' wkoll.

»...

»Għal dak li jirrigwarda t-tielet talba dwar ir-rimedju mitlub, ir-rikorrent jitlob "ir-rimedji li (l-qorti) jidhrilha xierqa sabiex jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali tal-esponenti", b'mod partikolari li l-intimati Zammit ma jibqgħux jgħixu fil-fond u b'hekk tawtorizzah biex jieħu lura l-pussess tal-fond. Fir-raba' talba tiegħu, ir-rikorrent jitlob ukoll il-likwidazzjoni ta' kumpens għall-ksur imġarrab fil-jeddijiet fundamentali tiegħu.

»Għal dak marbut mat-tielet talba, il-qorti tifhem li, kulma jmur, ir-rikorrent fil-qagħda attwali qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu dwar ħwejġu. Min-naħa l-oħra, sejbien ta' ksur ta' jedd fundamentali jitlob l-għoti ta' rimedju effettiv, kemm fil-prattika u kif ukoll fil-liġi, b'mod li l-għoti waħdu ta' kumpens jista' ma jitqiesx bħala rimedju tajjeb biżżejjed. F'każijiet ta' dawn l-aħħar żmien, il-qorti fi Strasbourg qieset li r-rimedju tat-tneħħija tal-okkupant minn post kien ir-rimedju effettiv li messu ngħata, u li għat-tbatija li ġġarrab il-parti mneħħija jrid jagħmel tajjeb l-Istat Malti.

»F'dan ir-rigward u wara li ħasbet fit-tul, il-qorti tagħżel li tagħmel tagħha l-prinċipji imwettqa mill-Qorti Kostituzzjonali f'ċirkostanza bħal

din, u tgħid li l-intimati Zammit ma jistgħux jibqgħu jinqdew bid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ladarba b'dak il-mod ir-rikorrent ikun qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Min-naħa l-oħra, huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta' qorti mitluba tistħarreġ ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-ġid u l-għoti ta' kumpens xieraq biex tordna t-tneħħija mill-post tal-okkupant li jkun. F'każ bħal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-liġi tagħti l-kompetenza speċjali biex iqis kwestjonijiet bħal dawn. Dan jingħad ukoll minkejja li din il-qorti tgawdi setgħat wesgħin ta' rimedju li tista' tagħti f'każ li ssib ksur ta' xi jedd fundamentali tal-parti attriċi.

»Għalhekk, għall-finijiet tal-istess tielet talba tar-rikorrent, il-qorti sejra tordna li l-intimati Zammit ma jistgħux jistrieħu iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta biex jiġġustifikaw iż-żamma tagħhom tal-post tar-rikorrent.

»Għal dak marbut mar-raba' talba (kumpens għad-danni mġarrab), il-qorti tqis li din it-talba hija l-effett naturali tas-sejbien tal-ksur tal-jedd invokat. Huwa miżmum li, ladarba qorti ssib li r-rikorrent ġarrab ksur tal-jedd tiegħu kif imħares bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jew tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ma huwiex biżżejjed li tieqaf b'sempliċi dikjarazzjoni bħal dik. Għalkemm ir-rimedju xieraq mhuwiex lanqas u tabilfors il-kundanna ta' ħlas ta' kumpens bħal li kieku l-ħaġa li dwarha seħħ il-ksur kienet inbigħet, xi għamla ta' kumpens huwa mistħoqq u doveruż u tali kumpens iridu ikun wieħed biżżejjed biex imewwet il-ħsara li tkun iġġarrbet bil-ksur ilmentat tal-jedd fundamentali. Hawn ukoll, il-qorti qiegħda żżomm quddiem għajnejha li l-ksur imġarrab mir-rikorrent jikkonsisti f'indħil dwar u mhux f'teħid tal-ġid tiegħu.

»Huwa llum stabilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunità mitlufa. Biex tasal għal dan, il-qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħed jirċievi r-rikorrent mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet u wkoll l-effetti tal-ordni li l-qorti tista' tagħti dwar jekk lokkupant jistax jibqa' jistrieħ aktar fuq it-tħaddim tal-liġi attakkata. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.

»Dwar il-kumpens dovut lir-rikorrent, madankollu, tqum konsiderazzjoni oħra. Għalkemm ir-rikorrent ħarrek ukoll lill-intimati Zammit, iżda dan ma jfissirx li huma l-istess intimati Zammit li jridu jħallsu lir-rikorrent il-kumpens li sejjer jingħata jew li jagħmlu tajjeb għall-għażla li kienet tagħtihom il-liġi u talli nqdew biha. Kumpens bħal dak għandu jbatih biss l-istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979, u kif ukoll tan-nuqqas tal-istess stat li jibdel il-liġi biex taħlaq il-bilanċ meħtieġ bejn is-sidien u l-okkupanti ta' postijiet ta' abitazzjoni fir-rabtiet kuntrattwali ta' bejniethom. L-intimati Zammit inqdew b'liġi li tathom jeddijiet fuq ġid ta' ħaddieħor, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima *qui suo jure utitur neminem lædere videtur*, il-qorti ma tistax issib li l-intimati Zammit iridu jagħmlu tajjeb huma wkoll

għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid.

»Kif inhu miżmum u mgħallem "fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux".

»F'dan il-każ li l-qorti għandha quddiemha llum, waħda miċ-ċirkostanzi li trid tqis għall-finijiet tal-likwidazzjoni tal-kumpens mistħoqq hija dik li ssemmiet aktar qabel: jiġifieri li l-konċessjoni enfitewtika temporanja nħalqet fl-1985, jiġifieri meta l-liġi kienet diġà taħseb għall-bdil tal-enfitewsi f'kirja wara l-għeluq tal-konċessjoni u meta ma ntweriex li l-konċedenti direttarji kellhom xi theddida li l-ġid tagħhom jitteħdilhom jekk kemm-il darba ma jidħlux fi ftehim bħal dak. Għalkemm, kif sewwa jissottometti r-rikorrent, tali fatt ma jistax jitqies bħala rilevanti għall-finijiet tal-ksur tal-jedd tiegħu għat-tgawdija ta' ġidu, madankollu l-qorti tqis li huwa fattur rilevanti u għandha tqisu meta tiġi biex tikkalibra l-kumpens li jistħoqqlu jingħata għall-ksur imġarrab. Hemm ukoll iċ-ċirkostanza rilevanti li, meta r-rikorrent kiseb il-fond fl-irkant ġudizzjarju, offra għalih somma li kienet tqis li l-post kien suġġett għal kirja. Ukoll kieku wieħed kellu jqis l-istima li l-perit *ex parte* mqabbad mill-intimat Avukat tal-Istat ta lill-post fi żmien ftit xhur wara li r-rikorrent kien kisbu, joħroġ li l-prezz li r-rikorrent offra u ħallas fl-irkant biex kiseb il-fond kien madwar kwart (¼) dik l-istima.

»Min-naħa l-oħra, il-qorti lanqas ma tista' tqis in-nefqiet li l-intimati Zammit għamlu fil-post wara li daħlu fih u li tejbu bil-kbir il-qagħda tal-fond minn kif kien meta ngħata b'enfitewsi temporanja lill-awtur tagħhom Ronald Mangion u kif dan għaddihulhom, ftit tax-xhur wara. Dan jingħad għaliex in-nefqiet u t-titjib li l-enfitewta jew sub-enfitewta jagħmlu f'post konċess lilhom jaqa' fost l-obbligi li trid il-liġi. Għalhekk, meta wieħed iqis iċ-ċirkostanzi kollha li joħorġu mill-provi mressqa u jħaddem dwarhom ir-regoli li dawn il-qrati minn żmien għal żmien inqdew bihom f'każijiet li jixxiebhu, il-qorti ssib li jkun xieraq li jitħallas kumpens lir-rikorrent fis-somma ta' tnejn u għoxrin elf euro (€22,000) li, għal tmintax-il elf euro (€18,000) minnhom huma kumpens pekunjarju u l-erbat elef euro (€4,000) l-oħra l-kumpens morali għall-ksur tal-jedd tar-rikorrent.«

8. L-Avukat tal-Istat appella b'rikors tat-18 ta' Novembru 2020 li għalih l-attur wieġeb fit-23 ta' Diċembru 2020. Sar ukoll appell mill-konvenuti konjuġi Zammit fit-18 ta' Novembru 2020 li għalih l-attur wieġeb fit-23 ta' Diċembru 2020.

9. Qabel ma' tqis l-appelli tal-partijiet, din il-qorti tosserva li ma sar l-ebda appell minn dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti sabet ksur tad-dritt fondamentali tal-attur imħares bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni u bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll. Din il-parti tas-sentenza appellata għalhekk illum hija finali.

10. Ngħaddu issa għall-appell tal-Avukat tal-Istat li jolqot il-*quantum* ta' kumpens mogħti mill-ewwel qorti. Fil-fehma tiegħu, l-kumpens mogħti lill-attur kellu jkun ferm inqas. Ifisser l-aggravju waħdieni tiegħu hekk:

> »… … … dan l-appell jolqot biss il-kap tas-sentenza dwar l-ammont ta' €22,000 … li l-ewwel onorabbli qorti ordnat li għandu jiġi mħallas mill-Avukat tal-Istat bħala kumpens ħalli jagħmel tajjeb għall-ksur konvenzjonali / kostituzzjonali. Fl-umli fehma tal-appellant il-kumpens mogħti kellu jkun ferm inqas minn hekk.
>
> »... … …
>
> »L-esponent Avukat tal-Istat umilment isostni illi *oltre* mill-fatturi msemmija mill-ewwel onorabbli qorti, l-ewwel qorti kellha tagħti aktar toqol lill-fatt illi s-sid appellat xtara l-fond fl-2015 u intavola l-kawża, li s-sentenza tagħha hija l-mertu ta' dan l-appell, fl-2018. Vera li l-appellat Calleja bħala s-sid tal-fond għandu d-dritt jissalvagwardja d-drittijiet tiegħu, però tenut kont tal-fatt li hu daħal għax-xiri tal-fond b'konsapevolezza taċ-ċirkostanzi li kien milqut minnhom l-fond u li konsegwentament wassal sabiex l-istess fond jinxtara bi prezz mhux normali għas-suq tas-sena 2015, allura l-kumpens mogħti kellu jkun ferm inqas milli kien.
>
> »*Oltre* minn hekk, illum huwa stabbilit fil-ġurisprudenza anke dik Ewropea illi fil-każijiet li jittrattaw miżuri leġittimi fil-qasam tal-akkom-modazzjoni 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 (ara ECHR każ <u>Ghigo *v.* Malta</u>, 17 ta' Lulju 2008, #18; każ <u>Edwards *v.* Malta</u>, 17 ta' Lulju 2008, §21).
>
> »Il-kumpens kostituzzjonali ried neċessarjament jieħu qies wkoll tal-għan leġittimu li mmotiva 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 jġib minn fuq is-suq (ara sentenza <u>Carmen Cassar *v.* Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali *et*</u> tal-Qorti Kostituzzjonali tat-12 ta' Lulju 2011).

»Wara kollox ġie mtenni għadd ta' drabi li fil-kalkolu ta' *just satisfaction* 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 ordinarju (ara s-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali, Philip Grech *proprio et nomine v.* Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali *et* maqtugħa fis-17 ta' Diċembru 2010 u Victor Gatt *et v.* Avukat Ġenerali *et* tal-5 ta' Lulju 2011).

»Dan ġie ripetut riċentament mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza Maria Stella *sive* Estelle Azzopardi *et v.* Avukat Ġenerali *et* deċiża fit-30 ta' Settembru 2016, meta ntqal li "r-rimedju li tagħti din il-qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunità mitlufa." Ara wkoll is-sentenza Ian Peter Ellis *et v.* Avukat Ġenerali *et* deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali tal-24 ta' Ġunju 2016.

»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;

»Jiġi b'hekk li l-kumpens ta' €22,000 ordnat mill-ewwel onorabbli qorti huwa wieħed eċċessiv li jixtraqlu jiġi mnaqqas bħalma ġara f'kawżi oħra. Ara f'dan is-sens Maria Ludgarda *sive* Mary Borg *et v.* Rosario Mifsud *et* (QK 29/04/2016) fejn il-kumpens minn €10,000 tnaqqas għal €2,500, Raymond Cassar Torregiani *et v.* Avukat Ġenerali *et* (QK 29/04/2016) fejn il-kumpens minn €50,000 tnaqqas għal €5,000, Vincent Curmi *nomine v.* Avukat Ġenerali *et* (QK 24/06/2016) fejn il-kumpens minn €1,000,000 tnaqqas għal €25,000, Rose Borg *v.* Avukat Ġenerali *et* (QK 11/07/2016) fejn il-kumpens minn €15,000 tnaqqas għal €5,000, Ian Peter Ellis et v. Avukat Ġenerali *et* (QK 24/06/2017) fejn il-kumpens minn €20,000 tnaqqas għal €10,000, Maria Stella sive Estelle Azzopardi et v. Avukat Ġenerali et (QK 29/09/2016) fejn il-kumpens minn €20,000 tnaqqas għal €5,000, Jesmond Portelli *et v.* Avukat Ġenerali *et* (QK 25/11/2016) fejn il-kumpens minn €16,000 tnaqqas għal €5,000 u Ian Peter Ellis *et v.* Maġġur Alfred Cassar Reynaud *et* (QK 27/01/2017) fejn il-kumpens minn €50,000 tnaqqas għal €15,000.

»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.

»F'dawn iċ-ċirkostanzi kollha għalhekk il-kumpens ta' €22,000 mogħti mill-ewwel onorabbli qorti għandu jiġi ridott sostanzjalment.«

11. L-attur wieġeb kif ġej għall-appell tal-Avukat tal-Istat:

»Fis-suċċint, l-Avukat tal-Istat huwa tal-fehma illi l-kumpens ta' €22,000 mogħti mill-ewwel onorabbli qorti kellu jkun ferm inqas.

»L-esponent appellat jibda sabiex jindika illi, matul is-snin, l-onorabbli qrati nostrani elenkaw numru ta' kriterji u fatturi li jaffettwaw l-kumpens, fosthom:

»• iż-żmien minn meta beda jinħass dan in-nuqqas ta' proporzjonalità;

»• l-inċertezza tal-atturi dwar meta jistgħu, jekk jistgħux qatt matul ħajjithom, jieħdu ħwejjiġhom lura;

»• l-inerzja tal-istat meta baqa' passiv għal tul irraġjonevoli ta' żmien sabiex jipprova jirrimedja għas-sitwazzjoni b'leġislazzjoni appożita u dan minkejja diversi sentenzi mogħtija kemm mill-qrati nostrani u kemm mill-Qorti Ewropea.

»Kif jidher ċar fis-sentenza tal-ewwel onorabbli qorti, il-kumpens dovut ġie ikkalkulat minn dik l-onorabbli qorti mhux biss abbażi ta' dawn il-kriterji surriferiti u kriterji oħrajn żviluppati mill-qrati nostrani, iżda wkoll wara u abbażi ta' analiżi taċ-ċirkostanzi tal-każ.

»L-Avukat tal-Istat jipprova jargumenta illi raġuni għalfejn il-kumpens għandu jkun imnaqqas hija illi l-esponenti appellat daħal għax-xiri tal-fond in kwistjoni konsapevoli tal-fatt illi l-istess fond kien mikri.

»Dan l-attentat tal-Avukat tal-Istat ma jistax ikun ta' suċċess għaliex, b'kuntrarju għal dak illi jipprova jissuġġerixxi l-Avukat tal-Istat, l-ewwel onorabbli qorti tat debita konsiderazzjoni għall-fatt illi l-esponenti akkwista l-fond diġà soġġett għall-konċessjoni enfitewtika u wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi.

»… … …

»Għalhekk, b'kuntrarju għat-teżi tal-Avukat tal-Istat, l-ewwel onorabbli qorti sabet illi l-fatt illi l-esponenti appellat akkwista l-fond diġà soġġett għall-konċessjoni enfitewtika u wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi iħalli tabilfors impatt fuq ir-rimedju mogħti lilu, u għalhekk l-istess onorabbli qorti sabet illi dan il-fatt kien fattur rilevanti għall-fini tal-kalibru tal-kumpens.

»*Inoltre*, meta wieħed jikkunsidra sentenzi riċenti u simili ta' din l-onorabbli qorti rigward il-kumpens mogħti, liema sentenzi jirreferu senjatament għall-fatturi hawn fuq ċitati u oħrajn, jidher illi s-somma ta' €22,000 bħala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju hija f'konkorrenza ma' sentenzi oħra ta' din l-onorabbli qorti.

»Għalhekk l-esponenti umilment isostni illi l-ewwel onorabbli qorti, b'kunsiderazzjoni raġonevoli u legali, kienet korretta meta ordnat li l-Avukat tal-Istat għandu jħallas lill-esponent il-kumpens totali ta' €22,000, u għalhekk, l-appell tal-istess Avukat tal-Istat għandu jiġi miċħud fl-intier tiegħu.«

12. Din il-qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat li, fost il-fatturi li għandhom jitqiesu għall-għanijiet ta' likwidazzjoni ta' kumpens, hemm mhux biss dak ta' proporzjonalità bejn il-kera kontrollat taħt il-liġi u l-kera fis-suq ħieles, iżda għandu jitqies ukoll il-fattur tal-proporzjonalità bejn il-kera kontrollat u l-investiment li għamel l-attur biex kiseb il-proprjetà,

partikolarment meta tqis li l-attur kiseb il-proprjetà bi prezz x'aktarx anqas minn dak tas-suq ħieles tliet snin biss qabel infetħet il-kawża.

13. Tassew illi fis-sentenza appellata l-ewwel qorti osservat illi:

> »... ... ... Hemm ukoll iċ-ċirkostanza rilevanti li, meta r-rikorrent kiseb il-fond fl-irkant ġudizzjarju, offra għalih somma li kienet tqis li l-post kien suġġett għal kirja. Ukoll kieku wieħed kellu jqis l-istima li l-perit *ex parte* mqabbad mill-intimat Avukat tal-Istat ta lill-post fi żmien ftit xhur wara li r-rikorrent kien kisbu, joħroġ li l-prezz li r-rikorrent offra u ħallas fl-irkant biex kiseb il-fond kien madwar kwart (¼) dik l-istima.«

14. Madankollu, fil-fehma ta' din il-qorti l-kumpens likwidat mill-ewwel qorti ma jagħtix piż xieraq lil dan il-fattur.

15. L-attur xtara l-proprjetà fl-4 ta' Ġunju 2015 bil-prezz ta' ħamsa u ħamsin elf euro (€55,000) meta skond ir-rapport tal-perit *ex parte* imqabbad mill-Avukat tal-Istat l-istess proprjetà kienet tiswa mija u tnejn u sittin elf euro (€162,000). Tassew illi l-proprjetà ma setgħetx tinbigħ bil-prezz tas-suq ħieles, ladarba kienet mikrija, iżda l-qorti tqis illi mhux biss il-valur kapitali tal-proprjetà għandu jitqies biex tara jekk l-attur għandux dħul xieraq minnha, iżda wkoll x'kien tassew l-investiment tiegħu. Li l-attur jingħata *return* fuq valur kapitali fl-2015 ta' €162,000 meta l-investiment tiegħu kien ta' €55,000 ukoll juri nuqqas ta' proporzjonalità u jfisser li l-attur ikun qiegħed jitħalla jistagħna bla mistħoqq.

16. Naturalment, dawn il-konsiderazzjonijiet jgħoddu biss għall-ewwel snin wara l-2015, għax l-attur ma jibqax marbut għal dejjem li d-dħul mill-proprjetà jkun biss fuq l-investiment oriġinali tiegħu, iżda huwa xieraq li, għall-inqas għall-ewwel snin, il-fattur tal-investiment li effettivament sar ma għandux jiġi traskurat. Fil-każ tallum l-attur kiseb il-proprjetà tliet

snin biss qabel fetaħ il-kawża u għalhekk il-fattur tal-investiment li għamel u *return* xieraq fuq dak l-investiment għadu fattur qawwi.

17. Il-Qorti Ewropeja, fil-każ reċenti ta' Cauchi *v.* Malta[1], ipprovdiet kif ġej dwar kif għandu jiġi likwidat il-kumpens għall-ksur tad-drittijiet fondamentali tas-sidien f'każijiet bħal dak odjern:

> »103. [The court] has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value ... In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed... With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim ...
>
> »104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.
>
> »105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time"«

18. Fin-nota tas-sottomissjonijiet tiegħu tal-5 ta' Ġunju 2019 l-attur jippretendi dritt għal kumpens għall-ksur tad-drittijiet fondamentali tiegħu "mid-data illi huwa sar proprjetarju tal-fond in kwistjoni fis-sena 2013"[2]. Il-konvenuti appellanti konjuġi Zammit jaqblu li l-attur kien sar

---

[1] 25 ta' Marzu 2021.

[2] *Fol.* 175.

ko-proprjetarju tal-fond fit-8 ta' Mejju 2013 [3] . Fin-nota tas-sottomissjonijiet tiegħu tat-2 ta' Awwissu 2019 l-Avukat tal-Istat ukoll jaqbel li, minkejja li l-attur appellat sar proprjetarju waħdu tal-fond fl-4 ta' Ġunju 2015, qabel din id-data kien ko-proprjetarju[4]. Għalhekk il-kumpens dovut lill-attur għandu jibda jiġi kalkulat mit-8 ta' Mejju 2013, iżda, naturalment, il-*quantum* ta' kumpens mogħti lilu bejn din id-data u l-4 ta' Ġunju 2015 għandu jirrifletti l-fatt li għal dawn is-snin l-attur appellat kien ko-proprjetarju u mhux sid tal-fond kollu kemm hu, waqt li l-kumpens għaż-żmien wara l-4 ta' Ġunju 2015 għandu jirrifletti wkoll l-investiment li għamel l-attur biex kiseb il-proprjetà.

19. Il-valur lokatizju fis-sena tal-fond fis-suq miftuħ kien tlitt elef u ħamsin euro (€3,050) fl-2013, tlitt elef, mija u erbgħin euro (€3,140) fl-2014, tlitt elef, mitejn u erbgħin euro (€3,240) fl-2015, tlitt elef u erba' mitt euro (€3,400) fl-2016, tlitt elef, disa' mija u għoxrin euro (€3,920) fl-2017 u erbat elef, tmien mija u sittin euro (€4,860) fl-2018 u dan skond ir-rapport tal-perit *ex parte* tal-Avukat tal-Istat[5].

20. Meta tqis li qabel Ġunju tal-2015 l-attur kellu sehem ta' madwar tletin fil-mija (30%) tal-proprjetà, bil-valuri lokatizji fuq imsemmija l-attur seta' daħħal kera ta' madwar erbatax-il elf euro (≈€14,000) bejn Mejju tal-2013 sa Lulju tal-2018. Il-kera qiegħed jinħadem sa Lulju tal-2018 għax, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, l-attur ingħata aktar

---

3 *Fol*. 181.

4 *Foll.* 226 *et seq.*

5 Għalkemm hu wkoll ippreżenta rapport *ex parte*, l-attur ma oġġezzjonax għall-valuri li wasal għalihom il-perit maħtur mill-Avukat tal-Istat.

rimedji u l-pożizzjoni legali l-ġdida wara d-dħul fis-seħħ ta' dak l-Att ma tifformax parti mill-mertu ta' din il-kawża.

21. Jekk, għaż-żmien wara Ġunju tal-2015, flok il-valur lokatizju nqisu *return* ta' tnejn fil-mija (2%) fuq l-investiment kapitali li għamel l-attur, id-dħul jonqos għal madwar ħamest elf u tmien mitt euro (≈€5,800)[6]. Il-qorti sejra għalhekk timxi fuq medja ta' tmint elef euro (€8,000) bħala kompromess bejn iż-żewġ ċifri: dik maħduma fuq il-kera fis-suq u dik maħduma fuq *return* mill-investiment.

22. Biex jitqiesu wkoll il-kriterji ta' Cauchi, minn dawn it-tmint elef euro (€8,000) għandu jsir tnaqqs ta' tletin fil-mija (30%) billi l-ħarsien li l-liġi tagħti lill-kerrej hi meqjusa bħala miżura fl-interess ġenerali, u jifdal bilanċ ta' ħamest elef u sitt mitt euro (€5,600)[7]. Minn dan il-bilanċ ikompli jitnaqqas għoxrin fil-mija (20%) peress li m'hemmx garanzija li d-dar kienet ser tkun dejjem mikrija. Jifdal erbat elef, erba' mija u tmenin euro (€4,480)[8].

23. Fl-aħħarnett għandha titnaqqas ukoll il-kera li l-attur ġabar jew li seta' ġabar taħt id-disposizzjonijiet tal-liġi speċjali, li tiġi madwar disa' mija u erbgħin euro (≈€940). Jifdal għalhekk tlitt elef, ħames mija u erbgħin euro (€3,540).

24. Meta tqis iż-żmien li l-attur dam imċaħħad mit-tgawdija ta' ħwejġu – bejn l-2013 u l-2018, madwar ħames snin – il-qorti hija tal-fehma li

6 Ara Skeda A mehmuża ma' din is-sentenza biex titqies parti minnha.

7 €8,000 × 0.7 = €5,600.

8 €5,600 × 0.8 = €4,480.

kumpens għal danni morali ta' elfejn u ħames mitt euro (€2,500) ikun xieraq.

25. B'kollox għalhekk l-attur jitħoqqlu kumpens ta' ħamest elef, ħames mija u erbgħin euro (€5,540): tlitt elef, ħames mija u erbgħin euro (€3,540) danni pekunjarji u elfejn euro (€2,000) danni morali. F'dan is-sens sejjer jintlaqa' l-appell tal-Avukat tal-Istat.

26. Ngħaddu issa għall-appell tal-konvenuti konjuġi Zammit u nibdew bl-ewwel u s-sitt aggravji tagħhom li jolqtu d-deċiżjoni tal-ewwel qorti li huma għandhom leġittimazzjoni passiva biex ikunu parti fil-kawża. Imnaddfa minn ħafna kliem żejjed, kummenti irrelevanti u ripetizzjonijiet inutli, l-ewwel u s-sitt aggravji ġew imfissra hekk:

> »L-ewwel aggravju huwa manifestissimu billi kien ovvju li l-appellanti konjuġi Zammit ma kellhomx għalfejn jibqgħu partijiet f'dina l-kawża kostituzzjonali. Irriżulta manifestament li l-appellanti kellhom titolu validu ta' inkwilini, dejjem osservaw il-liġi u wettqu dak li kien meħtieġ li isir inkluż manutenzjoni bħala *bonus pater familias*, dejjem ħallsu l-kera fil-pront u meta dina ma bdietx tiġi aċċettata mir-rikorrenti odjern Calleja, dejjem iddepożitawha taħt l-awtorità tal-qorti.
>
> »… … …
>
> »Is-sitt aggravju: hawnhekk immorru għall-paġna 7 tas-sentenza appellata u t-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet [*sc.* preliminari] tal-intimati konjuġi Zammit. Hawnhekk ukoll, ir-raġunar tal-ewwel qorti … fir-raba' paragrafu hemm kontradizzjoni bejn ir-reġettar tal-ewwel qorti ta' dawna l-eċċezzjonijiet u l-konklużjonijiet tal-istess qorti għala rreġettathom, konklużjonijiet preġudizzjali fir-rigward tal-appellanti konjuġi meta ovvjament huma ma għandhom x'jaqsmu xejn għax kull ma għamlu imxew mal-liġi *in vigore*. Mela fl-ebda mument mal-appellanti ma kellhom jiġu involuti fil-mertu ta' dina l-kawża kostituzzjonali … … …«

27. Dawn l-aggravji huma manifestament infondati. *Ormai* huwa stabilit il-prinċipju illi, għalkemm huwa l-istat u mhux partijiet privati li jwieġbu għall-ksur ta' drittijiet fondamentali, madankollu fejn ir-rimedju għall-ksur ta' dawk id-drittijiet jista' jolqot id-drittijiet ta' terzi – bħal meta jiġi

dikjarat li liġi li fuqha jistrieħu dawk it-terzi ma għandhiex ikollha effett – it-terzi għalkemm partijiet privati għandhom interess ikunu parti fil-kawża kemm biex iħarsu l-interessi tagħhom u kemm ukoll biex is-sentenza torbot lilhom ukoll. Dan ġie mfisser f'din is-silta meħuda mis-sentenza ta' din il-qorti tat-8 ta' Ottubru 2020 *in re* Angela Balzan *v.* Prim Ministru *et*[9]:

> »22. Tassew illi huwa l-istat, u mhux persuni privati, li jwieġeb għal liġi li tikser drittijiet fundamentali. Il-konsegwenza ta' dan huwa illi huwa l-istat, u mhux persuni privati, li jiġu kundannati jagħtu rimedju għal dak il-ksur. Madankollu, jista' jkun hemm ċirkostanzi bħal dawk tal-każ tallum fejn ir-rimedju mogħti kontra l-istat – fil-każ tallum dikjarazzjoni li liġi tal-istat ma jkollhiex effett – jolqot ukoll id-dritt ta' persuni privati li jkollhom interess illi jivvantaw drittijiet taħt dik il-liġi. Jekk is-sentenza ma jkollhiex effett kontra l-konvenuti appellanti Aloisio (u sakemm ma tkunx tħassret taħt l-art. 242(2) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jew b'intervent leġislativ ieħor) fil-każ tallum jiġri li xejn ma tiswa għall-attriċi d-dikjarazzjoni li l-konvenuti Aloisio ma jistgħux jinqdew bl-art. 12A tal-Kap. 158 f'kawża li tinġieb kontrihom, u dan iġib fix-xejn dak li jgħid u jrid l-art. 6 tal-Kostituzzjoni u l-art. 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea li liġi li tkun inkonsistenti mal-Kostituzzjoni jew mad-drittijiet taħt il-Konvenzjoni għandha tkun "bla effett".
>
> »23. Ladarba l-liġi suprema stess trid illi liġi safejn inkonsistenti tkun bla effett, persuni privati jintlaqtu b'sentenza li tgħid illi liġi hija inkonsistenti għax dik il-liġi, billi issa "bla effett", ma jistgħux jivvantaw drittijiet taħtha. Għalhekk, għalkemm kawża bħal din tal-lum hija kawża kontra l-gvern, persuni privati interessati wkoll għandhom ikunu parti konvenuta fiha kemm biex is-sentenza tagħmel stat kontrihom u kemm biex ikunu jistgħu jħarsu l-interessi tagħhom, biex ma tkunx ingħatat sentenza li tolqot drittijiet tagħhom mingħajr ma huma jkunu ngħataw opportunità li jinstemgħu u bi ksur għalhekk tal-jedd tagħhom għal smigħ xieraq.
>
> »24. Il-prassi quddiem il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ma għandhiex relevanza għal dan l-argument. Quddiem dik il-qorti ma jistgħux jiġu mħarrka persuni privati, iżda dan l-ostakolu proċedurali ma jolqotx kawżi quddiem qrati domestiċi bħalma hija l-kawża tallum.
>
> »25. Għalhekk kien sew illi l-konvenuti appellanti Aloisio kienu imħarrkin bħala parti f'din il-kawża, mhux bħala l-parti ħatja għall-ksur – tant hu hekk li ma humiex sejrin jiġu kundannati jħallsu xi kumpens jew anke li jħallsu l-ispejjeż tal-ewwel grad – iżda biex is-sentenza tagħmel stat kontrihom u biex ikunu ngħataw opportunità jinstemgħu f'kawża li tista' tolqot l-interessi tagħhom.«

[9] Rik. Kost. 16/2015.

28. Ma hemm għalfejn jingħad xejn iżjed, u l-ewwel u s-sitt aggravji tal-konvenuti konjuġi Zammit ma humiex sejrin jintlaqgħu.

29. Ngħaddu issa għall-bqija tal-aggravji tal-konvenuti appellanti konjuġi Zammit li (ħlief għat-tmien aggravju, li jolqot l-ispejjeż) jolqtu dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ddikjarat illi "l-intimati Zammit ma jistgħux jistrieħu iżjed fuq id-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 biex jibqgħu joqogħdu fil-post mertu tal-kawża". Ifissru dawn l-aggravji tagħhom hekk – għal darba oħra (safejn possibbli) it-test tnaddaf minn ħafna kliem u kummenti żejda:

> »It-tielet talba tar-rikorrenti ma kellha qatt tintlaqa' mill-ewwel qorti billi l-implikazzjoni tagħha kienet li avolja l-intimati kienu konformi mal-liġi, xorta dik il-liġi ma kellhiex tintuża biex tipproteġi lill-intimati Zammit: … … … il-konklużjonijiet tal-ewwel qorti huma li l-intimati huma korretti li adempixxu mal-liġi, iżda l-istess intimati ma għandhomx jistrieħu mal-istess liġi li l-intimati huma konformi magħha… … …
>
> »It-tieni parti tat-tielet talba tar-rikorrenti hija serjissima u preokkupatissima (*sic*): hawnhekk għad-dirittura l-ewwel qorti eċċedit bil-kbir l-awtorità tagħha meta bl-iktar mod espliċitu awtorizzat lir-rikorrenti jieħu lura, jirriprendi l-pussess tal-proprjetà tiegħu kontra l-liġi … … … Essenzjalment dana l-appell tal-intimati Zammit jiċċirkonda, jinkwadra ruħu wara dina t-tielet talba abbużiva tar-rikorrenti u l-fatt li fil-fehma umli tal-intimati Zammit, l-ewwel qorti marret ferm lil hinn mill-ġurisdizzjoni tagħha billi saħansitra tat "parir" (għax ma setax ikun sejn iktar għajr "parir") lir-rikorrenti biex jikser il-liġi, ikeċċi lill-inkwilini kontra l-liġi, u jitfagħhom 'il barra mid-dar matrimonjali, mingħajr ebda rimedju jew akkommodazzjoni alternattiva kif tesiġi l-liġi, u mingħajr ebda forma ta' kumpens.
>
> »... … …
>
> »It-tieni aggravju: illi l-ewwel qorti ordnat li l-intimati konjuġi Zammit ma kellhomx dritt li jibqgħu jirresjedu fir-residenza konjugali u *cioè* fil-fond mertu tal-azzjoni kostituzzjonali. Peress illi l-ewwel qorti ma setgħetx għax legalment ma kellhiex is-setgħa li fiżikament tkeċċi minn darhom lill-intimati Zammit, allura l-ewwel qorti marret barra mill-orbitu legali tagħha u tat "parir" lir-rikorrenti Calleja biex jiftaħ kawża kontra l-konjuġi Zammit quddiem il-qorti kompetenti! Mela allura l-ewwel qorti kienet taf li ma kellix ġurisdizzjoni biex tagħti "rimedju" bħal dana, kif effettivament għamlet bi preġudizzju kontra l-intimati konjuġi Zammit.
>
> »L-eċċezzjoni tal-konjuġi Zammit li l-ewwel qorti ma kellhiex ġurisdizzjoni u awtorità li tiddeċiedi fuq it-tielet talba tar-rikorrenti kellha tintlaqa' għax fil-fatt l-ewwel qorti ammettiet hija stess li ma kellhiex tali ġurisdizzjoni … … …

»It-tielet aggravju: it-tielet aggravvju jirrigwarda l-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u l-artikli 5 u 12 tal-Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. … … … Il-liġijiet jgħadduhom u jemendawhom ir-rappreżentanti tal-poplu biss, u l-ewwel qorti ċertament ma kellhiex u ma għandhiex dina s-setgħa. Allura l-iffukar fuq l-appellanti konjuġi Zammit kellu jkun jekk huma qattx kienu risponsabbili għal xi ksur tal-liġijiet tal-pajjiż, fatt li l-ewwel qorti tenniet ripetutivament (*sic*) li ma kinux, iżda mbagħad l-ewwel qorti ħadet ir-rwol tar-rappreżentanti tal-poplu f'idejha, meta dana ma setgħetx twettqu legalment u anqas fattwalment, u awtorizzat lir-rikorrenti Calleja jirriprendi lura l-fond immobiljari *de quo*: fuq liema bażi loġiku, legali u fattwali, l-ewwel qorti ħasset li kellha l-jedd li tlissen tali awtorizzazzjoni lir-rikorrenti Calleja?

»… … … l-ewwel qorti għamlet dina d-deċiżjoni ta' awtorizazzjoni, li kjarament legalment ma setgħetx. Il-liġi hi dik li hi, ma tistax tibdilha radikalment ebda qorti f'pajjiż demokratiku, ma setgħetx l-ewwel qorti tgħamel tali awtorizazzjoni, u l-kwistjoni tax-xebh tal-valur soċjali mal-valur kummerċjali ma tidħolx fl-interpretazzjoni tal-liġijiet viġenti, kif fissru ben tajjeb l-Avukat tal-Istat. Dana kien it-tielet aggravju.

»Ir-raba' aggravju: dana jirrigwarda l-fatt illi r-rikorrenti mhux quddiem il-Qorti Kostituzzjonali kellu jmur, kif erronijament wettaq, iżda quddiem il-qorti kompetenti li huwa l-Bord li Jirregola l-Kera bl-applikazzjoni tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta: dana ammettietu l-ewwel qorti imma xorta tat rimedju li mar *oltre* s-setgħa kostituzzjonali tagħha u fejn l-interessi tal-intimati konjuġi Zammit ġew preġudikati bl-ewwel qorti effettivament tagħti parir lir-rikorrenti Calleja. … … …

»Ir-rikorrenti kien jaf għalxiex dieħel meta b'arranġament ma' diversi komproprjetarji oħra (il-Familji ta' Bianchi – Micallef Eynaud – Calleja) huwa nnegozja u akkwista l-fond *de quo* … … …: ma dana ma għandhom x'jaqsmu xejn l-intimati konjuġi Zammit li qagħdu għad-dettat tal-liġi u dak li krew huwa skond il-liġi, allura ma għandhomx iħatu l-konjuġi intimati … … …

»Il-ħames aggravju: filwaqt li l-ewwel qorti rreġettat l-ewwel eċċezzjoni tal-appellanti konjuġi Zammit, dan wettqitu b'mod xejn konvinċenti billi kull ma għamlet … qablet li deċiżjoni ta' żgumbrament mill-fond *de quo* setgħet teħodha biss il-qorti kompetenti, ċertament mhux il-Qorti Kostituzzjonali, kif wara kollox ipproġettat l-ewwel qorti stess … minkejja li kkummentat li l-ewwel eċċezzjoni ma kienitx mistħoqqa. … Dak kien il-ħames aggravju.

»... … …

»Is-seba' aggravju: … l-ewwel qorti qiegħdet fuq livelli differenti ta' konsiderazzjoni liż-żewġ intimati: … l-intimati konjuġi appellanti Zammit ġew meqjusa qieshom ma kienu ħadd u xejn: dana jenfasizza kemm l-ewwel qorti mingħajr ebda intenzjoni kienet iebsa mal-appellanti konjuġi meta konstantament tenfasizza li l-appellanti Zammit ma kellhomx involviment f'dina l-kawża, imbagħad tikkastigahom bil-"parir" mogħti lill-appellat Calleja. … … …«

30. Dawn l-aggravji huma fiergħa għall-aħħar u ma jistħoqqilhomx li jinħela wisq ħin fuqhom.

31. Kemm il-Kostituzzjoni u kemm l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea jridu li liġi li tikser il-jeddijiet imħarsa taħthom tkun "bla effett", u jagħtu lill-qrati ta' kompetenza kostituzzjonali s-setgħa jgħidu li dik il-liġi ma għandhiex ikollha effett. L-ewwel qorti sabet illi l-liġijiet impunjati mill-attur kisru l-jeddijiet tiegħu u għalhekk ma setgħetx tagħmel ieħor ħlief li tinqeda bis-setgħa tagħha li tgħid li dawk il-liġijiet huma bla effett[10], u ladarba ġew dikjarati bla effett f'kawża li l-konvenuti Zammit huma parti fiha, mela l-konsegwenza inevitabbli hija illi l-konvenuti Zammit ma jistgħux jinqdew b'dawk il-liġijiet, għalkemm igħidu li huma ħarsuhom. L-ewwel qorti korrettement għamlet dik id-dikjarazzjoni u, safejn jinteressa lill-konvenuti Zammit, waqfet hemm: ma huwiex minnu, kif erronjament igħidu l-appellanti, illi "awtorizzat lir-rikorrenti jieħu lura, jirriprendi l-pussess tal-proprjetà tiegħu kontra l-liġi"; qalet biss li l-appellanti ma jistgħux jinqdew b'liġi li hi bla effett biex ikomplu jżommu l-proprjetà tal-attur. Biex ma teċċedix il-kompetenza tagħha – kif jallegaw l-appellanti Zammit – ma ordnatx l-iżgumbrament tagħhom għax dak jaqa' fil-kompetenza ta' tribunal ieħor, u fi stat ta' dritt kull qorti, ukoll l-ogħla qorti, tirrispetta l-kompetenzi rispettivi tat-tribunali l-oħra fl-organizzazzjoni ġudizzjarja. U ma hu minnu xejn li l-ewwel qorti tat parir lill-attur dwar x'għandu jagħmel, u quddiem liema tribunal issa għandu jmur.

32. Banali wkoll l-argument tal-appellanti Zammit li din il-kawża taqa' fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera u mhux tal-qorti b'kompetenza

10 Ara *e.g.* <u>Cedric Mifsud *et v.* Avukat Ġenerali *et*</u>, Kost. 31 ta' Jannar 2014, rik. kost. 34/2010.

kostituzzjonali. Il-Bord li Jirregola l-Kera ma għandux is-setgħa jiddikjara li liġi hija bla effett; dik is-setgħa tmiss biss lill-qrati ta' kompetenza kostituzzjonali. Huwa biss meta jiġi dikjarat – f'sentenza mogħtija minn qorti ta' kompetenza kostituzzjonali li torbot lill-partijiet li jkollu quddiemu – li liġi hi bla effett illi l-bord jista' u għandu ma jagħtix effett lil dik il-liġi u jiċħad difiżi msejsa fuqha. Li kieku l-attur mar quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ma kienx jingħata r-rimedju li ngħata fil-kawża tallum.

33. Dwar il-kumment imbagħad illi l-ewwel qorti qiegħdet "fuq livelli differenti ta' konsiderazzjoni liż-żewġ intimati", biżżejjed jingħad illi s-serjetà li biha jitqiesu l-argumenti mressqa mill-partijiet tiddependi fuq kemm dawk l-argumenti huma serji fihom infushom. Dan ma jfissirx li parti tqieset b'mod aktar favorevoli minn oħra: meta l-ewwel qorti qalet illi l-liġi impunjata hija bla effett ma kinitx qiegħda "tikkastiga" lill-appellanti Zammit; kienet qiegħda biss timxi kif trid il-Kostituzzjoni. U ma kien hemm ebda "livelli differenti ta' konsiderazzjoni": kull parti ngħatat fakoltà ampja ndaqs li tressaq l-argumenti tagħha, u dawk l-argumenti mbagħad tqiesu skond il-meritu tagħhom: argument jistħoqqlu ħafna, u argument ieħor jistħoqqlu ftit.

34. It-tieni, it-tielet, ir-raba', il-ħames u s-seba' aggravji tal-konvenuti appellanti konjuġi Zammit huma għalhekk miċħuda.

35. L-aħħar aggravju tal-konvenuti Zammit jolqot l-ispejjeż ġudizzjarji. u ġie mfisser hekk:

> »Interessanti ukoll huwa l-fatt li filwaqt li l-intimat Avukat tal-Istat ġie obligat jagħmel tajjeb għall-ispejjeż u drittijiet dovuti lir-rikorrenti, l-intimati konjuġi Zammit tħallew barra mill-konsiderazzjoni f'dana r-rigward mill-ewwel qorti. Dana meta l-istess l-ewwel qorti ordnatilhom jibqgħu fil-kawża, iddikjarat li l-konjuġi Zammit dejjem kienu konformi mal-liġi u kienu inkwilini validi legalment, iżda, mingħajr ma l-ewwel qorti setgħet issibhom b'xi mod risponsabbili, xorta waħda injorathom fir-rigward tal-ispejjeż li l-intimati Zammit inkorrew u se jkollhom jibqgħu jinkorru biex jinterponu dana l-appell skond il-liġi.
>
> »… … …
>
> »It-tmien u l-aħħar aggravju jirrikwardja l-ispejjeż u drittijiet li l-appellanti konjuġi Zammit kienu kostretti li jgħamlu meta *in effetto*, kif mistqarr diversi drabi mill-ewwel qorti, il-konjuġi ma għandhom x'jaqsmu xejn mat-talbiet tar-rikorrenti Calleja billi l-konjuġi Zammit dejjem imxew mal-liġi u l-ewwel qorti terġa' tirriaffirma dana fl-ewwel paragrafu tal-paġna 9 tas-sentenza appellata. Min se jħallas l-ispejjeż tal-appellanti fejn ukoll għal darb'oħra l-ewwel qorti injorathom għal kollox?
>
> »It-tweġiba għandha tkun li dawna għandhom jiġu sopportati mir-rikorrenti appellat Roberto Carlos Calleja għal raġunijiet ovvji li ssotto-linejathom ukoll l-ewwel qorti *purché* ma iddisponitx b'dana r-rimedju favur l-appellanti konjuġi Zammit.«

36. Li hu ovvju hu li l-appellanti Zammit ma qrawx sew is-sentenza, li ikkundannat lill-Avukat tal-Istat iħallas mhux biss l-ispejjeż tal-attur iżda l-ispejjeż tal-kawża. Mela l-Avukat tal-Istat ġie kundannat iħallas l-ispejjeż tal-ewwel grad tal-konvenuti Zammit ukoll, u dan l-aggravju huwa żejjed għax l-appellanti Zammit ma kellhom ebda interess ġuridiku li jappellaw minn din il-parti tas-sentenza. Il-qorti għalhekk ma hijiex sejra tqis dan l-aggravju.

37. Għaldaqstant, u għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, din il-qorti tirriforma s-sentenza appellata:

    i. tilqa' l-appell tal-Avukat tal-Istat fis-sens li tħassar is-sentenza appellata fejn illikwidat il-kumpens li l-Avukat tal-Istat għandu jħallas lill-attur fis-somma ta' tnejn u għoxrin elf euro (€22,000)

u, minflok, tillikwida dak il-kumpens fis-somma ta' ħamest elef, ħames mija u erbgħin euro (€5,540);

ii. tikkonferma s-sentenza fil-bqija, b'dan illi d-dikjarazzjoni tal-ewwel qorti li l-konvenuti Zammit ma jistgħux jistrieħu fuq l-art. 12 tal-Kap. 158 għandha tiftehem fis-sens li ma jistgħux jistrieħu fuq l-art. 12(2) tal-Kap. 158, u bla ħsara għal kull jedd li jistgħu għandhom taħt l-art. 12B;

iii. tiċħad l-appell tal-konvenuti Zammit, ħlief għat-tmien aggravju tagħhom (dwar l-ispejjeż) li ma tqisux.

38. L-ispejjeż tal-appell tal-Avukat tal-Istat jinqasmu hekk: żewġ ishma minn tlieta (⅔) jħallashom l-attur u s-sehem l-ieħor minn tlieta ($^{1}/_{3}$) jħallsu l-Avukat tal-Istat. L-ispejjeż tal-appell tal-konvenuti Zammit iħallsuhom l-istess konvenuti Zammit, u, billi din il-qorti hija tal-fehma li l-appell tal-konvenuti Zammit huwa wieħed fieragħ, wara li rat l-art. 223(4) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili tikkundanna lill-istess konvenuti Zammit iħallsu l-ispejjeż tal-appell tagħhom għal darbtejn.

39. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif ordnat l-ewwel qorti.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
gr

Skeda A

Skeda A qed tiġi annessa sabiex tifforma parti integrali minn din is-sentenza odjerna.

Roberto Carlos Calleja *v.* Avukat Ġenerali *et*
Rikors kostituzzjonali 2/2018

Sena	kera fis-suq	30% sa Ġunju 2015; 100% wara Ġunju 2015
2013 (8 xhur)	2,033.33	610.00
2014	3,140.00	942.00
2015 (5 xhur)	1,350.00	405.00
2015 (7 xhur)	1,890.00	1,890.00
2016	3,400.00	3,400.00
2017	3,920.00	3,920.00
2018 (7 xhur)	2,835.00	2,835.00
		14,002.00

Sena	kera fis-suq sa Ġunju 2015 u 2% tal-kapital wara Ġunju 2015	30% sa Ġunju 2015; 100% wara Ġunju 2015
2013 (8 xhur)	2,033.33	610.00
2014	3,140.00	942.00
2015 (5 xhur)	1,350.00	405.00
2015 (7 xhur)	962.50	962.50
2016	1,100.00	1,100.00
2017	1,100.00	1,100.00
2018 (7 xhur)	641.67	641.67
		5,761.17