QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 29 ta' Novembru 2019

Numru 1

Rikors kostituzzjonali numru 6/2015 MH

Josephine Azzopardi f'isimha proprju kif ukoll bħala prokuratriċi f'isem l-imsiefra Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartolo Parnis; u b'dikriet tal-1 ta' Ġunju 2016 il-kawża tkompliet f'isem Greta Bartolo Parnis weħedha

v.

L-Onorevoli Prim'Ministru, il-Ministru tal-Ġustizzja, Kultura u Gvern Lokali, l-Avukat Ġenerali, u Joseph Bonett

1. Dan huwa appell tal-attriċi, tal-konvenut Avukat Ġenerali u tal-konvenut Joseph Bonett minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha fid-9 ta' Marzu 2018 li sabet ksur tad-dritt fondamentali tal-attriċi għat tgawdija ta' ħwejjiġha imħares taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"] u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni

tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ("l-Ewwel Protokoll"), u tat rimedju għal dak il-ksur. L-Avukat Ġenerali appella mis-sejbien ta' ksur u mir-rimedju, u l-attriċi u l-konvenut Bonett appellaw mir-rimedju, għalkemm għal raġunijiet differenti.

2. Il-fatti li wasslu għal din il-kawża huma dawn: l-attriċi flimkien ma' oħrajn awturi tagħha kienet sub-direttarja (u llum hija direttarja) ta' immobbli li kien f'idejn il-konvenut Bonett bħala sub-utilista. It-titolu ta' sub-enfitewsi li kellu Bonett intemm fit-13 ta' Ġunju 2002 iżda Bonett baqa' joqgħod fil-fond. L-attriċi u l-awturi tagħha sejħu lil Bonett b'ittra ġudizzjarja tal-20 ta' Ġunju 2006 biex iroddilhom il-fond għax dehrilhom li ma kellux titolu biex jibqa' jżommu, iżda għalxejn. Imbagħad, bis-saħħa tal-Att XVIII tal-2007 iddaħħal l-art. 12A fl-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar ["Kap. 158"] li jagħti l-jedd lill-*ex*-enfitewta jew *ex*-sub-enfitewta li jżomm il-fond b'titolu ta' kiri mingħand l-*ex*-direttarju jew *ex*-sub-direttarju "bl-istess kera u taħt l-istess kondizzjonijiet applikabbli skont l-artikolu 12(2)(i), (ia) u (ii) li għand-hom japplikaw *mutatis mutandis*".

3. Billi lill-attriċi u lill-awturi tagħha dehrilhom li dan kien bi ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom imħares taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, fetħu din il-kawża[1] u talbu illi l-qorti:

> »1. tiddikjara li bil-fatti ħawn esposti gew vjolati d-drittijiet tal-esponenti għall-proprjetà … kif protetti kemm bl-artikoli tal-Konvenzjoni Ewropeja

[1] L-attriċi kellha biss sehem mis-sub-dirett dominju iżda kisbet l-ishma tas-sub-direttarji l-oħra wara li nfetħet il-kawża li għalhekk tkompliet f'isimha weħedha.

(… art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess) u kif ukoll tal-Kostituzzjoni ta' Malta (senjatament l-art. 37 …) rispettivament, u konsegwentement

»2. tagħti dawk ir-rimedji kollħa opportuni u effettivi inkluż jekk ikun hemm il-ħtiega li tiġi dikjarata nulla jew inapplikabbli fil-każ in eżami l-liġi, inkluż l-art. 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta *in parte* jew *in toto*, u konsegwentement l-iżgumbrament tal-intimat Joseph Bonett mill-appartament inkwistjoni jew li l-istess intimat Joseph Bonett jew l-aventi kawża tiegħu 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.«

4. L-ewwel qorti, wara li ħelset lill-Prim Ministru u lill-Ministru tal-Ġustizzja, Kultura u Gvern Lokali mill-ħarsien tal-ġudizzju, bl-ispejjeż relativi kontra l-attriċi, qatgħet il-kawża hekk:

»… … …

»4. 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; tiċħadħa fil-bqija;

»5. tilqa' limitatament it-tieni talba tar-rikorrenti u tikkundanna lill-intimat Avukat Ġenerali jħallasha s-somma ta' ghoxrin elf euro (€20,000) lir-rikorrenti; ma tqisx it-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimat Bonett, iżda tiddeciedi li dan ma jistax jinqeda bl-artikolu 12A tal-Kap. 158 biex jilqa' għal kull azzjoni li għamlet jew li tista' tagħmel ir-rikorrenti fil-*forum* kompetenti sabiex tikseb l-iżgumbrament tiegħu mill-appartament … … ….

»6. Peress li mhux it-talbiet kollħa tar-rikorrenti gew milqugħa, il-bqija tal-ispejjeż jinqasmu hekk: terz ir-rikorrenti u żewġ terzi l-Avukat Ġenerali.«

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

»i. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

»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.

»… … …

»Fir-raba' eċċezzjoni tiegħu l-intimat Avukat Ġenerali jeċċepixxi hekk fir-rigward ta' dan l-artikolu -

> »"… sa fejn ir-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponenti jecepixxu l-improponibilità tal-imsemmi artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dana l-

artikolu japplika biss f'każ ta' tehid forzuz tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprjazzjoni permezz ta' akkwist b'titolu ta' xiri assolut. Però ċertament li fil-każ odjern tali żvestiment ma jsirx u dan peress li, bit-tħaddim tal-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed jattakaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madankollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isewgi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;"

»… … …

»… 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-seħħh fl-2007. Mela tali reġim ma kellux il-kunsens tas-sidien. Żgur li ma huwhiex il-każ li l-konverżjoni miċ-ċens temporanju għal kirja tal-appartament … in kwistjoni saret bi ftehim reċiproku bejn is-sidien u l-okkupanti. Tant hu hekk li r-rikorrenti u ħutha qatt ma aċċettaw ħlasijiet mingħand Joseph Bonett wara li skada ċ-ċens. Għalhekk għalkemm f'dan il-każ wieħed ma jistax jitkellem dwar esproprjazzjoni, il-kera kienet imposta fuq ir-rikorrenti b'mod arbitrarju anke jekk rispettanti leġislazzjoni apposita, u għal din l-impożizzjoni ma ngħatat ebda xelta.

»Għal dawn ir-raġunijiet, għalkemm, kif josserva l-intimat Avukat Ġenerali, lir-rikorrenti ma tneħħilhiex kull dritt tagħha bħala sid fuq il-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri, bħalma jiġri f'każ ta' esproprjazzjoni 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 qiegħed iċaħħad b'mod sinifikanti lis-sidien milli jagħmlu użu kif jixtiequ huma mill-proprjetà tagħhom. … … …

»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 r-raba' eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali qiegħda tiġi respinta.

»ii. L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

»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 Protokoll tal-Konvenzjoni.

»Min-naħa l-oħra l-intimat Avukat Ġenerali jeċċepixxi fil-ħames 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-akkommodazzjoni, l-artikolu 12A m'għandux jitqies leżiv tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

»Fis-sitt eċċezzjoni tiegħu imbagħad l-Avukat Ġenerali jkompli jargumenta li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 għandu għanijiet leġittimi u sar fl-interess ġenerali u b'hekk ma hemm xejn ħazin taħt il-Konvenzjoni Ewropea li l-liġi tagħna tipprovdi li f'għeluq enfitewsi jew sub-enfitewsi 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 Jospeh Bonett għandha tiġi mwaqqfa, tali talbiet mhumiex ġustifikati.

»Fis-seba' 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.

»Fit-tmien 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.

»Fid-disa' eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat Ġenerali jargumenta 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 Protokoll tal-Konvenzjoni, u allura kull talba għal kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex ġustifikata.

»L-intimat Joseph Bonett min-naħa tiegħu fl-ewwel eċċezzjoni minnu sollevata jgħid li mhux minnu li fl-għeluq taċ-ċens temporanju msemmi l-korp ta' bini msemmi flimkien mal-benefikati rriverta lura għand is-sidien fit-13 ta' Ġunju 2002 peress li l-fond tiegħu kien okkupat minnu b'titolu validu fil-liġi a tenur tal-Kap. 158.

»… … …

»… 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-intimat Bonett ma kienitx 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-intimat Bonett ġie fi tmiemu fit-13 ta' Ġunju 2002, fil-mori u sakemm gew introdotti l-emendi fil-liġi bl-Att nru XVIII tal-2007, l-istess intimat kien baqa' jirrisjedi fl-appartament in kwistjoni mingħajr is-sostenn ta' titolu validu mogħti mill-liġi. Isegwi li l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Joseph Bonett ma treġix;

»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' €4,200 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 jirriżulta li hemm qabża kbira meta mqabbel mal-valur lokatizju massimu li r-rikorrenti tista' tirċievi 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, l-art. 12A tal-Kap. 158 qiegħed jikkonċedi d-dritt ta' inkwilinat fuq l-appartament … in kwistjoni lill-intimat Joseph Bonett filwaqt li r-rikorrenti mhix qed tirċievi kumpens xieraq u ġust li jagħmel tajjeb għal dan il-piż impost fuqha;

»4. B'żieda ma' dan jingħad ukoll li r-rikorrenti m'għandhiex il-garanzija jew ċertezza ta' meta l-appartament in kwistjoni jista' attwalment jerġa' jirriverti lura għandha;

»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 għal fini tal-każ tal-lum) huwa xorta m'għandux il-*mano libera* li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' ċittadini oħra (sidien ta' dawk il-fondi għal 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 li hija sofriet ksur tad-dritt fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà.

»Għaldaqstant il-qorti ssib li r-rikorrenti sofriet leżjoni tad-dritt fundamentali tagħha kif protett bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Għall-istess raġunijiet tiċħad mill-ħames sad-disa' eċċezzjoni mressqa mill-intimat Avukat Ġenerali. Tiċħad ukoll l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Joseph Bonett.

»… … …

»Fit-tieni talba tagħha r-rikorrenti titlob rimedju xieraq.

»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 għandha tingħata rimedju adegwat.

»L-ewwel rimedju huwa fis-sens li la din il-qorti sabet li l-artikolu 12A tal-Kap. 158 jikser id-dritt fundamentali għat-tgawdija tal-appartament mertu tal-proceduri tal-lum, l-intimat Joseph Bonett jew l-*aventi causa* tiegħu ma jistghux jinqdew bil-protezzjoni tal-liġi f'każ li ssir kawża għall-iżgumbrament tiegħu mill-fond in kwistjoni.

»It-tieni rimedju huwa l-għoti ta' kumpens għar-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 sħah mingħand l-intimat Joseph Bonett kawża tal-limitazzjonijiet fil-*quantum* massimu tal-kera impost mill-artikolu 12A u l-kera li l-appartament … kellu potenzjal jattira fis-suq ħieles;

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

»3. l-istat ta' inċertezza li r-rikorrenti ilha fih għal snin sħaħ;

»4. it-trapass taż-żmien li matulu r-rikorrenti kienet kostretta tissubixxi sproporzjon fid-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà tenut kont ukoll però li għalkemm iċ-ċens temporanju ta' Joseph Bonett għalaq f'Ġunju 2002, ir-rikorrenti vera damet tlettax-il sena sa Jannar 2015 biex intavolat il-proceduri odjerni. Dan però jingħad ukoll fil-kuntest tal-fatt li f'materja li titratta allegat ksur ta' drittijiet fundamentali huwa konnoxut li ma hemm ebda dekors ta' preskrizzjoni;

»5. in-nuqqas lampanti tal-istat li, matul is-snin, baqa' jkaxkar saqajh u ma ħa ebda miżuri effettivi leġislattivi biex jirrimedja s-sitwazzjoni li sabet ruħha fiħa r-rikorrenti;

»6. 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' €20,000.

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

»F'dan l-istadju l-qorti sejra tindirizza t-tieni eċċezzjoni tal-intimat Bonett fejn qiegħed jeċċepixxi li din il-qorti m'għandhiex ġurisdizzjoni li tordna l-iżgumbrament tiegħu kemm-il darba tiġi milqugħa l-ewwel talba tar-rikorrenti u dan peress li tali kompetenza tispetta lill-Bord li Jirregola l-Kera kif provdut fl-artikolu 1525 *et seq*. tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

»Dan il-punt diga' ġie trattat fil-każ <u>Josephine Azzopardi *et v.* L-Onorevoli Prim Ministru *et*</u> deciz fis-27 ta' Ġunju 2017 (rik. 96/2014) fejn ingħad hekk -

> »"Illi ġie deċiż diversi drabi mill-qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-*forum* addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarji jew lill-Bord li jirregola l-Kera skont il-każ. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-każ li jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-liġi ma tistax tibqa' tingħata effett bejn il-partijiet kemm-il darba u sakemm l-applikazzjoni tagħha tkun leziva għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti (ara sentenza <u>Curmi *v;* Avukat Ġenerali</u>, Kost 24/06/2016).
>
> »"Fl-istess sens is-sentenza <u>Portelli *v.* Avukat Ġenerali</u>, 45/2014 – deciza fil-25 ta' Novembru 2016 fejn il-qorti qalet hekk:
>
> > »"'Dan ma jfissirx illi din il-qorti sejra tordna l-iżgumbrament tal-konvenut; dan ma huwiex kompitu ta' din il-qorti u lanqas ma huwa meritu ta' kawża kostituzzjonali illi l-qorti tara jekk il-

konvenut għandux xi titolu ieħor li jagħtih jedd ikompli jżomm il-fond: dak ikun il-meritu ta' kawża *ad hoc* quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti. Li qieghdha tgħid din il-qorti huwa biss illi f'kawża li jistgħu jiftħu l-atturi għall-iżgumbrament tal-konvenut quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti, il-konvenut ma jkunx jista' jinqeda bl-art. 12(2) tal-Kap. 158 għad-difiża tiegħu billi dak l-artikolu huwa, fir-relazzjoni bejn l-atturi u l-konvenut, bla effett'. [Ara s-sentenza mogħtija fid-29 ta' April 2016 fl-ismijiet Victor Portanier *et v*. Avukat Ġenerali *et*] … … …

»"Din l-qorti għalhekk mhux ser tipprovvdi fuq dan ir-rimedju mitlub.

»Il-qorti tikkondividi dawn il-konklużjonijiet appena ċitati u sejra tagħmilhom tagħha.

»… … …«

6. L-Avukat Ġenerali appella mis-sejbien ta' ksur tal-jedd tal-attriċi għat-tgawdija ta' ħwejjiġha. Appella wkoll, u appellaw ukoll l-attriċi u l-konvenut Bonett, mir-rimedju mogħti, għalkemm għal raġunijiet differenti. Billi, jekk jintlaqa' l-appell tal-Avukat Ġenerali dwar il-ksur u jinstab li l-attriċi ma ġarrbet ebda ksur tal-jeddijiet tagħha, il-kwistjoni tar-rimedju ma tibqax relevanti, il-qorti sejra tibda billi tqis dik il-parti tal-appell tal-Avukat Ġenerali.

7. L-Avukat Ġenerali fisser l-ewwel aggravju fil-qosor hekk:

»L-esponent jissottometti li r-rikorrenti ma setgħetx tinvoka ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni *stante* s-sokkombenza tagħha għall-artikolu 12A tal-Kap. 158 u dan peress li r-rikorrenti ma żgumbratx lil Joseph Bonnett wara l-għeluq tal-konċessjoni sub-enfitewtika.«

8. Effettivament f'dan l-ewwel aggravju l-Avukat Ġenerali jgħid illi bejn l-2002, meta ntemmet is-sub-enfitewsi, u l-2007, meta ddaħħal fis-seħħ l-art. 12A tal-Kap. 158, l-attriċi u l-awturi tagħha setgħu mexxew għall-iżgumbrament tal-konvenut Bonett billi, kif jifhimha l-Avukat Ġenerali, f'dak iż-żmien sub-enfitewta ma kellux jedd jikkonverti t-titolu tiegħu f'wieħed ta' kiri. Għalhekk, ikompli jgħid l-Avukat Ġenerali, kien

minħabba nuqqas tal-attriċi u tal-awturi tagħha, u mhux minħabba nuqqas tal-istat, li l-fond ma ġiex lura f'idejhom.

9. Qabel xejn il-qorti ma tarax kif jista' jingħad illi l-attriċi wriet "is-sokkombenza tagħha għall-artikolu 12A tal-Kap. 158 … peress illi r-rikorrenti ma żgumbratx lil Joseph Bonett wara l-għeluq tal-konċessjoni sub-enfitewtika". Jekk tassew qabel ma daħal fis-seħħ l-art. 12A il-konvenut Bonett ma kellux titolu biex iżomm il-fond, u t-titolu ngħatalu b'dak l-artikolu, l-attriċi setgħet tiżgombra lill-konvenut Bonett qabel u mhux wara d-dħul fis-seħħ tal-art. 12A u għalhekk, jekk ma żgumbratux qabel, kienet "sokkombenti" mhux għall-art. 12A li kien għadu ma ddaħħalx fil-liġi iżda għall-okkupazzjoni bla titolu jekk tassew Bonett ma kellux titolu.

10. Tassew li fuq interpretazzjoni stretta tal-Kap. 158 kif kien qabel ma ddaħħal l-art. 12A l-attriċi u l-awturi 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-konvenut Bonett mingħajr l-ostakolu tal-art. 12A. Madankollu, il-fatt li kienu disposti li jħalluh iżomm il-fond wara li ntemmet is-sub-enfitewsi għal ħames snin, għax kienu jafu li meta riedu setgħu bdew proċeduri biex jiżgumbrawh jekk ma kellux titolu ieħor biex ikompli jżomm il-fond, ma jfissirx illi irrinunzjaw għall-jedd li, aktar 'il quddiem, ifittxu dak ir-rimedju.

11. Għalhekk, għalkemm huwa minnu illi l-attriċi ma tistax tilmenta dwar ksur tal-jeddijiet tagħha fiż-żmien bejn l-2002 u l-2007 meta għal talba

għal żgumbrament ma kienx hemm l-ostakolu tal-art. 12A, l-attriċi ma tistax titqies illi irrinunzjat għal drittijiet tagħha taħt il-Konvenzjoni.

12. L-ewwel aggravju tal-Avukat Ġenerali għalhekk ma jistax jintlaqa'.

13. Fit-tieni aggravju l-Avukat Ġenerali jgħid illi "ma jaqbilx … li l-art. 37 tal-Kostituzzjoni huwa applikabbli għall-kawża odjerna u dan peress illi l-kawża ma tikkonċernax teħid ta' proprjetà iżda *se mai* kontroll fl-użu tal-proprjetà".

14. Dan l-aggravju huwa manifestament ħażin. L-art. 37 ma jgħidx biss li ma tista' tittieħed ebda proprjetà mingħajr il-ħlas ta' kumpens xieraq, iżda wkoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà" ma jista' jittieħed mingħajr dak il-kumpens. Fil-każ tallum lill-attriċi bis-saħħa tal-art. 12A itteħdilha l-jedd li jkollha l-pussess battâl tal-fond, li ċertament huwa "interess" fil-proprjetà u dritt fuqha.

15. Dan l-aggravju wkoll huwa għalhekk miċħud.

16. Fit-tielet aggravju l-Avukat Ġenerali jgħid illi ma kienx hemm ksur tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll. Ikompli jfisser l-aggravju hekk:

> »… … … 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(4) tal-Att X tal-2009 huwa inqas mill-ammont ta' kera fuq is-suq ħieles, madankollu għandhom jitqiesu għadd ta' fatturi importanti ħafna għall-għanijiet tal-prinċipju tal-proporzjonalità mitlub skont l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.
>
> »F'dan il-kuntest huwa prinċipju stabbilit kemm fil-ġurisprudenza nostrana kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea li l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix kumpens sħiħ għall-ġeneralità tal-każijiet kollha. Dan għaliex meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħal ma huwa dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq. … … …
>
> »Illi fil-kuntest tal-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' akkomodazzjoni soċjali huwa magħruf li l-valur li jista' jkollu jitħallas jista' jkun ħafna inqas mill-ammont ta' kera fis-suq ħieles.

»Isegwi għalhekk li l-element tal-proporzjonalità u ta' dak li kellu jiġi meqjus bħala kera ġusta fil-kuntest tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ma kellux jitkejjel sempliċement fuq il-kejl tal-valur rejali tal-proprjetà iżda fuq il-fatt li dan il-fond kien qiegħed jinkera għal skop soċjali. … … …

»… … …

»Illi fil-każ odjern, l-interferenza fil-proprjetà tar-rikorrenti saret skont il-liġi u twettqet għal għanijiet soċjali fl-interess pubbliku. Għalhekk, biex wieħed ikun jista' jistħarreg il-bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-individwu, wieħed għandu 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-appellant huwa tal-fehma li r-rikorrenti ma wrietx b'mod sodisfaċenti li hija qiegħda ġġarrab xi piż eċċessiv u sproporzjonat minħabba l-ammont ta' kera li qed tipperċepixxi. Il-kera annwali li qiegħda titħallas lilha fil-preżent mhuwiex xi ammont li jista' jitqies bħala irriżorju. Aktar minn hekk bl-introduzzjoni tal-artikolu 39(4A) permezz 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. Bid-dħul tal-emendi l-ġodda fil-Kodiċi Ċivili, il-kera li r-rikorrenti tista' ddaħħal mingħand l-intimat mhux ser tibqa' staġnata għal dejjem iżda ser togħla kull tliet snin b'mod proporzjonali skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta fuq il-bażi tal-indiċi tal-inflazzjoni, kif hemm provdut fl-artikolu 13 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

»… … …

»Illi magħdud ma' dan, il-kirja favur Bonett m'hijiex waħda perpetwa li sejra tintiret minn ħaddiehor. Ifisser allura li l-protezzjoni tal-kera m'hijiex ħa testendi ruħha għal ġenerazzjoni oħra iżda sejra tispiċċa malli l-intimati ma jibqgħux jirrisjedu fi-appartament.

»Tajjeb li jingħad ukoll li tul l-okkupazzjoni tiegħu jidher li Joseph Bonett ħa ħsieb l-appartament. Minn dan l-investiment gawdiet ir-rikorrenti wkoll għaliex kieku dawn il-flejjes kien ikollha toħroġhom hi biex l-appartament ma jitgħarraqx.

»Fattur ieħor rilevanti huwa l-fatt li fl-atti tal-kawża ma nġabet l-ebda prova min-naħa tar-rikorrenti li hija kienet kapaċi ssib persuni li kienu disposti li jikru dan l-appartament partikolari skont il-valur li hija indikat fis-sottomissjonijiet tagħha. … … …

»Illi fil-fehma tal-appellant, l-ewwel onorabbli qorti kellha tikkunsidra wkoll dan il-fattur u *cioè* li r-rikorrenti ma għamlitx tali prova li turi li fuq is-suq ħieles kien hemm talba għal tali ammont ta' kera li r-rikorrenti kienet qed tippretendi li tirċievi.

»Illi hemm fattur ieħor li fil-fehma tal-esponent l-ewwel onorabbli qorti ma kkunsidratx. Illi minkejja li wieħed jista' jargumenta li mhux sew li l-

istat jitfa’ fuq is-sid privat parti mill-obbligu tiegħu li jipprovdi akkommodazzjoni soċjali liċ-ċittadin fil-bżonn, madankollu wieħed ma jridx jinsa li jekk kemm-il darba l-poplu in ġenerali ma jipparteċipax biex igħin f’dan il-qasam tant sensittiv bil-konsegwenza li l-istat jitħalla waħdu biex isolvi l-problema tal-akkommodazzjoni soċjali billi jibni aktar postijiet biex jakkommoda lill-persuni fil-bżonn jew billi jissussidja parti mill-kirjiet, dan inevitabilment ikun ifisser li l-istat ikun irid jara minn fejn irid iġib il-flus sabiex jiffinanzja dan kollu. Ċertament dan jista’ jsir biss billi jiżdiedu t-taxxi u jitnaqqsu l-benefiċċji soċjali u l-pensjonijiet.

»F’pajjiżna hemm servizzi li jingħataw liċ-ċittadini bla ħlas, inkluż is-saħħa u l-edukazzjoni kif ukoll ir-rati ta’ taxxa fuq id-dħul huma baxxi meta wieħed iqabbilhom ma’ pajjiżi oħra. Dawn il-benefiċċji huma possibbli u sostenibbli minħabba l-fatt, fost affarijiet oħra, li s-sid privat qiegħed jikkontribwixxi fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali.

»Għalhekk minkejja li sidien privati bħar-rikorrenti qiegħda tikkontribwixxi f’dan il-qasam billi ma tipperċepixxix il-kera ħielsa fuq is-suq, min-naha l-oħra l-istat qiegħed ipattilha billi jagħtiha numru ta’ benefiċċji f’oqsma oħra tal-ħajja bħal saħħa, edukazzjoni, benefiċċji soċjali, bini ta’ toroq u tnaqqis ta’ taxxa fost oħrajn.

»Ifisser għalhekk meta wieħed jiġbor kollox u jqis dawn il-fatturi kollha, partikolarment li l-kera qed togħla gradwalment u li l-protezzjoni hija għal żmien temporanju bil-konsegwenza li hemm ċertezza li l-fond ser jerġa’ jirrirorna għand ir-rikorrenti, l-esponent jasal għall-fehma li l-element tal-bilanċ u tal-proporzjonalità jinstab sodisfatt u li fl-ebda waqt ma ġie vjolat, b’dan li l-ewwel onorabbli qorti ma kinitx ġusta meta laqgħet it-talbiet attriċi li seħħet vjolazzjoni tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

»… … …«

17. Huwa minnu illi l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix 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 li jistgħu jkunu ta’ piż mhux traskurabbli. Huwa minnu wkoll illi l-kera fis-suq ma huwiex bilfors tant fil-mija tal-valur kapitali, kif jaħdmuh il-periti, iżda kemm issib lil min hu kapaċi u dispost li joffri daqshekk. Huwa minnu wkoll illi l-kera jiżdied kull tliet snin,

għalkemm, naturalment, kemm ikunu biżżejjed dawn iż-żjidiet jid-dependi fuq kienx xieraq jew le l-kera oriġinali li fuqu jinħadmu.

18. 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' pro-porzjonalità u għalhekk ma tgħaddix mill-eżami tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll.

19. Fattur ieħor li jsemmi l-Avukat Ġenerali fir-rikors tal-appell huwa illi l-kiri ma jintiritx u għalhekk xi darba sejjer jiġi lura għand is-sid. Dan huwa minnu iżda taħt l-art. 12A xorta hemm inċertezza dwar meta dan sejjer jiġri. *Se mai* dan il-fattur jista' jkollu relevanza għall-*quantum* tal-kumpens li jingħata għall-ksur tad-dritt, iżda ma jeliminax dak il-ksur.

20. Igħid ukoll l-Avukat Ġenerali illi l-fatt li s-sidien jissussidjaw l-akkommodazzjoni 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 igawdu b'xi mod privileġġjat minn dawn is-servizzi soċjali, iżda fil-fatt jibbenefikaw 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. Wara kollox, kif sewwa jgħid l-Avukat Ġenerali, dan il-piż

għandu jintrefa' mill-"poplu in ġenerali" u mhux biss minn settur partikolari, bħal ma huma s-sidien ta' proprjetà mikrija.

21. Dan l-aggravju wkoll għalhekk ma jistax jintlaqa'.

22. Ir-raba' aggravju tal-Avukat Ġenerali jolqot il-*quantum* tal-kumpens. Billi dwar dan hemm ukoll aggravju tal-attriċi – l-attriċi tgħid illi l-kumpens mogħti huwa ftit waqt illi l-Avukat Ġenerali jgħid illi huwa wisq – il-qorti sejra tqis dawn l-aggravji flimkien.

23. Imqabbel ma' proprjetajiet oħra simili fl-istess inħawi kera xieraq għall-fond li dwaru saret il-kawża kien ta' sitt elef u sitt mitt euro (€6,600) fis-sena għall-ħames snin bejn l-2007, meta daħal fis-seħħ l-art. 12A, u l-2011 – b'kollox tlieta u tletin elf euro (€33,000) –, u sebat elef u mitejn euro (€7,200) fis-sena għat-tmien snin bejn l-2012 u llum – b'kollox sebgħa u ħamsin elf u sitt mitt euro (€57,600). Għat-tlittax-il sena bejn l-2007 u llum, mela, il-kera, qabel tnaqqis minħabba spejjeż ta' tiswijiet u manutenzjoni, u żmien bejn kirja u oħra u żmien meta ma jinstabx kerrej lest u kapaċi jħallas kera b'dawk ir-rati, ipotetikament kien jiġi disgħin elf u sitt mitt euro (€90,600).

24. Meta tqis il-fatturi kollha msemmija fil-para. 17, *supra*, kumpens xieraq ikun ta' tletin elf euro (€30,000) bħala danni pekunjarji u tmint elef euro (€8,000) bħala danni morali għall-ksur tad-dritt tal-attriċi, b'kollox tmienja u tletin elf euro (€38,000).

25. Ngħaddu issa għall-aggravju tal-attriċi dwar in-nuqqas tal-ewwel qorti li tordna l-iżgumbrament tal-konvenut Bonett. Effettivament, l-attriċi

tgħid illi biex jingħata rimedju sħiħ kellu jiġi ordnat l-iżgumbrament ta' Joseph Bonett.

26. Dwar jekk f'kawża bħal dik tallum kellux jingħata wkoll ir-rimedju ta' żgumbrament, it-Tielet Sezzjoni tal-Qorti Europea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet hekk fis-sentenza riċenti fil-każ ta' Portanier *v.* Malta[2]:

> »47. … … … the Constitutional Court did not order the eviction of the tenant. There is no doubt that, in law, the courts of constitutional jurisdiction could annul an order and evict a tenant (as sometimes ordered by the first-instance constitutional jurisdiction …), which measure would have prevented the continuation of the violation. However, it is clear, from the case-law relied on by the Government, that in situations such as those of the present case, namely where as a result of a protected rent regime (such as that arising from Chapter 158 of the Laws of Malta at issue in the present case) the owners have suffered an excessive burden leading to a violation, the courts of constitutional jurisdiction, and in particular the Constitutional Court on appeal, do not take such action. More particularly, the Constitutional Court revokes such an action when it was ordered by the first-instance court. Indeed, the Government have not provided one example of a final finding ordering eviction, despite having been requested to do so, and despite the fact that numerous violations of the kind have been found at the domestic level. In similar circumstances, in *Apap Bologna* (concerning violations arising from requisition orders) the Court found that, despite having the power to do so, in practice, the Constitutional Court had repeatedly failed to take the required action which would bring the violation to an end.
>
> »48. In *Apap Bologna*, § 88, the Court also expressed regret at the interpretation given by the constitutional jurisdictions as to their impossibility of awarding a higher future rent which would constitute a measure *vis-à-vis* an individual applicant, which would provide for an end to the violation without affecting the tenant. This course of action, however, has not been popular with the constitutional jurisdictions, save for one particular case at first-instance, submitted by the Government, which gave an all-encompassing remedy, including a temporary future rent. In *John Mattei et* the first-instance court ordered the eviction of the tenants and the Housing Authority to find alternative accommodation for them. It also ordered the Housing Authority to pay EUR 800 monthly in rent to the applicants until the eviction took place. That judgment must be praised by this Court, as it takes an approach which provides a solution to all the concerns raised by it in *Apap Bologna*, and conforms to the principles of adequate redress. Such an impeccably comprehensive remedial action was revoked by the Constitutional Court in its judgment of 5 October 2018 and the Court has not been informed that this course of action has been adopted by the constitutional jurisdictions, including the Constitutional Court, in

[2] 27 ta' Awissu 2019, rik. 55747/16.

other cases. That said, the Court reiterates that in the event that the constitutional jurisdictions award a higher future rent (to be paid by the Government, with the possibility of an arrangement with the tenants who would have for years benefitted from a generous regime), eviction would not always be necessary. Indeed, when the measure did pursue a legitimate aim (such as the social protection of needy tenants), the adaptation of the future rent to present circumstances might be sufficient to repair the existing disproportionality and thus bring the violation to an end.

»49. However, the Court notes that in the present case, while none of the above actions were taken, the Constitutional Court took an alternative action. It ordered that the tenants could no longer rely on the relevant law provisions to retain title to the property. From the domestic case-law brought to the Court's attention by the Government, that same action appears to have become rather customary, at least since 2016, and remains so to date despite a legislative amendment in 2018 which attempts to stultify court pronouncements to that effect, and which the Government felt was important to bring to the Court's attention, albeit for the wrong reasons. However, the Court will not enter into an examination of the 2018 amendments, which are irrelevant to the present case, the facts of which came to an end in September 2017 and which have escaped any repercussions resulting from the application of the 2018 amendments. Indeed, irrespective of the domestic courts' interpretation as to the applicability of the 2018 amendments to judgments pronounced prior to its entry into force, the Court notes that, in the present case, on the basis of the order made by the Constitutional Court, the applicant was successful in evicting the tenant within one year and a half of the Constitutional Court judgment.

»50. The Court has previously expressed its reservations about the fact that the Constitutional Court, whose role is to bring a violation to an end and to redress the upheld violation, abdicates the responsibility assigned to it by the Constitution of Malta and refers applicants to yet another remedy despite it having the power and authority to grant such redress.

»51. Nevertheless, the Court appreciates that after years of ineffectual judgments delivered by the Maltese Constitutional Court which upheld violations but did not offer adequate redress, the Constitutional Court has finally taken an approach which could potentially redress applicants in situations such as those of the present case. However, the Court still has doubts as to this approach. Unfortunately, the parties' limited submissions have shed little light on the situation pertaining to eviction proceedings in general in such cases. No other cases of eviction proceedings in similar circumstances have been brought to the Court's attention by the parties. In consequence, the Court is unable to establish whether such proceedings are generally, *inter alia*, too lengthy or too expensive. In this connection the Court reiterates that the speed of remedial action is also relevant to the effectiveness of a remedy and that successive procedures further burden applicants with supplementary legal costs and expenses.

»52. In the absence of comparative cases the Court is also unable to establish its prospects of success. Admittedly, it would appear that the

> success of the eviction request before the ordinary jurisdictions would be evident in the absence of any other legitimate title to the property, but then such an approach begs the questions - what purpose does such an action pursue if the result is automatic? Why does an applicant have to undertake another set of proceedings with connected expenses, and continue to suffer the violation for a number of months or years, if its result is automatic? In what way is the applicant redressed for the months or years during which the eviction proceedings are pursued and during which the owners continue to suffer the upheld violation? It has not been argued, nor does it appear likely from the proceedings in the present case, that such eviction proceedings serve the purpose of examining any of the tenants' interests protected by the Convention – which in any event would have more appropriately been dealt with in the constitutional redress proceedings, to which the tenants are usually also parties.«

27. Ċanfira serja u gravi li tgħid illi qorti abdikat mir-responsabilitajiet tagħha, iżda din ma hijiex l-ewwel ċanfira mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. Kienet ingħatat ċanfira wkoll fis-sentenza fil-każ ta' Borg *v.* Malta[3] u nafu llum x'jiswa dak li ngħad fis-sentenza ta' Borg u ċ-ċanfir li ngħata fiha wara li r-raġunament f'dik is-sentenza twarrab deċiżament fis-sentenza li ngħatat mis-Sezzjonijiet Magħquda (*Grand Chamber*) tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ta' Beuze *v.* Il-Belġju[4]. Kif sejjer jintwera aktar 'il quddiem, iċ-ċanfira fis-sentenza ta' Portanier għandha l-istess valur relativ daqs dik fil-każ ta' Borg. Anzi, dik iċ-ċanfira kienet tkun mistħoqqa li kieku din il-qorti għamlet appuntu dak li riedet it-Tielet Sezzjoni fis-sentenza ta' Portanier.

28. Ironikament hija preċiżament il-kawża ta' żgumbrament[5] li fetaħ Portanier – wara d-dikjarazzjoni ta' din il-qorti fil-kawża kostituzzjonali li l-okkupant ma setax jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-liġi impunjata – li turi kemm għamlet sew din il-qorti li ma għamlitx dak li riditha

---

[3] 12 ta' Jannar 2016, rik. 37537/13.

[4] 9 ta' Novembru 2018, rik. 71409/10.

[5] Victor Portanier *v.* Edward Pillow *et* P.A. rik. 571/2016.

tagħmel it-Tielet Sezzjoni billi tordna minnufih l-iżgumbrament. Eżami seren u spassjonat tal-każ juri illi, fil-kawża quddiem it-tribunal kompetenti għall-iżgumbrament tal-persuna li kienet tokkupa l-proprjetà ta' Portanier, l-okkupant ressaq difiża oħra li ma kienx ressaq quddiem din il-qorti, u li ma setax ressaqha appuntu għax il-kawża quddiem din il-qorti kienet kawża dwar validità kostituzzjonali ta' liġi partikolari u mhux kawża bejn sid-il-kera u kerrej. Li kieku din il-qorti ordnat l-iżgumbrament fil-kawża kostituzzjonali – u hekk tagħti dak li t-Tielet Sezzjoni tqis "*an impeccably comprehensive remedial action*" – kienet tkun ċaħħdet lill-okkupant mill-jedd ta' aċċess għal qorti, bi ksur tal-jedd tiegħu taħt l-art. 39 tal-Kostituzzjoni u l-art. 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali: altru milli rimedju "impekkabbli"! F'dak il-każ imbagħad kien ikun jista' jingħad bir-raġun li din il-qorti tkun abdikat mir-responsabilitajiet tagħha għax tkun naqset li tħares id-drittijiet ta' kull parti fil-kawża!

29. Effettivament hija fiha nfisha kontradittorja l-osservazzjoni li għamlet it-Tielet Sezzjoni fil-para. 52 tas-sentenza ta' Portanier miġjub fuq, fejn qalet hekk:

> ».... … … it would appear that the success of the eviction request before the ordinary jurisdictions would be evident in the absence of any other legitimate title to the property, but then such an approach begs the questions - what purpose does such an action pursue if the result is automatic?«

30. Appuntu għax irid jiġi determinat jekk l-okkupant għandux "*any other legitimate title to the property*", li hija fil-kompetenza tal-qrati ordinarji u mhux tal-Qorti Kostituzzjonali, illi huwa ħażin tgħid "*the result is*

automatic". Li tgħid sew it-Tielet Sezzjoni hu illi "*nor does it appear likely … … … that such eviction proceedings serve the purpose of examining any of the tenants' interests protected by the Convention*" appuntu għax "*interests protected by the Convention*" huma fil-kompetenza ta' din il-qorti u mhux tal-qrati ordinarji, kif l-eżami ta' "*any other legitimate title to the property*" huwa fil-kompetenza tal-qrati ordinarji u mhux ta' din il-qorti.

31. Dan igħodd ukoll fil-każ tallum fejn l-okkupant Bonett fit-tieni aggravju tal-appell tiegħu qiegħed igħid illi l-attriċi trid tressaq prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjetà. Kif sejjer jingħad aktar 'il quddiem [6] fit-trattazzjoni ta' dan l-aggravju, kwistjonijiet ta' titolu ta' proprjetà ma humiex fil-kompetenza ta' qorti kostituzzjonali u għalhekk ikun ksur tal-jedd ta' Bonett għal aċċess għal qorti jekk jiġi ordnat l-iżgumbrament f'dan l-istadju, qabel ma jista' jressaq din id-difiża quddiem tribunal kompetenti.

32. Dan ikompli juri kemm huwa importanti illi l-okkupant ma jiġix imċaħħad mill-jedd ta' aċċess għal qorti biex din tqis difiżi li ma jistgħux jinġiebu f'kawża kostituzzjonali, għax kawża kostituzzjonali ma hijiex kawża bejn sid-il-kera u kerrej, jew dwar titoli ta' proprjetà.

33. Barra minn hekk, ma huwiex xieraq li ma jkunux rispettati l-liġijiet ta' proċedura li jirregolaw il-kompetenza tal-qrati, għax dawk il-liġijiet ukoll qegħdin hemm biex iħarsu drittijiet. Il-fatt illi din il-qorti għandha s-setgħa illi, f'każijiet opportuni, tagħti r-rimedju ta' żgumbrament meta

6 Para. 40 *infra*.

dan jista' jsir b'ħarsien tad-drittijiet sostantivi u proċedurali ta' kull parti interessata, ma jfissirx li minn qorti kostituzzjonali għandha tittras-forma ruħha f'qorti li tisma' kawżi ta' kwistjionijiet dwar titolu ta' proprjetà jew kwistjonijiet bejn sid-il-kera u kerrej. Il-ħolqien ta' anarkija proċedurali ma jwassal la għal effiċjenza u lanqas għal ġustizzja. Wara kollox, ma huwiex minnu dak li jingħad fil-każ ta' Portanier li din il-qorti għandha "*unlimited powers*"; fi stat ta' dritt ħadd ma għandu *unlimited powers* u din il-qorti wkoll hija marbuta illi tħares u tirrispetta l-liġijiet proċedurali tal-pajjiż ukoll jekk hemm min donnu jrid li flok liġijiet prevedibbli ta' proċedura jidħol sistema ta' *solvitur ambulando*.

34. L-aggravju tal-attriċi dwar in-nuqqas ta' ordni ta' żgumbrament huwa għalhekk miċħud.

35. Ngħaddu issa għall-appell tal-konvenut Bonett.

36. Fl-ewwel aggravju Bonett igħid illi:

> »… … … l-ewwel qorti ma setgħetx tordna fis-sentenza taghha li l-esponenti ma jistax jinqeda bl-artikolu 12A tal-Kap. 158 biex jilqa' għal kull azzjoni li għamlet jew li tista' tagħmel [l-attriċi] fil-forum kompetenti sabiex tikseb l-iżgumbrament tiegħu mill-appartament … għax l-artikolu 12A tal-Kap. 158 għadu fis-seħħ.«

37. Ladarba d-disposizzjoni tal-liġi impunjata nstabet li hija bi ksur ta' drittijiet fondamentali, ma tistax tingħata effett, u ladarba Bonett huwa parti f'din il-kawża d-dikjarazzjoni li l-liġi ma għandhiex tingħata effett torbot lilu wkoll. Għalhekk, il-fatt illi għadu ma sarx regolament mill-Prim Ministru taħt l-art. 242(2) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili biex iħassar il-liġi safejn inkonsistenti mad-drittijiet

fondamentali jista' jolqot il-posizzjoni legali ta' terzi iżda mhux tal-partijiet fil-kawża.

38. Dan l-aggravju huwa għalhekk miċħud.

39. Fit-tieni aggravju Bonett igħid illi l-attriċi ma għamlitx il-prova li hija sidt il-proprjetà li dwarha saret il-kawża.

40. Kif ġà ingħad fuq, din hija kawża dwar jekk disposizzjoni partikolari ta' liġi tiksirx il-jedd fondamentali tal-attriċi; ma hijiex kawża dwar titolu ta' proprjetà. Għall-għanijiet ta' din il-kawża kien biżżejjed għall-attriċi li turi l-interess ġuridiku tagħha u ma kienx meħtieġ li tagħmel il-prova rigoruża tal-proprjetà. Għalhekk dan l-aggravju ma jaqax fil-kompetenza ta' din il-qorti, u l-qorti ma hijiex sejra tqisu aktar.

41. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiddisponi mill-appelli billi:

    i. tiċħad l-appell tal-Avukat Ġenerali;

    ii. tiċħad l-ewwel aggravju tal-appell tal-konvenut Bonett u ma tqisx it-tieni aggravju;

    iii. tilqa' l-appell tal-attriċi fil-parti li tolqot il-*quantum* tal-kumpens u tiċħdu fil-bqija; għalhekk tirriforma s-sentenza appellata billi tħassarha fejn illikwidat kumpens fis-somma ta' għoxrin elf euro (€20,000) u, minflok, tillikwida d-danni pekunjarji u morali fis-somma ta' tmienja u tletin elf euro (€38,000) u tikkundanna lill-Avukat Ġenerali jħallas lill-attriċi d-danni hekk likwidati;

    iv. tikkonferma s-sentenza fil-bqija.

42. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif regolati fis-sentenza appellata; l-ispejjeż tal-appell tal-Avukat Ġenerali jħallashom l-Avukat Ġenerali; l-ispejjeż tal-appell tal-konvenut Bonett iħallashom l-istess konvenut Bonett; l-ispejjeż tal-appell tal-attriċi jinqasmu hekk: nofs (½) iħallsu l-Avukat Ġenerali u n-nofs (½) l-ieħor tħallsu l-attriċi.

Joseph Azzopardi
President

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Noel Cuschieri
Imħallef

Deputat Reġistratur
rm