QORTI CIVILI PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum it-Tnejn, 9 ta' Ottubru 2017

Numru 4

Rikors Nru. 28/2016

Anthony Aquilina
vs
Avukat Generali
Michael Camilleri u Lydia Camilleri

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tar-rikorrenti tal-14 ta' Marzu 2016 li jghid hekk:

Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond 155, Triq ir-Repubblika, Valletta b'garage bla numru fi Spurs Street, liema fond huwa kien akkwista permezz tal-kuntratt tat-3 ta' Ottubru 1962 fl-atti tan-Nutar Giovanni Carmela Chapelle li kopja tieghu qeghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok. A.

Illi b'kuntratt ta' emfitewsi temporanja tal-11 ta' Marzu 1985 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius, li kopja tieghu qeghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. B, l-esponenti ta b'koncessjoni enfitewtika ghal 21 sena, il-fond 155, Triq ir-Repubblika, Valletta b'garage bla numru fi Spurs Street, taht il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha hemm stipulati, bic-cens annwu u temporanju ta' Lm200 fis-sena u dan lil Michael Camilleri.

IIli mart l-attur ossija Filippa Aquilina mietet fis-6 ta' Jannar 2015 u l-wirt taghha ddevolva fuq l-attur skond testament fl-atti tan-Nutar Jean Paul Farrugia tal-20 ta' Novembru 2009 li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok. C biex b'hekk il-proprjeta in kwistjoni hija proprjeta assoluta tar-rikorrrenti.

Illi l-wirt tal-imsemmija Filippa Aquilina gie dikjarat causa mortis skond kuntratt tat-2 ta' Novembru 2015 fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok. D.

Illi din il-koncessjoni emfitewtika temporanja skadiet fit-10 ta' Marzu 2006, u a tenur tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ossija artikolu 12(2)(b)(i) il-konvenuti Michael u Lydia konjugi Camilleri kellhom id-dritt jikkonvertu b'titolu ta' kera l-emfitewsi li tkun ghadha kemm spiccat b'kera li jkun daqs ic-cens li kien jithallas minnufih qabel ma tkun ghalqet l-emfitewsi mizjud fil-bidu tal-kirja li jkun ammont mhux izjed minn dak ic-cens li kien jithallas lill-attrici li jirrapprezenta bi proporzjon ghal dak ic-cens iz-zieda fl-inflazzjoni minn meta c-cens li ghandu jizdied gie stabbilit l-ahhar u hekk jerga' jizdied kull 15-il sena sussegwenti sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess konvenuti u/jew favur min ghandu d-dritt jiret il-kirja a tenur tal-istess ligi.

Illi ghalhekk a tenur tal-istess ligi fl-11 ta' Marzu 2006, l-intimati Michael u Lydia konjugi Camilleri bdew jikru l-fond a tenur tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta galadarba kienu cittadini Maltin u kienu jabitaw fil-fond in kwistjoni bhala residenza ordinarja taghhom. Huma bdew ihallsu kera ta' €375 kull sitt xhur bil-quddiem kull l-11 ta' Marzu u kull 11 ta' Settembru ta' kull sena u l-atturi kienu kostretti li jirrikonoxxu lill-inkwilini Michael u Lydia konjugi Camilleri fil-kirja tal-fond in kwistjoni, ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-attur jippretendi illi huwa qieghed jigi mcahhad mit-tgawdija ta' hwejjgu u li l-kundizzjonijiet imposti mill-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta huma sproporzjonati ghall-ghanijiet tal-istess ligi.

Illi l-isproporzjon jikkonsisti fil-fatt li l-valur lokatizju tal-fond fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja ma kienx dak kif stabbilit fil-ligi imma ferm aktar.

Illi inoltre, giet imposta fuq l-atturi r-relazzjoni gdida mal-inkwilini intimati konjugi Camilleri ghal perijodu indefinit stante illi dan kellu jigi mgedded minn hmistax-il sena ghal hmistax-il sena, oltre li mhemmx rimedju effettiv biex jiehdu lura l-pussess tal-fond jekk per ezempju ghandhom bzonn ii-fond ghal uzu personali taghhom jew tal-qraba taghha. L-anqas ma jezistu s-salvagwardi procedurali xierqa immirati li jinkisbu l-bilanc bejn l-interessi tal-kerrej u dawk tas-sidien u hija remota ferm il-possibilta li l-kerrej jittermina l-kirja volontarjament.

Illi apparti minn hekk flimkien mal-intimati jirrisjedu ukoll iz-zewgt itfal taghha li huma maggiorenni u ghandhom l-istat taghhom, jahdmu u jaqilghu l-flus, imma minkejja dan huma baqghu jirrisjedu flimkien mal-genituri taghom sabiex mal-mewt tal-genituri taghom jakkaparaw din il-kirja abbusiva u illegali ukoll, u b'dan ikompli illedu d-drittijiet proprjetarji tal-esponenti.

Illi l-fond in kwistjoni ma kienx fond dekontrollat kif jirrizulta mill-email hawn annessa u mmarkata Dok. E u ghalhekk l-unika salvagwardja ghas-sid skond il-ligijiet vigenti biex il-fond ma jigix rekwizizzjonat u jircievi kumpens gust mhux suggett ghal 'fair rent' kien li jidhlu f'koncessjoni ta' emfitewsi temporanja biex b'hekk il-proprjeta ma tigix mehuda lilhom b'mod sforzat mill-awtoritajiet. Illi effetivament bil-ligijiet vigenti fiz-zmien tal-koncessjoni emfitewtika temporanja in kwistjoni, is-sid li kellu fond

vakanti seta’ jew jispicca bil-fond rekwisizzjoniat, jew esproprjat, jew jikrih b’kundizzjonijiet ta' kera sfavorevoli. Illi effetivament, dawn it-tipi ta' soluzzjonijiet, mhuma soluzzjonijiet xejn gia la darba gew dikjarati anti-kostituzzjonali u lezivi tad-dritt fundamentali kif protett bl-artikolu 1 tal-Protocoll 1 u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ukoll. Illi ghalhekk l-esponenti kien kostrett illi jikkoncedi l-fond b'titolu ta' koncessjoni emfitewtika temporanja u jispera li xi darba sakemm tibqa’ vigenti il-koncessjoni emfitewtika temporanja, il-ligijiet vigenti dak iz-zmien, lezivi tad-drittijiet fundamentali tieghu jinbidlu.

Illi oltre dan, galadarba l-fond in kwistjoni ma kienx fond dekontrollat u lanqas dekontrollabbli stante li ma kienx okkupat mis-sid qabel l-1 ta' Marzu 1959, il-fond in kwistjoni mhux biss kien regolat bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta imma wkoll kien regolat bl-Ordinanza XVI tal-1944 ossija soggett ghal 'fair rent' biex b'hekk dar ma setghetx tinkera iktar mill-'average' tal-kera prevalenti fil-31 ta' Marzu 1939 kif jirrizulta mir-registri tal-Land Valuation Office u kumparat ma' djar ohra fl-istess lokalita.

Illi dan kien detrimentali ghas-sidien u ghalhekk l-unika mod kif wiehed seta' jipprotegi l-proprjeta tieghu biex ma tkunx soggetta ghar-rekwizizzjoni governattiva ossija tehid sfurzat tal-proprjeta, haga li kienet komuni hafna fis-snin tmenin, wiehed seta' biss jaghtiha b'koncessjoni emfitewtika temporanja u ghalhekk il-fond imbaghad ma kienx ikun soggett ghall-Kap. 69 tal-Ligjiet ta' Malta u l-anqas tal-Ordinanza XVI tal-1944 u b'hekk jassigura li jsalva l-proprjeta tieghu kif fuq spjegat.

Illi minkejja dan, ir-rikorrent meta kkonceda l-fond b'koncessjoni emfitewtika temporanja bil-kuntratt tal-11 ta' Marzu 1985 fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius lanqas seta' jipprospetta illi l-inflazzjoni fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja kienet ser tikkrea dak l-izbilanc fid-drittijiet proprjetarji tieghu ma' dawk tal-inkwilin.

Illi kif gie deciz b'sentenza deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta' Frar 2016 fil-kawza fl-ismijiet "Rose Borg vs Avukat Generali et" ir-rikorrent ma jista' qatt jigi tenut li irrinunzja ghad-dritt tieghu kostituzzjonali biex jigi dikjarat ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu meta jirrizulta li hemm sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin kif sanciti mill-Konvenzjoni Ewropea u kif gie deciz fil-kawza "Zammit & Attard Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Lulju 2015.

Illi l-liberta kuntrattwali tas-sidien giet imxekkla fl-1985 minhabba li l-qafas legali li kien jimmilita kontra t-tgawdija hielsa tal-proprjeta tant li kien ikun hemm riskju reali ta' rekwizizzjoni jew tehid iehor forzuz tal-proprjeta galadarba l-fond in kwistjoni ma kienx dekontrollabbli u l-anqas dekonotrollat u allura dan bilfors jimpingi fuq il-liberta tal-ghazla fuq il-volonta' tas-sid.

Illi mhux bizzejjed li wiehed jghid li setghu jbieghu l-fond jekk iridu ghaliex dan ukoll ifisser illi hemm indhil mill-Istat fuq il-liberta shiha tat-tgawdija tal-proprjeta – il-ius utendi, fruendi u abutendi permezz ta' regim legali li kien jirrigola l-qasam tad-djar kollha f'Malta u dan kif gie deciz fil-kawza "Rose Borg vs Avukat Generali et" deciza fil-25 ta' Frar 2016.

Illi fis-sentenza "Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal", no. 41696107 deciza fil-21 ta' Dicembru 2010 mill-Oorti Ewropea gie deciz illi l-fatt li persuna bhall-attur seta' kien jaf bir-restrizzjonijiet li tista' timpani l-ligi bhala fl-Att XXIII tal-1979 xorta jista' jkun hemm ksur jekk ma jigix rispettat il-principju tal-proporzjonalita u l-individwu mhux tenut li jkun jaf bil-quddiem ir-rata tal-inflazzjoni li talvolta tkun ser issir fil-futur.

Illi l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja fil-11 ta' Marzu 2006 kien jizboq ferm iktar minn dak li l-intimati ghandhom ihallsu ai termini tal-Att XXIII tal-1979 biex b'hekk inholqot sproporzjon u zbilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

Illi inoltre qabel ma dahlet fls-sehh l-Att XXIII tal-1979 wara l-iskadenza ta' koncessjoni emfitewtika temporanja l-intimati konjugi Camilleri kienu effettivament jigu zgumbrati mill-fond in kwistjoni wara l-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika temporanja.

llii ghalhekk effettivament ir-rikorrenti gew spossessati mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta taghhom, wara li skada t-terminu emfitewtiku u ghalhekk gew assoggettati ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perjodu indefinit u ghalhekk intilef il-bilanc bejn l-interessi tal-inkwilina u dawk tas-sidien 'multo magis' meta l-kera stabbilita hija rrizorja.

Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti gew mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta taghhom, minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond u infatti l-unika kumpens li gie offrut kien li jithallas iz-zieda fir-rata tal-inflazzjoni pero qatt iktar mid-doppju wara l-gheluq tal-perjodu tal-emfitewsi mit-11 ta' Marzu 2006.

Illi hija ghalhekk gie privat mill-proprjeta tieghu stante illi skond il-principji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropea, il-principju tal-legalita jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-ligi domestika, ghandhom ikunu sufficjentement accessibli, precizi u li wiehed ghandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni taghhom - vide Broniowski vs Poland (GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and Saliba vs Malta, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u Amato Gauci vs Malta - Applikazzjoni No. 47045106 deciza fl-15 ta' Settembru, 2009.

Illi fic-cirkostanzi, meta r-rikorrenti kienu ftiehmu fuq il-koncessjoni emfitewtika temporanja l-lokazzjoni lill-inkwilina intimata ma kinitx iktar deciza fuq kriterji ta' kondizzjonijiet gusti billi l-Kap. 158 artikolu 12 tal-istess ligi mponietilhom li jrcievu kera irrizorja mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema ligi ghalhekk ma krejatx bilanc tar-rekwizit tal-principju ta' proporzjonalita.

Illi principju massimu li ghandu jigi segwit, hu li l-individwu ma ghandux jigi assoggettat ghal legislazzjoni li iggib toqol u telf ezagerat ukoll fil-kumpens li ghandu jircievi ghat-tehid effettiv tal-proprjeta tieghu kif gara f'dan il-kaz. - Vide Sporrong and Lonroth vs Sweden (1982), 69-74 u Brumarescu vs Romania (GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u Spadea and Scalabrino vs Italy, deciza fit-28 ta' Settembru, 1995, 33, Series A no. 315 - B u Immobiliare Saffi vs Italy (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski - 151).

Illi konsegwentement a tenur tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, gia la darba kien hemm ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimati ghandhom ihallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon gust lir-rikorrenti ghal hsara minnu sofferti u dan kif gie deciz mill-kawza deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-18 ta' Settembru 2012 fl-ismijiet "Dr Cedric Mifsud et vs Avukat Generali et" kif ukoll deciza mill-Qorti tal-Appell Kostituzzjonali tal-25 a' Ottubru 2013.

Illi ghalhekk ir-rikorrenti huma ntitolati ghal kumpens minhabba t-telf fil-kontroll, uzu u tgawdija tal-proprjeta taghhom minn meta huma ma setghux jiehdu lura l-proprjeta taghhom minhabba l-legislazzioni intavolata bl-Att XXIII tal-1979 u dan mill-1 ta' Settembru, 1984 - Vide Kingsley vs The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs The United Kingdom - Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deciza fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs Turkey - deciza fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; Romanchenko vs Ukraine-No. 5596/03, 22 ta' Novembru, 2005, 30, unpublished; Prodan vs Moldova - No. 49806/99, 73, ECHR 2004-111 (extracts); Ghigo vs Malta - No. 31122105, 20, deciza 17 ta' Lulju, 2008.

Illi r-rikorrenti ghandu bzonn il-proprjeta ghalih inniffsu u ghall-familja tieghu kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Illi r-rikorrenti jhoss illi fir-rigward tieghu gie miksur l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement ghandhom jithallsu kumpens a tenur tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, stante illi huma gew privati, minghajr ma nghataw kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjeta tieghu u cioe l-fond 155, Triq ir-Repubblika, Valletta b'garage bla numru fi Spurs Street, minhabba d-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.

Illi in oltre gia la darba l-kirja kreata bl-opra tal-ligi hija leziva tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti, kif protetti bl-artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-hlas ta' kumpens ghall-hsara li l-esponenti garraf minhabba tali lezjoni ma tkunx bizejjed, gia la darba l-lezjoni tad-drittijiet tal-esponenti ma tkunx spiccat, u din l-Onorabbli Qorti ghandha taghti rimedju xieraq lill-esponenti sabiex tali lezjoni tad-drittijiet fundamentali proprjetarji tieghu tieqaf, liema rimedju huwa effetivament l-izgumbrament tal-intimati mill-fond in kwistjoni.

Illi l-esponenti gia bghat ittra ufficjali lill-intimati fit-3 ta' Frar 2016, imma minkejja dan, l-intimati xorta wahda baqghu inadempjenti.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett lii din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi l-intimati jghidu ghaliex ma ghandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Michael u Lydia konjugi Camilleri tal-fond 155, Triq ir-Repubblika, Valletta b'garage bla numru fi Spurs Street, u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tieghu ghat-tgawdija tal-proprjeta 155, Triq ir-Repubbblika, Valletta b’garage bla numru fi Spurs Street, bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

3. Taghti lill-esponenti rimedju xieraq ghall-lezjoni u vjolazzjoni tad-drittijiet tieghu kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, liema rimedju xieraq ghandu ikun l-izgumbrament tal-konjugi Michael u Lydia Camilleri mill-fond 155, Triq ir-Repubbblika, Valletta b’garage bla numru fi Spurs Street.

4. Tiddikjara u tiddecieci illi l-intimat jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta in kwistjoni ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

5. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

6. Tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tat-3 ta' Frar 2016, Dok. F, u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-Avukat Generali li tghid hekk:

1. Illi l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrent bhala infondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet segwenti li qed jigu hawn elenkati minghajr pregudizzju gal xulxin:

2. Illi fl-ewwel lok, mill-fatti kif elenkati mir-rikorrent stess fir-rikors promutur jrrizulta li huwa ikkonceda l-fond 155, Triq ir-Repubbblika, Valletta lill-intimati Michael u Lydia Camilleri b'titolu ta' emfitewsi fil-11 ta' Marzu 1985 u cioe wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979 li huwa l-bazi legali tal-lanjanza tar-rikorrent. Bir-rispett dovut huwa ghal kollox inawdit allura li r-rikorrent javvanza tali allegazzjonijiet u pretensjonijiet meta huwa kien ben konsapevoli tal-konsegwenzi legali li kienu se segwu meta huwa kkonceda l-fond surreferit b'titolu ta' cens temporanju ta' wiehed u ghoxrin (21) sena lill-intimati Camilleri;

3. Illi, bir-rispett dovut, mhuwiex minnu li sabiex ii-fond ma jigix esproprjat jew rekwizizzjonat mill-Gvern ir-rikorrent ma kellu l-ebda ghazla ohra hlief li jaghti l-imsemmija proprjeta b'koncessjoni emfitewtika kif allegat minnu. In oltre, l-allegazzjoni tar-rikorrent fis-sens illi wlied l-intimati Camilleri 'baqghu jirrisjedu flimkien mal-genituri taghhom sabiex mal-mewt tal-genituri taghhom jakkapparraw din il-kirja abbuziva u illegali ukoll' hija biss spekulazzjoni. Bir-rispett dovut, l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent ma jista' jistrieh fuq dawn l-allegazzjonijiet;

4. Illi l-esponent jirreferi ghall-insenjamenti guridici fil-kawzi fl-ismijiet Sean Bradshaw et v L-Avukat Generali et (Q.K. 6 ta' Frar 2015); Emilia Farrugia v Kummissarju tal-Artijiet et (Q.K. 19 ta' Jannar 2010); Franco Buffigieg et v Avukat Generali et (Q.K. 6 ta' Frar 2015) fis-sens illi 'il-qofol tal-kwistjoni kollha verament kien li, meta l-ligi kienet cara daqs il-kristall dwar x'kien ser jigri f'gheluq ic-cens, l-appellanti xorta wahda ghazlet li tidhol f'kuntratt ta' ghoti ta' proprjeta b'cens temporanju. Ma gie impost xejn fuq l-appellanti! ... Bil-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' enfitewsi temporanja l-appellanti volontarjament accettat li tissottometti ruhha ghall-artikolu 12 tal-imsemmija Ordinanza u ghalhekk ghall-kontroll fuq l-uzu tal-proprjeta fl-interess pubbliku kif stabbilit b'dak l-artikolu';

5. Illi dwar id-decizjoni tal-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fil-kawza fl-ismijiet Rose Borg (KI 0023655M) vs Avukat Generali u Carmel Gatt (KI 946347M) citata mir-rikorrent. filwaqt li l-esponent jirrileva li din id-decizjoni ghadha subjudice in kwantu tinsab pendenti quddiem l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali, jishaq ulterjorment u minghajr pregudizzju li dik id-decizjoni kienet ibbazata fuq ic-cirkostanzi fattwali partikolari ta' dak il-kaz, cioe l-intimat f'dawk il-proceduri. Carmel Gatt, kien gia qed jirrisjedi fil-fond meta gie konkluz l-kuntratt emfitewtiku. Mill-fatt kif esposti ma jrrizultax li dan kien il-kaz fic-cirkostanzi mertu tal-proceduri odjerni u ghalhekk ma tista' ssir ebda anologija mal-kaz in kwistjoni;

6. Illi l-insostenibbilita tal-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti ssegwi ukoll mill-fatt, kif dikjarat minnu stess, li wara l-gheluq tal-imsemmija koncessjoni emfitewtika, l-intimati Camilleri gew rikonoxxuti minnu stess bhala inkwilini u jhallsu s-somma ta' tlett mija u hamsa u sebghin ewro (€375) kull sitt xhur bil-quddiem kull 11 ta' Marzu u kull 11 ta' Settembru ta' kull sena;

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-artikolu 12 tal-Kap. 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti ma jikkostitwixxix tehid forzus jew obbligatorju tal-proprjeta izda jikkostitwixxi biss kontroll ta' uzu ta' proprjeta fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea b'dan illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli;

8. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Dak li gara fil-kaz odjern, l-istess bhal ma gara f'kazijiet ohra simili li huma regolati b'dan l-artikolu tal-ligi, huwa li l-Istat tramite l-artikolu 12 irregolarizza sitwazzjoni ta' natura socjali fl-ambitu tal-gid komuni b'dana pero li baqghu impregudikat id-drittijet tas-sidien qua proprjetarji tal-fondi;

9. Illi l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgha fl-apprezzament ta' htigijiet socjali tal-pajjiz u fl-ghazla tal-mizuri li ghandhom jittiehdu sabiex jigu ndirizzati dawk il-htigijiet socjali, specjalment ta' kazijiet fejn dawk il-mizuri huma tali li jikkontrollaw l-uzu tal-proprjeta u mhux li jcahhdu lis-sid mill-proprjeta;

10. Illi tali diskrezzjoni tal-legislatur ma gnandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestatment minghajr bazi ragonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jishaq li fil-kaz odjern hemm bazi ragjonevoli li tiggustifika l-promulgazzjoni tal-legislazzjoni li tinsab taht skrutinju fil-kawza odjerna;

11. Illi inoltre u bla pregudizzju ghas-suespost dwar l-ilment dwar l-allegata sproporzjon fil-kera, jigi rilevat li bis-sahha tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, senjatament l-artikolu 39(4)(A), il-valur tal-kera beda joghla kull tlett snin skont l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta) u dan apparti l-fatt li c-cens pagabbli originarjament kien ex lege awmentabbli sad-doppju. Fil-kaz tar-rikorrent, l-ammont ta' kera li huwa qieghed jippercepixxi mhijiex kera daqstant sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'cirkostanzi bhal dawn, fejn jezisti interess generali legittimu, ma jistax isir paragun mal-valur tal-proprjeta fis-suq hieles kif pretiz mir-rikorrent;

12. Illi l-Qorti Ewropea stess fil-gurisprudenza taghhom fosthom fil-kaz ta' Amato Gauci v Malta (App Nru 47045/06 deciz 15/09/2009) rrikonoxxiet li "state control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the state and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable";

13. Illi ghalhekk anke jekk fil-kaz odjern jirrizulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri ghall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilancjat bil-margini wiesgha tal-Istat li jillegisla fil-kuntest ta' mizuri socjali;

14. Illi jsegwi ghalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-kaz odjern din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex tevalwa din l-ligi fil-kuntest principalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta imma ghandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgha u cioe mill-aspett tal-proporzjonalita fid-dawl tar-realta ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali;

15. Illi jigi enfasizzat ukoll li fil-kazijiet Amato Gauci v Malta, Saliba v Malta u Ghigo v Malta li rrefera ghalihom ir-rikorrent fir-rikors promotur, il-Qorti Ewropea kienet waslet ghall-konkluzjoni li kien hemm sproporzjonalita u tqassim mhux xieraq tal-pizijiet u l-beneficcji biss f'dawk il-kazijiet u f'dawk ic-cirkostanzi partikolari u allura ma stabbilew ebda principju universali. Isegwi ghalhekk li dawn id-decizjonijiet u d-decizjonijiet l-ohra tal-Qorti Ewropea kkwotati mir-rikorrent jikkostitwixxu stat biss fil-konfront tal-partijiet f'dawk il-kawzi partikolari - inter partes;

16. Illi huwa rilevanti pero li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet principji mportanti: "The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants" (Amato Gauci v Malta paragrafu 55);

17. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tor-rikorrenti, fatt li qed jigi kontestat, l-esponent jirrileva li fic-cirkostanzi tal-kaz, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u ma hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti;

18. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talba ghall-'izgumbrament tal-konjugi Michael u Lydia Carmen mill-fond 155, Triq ir-Repubblika Valletta' hija wkoll insostenibbli ghaliex fuq dikjarazzjoni tar-rikorrent stess il-fond huwa okkupat minnhom bhala residenza ordinarja taghhom u ta' wliedhom;

19. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lii din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha tar-rikorrent bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u ma ssib ebda lezjoni tad-drittijiet tad-drittijiet tal-bniedem u libertajiet fondamentali tieghu, u dan bl-ispejjez kontra l-istess rikorrent.

Rat ir-risposta tal-konjugi Camilleri tghid hekk:

1. Illi preliminarjament, ghalkemm din l-eccezzjoni ma twassalx ghan-nullita ta' dawn il-proceduri, irid jinghad li l-azzjoni tentata mir-rikorrent f'din il-kawza hija dik proposta a tenur tal-artikolu 46(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u ghalhekk issir referenza ghal-artikolu 2 tal-Ligi Sussidjarja 12.09, minn fejn ghandu jirrizulta car li azzjoni bhal din tinbeda b'"semplici" rikors u mhux rikors guramentat. Ghalhekk certament, jekk kien hemm xi spejjez addizzjonali minhabba dan l-izball, dawn ghandhom jigu sopportati in toto mir-rikorrent.

2. Illi minghajr pregudizzju u b'mod preliminari wkoll, tezisti karenza tal-locus standi da parti tal-intimati u dan ghaliex, kawza kostituzzjonali li tikkoncerna legislazzjoni promulgata mill-Istat, kif hi t-talba odjerna, ghandha, tikkonfigura biss l-allegat vittma u r-rappresentat legittimu tal-Istat. L-esponenti odjerni ma kellhom l-ebda sehem fil-ligi li hija allegatament fi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent u ghalhekk issegwi li ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju f'dan il-proceduri. Jinghad li l-Kostituzzjoni tirregola l-poteri u diversi funzjonijiet tal-fazzjonijiet differenti tal-Istat li certament huma privi mill-influenza jew attivita tal-esponenti. Cittadin privat ma jistghax jinqeda bil-Kostituzzjoni kontra privat; ghal dawk it-tip ta' kawzi tezisti l-kompetenza ordinarja. Semmai, f'kaz ta' forma ta' ezitu favorevoli ghar-rikorrent dan ghandu jmexxi sussegwentement bi proceduri ulterjuri appoziti, izda fil-forum gust u mhux b'amalgamazzjoni u bi proceduri specjali ta' natura kostituzzjonali. Hija biss, fejn il-kliem tal-Kostituzzjoni hija cara li l-privat jista jkun 'l-awtur tal-vjolazzjoni bhal-protezzjoni sussidjarja ai termini tal-artikolu 45(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta fejn persuna tista’ tallega li kienet vittma ta' diskriminazzjoni minn persuna privata. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol bl-ebda mod ma jaghtu din it-tip ta' azzjoni. F'dan is-sens l-esponenti jaghmlu referenza ghas-sentenza fl-ismijiet Buttigieg vs Mizzi moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar id-9 ta' Ottubru 1989.

3. Illi minghajr pregudizzju jinghad u l-esponenti uzufruwixxew ruhom mill-listess ligi li qieghed jilmenta minnha r-rikorrent. Il-fatt li huma utilizzaw ligi ppromulgata mill-Istat li kienet taghtihom din il-forma ta' protezzjoni ma jfissirx li issa ghandhom jigu kkastigati huma, bl-ebda mod, li jaghmlu tajjeb ghaliex uzaw l-istess ligi. L-esponenti jzidu li huma dahlu f'dan il-ftehim propju minhabba l-ligi vigenti, ligi li ma gietx bl-ebda mod, f'qafas kostituzzjonali, ppromulgata minnhom. Kif sejjer jirrizulta waqt is-smigh ta' din il-kawza, l-esponenti utilizzaw ammont ta' flus sostanzjali (bil-prezz taz-zmien tal-kuntratt) kemm bhala konsiderazzjoni u anke sabiex jirrangaw dan il-fond, u dan proprju ghaliex tezisti din il-protezzjoni. Bl-ammont ta' flus li nefqu l-esponenti f’dak iz-zmien, bil-valur tal-lira Maltija dak iz-zmien, l-esponenti setghu addirittura jixtru proprjeta. Ma ghamlux hekk minhabba l-protezzjoni tal-ligi. Jekk jintlaqghu t-talbiet attrici fil-konfront tal-esponenti dawn sejrin isoffru pregudizzju insormontabbli u mhux rimedjabbli, wara dawn is-snin kollha.

4. Illi b'self mir-raba' eccezzjoni tar-risposta tal-intimat l-Avukat Generali, l-esponenti wkoll jabbraccaw it-tezi hemm dedotta: kien ir-rikorrent stess li bil-konsapevolezza kollha ddecieda illi jidhol f'dan l-arrangament, u aktar minn hekk kien passiv ghal dawn l-ahhar - mill-inqas - tletin sena fis-salvagwardja tal-allegati drittijiet tieghu. Il-fatt li r-rikorrent b'mod mill-aktar liberu dahal f'dan il-ftehim, skond is-sentenzi hemm citati, ghandu jwassal ghall-accettazzjoni tal-posizzjoni li issa qieghed jilmenta minnha. Ghalkemm fil-ligi nostrana ma jezistix b'mod espress il-principju tal-precedent; hija pero applikabbli r-regola ta' auctoritas rerum similiter judicatarum u ghalhekk fil-fehma tal-esponenti din il-Qorti ghandha tikkonferma r-ragunament u dicta ta' dawk is-sentenza.

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-ligi attakkata mir-rikorrent ma ghandhiex tigi kkunsidrata bhala tehid forzus, izda semmai, bhala kontroll ta' uzu permess kemm mill-istess Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea. Dan qieghed jinghad ukoll fl-isfond tal-fatt illi l-Istat ghandu apprezzament wiesgha konsiderevoli sabiex jillegizla ghall-htigijiet socjali tieghu.

6. Illi minghajr pregudizzju wkoll, u kif hawn fuq diga implicitament espress, f'kaz ta' forma ta' ezitu favorevoli ghar-rikorrent, ma ghandhomx ikunu l-esponenti li jsofru danni kagunati minn promologazzjoni tal-ligi attakata ghaliex certament l-esponenti ma ghandhomx il-vesti u ma jaqdux il-funzjonijiet tal-legislatur. Ghalhekk, tenut kont illi l-kirja in kwistjoni hija wahda residenzjali u kwindi protetta bil-ligi (kif emendata bl-Att X tal-2009), kwalunkwe rimedju li din il-Qorti jogghobha taghti lir-rikorrenti ma ghandux ikun wiehed li b'xi mod jippregudika lill-esponent fit-titolu li jgawdi fuq il-fond in kwistjoni. F'dan il-kuntest issir referenza ghas-sentenza Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali et deciza fis-26 tal Novembru, 2009 (Rikors Numru. 60/2006RCP) minn din il-Qorti kif diversament presjeduta. F'din is-sentenza l-Qorti iddikjarat illi t-titolu ta' lokazzjoni bejn is-sidien u l-inkwilin ma tigix pregudikata.

7. Illi r-rimedju mitlub fit-tielet talba ghandu jigi michud in kwantu johloq pregudizzju insormontabbli ghall-esponenti u jkun rimedju wisq drakonjan f'dawn ic-cirkostanzi, u minhabba dak hawn fuq eccepit. Semmai, u in pessima ipotezi, jekk din il-Qorti jidhrilha li mera dikjarazzjoni mhijiex sufficjenti, u peress li ai termini tal-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni ta' Malta din il-Qorti ghandha l-poter li taghmel dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa, sabiex tizgura bilanc bejn ir-rikorrenti u l-esponenti, taghti rimedju iehor, fosthom mhux eskluz, li tikkunsidra hlas ta' kera aktar idoneu. Dan qieghed jinghad minghajr pregudizzju u b'zieda mat-tpacija li ghandha tigi ikkunsidrata minn din il-Qorti fir-rigward tal-flejjes zbankati mill-esponenti matul din il-kirja, u ghal immeljorament ukoll tal-proprjeta tar-rikorrent, u kif ukoll il-kunsiderazzjoni sostanzjali inizzjali.

8. Illi l-esponenti ma jahtu ghall-ebda ammont ta' danni u ma saru l-ebda nuqqasijiet da parti taghhom.

9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti, ir-rapport peritali u n-noti ta’ sottomissjonijiet prezentati;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Provi

Joseph Aquilina xehed li missieru kien ikkonceda b`cens temporanju ghal 21 sena l-fond in kwistjoni lill-konjugi Camilleri ghas-somma ta` Lm200 fis-sena. Dan ghamlu biex ma jhalliex il-post vojt u biex ma jigiex rekwizzizjonat. Hu ghazel the lesser of two evils. Fl-10 ta' Marzu 2006 ic-cens skada u missieru ma hax lura l-fond u kien kostrett jidhol f`kirja li qatt ma giet ikkuntrattata minnu u b`kundizzjonijiet sfavorevoli. Illum huwa qed jircievi €750 fis-sena meta proprjetajiet simili jinkrew eluf ta`euro fis-sena. Ghalhekk jikkunsidra li hemm zbilanc kbir bejn dak li qed jircievi missieru u dak li ghandu dritt ghalih. Missieru ghandu jigi kkumpensat ghat-telf li sofra u fuq kollox ghandu jinghata lura l-proprejta in kwistjonji.

Maria Dolores Azzopardi, it-tifla tar-rikorrent, kkofermat dak li qal hua Joseph Aquilina u semmiet li d-dar hija kbira u ghandha cans ta` zvilupp. Missierha qed jitlef eluf ta` euro minhabba din il-ligi. Il-kera reali ghal post bhal dana huwa ferm aktar minn €750 fix-xahar, ahseb u ara fis-sena. Illi l-konjugi Camilleri ghandhom uliedhom ighixu maghhom u ghalhekk wara li dawn imutu missierha ma jkunx jista` jiehu lura d-dar u dana a skapitu tat-tfal taghha u ta` hutha.

Nathalien Tabone rripetiet dak li qalu hutha u zieded li missierha li ghandu 84 sena, bil-pensjoni li ghandhu, ma jghaddiex u bil-kera mizera li qed jircievi mhux bizzejjed biex jidhol f`home privata.

Il-Perit Alan Saliba, nominat minn dina l-Qorti, ghamel stima tal-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni minn tmiem ic-cens sallum u cioe ghal tlett perjodi 2006, 2011 u 2016. Fir-rapport tieghu l-Perit Alan Saliba jghid li ra l-post fis- 26 ta` Settembru 2016. Hu kkonkluda li

1. il-valur tal-proprjeta fl-istat unfurnished, u bhala liberu u frank €224.000
2. valur Lokatizzju:

2006 - €7,213 fis-sena

2011 - €7.605 fis-sena

2016 - €7,840 fis-sena.

In eskussjoni wiegeb li mhemmx indici wiehed li japplika ghall-proprjetjiet kollha.Wiehed jibbaza fuq l-esperjenza kif ukoll ghax il-proprjetajiet mhumiex kollha l-istess. Periti jistghu jvarjaw bejnithom imma mhux b`hafna, l-avarija tkun zghira. Ir-rata uzata bhala indici ghal valur lokatizzju tvarja bejn 3 ghal 4% u jiddependi wkoll mill-proprjeta, jekk hijiex residenzjali jew kummercjali. It-3.5% li uza hija ghax il-post hu residenzjali u l-proprjeta hija abitata. Huwa ma ghamilx stima tal-garage billi dan il-garage mhux qed mad-dar imma qed fi triq ohra u ma kienx fl-inkarigu tieghu u lanqas qed fit-talba fir-rikors promutur.

Lydia Camilleri, l-inkwilina xehdet li kienu hadu l-post b`cens minghand r-rikorrent. Hallsu Lm 200 bhala cens u Lm 3000 f`idejn ir-rikorrent. Qalet li kienu accettaw li jiffirmaw il-kuntratt ghax kienu assikurati li seghu jibqghu fil-post wara li jaqghlqu l-21 sena. Ic-cens li kienu qed ihallsu kien wiehed gholi. Id-dar kienet fi stat disastruz u kellhom jaghmlu spiza enormi biex jirrangawha. Ic-cens kien ghola ghal €750 fis-sena skond il-ligi. Ir-rikorrent ma talabx biex igholli l-kera izda pprezenta dina l-kawza.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

F'dina l-kawza r-rikorrent qed jitlob dikjarazzjoni li gew vjolati d-drittijiet ghat-tgawdija tal-proprjeta tieghu 155, Triq ir-Repubblika, Valletta, bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja; li bhala rimedju tiddikjara lill-intimati responsabbli ghal kumpens u danni lir-rikorrent; u li jigu zgumbrati l-konjugi Michael u Lydia Camilleri mill-fond imsemmi.

L-intimati kkontestaw it-talbiet tar-rikorrent u pprezentaw diversi eccezzjonjiet fejn opponew l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrent bhala infondati fil-fatt u fid-dritt.

Eccezzjonijiet preliminari

Legittimu kontradittur

Illi l-intimati Camilleri wiegbu li tezisti karenza tal-locus standi da parti tal-intimati ghaliex kawza kostituzzjonali li tikkoncema legislazzjoni promulgata mill-Istat ghanda tikkonfigura biss l-allegat vittma u r-rapprezentat legittimu tal- Istat.

Illi huwa ormai stabbilit gurisprudenzjalment illi "fil-kaz ta' ligi leziva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux ic-cittadin li ghandu jirrispondi ghax huwa principalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux" (**Louis Apap Bologna vs Kalcidon Ciantar et**, Kost 24/02/2012; u **Sean Bradshaw et vs L-Avukat Generali et**, Kost 06/02/2015).

Il-Qorti ghalhekk taqbel li l-intimati Camilleri ma ghandhomx legalment jirrispondu ghall-inkostituzzjonalita tal-ligi msemmija, izda, fl-istess hin, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwawhom billi huma parti fir-rapport guridiku li huwa regolat bil-ligi li l-kostituzzjonalita taghha qed tigi attakkata. Ghalhekk il-prezenza taghhom f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrità tal-gudizzju. Huma bhala inkwilini tal-fond ghandhom interess guridiku peress li l-mertu tal-kawza jikkoncerna lilhom direttament. Ghalhekk huma ghandhom jkunu parti fil-gudizzju u konsegwentement huwa legittimi kuntraditturi. (Ara **Victor Gatt et vs Avukat Generali et**, 05/07/2011 u **Rose Borg vs Avukat Generali et**, 11/07/2016).

Kuntratt ta' enfitewsi li sar wara d-dhul tal-Att XXIII tal-1979

L-intimati jostnu li r-rikorrent kien ben konsapevoli tal-konsegwenzi legali li kienu se segwu meta huwa kkonceda l-fond b'titolu ta' cens temporanju ghal 21 sena lill-intimati Camilleri fil-1985 meta l-ligi tan-1979 kienet diga in vigore

Illi skond ir-rikorrent il-kuntratt ta' enfitewsi tal-1985 sar bil-hsieb li hu jevita il-konsegwenzi aktar drastici ta' xi ordni ta' rekwizizzjoni u kirja forzata taht il-Kap. 125 jekk il-post jithalla battal. Biex ma jhalliex il-post vojt, huwa ghazel the lesser of two evils u kkonceda l-post b`cens.

L-intimat Avukat Generali jishaq li mhuwiex minnu li sabiex il-fond ma jigix esproprjat jew rekwizizzjonat mill-Gvern r-rikorrent ma kellu l-ebda ghazla ohra hlief li jaghti 1-imsemmija propjeta b'koncessjoni emfitewtika kif allegat minnu.

Illi fil-fehma tal-Qorti huwa minnu illi l-konsegwenzi legali tal-emendi li saru fil-Kap. 158 bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979 kien prevedibbili meta gie ffirmat il-kuntratt mir-rikorrent fin 1985 izda ma jidhirx li r-rikorrent kellu ghazla. Li tali sitwazzjoni ta` nuqqas ta` ghazla kienet tezisti f`Malta sa zmien recenti gie kkonfermat f`diversi sentenza ta`dawn il-Qrati u anke tal-Qorti Ewropeja. L-ghazla li kellu r-rikorrent kienet bejn il-biza ta’ ordni ta’ rekwizizzjoni taht l-Att dwar id-Djar u l-kuntratt ta’ emfitewsi. Huwa ghazel l-kuntratt ta’ emfitewsi ghax dan, ghalkemm jolqot hazin id-drittijiet tieghu, ma kienx jolqtu hazin daqs kirja taht il-Kap. 125. L-ghazla ghalhekk ma tistax titqies bhala wahda hielsa u r-rikorrent ma jistax jitqies li, ghax kien jaf bil-konsegwenzi taht il-Kap. 158, dahal min jeddu ghal dawk il-konsegwenzi b’mod li irrinunzja ghall-protezzjoni li jaghtuh l-ligijiet li jharsu d-drittijiet fondamentali. [Ara Rose Borg vs Avukat Generali et, Kost 11/07/2016].

Il-fatt wahdu li sid jipprova jikseb l-akbar gid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b’daqshekk li jkun qabel ma’ dik il-qaghda u warrab kull ilment li jista’ ghandu dwar ic-cahda jew l-indhil fit-tgawdija ta’ hwejgu minhabba f’ligi bhal dik jew illi rrinunzja ghall-jedd li jitlob rimedju. (Ara **Robert Galea vs Avukat General**, Kost 07/02/2017).

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja

Ir-rikorrent qed jibbaza t-talbiet tieghu fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja.

L-intimat Avukat Generali jsostni li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 ma jikkostitwixxix tehid forzus jew obbligatorju tal-proprjeta izda jikkostitwixxi biss kontroll ta' uzu ta' proprjeta fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea b'dan illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli. Hu jghid li ma hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea billi l-Istat tramite l-artikolu 12 jirregolarizza sitwazzjoni ta' natura socjali fl-ambitu tal-gid komuni b'dana pero li baqghu impregudikoti d-drittijet tas-sidien qua proprjetarji tal-fondi.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

L-artikolu kostituzzjonali fuq citat jiddisponi li

> Ebda proprjeta ta' kull xorta li tkun ma ghandu jittiehed pussess taghha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta ta' kull xorta li tkun ma ghandu jigi miksub, b'mod obligatorju.

Mid-dicitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirrizulta car li l-ligi riedet li tinghata interpretazzjoni wiesgha ghall-oggett tat-tehid, li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjeta` "ta kull xorta" mobbli u immobbli. Meta l-"kontroll ta' uzu ta' proprjeta" jolqot interess mhux bilfors li jrid ikun in re.

Ricentement il-Qorti Kostituzzjonali wessghet il-portata ta' dan l-artikolu u qieset li kull kontroll ta' uzu, intiz b'tali mod biex jippriva b'mod sostanzjali lis-sid milli jaghmel uzu kif jixtieq mill-proprjeta tieghu allura dan jekwivali ghal tehid ta' 'interess' f'dik il-proprjeta u jaqa' fil-protezzjoni moghtija mill-Kostituzzjoni. (Ara **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**, Kost 24/06/2016 u **Rose Borg vs Avukat Generali**, 11/07/2016).

Illi fil-kaz odjern id-dispozizzjonijiet tal-ligi li dwarhom ir-rikorrent jilmenta jammontaw ghal forma ta' kontroll fuq il-mod kif jinqeda bi hewjgu, izda mehuda c-cirkostanzi tal-kaz, il-Qorti hi tal-fehma li r-rikorrent ma garrabx ksur tal-jedd tieghu taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. It-tigdid li sar wara li ghalaq iz-zmien originali miftiehem ta' enfitewsi kien tigdid taht titolu ta' kirja. Ir-rikorrent baqa' sid il-post, ghalkemm ma baqax jinqeda minnu kif irid hu. Bl-emendi recenti li saru fil-ligi tal-kera ma jistax jinghad li s-sid ta' post ma nghatawlux rimedji biex jerga' jiehu lura l-post fil-kazijiet xierqa u biex jircievi kera mizjud kull tant zmien. Illi, ghalhekk, safejn it-talba tar-rikorrent tinvoka l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti ma ssibx li kien hemm ksur tal-artikolu 37.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja

F'dak li jirrigwarda l-ksur allegat taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni l-kwestjoni hija daqsxejn differenti billi din thares it-tgawdija hielsa mill-persuna dwar

hwejjigha u mhux biss il-harsien mit-tehid ta' pussess kif mahsub fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. L-applikabilita' ta` dan l-artikolu tal-Konvenzjoni ghalhekk huwa usa minn dak taht il-Kostituzzjoni.

Dan l-artikolu jipprovdi li:

> Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi ipprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali.
>
> Izda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma ghandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta skont l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni.

Hu stabbilit mill-gurisprudenza illi l-artikolu wiehed tal-Ewwel Protokoll jinkorpora tlett elementi distinti cioe l-legalita tal-att, il-legittimita tal-iskop u l-proporzjonalita bejn id-dritt tal-istat u dak tac-cittadin. [Ara **Walter Delia et vs Chairman Awtorita tad-Djar**, Kost 18/02/2016 fost diversi sentenzi ohra].

Il-fatt li mizura tkun saret skont il-ligi ma jfissirx necessarjament li ma tistax tkun vjolattiva ta' drittijiet fundamentali, ghax f'kull kaz jehtieg li jsir ezami tac-cirkostanzi kollha bil-ghan li jigi stabbilit mhux biss jekk il-mizura saritx in forza tal-ligi u saritx fl-interess pubbliku, izda anke jekk tivvjolax il-principju tal-proporzonalita. Ghalhekk, apparti mill-aspett tal-legittimita iridu jigu kkonsidrati wkoll ir-rizultati prattici li l-applikazzjoni tal-imsemmija ligi tohloq fil-kaz in ezami (ara **Josephine Bugeja vs Avukat Generali**, Kost 09/12/2009).

Illi f'dan l-kaz ir-rikorrenti mhux qed jikkontesta l-legalita tal-att u l-legittimita tal-iskop tal-ligi imma l-proprozjonalita fil-valur lokatizju tal-fond.

L-Att XXIII tal-1979 (art. 12, fost ohrajn tal-Kap. 158) kien legali in kwantu l-ghan tieghu kien a legitimate social policy. Illi pero l-piz biex jintlahaq dan il-ghan ma ghandux jintefa' kollu fuq is-sid billi irid jigi sodisfatt l-element ta' proporzjonalita.

Kif qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **Ian Peter Ellis et noe vs Maggur Alfred Casar Reynaud et**, hawn fuq imsemmija:

> Il-principji relevanti ta’ natura generali identifikati mill-qrati lokali u minn dawk ewropej dwar mizuri legislattivi mehduda mill-istati membri diretti biex jindirizzaw ezigenzi socjali f’dak l-istat. Huwa pacifiku li fejn tidhol il-materja ta’ akkomodazzjoni socjali l-istati membri ghandhom margini wiesa ta’ apprezzament u, sakemm il-mizuri jkunu legittimi, l-ghan socjali ghandu jwassal ghal kumpens li jista’ jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta’ fond fis-suq hieles. Dan pero ghandu jitqies fid-dawl tal-principju fundamentali tal-proporzjonalita li huwa inerenti fid-dispozizzjonijet kollha tal-Konvenzjoni. Huwa dan il-fattur tal-proporzjonalita, jew il-bilanc gust bejn l-interessi tas-socjeta in generali u l-htiega li jigi protett id-dritt fundamentali tal-individwu ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tieghu, li tirrendi l-mizura legislattiva konformi mad-dettami tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, b’mod li jekk mizura, ghalkemm legittima fis-sens li ghandha s-sura ta’ legislazzjoni, twassal sabiex jigi impost fuq l-individwu piz sproporzjonat u eccessiv, dik il-mizura titqies bhala vjolattiva tal-artikolu konvenzjonali fuq citat u tirrendi gustifikata fil-ligi talba ghall-hlas ta’ kumpens xieraq, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, sabiex jaghmel tajjeb ghal-lezjoni konvenzjonali subita, kif ukoll ghat-tehid ta’ rimedji ulterjuri intizi sabiex effettivament iwaqqfu dak l-istat ta’ vjolazzjoni tal-konvenzjoni.

Din il-Qorti ghalhekk trid tezamina fid-dettaljat il-fatturi li jwassluha biex tikkonkludi jekk l-element tal-proporzjonalita huwiex nieqes jew le f`dan il-kaz.

Ir-rikorrent jissottometti li artikolu 12 tal-Kap. 158 mponielu li jrcievu kera irrizoria mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema ligi ghalhekk ma krejatx bilanc tar-rekwizit tal-principju ta' proporzjonalita.

Ir-rikorrenti inoltre ssottometta illi huwa tilef il-kontroll, uzu u tgawdija tal-proprjeta tieghu minn meta ma setghux jiehu lura l-proprjeta' minhabba l-istess ligi.

Il-Perit Alan Saliba nominat minn dina l-Qorti ghamel stima tal-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni minn tmiem ic-cens sallum u cjoe ghal tlett perjodi 2006, 2011 u 2016. Fir-rapport tieghu l-Perit Alan Saliba kkonkluda li:

Valur Lokatizzju

2006 - €7,213 fis-sena

2011 - €7.605 fis-sena

2016 - €7,840 fis-sena

Ir-rikorrent kien ghadda l-post b'emfitewsi ta' €465.87 fis-sena lill-intimati Camilleri li imbaghd bil-ligi l-kera tela ghal €750 fis-sena. Ir-rikorrent isostni li b`dina l-kera mizera hu qed jitlef eluf ta` euro. Ighid li l-kera reali ghal post bhal dana huwa ferm aktar minn €750 fix-xahar, ahseb u ara fis-sena.

Jibda biex il-Qorti trid tqis il-kwistjoni tal-proporzjonalita fid-dawl tar-realta ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali.

Meta wiehed iqabbel il-kera dovuta mal-kera li l-post jista' jinkera bih li kieku ma kienx maqbud taht l-effetti tal-Att XXIII, wiehed isib li hemm disproporzjon qawwi bejn qaghda u ohra. Ir-rikorrent jigu li qiesu qed idahhal 10% biss mill-potenzjal tal-post. Dan id-disproporzjon qieghed igarrbu r-rikorrent wahdu, minkejja l-ghanijiet legittimi u socjali li l-ligi qieghda tilhaq fir-rigward tal-intimati Camilleri. Dan iwassal ghal vjolazzjoni tal-principju tal-proporzonalita` bejn l-iskop socjali tal-mizura u d-dritt tal-rikorrenti ghat-tgawdija pacifika tal-proprjeta tieghu. Ghal dina l-vjolazzjoni r-rikorrent ghandu dritt li jitlob rimedju.

Kif jirrizulta mid-decizjonijet ta' dawn il-Qrati kif ukoll tal-Qorti Ewropea l-imsemmija disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta huma lezivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien meta jkun hemm nuqqas ta' proporzjonalita bejn il-valur lokatizzju attwali tal-fond, u l-kera stabbilita mill-istess ligi.

Din il-Qorti ma ghandha l-ebda dubju illi l-Att XXIII kellu warajh ghan legittimu. Madankollu, il-piz sabiex jintlahaq dan l-ghan ma kellux jintefa' kollu mis-sid imma kellu jigi assigurat bilanc bejn id-drittijiet tieghu u dawk tas-socjeta in generali.

Rimedju

In materja ta' rimedji ssir referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Victor Gatt et vs Avukat General et**, 05/07/2011, fejn inghad:

> Dwar just satisfaction, ir-regola hija li meta l-Qorti ssib li hemm vjolazzjoni, sa fejn hu possibbli, l-istat ghandu jipprovdi ghal restitutio in integrum. Meta dan ma jkunx possibbli jew inkella jkun biss parzjalment possibili l-Qorti ghandha taghti just satisfaction. Id-decizjoni li d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni wahedha tkun bizzejjed hija l-eccezzjoni u ghandha tkun riservata ghal kazijiet fejn

> hemm rimedju jew konsegwenzi huma zghar. Fil-kazijiet l-ohra fejn il-lezjoni hija aktar serja l-Qorti ghandha taghti kumpens pekunjarju ghal dik il-vjolazzjoni.

L-intimat Avukat Generali ssottometta li fic-cirkostanzi tal-kaz dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u ma hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti, mentre l-intimati Camilleri sahqu li l-Qorti tista` tikkunsidra li bhala rimedju, 'hlas ta' kera aktar idoneu. Inoltre ghandha wkoll tigi kkunsidrat tpacija fir-rigward tal-flejjes zbankati mill-intimati matul din il-kirja, u ghal meljoramenti kif ukoll il-kunsiderazzjoni sostanzjali inizzjali li thallset.

Fil-fehma tal-Qorti fil-kaz prezenti d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni wahedha ma tkunx bizzejjed imma l-Qorti ghandha taghti kumpens pekunjarju ghal dik il-vjolazzjoni.

Kwantu ghal kumpens misthoqq lill-persuna, wara li jkun instab li din garrabet ksur ta' xi jedd fundamentali taghha, jigi rilevat li dan ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta' danni mgarrba. Illi huwa stabilit li r-rimedju li tista' taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni civili ghal opportunita mitlufa (**Albert Cassar et vs Onor. Prim Ministru et**, Kost. 22/02/2013).

Hu ormai ben assodat li l-mizura legislattiva promolgata fis-sena 1979 kellha ghan socjali li hu dak li tipprovdi ghall-akkomodazzjoni socjali. Illi ghalhekk il-kera xieraq mhux dejjem u mhux bil-fors ikun daqs il-kera tas-suq.

Il-Qorti qieghda zzomm quddiem ghajnejha ukoll li l-ksur imgarrab mir-rikorrent jikkonsisti f'indhil dwar u mhux f'tehid tal-gid tieghu u li l-lezjoni tad-dritt fundamentali tikkonsisti filli ma nzammx il-bilanc gust kif fuq indikat.

Kif gie deciz fil-kaz **Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal**, no. 41696/07, §§27 and 34, 21 Dicembru 2010:

> In previous cases concerning restriction on lease agreements, the Court considered that there had been interference despite the applicants' knowledge of the applicable restrictions at the time when they entered into the lease agreement, a matter which however carried weight in the assessment of the proportionality of the measure.

Ghalhekk dan il-fatt ukoll ghandu effett fuq il-kwistjoni tal-proporzjonalita kif ukoll fuq il-kumpens li ghandu jigi likwidat.

L-ammont stamat mill-perit tekniku jirrapprezenta telf ta' qligh potenzjali jew indikattiv tat-telf ekonomiku izda mhux necessarjament telf reali u anke li l-stima ta' perit hija wahda minn natura taghha soggettiva. In oltre fl-istat li hu llum il-post mhux se jgib il-kera prospettata mill-Perit Saliba qabel ma jsiru riparazzjonijiet u spejjez estensivi.

Ghalhekk il-kumpens ghandu ikun sostanzjalment inferjuri ghall-ammont kalkolat fuq stima tal-valur lokatizzju potenzjali fis-suq hieles kif indikat mill-Perit Saliba.

Il-fatt pero jibqa` li l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 jipprovdi ghal kera baxxa hafna li ma tirriflettix il-valur tal-proprjeta fuq is-suq u ghalhekk ma jissalvagwardjax l-interessi tas-sid u l-qliegh li jista' jaghmel mill-proprjeta tieghu.

Illi b`din il-ligi l-kera tista' jigi awmentata kull hmistax(15)-il sena biss u l-kera ma jistax tghola aktar mid-doppju.

Il-fatt li bl-emendi introdotti bl-Att X tas-sena 2009 fil-Kodici Civili il-kera toghla kull tliet snin skont id-dettami tal-artikolu 1531C tal-istess Kodici ftit li xejn ittaffi mid-diskrepanza qawwija li tezisti bejn il-kirja attwali offerta u dik li tkun dovuta fis-suq mhux kontrollat (**Joseph Falzon et vs Avukat Generali**, Kost 28/4/2017).

Apparti dana hemm ukoll l-incertezza ghar-rigward ta' meta s-sid ikollu d-dritt jiehu lura l-pussess ta' hwejgu u li l-kera tista` tibqa' tiggedded ghal zmien indefinit.

Ghalhekk il-Qorti, wara li qieset dawn il-fatturi kollha, u qieset ukoll l-istima maghmula mill-Perit Alan Saliba, kif ukoll illi l-funzjoni taghha ma hijiex li tillikwida danni civili izda danni ghall-ksur ta' jeddijiet fondamentali, hi tal-fehma illi s-somma ta' hmistax-il elf euro (€15,000) bhala il-kumpens ghandha tithallas lir-rikorrent ghall-ksur tal-jedd fondamentali tieghu.

Benefikati maghmula mill-inkwilin

Fir-rigward tal-benefikati u l-ispejjez li saru mill-intimati Camilleri fil-fond in kwistjoni, fil-fehma tal-Qorti dawn il-benefikati meta gew effettwati waqt l-koncessjoni

emfitewtika saru parti mill-fond u ghalhekk mal-iskadenza tal-koncessjoni l-fond kellu jirriverti lura lis-sidien bil-benefikati maghmula. Barra minn hekk l-ispejjez li ghamel jew ma ghamlux l-intimati huma irrelevant ghall-vertenza odjerna, u cioe biex jigi deciz jekk l-artikolu 12(2) hux leziv fil-konfront tad-drittijiet tal-atturi kif protetti mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea. L-istess ghandu jinghad dwar l-ilment tal-intimat li l-proprjeta in kwistjoni hija l-unika residenza tieghu.

Dewmien

L-iintimati jilmentaw lir-rikorrent baqa` passiv ghal dawn l-ahhar, mill-inqas, tletin sena fis-salvagwardja tal-allegati drittijiet tieghu.

Rigward il-fattur tad-dewmien da parti tar-rikorrenti sabiex jistitwixxi dawn il-proceduri din il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenzi ricenti moghtija mill-Qorti Ewropeja fosthom il-kaz **Montanaro Gauci and Others vs Malta** fejn dik il-Qorti osservat hekk:

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

Ghalhekk illum is-sottomissjoni tal-intimati m`ghadhiex legalment sostenibbli, aktar u aktar meta l-lezjoni ghadha ssehh.

Zgumbrament

L-Avukat Generali wiegeb li t-talba ghall-izgumbrament tal-konjugi Camilleri hija insostenibbli billi l-fond huwa okkupat minnhom bhala residenza ordinarja taghhom u ta' uliedhom.

L-intimati konjugi Camilleri jissottomettu li r-rimedju ma ghandux ikun li huma b'xi mod jigu pregudikati fit-titolu li jgawdu fuq il-fond in kwistjoni.

L-intimati Camilleri in oltre jirreferu ghal xi allegat ftehim verbali bejnhom u r-rikorrent li huma u wliedhom kienu se jithallew jibqghu fil-post wara li jiskadi c-cens. Il-Qorti tosserva li huwa assodat fil-gurisprudenza li contra scriptum non est argumentum u fejn, bhal fil-kaz odjern, il-partijiet waslu ghall-ftehim li sar bil-miktub allura hija l-intenzjoni kif espressa minnhom f'dak il-ftehim ghandha, ghall-effetti kollha tal-ligi, tipprevali fuq kull allegat ftehim verbali iehor - pacta sunt servanda [**Gloria Beacom vs Anthony Spiteri Staines**, App 05/10/1998]. Ghalhekk l-allegat ftehim ma jistax jitqies li ghandu valur probatorju li jidderoga minn dak kontenut fil-kuntratt tal-koncessjoni (ara **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**).

In kwantu ghat-talba tar-rikorrent ghall-izgumbrament tal-konjugi Camilleri huwa stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta' dina l-Qorti mitluba tistharreg ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-gid u l-ghoti ta' kumpens xieraq biex tordna t-tnehhija mill-post tal-okkupant li jkun. F'kaz bhal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-ligi taghti l-kompetenza specjali biex iqis kwestjonijiet bhal dawn. Dan jinghad ukoll minkejja li din il-Qorti tgawdi setghat wesghin ta' rimedju li tista' taghti f'kaz li ssib ksur ta' xi jedd fundamentali tal-parti attrici. (Ara **Robert Galea vs Avukat Generali**, PA Kost 07/02/2017, **Victor Portanier et vs Avukat Generali et**, Kost 29/04/2016 u **Portelli vs Avukat Generali**, 25/11/2016).

Ghalhekk il-kwestjoni tas-siwi u z-zamma fis-sehh ta' dak il-kuntratt ghandu jitqies ghalhekk mit-tribunal xieraq f'azzjoni apposta.

Illi pero, l-art. 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea jghid car illi:

> Fejn ikun hemm xi ligi ordinarja li tkun inkonsistenti mad-Dritt-ijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, l-imsemmija Drittijiet u Libertajiet Fundamentali ghandhom jipprevalu, u dik il-ligi ordinarja ghandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett.

Ghalhekk ghall-finijiet tat-talba tar-rikorrent ghaz-zgumbrament tal-konjugi Camilleri, il-Qorti sejra tordna li l-intimati Camilleri ma jistghux jistriehu izjed fiq id-

dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta biex jiggustifikaw iz-zamma taghhom tal-post tar-rikorrent.

Jigi rilevat li fis-sottomissjonijiet tieghu, ir-rikorrent irrefera ghal zewg decizjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali (Dr Cedric Mifsud vs Avukat Generali u dik ta' Cassar Torreggiani vs Avukat Generali) fejn huwa jghid li f'dawk il-kawzi l-Qorti ordnat l-izgumbrament tal-inkwilin, mentri fil-fatt kull ma qalet il-Qorti Kostituzzjonali kien li l-intimat ma setghax jistrih izjed fuq id-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta biex jiggustifika z-zamma tal-post tar-rikorrent.

Spejjez

Il-Qorti taqbel mal-intimati Camilleri li huma ma kellhomx jigu ordnati jhallsu parti mill-ispejjez relatati mal-mertu tas-sentenza billi huma ma kisru ebda ligi izda strahu biss fuq il-protezzjoni moghtija lilhom bhala inkwilini mil-ligi domestika. Mill-banda l-ohra l-intimat Avukat Generali bhala rapprezentant tal-Istat responsabbli ghall-mizura legislattiva li, fic-cirkostanzi tal-kaz waslet ghal-lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent, ghandu jhallas l-ispejjez tal-proceduri. (Ara f'dan is-sens **Raymond Cassar Torreggiani et vs Avukat Generali et**, Kost 29/04/2016).

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qieghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi
tilqa' l-ewwel u t-tieni talba; tiddikjara li qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrent bi vjolazzjoni tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, izda mhux taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;
tichad it-tielet talba fejn bhala rimedju qed jintalab l-izgumbrament tal-intimati Camilleri mill-fond mertu tal-kawza;
tilqa' r-raba, il-hames u s-sitt talbiet u tordna lill-intimat Avukat Generali jhallas lir-rikorrent is-somma ta' hmistax-il elf euro (€15,000) bhala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju minhabba l-ksur imgarrab mir-rikorrent kif fuq inghad, u ssib ukoll li l-intimati Camilleri ma jistghux jistriehu izjed fuq id-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 biex jibqghu joqoghdu fil-post mertu tal-kawza;

tordna li l-intimat Avukat Generali jhallas l-ispejjez tal-kawza.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur