QORTI CIVILI PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum il-Hamis, 27 ta' Gunju 2019

Numru 5

Rikors Nru. 11/2018

Margaret Psaila; Nazzarena Farrugia; Joseph Gheiti;
Pauline Mary Axiaq; Saviour Gheiti; Felix Gheiti;
Emanuel Gheiti li qed jidher kemm f'ismu proprju
kif ukoll bhala mandatarju specjali ta' ohtu
l-assenti Ann Mary Borg; u Carmel Gheiti

vs

Avukat Generali u
Rose Marie Camilleri ghal kull interess li jista' jkollha

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tar-rikorrenti tat-12 ta' Frar 2019 li jghid hekk:

Illi l-esponenti huma lkoll ahwa u wlied il-mejtin Antonio Gheiti u Rosaria Gheiti, xebba Galea.

Illi permezz ta' kuntratt ricevut min-Nutar Pubbliku Joseph Vella Galea fl-ewwel (1) ta' Ottubru tas-sena elf disa' mija tmienja u sittin (1968), is-Sinjura Paola mart Carmelo Agius, bil-kunsens u bl-assistenza tal-imsemmi zewgha, ikkoncediet lis-Sur Edgar Camilleri, li tieghu l-intimata Camilleri hija l-armla, b'titolu ta' subenfitewsi temporanja ghaz-zmien ta' sbatax-il sena b'effett mill-kuntratt precitat, l-appartament numru tnejn (2), mill-korp ta' bini b'entratura minn bieb numru hamsa (illum disgha), jismu "Manchester Flats", fi Vjal Michelangelo Refalo, f'Hal Balzan, u dan skond it-termini u l-kondizzjonijiet, inkluz versu l-hlas tas-subcens temporanju ta' sittin lira Maltin (Lm60) fis-sena, stipulati fl-imsemmi kuntratt, li kopja tieghu qed tigi ezebita mal-prezenti bhala "Dokument A".

Illi ghalhekk is-subkoncessjoni enfitewtika temporanja kellha tiskadi fit-tletin (30) ta' Settembru tas-sena elf disa' mija u hamsa u tmenin (1985).

Illi l-imsemmija Paola Agius mietet fit-tnax (12) ta' Ottubru tas-sena elf disa' mija tlieta u sebghin (1973), u bit-testment taghha tat-tletin (30) ta' Dicembru tas-sena elf disa' mija wiehed u sittin (1961) fl-atti tan-Nutar Pubbliku Giovanni Carmelo Chapelle, innominat bhala uniku eredi taghha lill-bintha Salvina Galea.

Illi sussegwentement dahal fis-sehh l-Att XXIII tal-1979, li emenda l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitlu 158 tal-Ligijiet ta' Malta), u in forza tal-artikolu 12 tal-imsemmija legislazzjoni, mal-iskadenza tal-koncessjoni subenfitewtika temporanja fuq imsemmija, is-Sur Edgar Camilleri u l-familja tieghu baqghu jokkupaw il-proprjeta immobbli fug imsemmija b'titolu ta' kera, kif jghid it-tieni subinciz tal-artikolu 12 precitat, liema titolu ta' kera gie mpost mil-ligi u mis-subenfitewta fuq is-Sinjura Salvina Galea, bint u eredi tas-Sinjura Paola mart Carmelo Agius.

Illi permezz ta' kuntratt ricevut min-Nutar Maurice Gambin fl-ghaxra (10) ta' Dicembru tas-sena elf disa' mija sebgha u tmenin (1987), l-imsemmija Salvina Galea trasferiet il-proprjeta fuq deskritta lil Rosaria mart Anthony Gheiti. Kopja tal-kuntratt imsemmi qed tigi annessa mal-prezenti bhala "Dokument B".

Illi fil-frattemp, is-subenfitewta Edgar Camilleri miet u gie succedut mill-intimata Rose Marie Camilleri.

Illi Rosaria Gheiti mietet fit-tnax (12) ta' Lulju tas-sena elfejn u sbatax (2017), kif jirrizulta mill-estratt tal-mewt li qed jigi anness rnal-prezenti bhala "Dokument C", u s-successjoni taghha hija regolata minn testment pubbliku tat-tnax (12) ta' April tas-sena elf disa' mija disgha u sebghin (1979), kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji relattivi li qed jigu ezebiti bhala "Dokument D" u "Dokument E".

Skond it-testment imsemmi, Rosaria Gheiti innominat lill-esponenti bhala eredi taghha f'ishma ugwali. Kopja tat-testrnent in kwistjoni qed tigi ezebita bhala "Dokument F".

Illi l-esponenti mhux jaccettaw u lanqas jirrikonoxxu it-titolu pretiz u vantat mill-intimata Rose Marie Camilleri fuq il-proprjeta taghhorn fuq deskritta, in kwantu l-ligi li taghti dak il-jedd lill-imsemmija intimata hija leziva fil-konfront tad-dritt fondamentali tal-esponenti ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghhom, a tenur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u kif ukoll tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Dan huwa hekk ghaliex il-ligi in kwistjoni, u cioe l-artikolu 12 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitlu 158 tal-Ligijiet ta' Malta), ghandu l-effett li jimponi fil-konfront tal-esponenti, kif impona fil-konfront ta' dante causa taghhom, titolu ta' lokazzjoni kontra r-rieda taghhom, u minghajr il-htiega tal-kunsens taghhom, u dan versu kera insinjifikanti u li ma tirrapprezentax kumpens xieraq u adegwat favur l-esponenti ghad-deprivazzjoni ta' hwejjighorn u ghall-interferenza fit-tgawdija ta' hwejjighom.

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet kollha hawn fuq premessi l-esponenti umilment jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti, previa kull dikjarazzjoni u provvediment opportun, joghgobha:

(1) tiddikjara u tiddeciedi li l-artikolu 12 ta' l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitlu 158 tal-Ligijiet ta' Malta) kiser u qed jikser id-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif tutelati mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u kif ukoll ta' l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, billi qed jaghti jedd lill-intimata Rose Marie Camilleri li tokkupa l-proprjeta tal-esponenti minghajr ma thallas kumpens xieraq u adegwat;

(2) tiddikjara u tiddeciedi li l-artikolu 12 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitlu 158 tal-Ligijiet ta' Malta) huwa inkonsistenti u jikkozza mad-drittijiet fondamentali tal-esponenti, u kwindi ghandu jitqies li ma ghandu ebda effett fil-konfront tal-kontendenti in kawza;

(3) tillikwida kumpens ghall-hsara pekunjarja kif ukoll ghall-hsara morali mgarrba mill-esponenti u mill-predecessuri taghhom fit-titolu tal-proprjeta, u tordna lill-intimati jew lil min minnhom ihallsu dak il-kumpens kif likwidat;

(4) taghti dawk l-ordnijiet u l-provvedimenti kollha li lilha jidhrulha opportuni sabiex il-vjolazzjoni subita mill-esponenti ma tibqax tigi perpetwata u tieqaf, u kif ukoll sabiex l-istess ksur ta' drittijiet fondamentali jigi rimedjat u riparat.

Bl-ispejjez kontra l-intimati, li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

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

Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghar-ragunijiet segwenti li qed jigu hawn elenkati minghajr pregudizzju ghal xulxin:

1. Illi r-rikorrenti ghandhom igibu prova cara tat-titolu taghhom sabiex juru li huma l-proprjetarji assoluti tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promutur;

2. Illi peress li r-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent qed jeccepixxi l-improponibilita tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta. Sabiex wiehed jista' jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita jew spussessata minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta. Huwa evidenti li fil-kaz prezenti, ghall-kuntrarju ta' dak li qed isostnu r-rikorrenti, tali zvestiment jew spussessar ma sarx u dan peress li bit-thaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 ir-rikorrenti ma tilfux ghal kollox il-jeddijiet taghhom fuq il-fond in kwistjoni u ghalhekk dan il-kaz ma jammontax ghal deprivazzjoni totali tal-proprjeta. Illi tajjeb li jigi nnutat li l-Istat tramite dan l-Artikolu ha mizura li tinkwadra ruhha taht kontroll ta' uzu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura socjali fl-ambitu tal-gid komuni b'dana pero li jibqghu impregudikati d-drittijet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti rna jinkwadrax ruhu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u ghandu jigi michud;

3. Illi minghajr pregudizzju ghall-paragrafu precedenti, dato ma non concesso li l-Artikolu 37 huwa applikabbli, xorta wahda ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 jikkostitwixxi biss kontroll ta' uzu ta' proprjeta fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea;

4. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta skont l-interess generali. Anki skont il-gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u x'mizuri ghandhom jittiehdu sabiex jigu ndirizzati dawk il-htigijiet socjali;

5. Illi tali diskrezzjoni tal-legislatur ma ghandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragonevoli - li zgur rna hux il-kaz ghaliex hemm bazi ragjonevoli li tiggustifika l-prornulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979;

6. Illi r-raguni wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 li hija sabiex persuni jigu protetti milli jigu mkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom f'gheluq it-terminu koncess lilhom. B'hekk dan l-artikolu zgur ma jistax jigi kklassifikat bhala wiehed mhux legittimu jew mhux fl-interess generali u l-esponent jara li dan l-artikolu ma ghandux jitqies li jmur kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

7. Illi f'cirkostanzi bhal dawn fejn jezisti interess generali legittimu ma tistax tpoggi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta fis-suq hieles ma' dak il-valur li wiehed ghandu jhallas fil-kuntest ta' social housing. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-gurisprudenza taghha fosthom fil-kaz ta' "Amato Gauci vs Malta" 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." Fil-kaz James and others versus United Kingdom u precizament f'paragrafu 54 tal-pagna 36, gie mghallem ukoll li: "Article 1, does not, however, guarantee a right to full compensation in all circumstances. Legitimate objectives of 'public interest', such as those pursued in measures of economic reform of measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value.";

8. Illi ghalhekk anke jekk fil-kaz odjern kien hemm tnaqqis fis-sub-cens u eventwalment fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilancjat bil-margini wiesgha tal-Istat li jillegisla fil-kuntest ta' mizuri socjali fosthom fil-qasam tad-djar;

9. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jigi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju ghall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas socjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-rizultat ikun li tinholoq krizi li tghabbi lil hafna familji b' pizijiet li ma jifilhux ghalihom;

10. Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jigu pregudikati minhabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jigi rrimedjat bit-tnehhija tal-artikolu 12 jew bl-izgumbrament ta' Rose Marie Camilleri.

Dan qed jinghad ghaliex ma jkunx jaghmel sens li wiehed jaghraf l-iskop, il-htiega u l-legittimita tal-mizura msemmija fl-artikolu 12 biex imbaghad jinnewtralizzaha billi jaghmilha inapplikabbli bl-izgumbrament tal-okkupant;

11. Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkoncedi ebda dritt li xi hadd jircievi profitt, allura fil-kuntest ta' proprjeta li qed isservi ghall-finijiet ta' social housing zgur li ma jistax jigi kkontemplat xi dritt simili;

12. Illi fl-umli fehma tal-esponent, 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,

13. Tajjeb jigi sottolineat li dan is-sub-cens gie moghti di buona volonta tar-rikorrenti u hadd ma mpona fuqhom li jaghtu dan il-fond b'cens ghax kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setghu jaghzlu dak iz-zmien, bhal ibieghu l-fond jew jikru l-fond bhala fond kummercjali. Barra minn hekk, peress li meta dahlu fil-kuntratt ta' subenfitewsi, l-enfitewsi ma kinitx tintlaqat bil-Kap. 116 u cioe bl-Ordinanza li Trazzan il-Kera fuq id-Djar, ir-rikorrenti setghu, kieku riedu, talbu subcens oghla minn dak li ftehemu dwaru u b'hekk ma kienx ikun hemm dan l-isproporzjon li r-rikorrenti qed jaraw illum il-gurnata u li qed jilmentaw minnu;

14. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad il-pretensjonijiet kollha kif dedotti fir-rikors promotur bhala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-risposta ta' Rose Marie Camilleri li tghid hekk:

1. L-ewwelnett, l-intimata Rose Marie Camilleri qatt ma tista' titqies bhala legittima kontradittrici f'din il-kawza kostituzzjonali. Dan peress li ma tistax titqies li kienet jew hija il-kagun tal-lanjanzi kostituzzjonali tar-rikorrenti, u ergo bl-ebda mod ma tista' taghtihom rimedju ghalihom. Ghalhekk, ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Fit-tieni lok, kwantu ghal dak li ddikjaraw ir-rikorrenti Margaret Psalia et fir-Rikors taghhom, jigifieri, li l-kera tal-fond de quo hija "insinjifikanti (sic) u li ma tirraprezentax kumpens xieraq u adekwat", l-esponenti tirrileva li r-rikorrenti wirtu l-fond de quo bhala mikri, u fid-Dikjarazzjoni causa mortis tas-successjoni tal-awtrici taghhom fit-titolu, Rosaria Gheiti, presumibilment iddikjaraw dan l-istess fond u l-valur rispettiv tieghu bhala mikri. Hekk wirtuh bin-nies fih, meta accettaw il-wirt, li jikkomprendi l-fond de quo, accettawh fit-tajjeb u fil-hazin!

3. Jekk ir-rikorrenti jippretendu li jzidu l-valur lokatizju tal-fond de quo billi jinvokaw l-antikostituzzjonalita tal-Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u fl-istess hin iffittxu lill-esponenti, inkwilina tal-fond de quo li ghadha tgawdi l-protezzjoni tal-ligi, allura verament din il-kawza hija vessatorja fil-konfront tal-esponenti.

4. Kwantu ghar-raba' talba: ir-rikorrenti mhumiex iggustifikati li jitolbu implicitament b'din it-talba li l-fond de quo jigi liberat mill-kirja ezistenti, jew, li bl-atti vessatorji, jippretendu, li bis-sewwa jew bid-dnewwa, jiksbu l-izgumbrament tal-inkwilina Rose Marie Camilleri. Dan qieghed jinghad peress li diga r-rikorrenti bdew billi ma accettawx il-hlas tal-kera tal-fond de quo minn ghand l-intimata Rose Marie Camilleri. Segwiet imbaghad ittra legali fejn qalulha li mhumiex qeghdin jagharfu t-titolu tal-esponenti u dan fuq l-istess pretest ta' antikostituzzjonalita li hemm fir-Rikors odjern (Dok. A). U dan kollu, meta ma ghandhom ebda dritt imma biss pretensjoni. Dawn l-atti bl-miktub tar-rikorrenti mehuda flimkien jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tal-intimata Camilleri li mohhha mistrieh li ghandha titolu validu skond il-ligijiet vigenti ta' Malta. Suppost din l-azzjoni tallum hija intiza biex tattakka l-validita o meno ta' ligi u biex titlob ir-rimedji f'kaz li jinstab li l-istess ligi tmur kontra l-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan l-objettiv hu distint u ghandu jibqa' separat minn kawza civili ghal zgurnbrament, li l-kawzali taghha huma ohrajn. Altrimenti, kawza, prettament kostituzzjonali tispicca f'konfuzjoni ta' azzjonijiet.

5. Fuq kollox, l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 ghadu jiforma parti mil-Ligijiet ta' Malta! Li kieku, ghall-grazzja tal-argument, kellhom ir-rikorrenti jinghataw f'din l-istess kawza, bhala wiehed mir-"rimedji", l-izgumbrament tal-inkwilina Rose Marie Camilleri, din, min-naha taghha, tkun waqghet vittma ta' diversi vjolazzjonijiet tad-drittijiet taghha taht l-istess Kostituzzjoni ta' Malta. Hemm bilanc fid-drittijiet kostituzzjonali kemm tas-sid kif ukoll tal-inkwilin li jkun qieghed jokkupa fond b'titolu validu skond il-ligi!

6. Fl-ahharnett, l-esponenti tishaq li ma ghandha tidhol f'ebda spiza f'din il-litigazzjoni bejn is-sidien rikorrenti u l-Istat, u minn issa qieghda zzomm lir-rikorrenti responsabbli ghall-ispejjez kollha li ghamlet u li ghad ikollha taghmel, kif ukoll izzommhom responsabbli ghat-tbatija fisika, psikologika u morali li qeda tidhol fiha minhabba dil-kawza. Jekk din hija verament kawza purament kostituzzjonali, u mhijiex fl-istess hin kawza ta' zgumbrament, l-esponenti setghet facilment tithalla barra mill-gudizzju.

7. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri jekk tinqala' l-htiega.

Rat l-atti u n-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Provi

Joseph Gheiti xehed li hu u r-rikorrenti l-ohra, hutu, huma l-unici eredi tal-genituri taghhom Anthony u Rosaria Gheiti. Ommu kellha post Hal Balzan li hadet minghand ommha u li kien mikri €136.04 kull tlett xhur. Kienu tkellmu l-ahwa bejnithom u ddecidew li l-kera kienet baxxa, u hadu parir ta' avukat u fethu dina l-kawza. L-

Avukat kien kiteb lill-intimata Camilleri li ma kienux qed jirrikonoxxu t-titolu taghha taht il-Kap. 158 (Dok. A a fol. 43).

Nazzarena Farrugia xehdet li ommha kellha dan il-post mikri u kienet tircievi l-kera imma ma kinitx taf kemm. Meta mietet ommha kienu inkarigaw perit biex jistma l-post ai fini tal-causa mortis. Fil-post kienu qed ighixu l-intimata u t-tifel taghha. Kien f'dik l-okkazzjoni li saru jafu li Camilleri kienet qed thallas €136.04 kull tlett xhur bhala kera. Il-post hu soggett ghal cens annwu u perpetwu ta' €16.31 fis-sena (Dok. NF1 a fol. 60 et seq.) Prezentat l-istima li kien ghamel il-Perit Degiorgio (Dok. NF3 a fol. 60). L-ahwa kien deherilhom li l-kera li kienet qed tithallas kienet baxxa ghalhekk huma kitbu lill-intimata fejn qalulha li ma kinux se jaccettaw il-kera.

L-intimati Rose Mary Camilleri xehdet li ilha toqghod fil-post in kwistjoni 54 sena minn meta zzewget u dan kif jidher mill-kuntratt ta' cens a fol. 5. Illum hi tghix wahedha f'dan il-post ghax it-tifel izzewweg. Ezebiet l-ircevuti li ghandha tal-hlas tal-kera (Dok. RMC1 u 2 a fol. 69 sa 107).

Il-Perit Elena Borg Costanzi fir-relazzjoni taghha a fol. 111 et seq. ipprezentat il-valur tal-fond in dizamina mill-1985 sal 2018. Hi kkunsidrat il-valur tal-fond bhala liberu u frank u bhala valur ghas-snin precedenti ikkunsidrat l-indici tal-proprjeta skond it-tibdil fil-valur tal-proprejta matul is-snin u diversi fatturi ohra. Hi applikat persentagg fuq dana il-valur sabiex tohrog il-valur lokatizzju annwali fuq average values. Ir-rata hija ta' 3% jew 3.5% u tvarja skond is-sena u c-cirkostanzi. Hi hadet in konsiderazzjoni d-daqs u l-potenzjal limitat tal-fond u l-fatt li l-fond huwa mikri. Il-valur tal-immobbli gie stmat ghal €150,000. Il-valur tal-fond fi stat vakanti huwa ta' €250,000.

Il-valur lokatizzju gie stmat hekk:
Valur lokatizzju bejn l-1985 u llum, fi stat vakanti:
1985 u 1988 kien ikun €1,800 per annum
1989 u 1992 kien ikun €1,900 per annum
1993 u 1996 kien ikun €2,100 per annum
1997 u 2000 kien ikun €2,900 per annum

2001 u 2004 kien ikun €3,200 per annum
2005 u 2008 kien ikun €3,500 per annum
2009 u 2012 kien ikun €4,200 per annum
2013 u 2016 kien ikun €7,200 per annum
2017 sallum huwa ta' €7,900 per annum

In eskuzzjoni indikat is-sorsi ta' informazzjoni u referenzi li fuqhom ibbazat l-istima taghha. Hi hadet in konsiderazzjoni l-indici mhabbra mill-Bank Centrali u mill-Ufficcju Nazzjonali tal-Istatistika u l-indici ta' inflazzjoni ppublikat taht il-Kap. 158. Fil-comparison method ghamlet studju ta' numru ta' proprjetajiet simili li jinsabu fl-istess zona u l-valur taghhom flimkien mal-karatteristici u potenzjal taghhom. Hi applikat ir-rata ta' 3.5% ghax il-valur tal-proprjeta tela drastikament. L-istima hija assessment u konkluzzjoni wara diversi konsiderazzjonijiet kif elenkati fir-rapport flimkien ma' konjizzjoni ta' diversi statistici kif ukoll esperjenza fil-qasam partikolari. Hi ma ratx kuntratti ohra u lanqas ma ghamlet verifiki ma' agenzji tal-proprjeta.

Eccezzjonijiet preliminari

Legittimu kontradittur

L-intimata Rose Marie Camilleri eccepiet li hija qatt ma tista' titqies bhala legittima kontradittrici f'din il-kawza kostituzzjonali, dan peress li ma tistax titqies li kienet jew hija il-kagun tal-lanjanzi kostituzzjonali tar-rikorrenti, u ghalhekk bl-ebda mod ma tista' taghtihom rimedju. Ghaldaqstant hija ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm hija taqbel mat-tezi tal-intimata Camillleri li, ladarba hi agixxiet skont il-ligi, allura m'ghandhiex legalment tirrispondi ghall inkostituzzjonalita tal-ligi jew tehel spejjez tal-kawza, u huwa l-istat li huwa finalment responsabili, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-intimata stante li hi parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza taghha f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrita` tal-gudizzju. Hi bhala inkwilina tal-fond in kwistjoni ghandha interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilha direttament (ara **Evelyn Montebello et vs Avukat Generali et**,

Kost 13/07/2018; **Sam Bradshaw et vs Avukat Generali et**, Kost 06/02/2015 u **Raymond Cassar Torreggiani vs Avukat Generali**, Kost 22/02/2013).

Ghal din ir-raguni l-intimata ghandha tkun partecipi fil-gudizzju u ghalhekk hija legittima kuntradittrici.

Drittijiet fundamentali tal-inkwilini

L-intimata ssottomettiet li l-artikolu 12A tal-Kap. 158 (proprjament 12 mhux 12A) ghadu jifforma parti mil-Ligijiet ta' Malta u jekk ir-rikorrenti kellhom jinghataw bhala rimedju l-izgumbrament taghha hi tkun waqghet vittma ta' diversi vjolazzjonijiet tad-drittijiet taghha taht l-istess Kostituzzjoni ta' Malta. Ghandu jkun hemm bilanc fid-drittijiet kostituzzjonali kemm tas-sid kif ukoll tal-inkwilin li jkun qieghed jokkupa fond b'titolu validu skond il-ligi.

Ghal dak li jirrigwarda il-pretensjoni tal-intimata Camilleri li l-Qorti ghandha thares ukoll id-drittijiet fondamentali taghha meta tasal ghad-decizjoni taghha, tirrileva li l-pretensjoni taghha ma tistax titressaq quddiem din il-Qorti bhala aggravju ghal talba maghmula mir-rikorrenti ghal ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom. Il-Qorti hawnhekk taghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Concetta sive Connie Cini vs. Eleonora Galea et,** (Kost 31/01/2014) fejn il-Qorti spjegat li hija ma setghetx toqghod lura milli tiddikjara sejbien ta' ksur tad-drittijiet fondamentali u wkoll milli taghti rimedju skond il-ligi, minhabba l-effetti socjali li din tista' ggib. Hi qalet hekk:

> 43. Din il-Qorti tosserva li l-promulgazzjoni ta' ligijiet intizi li jindirizzaw l-ezigenzi socjali hija ta' kompetenza tal-Legislatur, filwaqt li l-qrati vestiti bil-kompetenza Kostituzzjonali ghandhom id-dmir li, meta jkunu hekk imsejha minn xi parti, jezaminaw dawk il-ligijiet fid-dawl ta' dak li tghid il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni. Ghalhekk il-kompitu tal-qrati huwa li jezaminaw il-ligi f'qafas Kostituzzjonali u Konvenzjonali, u fejn isibu lezjoni ta' dritt fondamentali ghandhom il-poter-dover li jiddikjaraw is-sejba ta' tali lezjoni, u jaghtu rimedju adegwat fil-kaz partikolari, izda zgur li m'ghandhomx is-setgha jew id-dmir li jevitaw milli jiddikjaraw sejba ta' vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali unikament minhabba l-effetti socjali li tali dikjarazzjoni jista' jkollha.

Prova tat-titolu

L-intimat Avukat Generali eccepixxa illi r-rikorrenti ghandhom igibu prova cara tat-titolu taghhom sabiex juru li huma l-proprjetarji assoluti tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promotur;

Fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Generali et** (PA Kost 07/02/2017) intqal hekk:

> Illi biex wiehed ikun f`qaghda li juri li garrab ksur tal-jedd fundamentali tieghu taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma ghandux ghalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wiehed originali bhallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet wahda ta` rivendika (**Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**, Kost 27/03/2015). Huwa bizzejjed, ghall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wiehed juri li ghandu jedd fil-haga li tkun li bih jista` jieqaf ghall-pretensjonijiet ta` haddiehor.
>
> Imbaghad, ghall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa bizzejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-haga li tkun.

Illi fil-kaz in ezami r-rikorrenti xehdu biex juru il-provvenjenza tat-titolu taghhom u pprezentaw diversi dokumenti pubblici, bhal testmenti, denunzji, u skritturi ta' kirijiet u hlas ta' cens, li huma prova tal-kontenut taghhom (ara nota a fol. 127 et seq.). L-intimata kkonfermat li hija u zewgha kienu jhalsu kera tal-fond lil aventi kawza tar-rikorrenti.

Vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

Illi r-rikorrenti talbu li jigi dikjarat li l-artikolu 12 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitlu 158 tal-ligijiet ta' Malta) kiser u qed jikser id-drittijiet fondamentali taghhom kif tutelati mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u kif ukoll tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, billi qed jaghti jedd lill-intimata Rose Marie Camilleri li tokkupa l-proprjeta tal-esponenti minghajr ma thallas kumpens xieraq u adegwat.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

L-intimat Avukat Generali eccepixxa n-nuqqas ta' applikabilita tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li taht il-ligijiet tal-kera ma jsehhx 'tehid forzuz' jew obbligatorju tal-proprjeta izda kontroll biss tal-uzu taghha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li:

> (1) 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 obbligatorju, hlief meta hemm dispozizzjoni ta' ligi applikabbli ghal dak it-tehid ta' pussess jew akkwist:
>
> (a) ghall-hlas ta' kumpens xieraq;

Illi mid-dicitura tas-subinciz (1) tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni johrog car li din id-disposizzjoni tal-ligi hi mahsuba li tinghata interpretazzjoni wiesgha permezz tat-terminu "interess" li certament jolqtu l-kaz in ezami. L-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni jipproteggi kull interess fil-proprjeta u ghalhekk l-Artikolu ma jinkisirx biss bit-tehid tal-proprjta izda wkoll meta jitnaqqar interess fiha.

Huwa veru li fil-kaz odjern mhemmx t-tehid tal-proprjeta tar-rikorrenti, izda l-limitazzjoni tat-tgawdija taghha, principalment permezz tal-kontroll ta' kera u ta' uzu ghal zmien indefinit, tista' ssarraf f'kisba minghajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjeta u ta' dritt fuqha ghall-fini ta' introjtu xieraq jew ta' uzu (**Estelle Azzopardi et vs Mikelina Said et**, Kost 14/12/2018, u **Mikelina Said et vs Estelle Azzopardi et**, Kost 14/12/2018; **David Pullicino et vs Avukat Generali et**, Kost 31/01/2019).

Dina l-eccezzjoni ghalhekk ma tistax tintlaqa`.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

Dan l-artikolu jhares it-tgawdija hielsa mill-persuna dwar hwejjigha (il-possedimenti taghha) u mhux biss il-harsien mit-tehid kif mahsub fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Ghalhekk dan l-artikolu tal-Konvenzjoni huwa usa minn dak taht il-Kostituzzjoni.

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-dispozizzjonijiet ta' qabel ma ghandhom bl-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;

Skond is-sentenzi tal-Qorti ta' Strasburgu, Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others vs the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98; Beyeler vs Italy, (GC), no. 33202/96, §98, ECHR 2000-I; Saliba vs Malta, no. 4251/02, §31, 8 November 2005).

Dan l-Artikolu huwa certament applikabbli f'dan il-kaz ghaliex kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (Kost 31/01/2014:

> ... fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta` u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll.
>
> Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.

L-Att XXIII tal-1979 hu legali ghaliex huwa l-effett ta` ligi mghoddija mill-Parlament, u ma hemm l-ebda dubju li ghandu ghan legittimu billi l-ligi kienet intiza biex tipprovdi akkomodazzjoni mharsa lil ghadd ta` persuni. Wiehed pero jrid jara wkoll jekk dak l-indhil kienx wiehed meqjus jew proporzjonali jew jekk, minhabba fih, is-sid tal-gid (ir-rikorrenti) intalabx jerfa` piz zejjed u sproporzjonat fit-tgawdija tal-jedd tieghu meta mqabbel mal-ghanijiet li ghalihom dik il-ligi ddahhlet fis-sehh.

Fir-rigward ta' proprjeta residenzjali, huwa maghruf illi l-margini ta' apprezzament tal-iStat huma wiesgha peress illi decizjonijiet f'dan il-qasam jirrikjedu konsiderazzjoni

ta’ kwistjonijiet socjali, ekonomici u politici, u ghalhekk gie ritenut illi l-gudizzju tal-Legislatur dwar x’inhu fl-interess pubbliku ghandu jigi rispettat sakemm ma jkunx manifestament bla bazi ragonevoli, u dejjem jekk tinzamm proprozjon ragonevoli bejn il-mezzi uzati u l-ghan mixtieq li jinkiseb bil-mezzi uzati mill-iStat sabiex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` tal-individwu, u cioe bilanc xieraq bejn l-interess pubbliku generali u l-harsien tad-drittijiet fondamentali tas-sidien.

L-Avukat Generali eccepixxa (ara para. 13) li dan is-sub-cens gie moghti di buona volonta tar-rikorrenti u hadd ma mpona fuqhom li jaghtu dan il-fond b'cens ghax kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setghu jaghzlu dak iz-zmien, bhal ibieghu l-fond jew jikru l-fond bhala fond kummercjali. Barra minn hekk, peress li meta dahlu fil-kuntratt ta' sub-enfitewsi, l-enfitewsi ma kinitx tintlaqat bil-Kap. 116 u cioe bl-Ordinanza li Trazzan il-Kera fuq id-Djar, ir-rikorrenti setghu, kieku riedu, talbu sub-cens oghla minn dak li ftehemu dwaru u b'hekk ma kienx ikun hemm dan l-isproporzjon li r-rikorrenti qed jaraw illum il-gurnata u li qed jilmentaw minnu;

Fil-fehma tal-Qorti l-fatt li r-rikorrenti accettaw il-kera ma jigiex li huma rratifikaw kull ma gara, ghaliex il-fatt innifsu li kienet accettata kera ma jammontax ghal rinunzja jew ostakolu biex jittiehdu proceduri bhal dik odjerna. Huwa evidenti li l-awturi tar-rikorrenti u r-rikorrenti accettaw il-hlas tal-kera fil-kuntest ta` regim legali partikolari li ma kienx jaghtihom triq ohra hlief dik. Is-sid ma kellux alternattiva ohra (ara **Maria Ludgarda sive Mary Borg et vs Rosario Mifsud et**, Kost 29/04/2016). F’dawl ic-cirkostanzi s-sidien sabu ruhhom f’pozizzjoni guridika forzatament imposta fuqhom mill-awtoritajiet tal-iStat fejn kellhom jaccettaw il-kera ghall-okkupazzjoni tal-post taghhom mill-intimata Camilleri. Huma ma jistghux legalment jitqiesu bhala li rrinunzjaw ghad-drittijiet taghhom. Kif gie diversi drabi ritenut, ir-rinunzja ghad-drittijiet ghandha tirrizulta minn provi cari u univoci

L-intimat Avukat Generali jissottometti wkoll li anke jekk fil-kaz odjern kien hemm tnaqqis fis-sub-cens u eventwalment fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilancjat bil-margini wiesgha tal-Istat li jillegisla fil-kuntest ta' mizuri socjali fosthom fil-qasam tad-djar.

Illi huwa minnu li, “The legitimate purpose of the restriction imposed, reiterating that legitimate objectives in the “public interest”, such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see **James and Others**, cited above, § 54, and **Jahn and Others v. Germany** (GC), nos. 46720/99, 72203/01 and 72552/01, § 94, ECHR 2005-VI; **Amato Gauci v. Malta**, § 7) izda kif kompliet tghid il-Qorti ta’ Strasburgu:

> The same cannot be said after the passage of decades, during which the rent had remained the same. The Court has previously held that there had been a rise in the standard of living in Malta over the past decades (see Amato Gauci, cited above, § 63, and Anthony Aquilina, cited above, § 65). Thus, the needs and the general interest which may have existed in 1979 must have decreased over the three decades that ensued (see Anthony Aquilina, cited above, § 65).

Fil-kaz in dezamina l-Perit tekniku rrelatat li fil-perjodu 1985-1988 il-valur lokatizzju tal-fond kien ta’ €1,800 pa; fis-snin 2001-2004 kien €3,200 pa; fis-snin 2005-2008 €3.500 pa u fis-sena 2017 il-valur lokatizzju kien ta’ €7,900 pa.

L-intimata Camilleri invece kienet thallas fil-2001 €117 pa; fil-2003 €233.60 pa u mill-2008 il-quddiem €544.16 pa.

Il-Qorti tqis illi li kieku l-intimata ma bbenefikatx mill-protezzjoni moghtija lilha mill-artikolu 12 tal-Kap. 158 hi kien ikollha tirritorna l-appartament mal-gheluq tat-titolu taghha ta’ cens temporanju fin-1985. Imbaghad mill-lat ta’ kera jirrizulta li r-rikorrenti kienu qed jircievu kera verament baxxa. Certament li meta s-somma li kienet qed thallas l-intimata tigi mqabbla ma’ dawk indikati fir-rapporti peritali, il-Qorti ma tistax ma taqbilx mar-rikorrenti meta jghidu li l-introjtu percepit minnhhom, kawza ta’ din il-ligi, huwa wiehed mhux xieraq u adegwat. Huwa ghalhekk car l-ispropozjon bejn dak li kienu qed jithallsu r-rikorrenti u dak li s-suq hieles kien qieghed jiddetta u jippermetti li kieku ma kienx hemm fis-sehh l-artikolu 12 tal-Kap. 158. Dan l-isproporzjon qeghdin igarrbuh ir-rikorrenti, minkejja l-ghanijiet legittimi u socjali li l-ligi qieghda tilhaq fir-rigward tal-intimata Camilleri.

Zgumbrament

Ir-rikorrenti qed jitolbu li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 ghandu jitqies li m'ghandu ebda effett fil-konfront tal-kontendenti in kawza.

L-intimata Camilleri wiegbet li ghalkemm ir-rikorrenti mhux qed jitolbu specifikatament l-izgumbrament taghha, ir-rikorrenti mhumiex iggustifikati li jitolbu implicitament b'din it-talba li l-fond de quo jigi liberat mill-kirja ezistenti, jew, li bl-atti vessatorji, jippretendu, li bis-sewwa jew bid-dnewwa, jiksbu l-izgumbrament taghha.

Ghalkemm din il-Qorti ghandha setghat wesghin ta' rimedju li tista' taghti f'kaz li ssib ksur ta' jedd fundamentali, m'huwiex il-kompitu taghha f'kawza bhal dik tallum li tordna izgumbrament billi ordni ta' zgumbrament jista' jkun jehtieg il-konsiderazzjoni ta' fatturi ohra li ma humiex il-meritu tal-kwistjoni kostituzzjonali u ghahekk ma humiex fil-kompetenza ta' din il-Qorti (**Montebello vs Avukat Generali**). Is-siwi u z-zamma fis-sehh tal-kuntratt ta' kera ghandu jitqies mit-tribunal xieraq f'azzjoni apposta.

L-artikolu 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea jghid car illi:

> Fejn ikun hemm xi ligi ordinarja li tkun inkonsistenti mad-Drittijiet 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.

Similment l-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jistipula li

> Bla hsara ghad-dispozizzjonijiet tas-subartikoli (7) u (9) tal-Artikolu 47 u tal-Artikolu 66 ta' din il-Kostituzzjoni, jekk xi ligi ohra tkun inkonsistenti ma' din il-Kostituzzjoni, din il-Kostituzzjoni ghandha tipprevali u l-ligi l-ohra ghandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett.

Ghalhekk t-talba tar-rikorrenti li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 ghandu jitqies li ma ghandu ebda effett fil-konfront tal-kontendenti in kawza hija gustifikata.

Dwar is-sottomissjonijiet tal-Avukat Generali dwar l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 introdott fil-2018 din il-Qorti tirrileva li dan il-punt ma kienx in diskuzzjoni tul dawn il-proceduri u ssemma biss fin-nota responsiva tal-Avukat Generali. Hu risaput li noti ta' osservazzjonijiet ma ghandhomx jintuzaw sabiex iressqu linji difensjonali godda li ma jkunux dibattuti qabel u li jahsdu li kontroparti. [Ara f'dan is-sens is-sentenza fl-

ismijiet **Josef Farrugia vs Christopher Carabott**, PA 29/05/2008 u **Anna Maria Gauci vs Salvino Farrugia** App 24/06/2016]. Ghalhekk il-Qorti mhux se tiehu in konsiderazzjoni dak sottomess mill-Avukat Generali.

Rimedju

Ir-rikorrenti qeghdin jitlobu kumpens ghal ksur ta` dritt fundamentali taghhom protett mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni ghall-hsara morali u pekunjarja subita.

Illi l-Qorti tibda biex tghid li l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni mgarrba.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Gatt et vs Avukat Generali et**, (Kost 05/07/2011) il-Qorti ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet relevanti f'materja ta' kumpens:

> 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.

Fil-fehma tal-Qorti fil-kaz prezenti d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni wahedha mhijiex bizzejjed imma l-Qorti ghandha taghti kumpens pekunjarju ghal ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrenti.

Ghal ksur tad-dritt fundamentali taghhom kif protett mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea, il-Qorti hija l-fehma li r-rikorrenti ghandhom jigu kompensati ghaz-zmien li huma u l-awturi taghhom gew imcahhda mill-godiment tal-fond miz-zmien tal-konverzjoni cioe mill-1985 sal-2017.

Fil-likwidazzjoni tal-kumpens dovut il-Qorti qieghda zzomm quddiem ghajnejha certi fatturi li ghandhom jidderminaw l-entita tal-kumpens:

-L-isproporzjon rifless fid-differenza bejn il-kera percepita mir-rikorrenti u dik li huma setghu jippercepixxu fis-suq hieles li kieku ma kenitx imposta fuq l-awturi taghhom u fuqhom il-lokazzjoni vigenti llum;
-L-incertezza ghar-rigward ta' meta r-rikorrenti se jkollhom d-dritt li jiehdu lura l-pussess ta' hwejjighom;
-Iz-ziedet prevista mill-Att XX111 tal-1979 mhux bizzejjed in vista tal-fatt li l-qaghda ekonomika tal-pajjiz fuq kull livell illum hija fil-wisgha ahjar minn dik li kienet fl-1979;
-Il-fatt li l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix dhul daqskemm jaghti s-suq hieles;
-Il-fatt li hemm ftehim ta' kera bejn il-partijiet li ghadu vigenti u r-rikorrenti hadu passi biss fil-2017;
-L-ammont ta' kera stmat mill-perit Borg Costanzi jirrapprezenta telf ta' qligh potenzjali jew indikattiv.

Ghalhekk il-Qorti, wara li qieset dawn il-fatturi kollha, u qieset ukoll l-istimi maghmula mill-Perit, u l-kumpens moghti recentement mill-Qrati taghna, tiffissa s-somma ta' ghaxart elf euro (€10,000) bhala il-kumpens li ghandhu jithallas lir-rikorrenti ghall-ksur tal-jedd fondamentali taghhom.

Spejjez tal-kawza

Fl-ahharnett, l-intimata Camilleri tishaq li hija ma ghandha tidhol f'ebda spiza f'din il-litigazzjoni bejn is-sidien u l-Istat, u minn issa qieghda zzomm lir-rikorrenti responsabbli ghall-ispejjez kollha li ghamlet u li ghad ikollha taghmel, kif ukoll izzommhom responsabbli ghat-tbatija fisika, psikologika u morali li qeda tidhol fiha minhabba dil-kawza. Jekk din hija verament kawza purament kostituzzjonali, u mhijiex fl-istess hin kawza ta' zgumbrament, l-esponenti setghet facilment tithalla barra mill-gudizzju.

Il-Qorti taqbel li l-intimat Camilleri ma ghandhiex tigi ordnata thallas l-ispejjez relatati mal-mertu tas-sentenza billi hija ma kisret ebda ligi izda strahet biss fuq il-protezzjoni moghtija lilha bhala inkwilina mil-ligi. 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 billi:

Tiddikjara u tiddeciedi li fil-kaz in ezami l-artikolu 12 tal-0rdinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta) jikser id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif tutelati mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u kif ukoll tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

Tiddikjara u tiddeciedi li l-artikolu 12 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitlu 158 tal-ligijiet ta' Malta) ghandu jitqies li m'ghandu ebda effett fil-konfront tal-kontendenti in kawza;

Tiffissa is-somma ta' €10,000 bhala kumpens u tikkundanna lill-intimat Avukat Generali jhallas l-istess minhabba dan il-ksur ta' drittijiet hawn fuq indikati.

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

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur