QORTI CIVILI PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

S.T.O. PRIM IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Illum l-Erbgha, 17 ta' Gunju 2020

Numru 4

Rikors Nru. 188/2019

Tabiba Dottor Anna Busuttil u Joseph Zammit

vs

Alfred Genovese
Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tar-rikorrenti tas-27 ta' Settembru 2019 li jghid hekk:

i. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 39, Cazania, gia 47, Triq il-Belt Valletta, Paola, li huma akkwistaw mill-wirt tal-mejta Ersilia Zammit u b'trasferiment minghand Lawrence Balzan, u dawn il-mejta genituri da parti taghhom akkwistaw il-proprjeta mill-wirt ta' ommhom Maria Concetta Balzan, li mietet fl-10 ta' Marzu 1961.

ii. Illi b'kuntratt tal-21 ta' Ottubru 1988 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "Dokument A", il-mejjet Lawrence Balzan biegh in-nofs indiviz tieghu lil Dottor Raymond Busuttil u lit-Tabiba Anna Busuttil.

iii. Illi l-konjugi Busuttil huma legalment separati u l-fond in kwistjoni gie assenjat lir-rikorrenti b'kuntratt tat-3 ta' Lulju 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Sciriha li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "Dokument B".

iv. Illi l-imsemmija Ersilia Zammit mietet bla testment fit-23 ta' Dicembru 1987 u l-wirt taghha ghadda skond il-ligi fuq l-unika binha r-rikorrenti Joseph Zammit, liema wirt

gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'avviz nru. 385/88, li kopja taghha ser tigi ezebita matul it-trattazzjoni tal-kawza.

v. Illi b'koncessjoni enfitewtika temporanja tas-16 ta' Frar 1991, fl-atti tan-Nutar Dottor Charles Vella Zarb, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "Dokument C", ir-rikorrenti kienu kkoncedew till-intimat Genovese ghal sbatax-il sena, mis-17 ta' Dicembru 1990 il-fond imsemmi, versu cens annwu u temporanju ta' Lm80.00 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

vi. Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fis-16 ta' Dicembru 2007 u l-intimat Genovese peress li kien cittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni a tenur tal-Att XXIII tal-1979, gie moghti lilhu d-dritt biex jibqa' jghix fil-fond b'kera sad-doppju li kellha tkun €290.86c u li kienet toghla darba kull hmistax-il sena ai termini tal-Att XXIII tal-1979.

vii. Illi bl-Att X tai-2009, fl-1 ta' Jannar 2013, il-kera regghet zdiedet ghal €335.21c, u hekk baqghet tizdied kull tliet snin ossia fl-1 ta' Jannar 2016 u fl- 1 ta' Jannar 2019 skond l-indici tal-gholi tal-hajja.

viii. Illi bi skrittura ta' lokazzjoni tat-3 ta' Lulju 2019, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument D", l-inkwilni llum qed jhallsu €250 fix-xahar, u dan a tenur tal-Att XXVII tal-2018.

ix. Illi mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja ossia mis-16 ta' Dicembru 2007 sal-31 ta' Dicembru 2018, id-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti gew lezi stante li huma ma rcevewx kumpens adegwat skond is-suq ghall-proprjeta taghhom hawn fuq msemmija minhabba d-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979.

x. Illi l-intimat Genovese kien qed jhallas kera irrizorja ghall-fond in kwistjoni u b'mod abbusiv u llegali mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja mis-16 ta' Dicembru 2007 sal-31 ta' Dicembru 2018, stante illi l-Att XXIII tal-1979 li dahal fis-sehh fil-21 ta' Gunju, 1979, tat protezzjoni mhux misthoqqa lill-intimat Genovese stante li huwa kien cittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni minkejja l-ftehim raggunt bejn d-direttarji u l-enfitewta.

xi. Illi r-rikorrenti fuq pariri legali li kienu hadu minghand in-Nutar Dottor George Cassar, biex jipprotegu l-proprjeta taghhom minn rekwizizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa, ma kellhomx triq ohra hlief li jikkoncedu b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi gialadarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli kif ser jirrizulta matul it-trattazzjoni tal-kawza, oltre li kien soggett ghar-rekwizizzjoni kien soggett wkoll ghall-fair rent ossia d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

xii. Illi dan kien assolutament inaccettabbli ghar-rikorrenti u ghalhekk l-unika mod biex jipprotegu l-proprjeta taghhom mir-rekwizizzjoni u mill-fair rent kien illi jikkonceduh lill-intimat Genovese b'titolu ta' enfitewsi temporanja kif fil-fatt ghamlu.

xiii. Illi r-rikorrenti ma kellhom l-ebda ghazla ohra biex jgawdu hwejjighom u jipprotegu l-istess kif fuq inghad, salv li jbieghu l-istess fond, haga li huma ma riedux jaghmlu ghax riedu jibqghu jgawdu hwejjighom.

xiv. IIli r-rikorrenti gew imcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta taghhom minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq ghat-tehid tal-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali minnhom raggunti. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut kien li jithallas iz-zieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setghet qatt tettedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt originali, meta fil-fatt il-valur lokatizju tal-istess fond, dak iz-zmien u iktar illum, kien ferm izjed mill-kera annwali ta' €335.21c liema kera bl-emendi tal-Att X tat-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 huma xorta lezivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jzommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin billi jircievu kera gusta fis-suq.

xv. Illi l- Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti, mill-proprjeta taghhom minkejja li huma hadu hsieb biex jassiguraw li dan ma jsirx oltre li l-istess ligi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li huma mhux qed jircievu l-kumpens adegwat u dan qed jikkawza sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin Genovese.

xvi. Illi b'sentenza deciza mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet "Amato Gauci vs Malta", gie deciz illi f'kaz simili bhal dan ir-rikorrenti ghandha dritt titlob ukoll barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali d-danni li hija soffriet minhabba din it-tali lezjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll l-izgumbrament mill-fond imsemmi tal-istess inkwilin intimat Genovese.

xvii. Illi r-rikorrenti ghandhom dritt jircievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf taghhom mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja fis-16 ta' Dicembru 2007 sal-31 ta' Dicembru 2018 kif gie deciz fil-kawza "Albert Cassar vs MALTA deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

xviii. Illi kif gie deciz recentement mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 (Rikors nru. 22456/15) fil-kawza fl-ismijiet Franco Buttigieg and Others vs Malta l-imsemmija Qorti ikkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza ghalih supra jghodd wkoll ghall-dawk il-kazijiet fejn il-koncessjoni enfitewtika temporanja inghatat wara id-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, kif gara fil-kaz odjern, u l-istess Qorti sabet illi f'kaz simili ghal dak tallum wkoll tezisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan ghar-ragunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement kkundannat lill-lstat Malti jhallas €22,000 bhala danni pekunjarji, €4,500 bhala danni non pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bhala spejjez legali lir-rikorrenti. Illi ai termini tas-sentenza fuq msemmija, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem iddecidiet illi f'kaz fejn ma jistax jkun hemm restitutio in integrum, ossia li l-fond jigi moghti lura battal lir-rikorrenti, d-danni minnhom sofferti ghandhom jigu kalkulati fuq id-differenza bejn dak li tkun effettivament rceviet tul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja sal-prezentata tar-rikors odjern u dak li suppost rceviet skond ir-rata tas-suq fl-istess perjodu.

xix. Illi b'sentenza ohra deciza mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fis-27 ta' Awwissu 2019, (Application no. 55747/16) fl-ismijiet Portanier vs Malta, l-imsemmija Qorti ammoniet lill-Qorti Kostituzzjonali Maltija talli qieghda b'mod kontinwu u sistematika tabdika mir-responsabbilta taghha u tonqos milli tordna l-izgumbrament tal-inkwilini f'kazijiet simili ghal dak odjern, meta fl-istess nifs ssib illi hemm lezjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

xx. Illi l-kawza odjerna qeghdha tigi limitata ghall-effetti taghha sal-31 ta' Dicembru 2018 wara liema perjodu r-rikorrenti bdew jircievu kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018, pero jippretendu li nel frattemp huma ghandhom jircievu d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-ligi li huma sofrew tul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja sal-31 ta' Dicembru 2018, b'riserva ghal kull azzjoni ohra biex l-Att XXVII tal-2018 jigi dikjarat wkoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali u fundamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, sabiex jghidu l-intimati ghaliex ma ghandhiex:

I. Tiddikjara u tiddeciedi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-ligijiet vigenti taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Genovese u rrendewha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-fond 39, Cazania, gia 47, Triq il-Belt Valletta, Paola proprjeta taghhom.

II. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta 39, Cazania, gia 47, Triq il-Belt Valletta, Paola bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

III. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat Generali huwa 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-sidien u dawk tal-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-ligi.

IV. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-ligi u ai termini tal-ligi.

V. Tikkundanna lill-intimat Avukat Generali jhallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-ligi.

Bl-ispejjez kollha, u bl-ingunzjoni tal-intimati minn issa ghas-subizzjoni.

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

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-thaddim tad-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-ligijiet vigenti, fil-konfront taghhom qed jigu miksura l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qed jigu mcahhda mit-tgawdija tal-fond 39, Cazania, gia 47, Triq il-Belt Valletta, Paola minghajr ma qeghdin jinghataw kumpens adegwat;

1. Illi in linea preliminari r-rikorrenti jridu prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta in kwistjoni;

2. Illi t-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti fir-rikors promotur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-ligi senjatament l-Att XXIII tal-1979 dahal qabel iz-zmien meta saret l-iskrittura ta' lokazzjoni ma' Alfred Genovese u ghaldaqstant l-iskrittura saret b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-regim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iz-zmien u fil-futur. Ghalhekk ghandu jipprevali l-principju pacta sunt servanda;

3. Illi r-rikorrenti ma tistax jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeciedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom minghajr ma tiehu in konsiderazzjoni ir-regim legali kollu fit-totalita tieghu skont il-ligi in vigore;

4. Subordinament u minghajr pregudizzju ghas-suespost fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bhala infondati fil-fatt u fid-dritt;

5. Illi l-esponent jecepixxi l-inapplikabilita tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta. Illi sabiex wiehed ikun jista' jitkellem fuq tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta. Pero certament li fil-kaz odjern tali zvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-thaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux ghal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-mizura msemmija fil-ligi li qed jattakkaw ir-rikorrenti, ghalkemm tinkwadra ruhha taht kontroll ta' uzu, madakollu din certament ma twassalx ghal deprivazzjoni totali tal-proprjeta. Isegwi ghalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement ghandu jigi michud;

6. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirreleva li skont il-proviso tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta skont l-interess generali. Illi hija gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strassburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg flinteress generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali;

7. Illi tali diskrezzjoni tal-legislatur ma ghandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragjonevoli. 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. Dan peress illi hemm il-htiega illi l-enfitewta jigi protett u li jigi stabbilit bilanc fir-relazzjoni tieghu mas-sid f'sitwazzjoni fejn s-sid ikollu poter negozjali sproporzjonat in relazzjoni mal-enfitewta;

8. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan peress illi dak li gara fil-kaz odjern huwa li l-lstat tramite l-artikolu 12 irregola sitwazzjoni ta' natura socjali fl-ambitu tal-gid komuni b'dana pero li baqghu impregudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

9. Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-kaz Connie Zammit et vs Malta (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 gie osservat illi "the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in James and others (Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in Mellacher and others Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement".

Fil-fehma tal-esponent mizuri socjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bzonn Certament jaqghu fil-kappa tal-interess generali. Illi l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta huwa mahsub biex jipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom f'gheluq it-terminu tal-kirja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jigi klassifikat bhala wiehed mhux legittimu jew mhux fl-interess generali;

10. Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandu ghanijiet legittimi u huwa fl-interess generali ma hemm xejn haiin taht il-Konvenzjoni Ewropea li l-ligi nostrana tiddisponi li fl-gheluq il-kirja l-okkupant li jkun qed juza l-fond bhala r-residenza tieghu ghandu jithalla fid-dar taht titolu ta' kera u b'kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qeghdin jitolbu dikjarazzjoni gudizzjarja li l-ligi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex misthoqqa;

11. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegat sproporzjon fil-kera, jigi rilevat li fil-kaz tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qeghdha tigi percepita mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'cirkostanzi bhal dawn, fejn jezisti interess generali legittimu, ma jistax isir paragun mal-valur odjern tal-proprjeta fis-suq hieles kif pretiz mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wiehed jipparaguna kera jew cens pagabbli fil-passat u spejjez biex tigi zviluppata proprjeta residenzjali ma valuri kurrenti;

12. Illi l-Qorti Ewropea stess fil-gurisprudenza taghha fosthom fil-kaz ta' Amato Gauci vs Malta (App nru 47045/06 Deciz 15/09/2009) rrikonoxxiet li "State control over levels of rentfalls 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" (Enfasi tal-esponent);

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 kontrobilancjat bil-margini wiesgha tal-lstat li jillegisla fil-kuntest ta' mizuri socjali u mill-htiega socjali ta' dawk il-mizuri;

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

15. Illi bid-dhul fis-sehh tal-emendi l-godda fl-2009 fil-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, is tnaqqsu l-possibilitajiet illi l-kirja tibqa' tintiret kif ukoll il-kera li r-rikorrenti tista' ddahhal mhux ser tibqa' stagnata ghal dejjem iida ser toghla kull tliet snin b'mod proporzjonali skont id-dispozizzjonijiet tal-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Illi minn dan jirrizulta wkoll illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-pozizzjoni tar-rikorrenti giet miljorata minn dak meta saret il-kirja u ghaldaqstant ir-rikorrenti ma jistghu jallegaw ebda ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom;

16. Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 li permezz tieghu iddahhal l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, il-legislatur kompla jsahhah fuq l-element ta' propozjonalita tant illi llum il-gurnata ir-rikorrenti ghandhom l-possibilita illi jibdew jircievu kera f'ammont li jlahhaq sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni, hemm ukoll il-possibilita ukoll illi r-rikorrenti jitlolbu illi jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk hekk jixtiequ kif ukoll hemm il-possibilita illi r-rikorrenti jitolbu illi l-kirja versu l-inkwilin titwaqqaf jekk jirrizulta illi l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji biex ikompli fil-kirja. Ghaldaqstant certament illi r-rikorrenti ma jistghux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom;

17. Illi jsegwi ghalhekk li meta wiehed jizen dan fl-assjem kollu, il-konkluzjoni hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' propozjonalita ma huwiex gustifikat ghaliex ma hemm ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba ghall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex misthoqqa;

18. Illi minkejja li f'kazijiet ohra kontra l-lstat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispozizzjonijiet tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbazata fuq it-thaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea kienet waslet ghall-konkluzjoni li kien hemm sproporzjonalita u tqassim mhux xieraq tal-pizijiet u l-beneficcji, jigi rilevat li tali gurisprudenza hija limitata ghall-fattispecie u ghac-cirkostanzi partikolari ta' dawk il-kazijiet. Huwa rilevanti pero li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet principju importanti: "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 vs Malta paragrafu 55);

19. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-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;

20. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk din il-Qorti thoss illi ghandha tillikwida kumpens, l-esponenti jhoss illi l-Qorti ghandha tiehu in kunsiderazzjoni introduzzjoni tal-artikolu 12B fil-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u l-effetti tieghu fuq is-sidien. Dan kif anke kkonstat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza Victoria Amato Gauci vs Avukat Generali et" deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-17 ta' Ottubru 2018. Il-Qorti ghandha tiehu in konsiderazzjoni wkoll il-fatt illi llum il-gurnata ir-rikorrenti

dahlu f'kuntratt gdid tal-kera bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet illi xtaqu huma u ghaldaqstant ir-regim legali illi minnu qed jilmentaw ma ghadux applikabbli fil-konfront taghhom;

21. Salv eccezzjonijiet ulterjuri

Ghaldaqstant ghal dawn ir-ragunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

Rat li l-intimat Alfred Genovese debitament notifikat ma ipprezentax risposta;

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

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Provi

Joseph Zammit xehed li hu u l-kugina tieghu, ir-rikorrenti l-ohra, huma proprjetarji tal-fond, 39, Cazania gja 47, Triq il-Belt Valetta, Paola. Hu akkwista nofs sehem tal-fond mill-wirt tal-mejta ommu, Ersilia Zammit (ara Dok. JZ1), u nofs l-iehor ir-rikorrenti l-ohra akkwistatu minghand missierha Lawrence Balzan u b'kuntratt iehor meta sseparat minn ma zewgha (ara Dok. A u B). Hu u l-kugina tieghu fis-16 ta' Frar 1991 taw il-fond b'cens ghal 17 il-sena lil Alfred Genovese b'cens annwu u temporanju ta' Lm80.00 fis-sena (ara Dok. C). Il-koncessjoni enfitewtika skadiet fis-16 ta' Dicembru 2007 u l-intimat Genovese baqa' fil-post a tenur tal-Att XXIII tal-1979 b'kera sad-doppju li kellha tkun ta' €290.86c fis-sena. F'Jannar 2013 il-kera zdied skond il-ligi ghal €325.21 u baqghet tizdied kull tlett snin skond l-indici tal-gholi tal-hajja. Bi skrittura tat-3 ta' Lulju 2019 (Dok. D) Genovese beda jhallas €250 fix-xahar a tenur tal-Att XXVII tal-2018. Kienu qabbdu lill-Perit Roderick Spiteri biex jaghmel stima tal-post u dan stmah €195,000. B'hekk jigi li ghal perjodu bejn il-2007 u 2018 Genovese kien qed ihallas kera rrizorja ghal fond bil-konsegwenza li kienu qed jinkisru id-drittijiet fundamentali taghhom.

Fuq kontro-ezami wiegeb li ilu jokkupa l-post mill-1974 u llum pensjonant. Hu ghamel xi tibdiel strutturali fil-post billi l-post kien zghir. Hu dejjem hallas il-kera skond il-ligi

imbaghad dan l-ahhar beda jhallas skond ftehim gdid li ntlahaq. Il-kera dejjem giet accettata.

Il-Perit Elena Borg Costanzi wara li spjegat il-metodu li hija adottat biex tasal ghall-istima tal-proprejta rrelatat (ara Relazzjoni a fol. 52 et seq.) li bejn il-2007 u 2012 il-valur lokatizzju tal-fond kien €2,100 fis-sena, mentri bejn 2013 u 2018 il-valur lokatizzju kien ta' €5,800 fis-sena.

Talba u kontestazzjoni

Ir-rikorrenti qed jitolbu li dina l-Qorti tiddikjara illi l-operazzjoni tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 jivvjola d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta in kwistjoni a termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u b'hekk taghti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha xierqa fis-sitwazzjoni.

L-intimati Genovese ma wiegbux ghalkemm debitament notifikati mentri l-intimat Avukat tal-Istat oppona l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bhala infondati fil-fatt u fid-dritt.

Titolu

In linea preliminari l-intimat Avukat tal-Istat wiegeb li r-rikorrenti iridu jgibu prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta in kwistjoni.

Fis-sentenza tas-7 ta` Frar 2017 fil-kawza fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Generali et**, gie deciz:

> Illi biex wiehed ikun f`qaghda li juri li garrab ksur tal-jedd fundamentali tieghu taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`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.

Joseph Zammit xehed li hu u l-kugina tieghu, ir-rikorrenti l-ohra, huma proprjetarji tal-fond, 39, Cazania gja 47, Triq il-Belt Valetta, Paola. Hu akkwista nofs sehem tal-fond

mill-wirt tal-mejta ommu, Ersilia Zammit (ara Dok. JZ1) u nofs l-iehor ir-rikorrenti l-ohra akkwistatu minghand missierha Lawrence Balzan u b'kuntratt iehor meta sseparat minn ma zewgha (ara Dok. A u B). Joseph Zammit spjega il-provvenjenza tat-titolu taghhom ghal dina l-proprjeta u pprezenta diversi dokumenti pubblici, bhal testmenti, causa mortis, u skritturi ta' kirijiet li huma prova tal-kontenut taghhom. L-intimati Genovese bl-ebda mod ma kkontestaw dan.

Il-Qorti hija sodisfatta mid-dokumenti li jinsabu in atti li r-rikorrenti gabu din il-prova.

Pact sunt servanda

L-intimat eccepixxa (ara para. 2 u 3) illi senjatament ghall-Att XXIII tal-1979 dana l-att dahal qabel iz-zmien meta saret l-iskrittura ta' lokazzjoni ma' Alfred Genovese u ghalhekk l-iskrittura saret b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-regim legali li kien jiggverna dak il-ftehim.

Il-Qorti Ewropea diga kellha l-opportunita tiddeciedi li fejn sid il-kera jkun ta' fond b'kera fi zmien meta l-ligijiet tal-kera kienu diga` jaghtu protezzjoni lill-inkwilin ghal dak li jirrigwarda awment ta' kera u tigdid tal-kirja, b'daqshekk ma jfissirx li sid il-kera m'ghandux jedd jinvoka ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Rilevanti hi s-sentenza **Buttigieg and Others vs Malta** (Application 22456/15, 11/12/2018).

Kif inghad fis-sentenza tat-30 ta` Mejju 2018 fil-kawza fl-**ismijiet David Pullicino et vs Avukat Generali et**:

> 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 wkoll **Robert Galea vs Avukat Generali et**, 07/02/2017).

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

L-intimat ecepixxa wkoll (para. 5) l-inapplikabilita tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta.

Dwar l-applikabilita tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ghall-ilment imqajjem mill-intimat, fil-kaz ta' **George Gauci vs Avukat Generali**, tal-31 ta' Mejju 2019, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

> Rigward l-ilment li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa inapplikabbli ghal kaz odjern ghax mhux kaz ta' tehid forzuz ta' proprjeta' din il-Qorti tosserva li mis-subinciz (1) tal-artikolu precitat johrog car li din id-disposizzjoni tal-ligi hi mahsuba li tinghata interpretazzjoni wiesgha permezz tad-dicitatura taghha fejn il-kliem "interess" u "dritt" certament jolqtu l-kaz in ezami. Hu veru li m'hemm l-ebda tehid ta' proprjeta izda l-limitazzjoni tat-tgawdija taghha principalment permezz ta' kontroll ta' kera u ta' uzu ghal zmien indefinit, tista' biss issarraf ghal kisba minghajr kumpens ta' interess tas-sid f'dik il-proprjeta' u ta' dritt fuqha ghall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' uzu. Dan il-hsieb hu illum stabbilit minn din il-Qorti u ghalhekk, filwaqt li tikkondividi s-sottomissjoni tar-rikorrent Gauci, tiddikjara li dan l-ilment mhuwiex sostenibbli legalment.

Ghalhekk din il-Qorti jidhrilha li l-art. 12 tal-Kap. 158 jippriva b'mod sostanzjali lis-sidien milli jaghmlu uzu kif jixtiequ mill-proprjeta taghhom. Dan jekwivali ghal tehid ta' "interess" f'dik il-proprjeta u ghalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq citat.
Dina l-eccezzjoni qed tigi michuda

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea
L-intimati jsostnu illi l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta huwa mahsub biex jipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom f'gheluq it-terminu tal-kirja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jigi klassifikat bhala wiehed mhux legittimu jew mhux fl-interess generali (ara para. 6-10).

Hu minnu li l-Istat igawdi firxa wiesgha ta' diskrezzjoni imma l-mod kif titwettaq dik id-diskrezzjoni jrid jghaddi mill-gharbiel tal-bilanc mistenni bejn l-interessi tas-socjeta u dawk tal-individwu mgarrab bit-twettiq taghha, u dan kemm jekk l-ghemil ikun ta' tehid ta' proprjeta u kif ukoll jekk ikun biss indhil fl-uzu taghha (**Raymond Vella et vs Il-Kummissarju tal-Artijiet**, Kost. 24/05/2004).

L-intimat Avukat tal-Istat issottometta illi dwar l-allegata sproporzjon fil-kera, l-ammont tal-kera li qieghed jippercepixxu r-rikorrenti mhijiex kera sproporzjonata tenut kont li jezisti interess generali legittimu u ma jistax isir paragun mal-valur

lokatizzju tal-proprjeta fis-suq hieles tenut kont l-ghan socjali. Imma anke jekk fil-kaz odjern jirrizulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri ghall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro bilanciat bil-margini wiesgha tal-Istat li jillegisla fil-kuntest ta' mizuri socjali

Tlieta huma r-rekwiziti li ghandhom jigu soddisfatti sabiex interferenza mill-Istat tkun wahda permissibli ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u cioe:
(a) Il-mizura mehuda mill-Istat tkun saret taht qafas legali;
(b) L-iskop tal-mizura jkun wiehed ghal ghan legittimu; u
(c) Il-mizura mehuda zammet bilanc gust u proporzjonat bejn l-ghan socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien;

Ma hemmx dubju li, bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979, sehh indhil sostanzjali fit-tgawdija ta` hwejjeg ir-rikorrenti. L-indhil huwa legali ghaliex huwa l-effett ta’ ligi mghoddija mill-Parlament.

L-ghan li ghalih kienet ghaddiet il-ligi kien dak li tipprovdi akkomodazzjoni socjali lil ghadd ta’ persuni li setghu jispiccaw bla saqaf fuq rashom.

Il-Qorti trid tara ukoll jekk dak l-indhil kienx wiehed proporzjonali jew jekk, minhabba fih, is-sid tal-gid (ir-rikorrenti) intalbux jerfghu piz zejjed u sproporzjonat fit-tgawdija tal-jedd taghhom meta mqabbel mal-ghanijiet li ghalihom dik il-ligi ddahhlet fis-sehh.

Ir-rikorrenti jsostnu li bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, l-intimati Genovese gew moghtija d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u r-rikorrenti tpoggew fi stat ta’ incertezza ghar-rigward ta’ meta huma jkollhom id-dritt li jiehdu lura l-pussess ta’ hwejjighom

Proporzjonalita fil-kera
L-ilment fil-kaz odjern ghalhekk huwa dwar proporzonalita, jew fair balance, bejn l-interess pubbliku u l-jedd tal-privat ghall-kumpens gust.

L-intimat jishaq li bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 li bihom il-kera toghla kull tlett snin b'mod proporzjonali maz-zieda fl-indici tal-inflazzjoni skont kif kien jipprovdi l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16, il-pozizzjoni tar-rikorrenti giet miljorata minn dik meta saret il-kirja u ghaldaqstant ir-rikorrenti ma jistghu jallegaw ebda ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom.

Illi fil-fehma tal-Qorti, l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma tantx jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti. Minbarra l-fatt li l-kera kif ghandha tigi mizjuda ma tirriflettiex ir-realta tas-suq hieles tal-pajjiz, is-sid xorta wahda jibqa' b'idejh marbuta ghaliex il-ligi baqghet tikkontrolla l-awment. Is-sitwazzjoni ftit li xejn tbiddlet ghall-ahjar meta wiehed iqies id-diskrepanza fil-valur lokatizzju fis-suq fiz-zmien meta gie fis-sehh l-Att X tal-2009 u llum. Ghalhekk il-mod kif jinhadem l-awment fil-kera proporzjonalment maz-zieda fir-rata tal-inflazzjoni, ma hallitx rizultat gust (Ara **Alfred Testa pen et vs Avukat Generali et**, 31/05/2019).

Skond l-intimat bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 li permezz tieghu iddahhal l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, il-legislatur kompla jsahhah fuq l-element ta' propozjonalita billi llum il-gurnata ir-rikorrenti ghandhom l-possibilita illi jibdew jircievu kera akbar, sa (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh (ara para. 16 u 20 tan-nota responsiva).

Il-Qorti tirrileva li l-kawza odjerna giet limitata (ara para. XX tar-rikors promutur) ghall-effetti taghha sal-31 ta' Dicembru 2018 wara liema perijodu r-rikorrenti bdew jircievu kera a bazi ta' ftehim bejn is-sid u l-inkwilin, pero huma qed jippretendu li fil-frattemp huma ghandhom jircievu kumpens ghal-ksur li huma diga sofrew tul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja sal-31 ta' Dicembru 2018.

Illi l-emendi mdahhla fil-Kap. 158 bl-Att XXVII tal-2018 jistghu jaghtu rimedju lir-rikorrenti ghall-gejjieni imma mhux ghall-ksur li garrbu talli gew imcahhda minn hwejjighom minghajr kumpens xieraq bejn meta ntemmet l-enfitewsi u meta dahlu fis-sehh dawk l-emendi. Huwa ghal dana l-perjodu li r-rikorrenti qed ifittxu.

Stima tal-Perit

Joseph Zammit u l-kugina tieghu fis-16 ta' Frar 1991 taw il-fond b'cens ghal 17 il-sena lil Alfred Genovese b'cens annwu u temporanju ta' Lm80.00 fis-sena (ara Dok. C). Il-koncessjoni enfitewtika skadiet fis-16 ta' Dicembru 2007 u l-intimat Genovese baqa' fil-post a tenur tal-Att XXIII tal-1979 b'kera sad-doppju li kellha tkun ta' €290.86c fis-sena. F'Jannar 2013 il-kera zdiedet skont il-ligi ghal €325.21 u baqghet tizdied kull tlett snin skond l-indici tal-gholi tal-hajja. B'skrittura tat-3 ta' Lulju 2019 (Dok. D) Genovese qed ihallas €250 fix-xahar. Ir-rikorrenti kienu qabbdu lill-Perit Roderick Spiteri biex jaghmel stima tal-post u dan stmah €195,000. Ir-rikorrenti jsostnu li b'hekk jigi li ghal perjodu bejn il-2007 u 2018 Genovese kien qed ihallas kera rrizorja ghal fond bil-konsegwenza li kienu qed jinkisru id-drittijiet fundamentali taghhom.

Il-Perit Elena Borg Costanzi rrelatat (ara Relazzjoni a fol. 52 et seq.) li bejn il-2007 u 2012 il-valur lokatizzju tal-fond bhala liberu u frank kien ta' €2,100 fis-sena, mentri bejn 2013 u 2018 il-valur lokatizzju kien ta' €5,800 fis-sena.

Illi mill-istima li hejjiet l-Perit nominata minn dina l-Qorti jirrizulta li hemm differenza sostanzjali bejn il-kera li qed ihallsu l-inkwilini li tvarja bejn il-€200 u €400 fis-sena u l-valur lokatizzju tal-istess fond fis-suq hieles li jvarja bejn €2,100 u €5,800 fis-sena. Jigi li dak li suppost jithallas kull xahar mill-inkwilin bhala kera qed minflok jithallas kull sena

Stante li hemm din id-diskrepanza notevoli bejn il-valur lokatizju fis-suq hieles tal-proprjeta in kwistjoni u l-kera li effettivament jistghu jircievu r-rikorrenti skond il-ligi vigenti, ghandu jirrizulta li l-istess rikorrenti qed igorru piz eccessiv fir-rigward.

Ghalhekk il-principju tal-proporzjonalita fuq indikat mhux qed jinzamm fil-konfront tar-rikorrenti konsegwentement qed jigi lez d-dritt fundamentali taghhom ghall-protezzjoni kif sancit fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Isegwi li f'dan il-kaz il-Qorti tasal ghall-istess konkluzjoni li waslu ghaliha Qrati ohra taghna ripetutament f'kawzi ta' din ix-xorta u cioe li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 huwa leziv tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantit bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Kumpens

Ir-rikorrenti qed jippretendu li bhala rimedju huma ghandhom dritt ghal kumpens kemm pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji galadarba nstab li hemm ksur tad-drittijiet taghhom ghat-tgawdija tal-fond in kwistjoni.

L-intimat Avukat tal-Istat wiegeb illi jekk din l-Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u ma hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti.

Fis-sentenza tal-5 ta' Lulju 2011, fl-ismijiet **Victor Gatt et vs Avukat Generali et**, il-Qorti Kostituzzjonali 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.

Kif gie ritenut fis-sentenza deciza fil-31 ta' Ottubru, 2014, fl-ismijiet **Igino Trapani et vs Kummissarju tal-Artijiet et**, kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu.

Hu ben stabbilit fil-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati li r-rimedju kostituzzjonali ma jfissirx necessarjament ir-rimbors tal-valur shih fuq is-suq lis-sid (**Chemimart Ltd vs Avukat Generali et**, Kost 14/12/2018).

Il-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili u dan proprju ghaliex id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal

dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi.

Ghalkemm fil-kaz in ezami l-lezjoni hija cirkoskritta ghad-diskrepanza bejn il-kera attwalment percepita mir-rikorrenti u l-valur lokatizju li l-fond de quo jgib fis-suq hieles, fl-istess waqt fil-komputazzjoni tal-kumpens hemm fatturi ohra li wkoll ghandhom rilevanza, u li flimkien ghandhom iwasslu ghall-ghoti ta` kumpens gust ghal-lezjoni subita.

Il-Qorti se tikkunsidra ukoll ghalhekk is-segwenti fatturi:
-Il-ghan legittimu u socjali tal-ligi;
-Il-fatt illi l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix dhul daqskemm jaghti s-suq hieles;
-Il-fatt illi l-ligi tehles lir-rikorrenti mill-obbligazzjoni tat-tiswijiet;
-Ir-rikorrenti qed jassumu li kienu sejrin isibu jikru l-post ghaz-zmien kollu li ghalih qieghdin jippretendi kumpens u bil-prezzijiet indikati mill-perit;
-Il-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma` likwidazzjoni ta' danni civili attwali sofferti;
-Il-fatt li biex jiehu dan ir-rimedju r-rikorrenti kellhom jaghmlu spejjez biex jiftghu din il-kawza;
-Bl-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 fl-2018 mhux impossibbli ghas-sid li jirriprendi lura l-fond billi hemm rimedju ordinarju disponibbli skont l-istess artikolu.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi tichad l-ewwel talba in kwantu bl-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 fl-2018 mhux impossibbli ghas-sid li jirriprendi lura l-fond billi hemm rimedju ordinarju disponibbli skont l-istess artikolu, pero tilqa' t-tieni sal-hames talbiet billi tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjoni tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 sal-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 gew lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea fit-tgawdija tal-proprjeta

taghhom 39, Cazania, gia 47, Triq iI-Belt Valletta, Paola, bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

Tilqa’ t-tieni sal-hames talbiet u tillikwida l-kumpens pekunjarju u non pekunjarju dovut lir-rikorrenti fl-ammont ta’ hmistax-il elf ewro (€15,000) u dana mill-2007 sal-2018 meta dahal in vigore l-artikolu 12B tal-Kap. 158;

Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas il-kumpens hekk likwidat lir-rikorrenti;

Bl-ispejjez kontra l-intimat Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur