QORTI CIVILI PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum l-Erbgha, 30 ta' Mejju 2018

Numru 1

Rikors Nru. 51/2016

David Pullicino, Dr Mark Pullicino, Michael Pullicino u Dr Patrick Pullicino

Vs

Avukat Generali,
Gerald Bartoli u martu Maria Dolores sive Doreen Bartoli

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tar-rikorrenti tal-1 ta' Gunju 2016 li jghid hekk:

1. Illi b'kuntratt tal-1 ta' Lulju 1972 ippublikat minn Nutar Joseph Brincat omm il-mittenti Laura Pullicino kienet ikkoncediet lil intimat Gerald Bartoli, li kien mizzewweg mal-intimata l-ohra Maria Dolores sive Doreen Bartoli, id-dar dekontrollata numru tnejn (2) Victoria Junction, (Trejqet ir-Regina Victoria) Sliema b' titolu ta' enfitewsi temporanju ghal perjodu ta' ghoxrin (20) sena b'effett mid-data tal-kuntratt u ghalhekk mil-1 ta' Lulju 1972 u dan bic-cens ta' tliet mija erbgha u erbghin liri Maltin (Lm384) illum ekwivalenti ghal €894.48 fis-sena. Kopja tal-kuntratt huwa anness bhala Dok. A.

2. Illi meta tterminat il-koncessjoni enfitewtika fit-30 ta' Gunju 1992, l-intimati Bartolo ghazlu, in kwantu cittadini Maltin li juzaw ii-fond bhala r-residenza ordinarja taghhom, li jikkonvertu t-titolu taghhom f'lokazzjoni bis-sahha tal-emmendi godda ghal-Kapitlu 158 li dahhlu bl-Att XXIII tas-sena 1979 u precizament l-artikolu 12(2) Kap. 158 liema emmendi gew in vigore fil-15 tal Gunju 1979 u ghalhekk kwazi sebgha snin wara li nghatat il-koncessjoni enfitewtika minn Laura Pullicino. Kopja tal skrittura ta' lokazzjoni li saret fit-28 ta' Awwissu 1992 hija ezebita bhala Dok. B.

3. Illi ghalhekk b'effet mill-1 ta' Lulju 1992 l-intimati Bartolo bdew ihallsu kera ghall-okkupazzjoni tad-dar 2, Trejqet ir-Regina Victoria, Sliema fl-ammont ta' Lm768 (ekwivalenti ghal €1,788.96) fis-sena u dan rivedibbli wara hmistax-il sena a tenur

tal-imsemmi artikolu 12(2) Kap. 158 u b'effett mill-1 ta' Lulju 2007 il-kera zdiedet ghal €2,683.44 fis-sena dejjem a tenur tal-artikolu 12(2) Kap. 158 izda f'din l-okkazzjoni ma kinitx saret skrittura ta' lokazzjoni gdida.

4. Illi omm il-mittenti Laura Pullicino, armla min Philo Pullicino, mietet fil-15 ta' April 2010, u l-esponenti huma l-eredi universali taghha fi kwoti indaqs bejnithom.

5. Illi l-esponenti ghalhekk 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 kemm kuntrattwali kif ukoll legali taht il-Kapitolu 16 Ligijiet tal Malta tal-koncessjoni enfitewtika minnhom raggunti qabel ma dahlet fis-sehh din il-ligi fil-15 ta' Gunju 1979 u dan minkejja l-obbligu tal-intimati Bartolo biex jirritornaw l-istess fond lis-sid bil-pussess battal fit-terminazzjoni a tenur tal-artikolu 1521(1) Kap. 16.

6. IIli d-dritt moghti lil inti mati Bartoli bl-emmendi li gew fis-sehh wara d-data tal-koncessjoni originali huwa b'kumpens li mhux relatat mal-valur lokatizzju tal-fond u marbut biss mar-rata ta' inflazzjoni, liema kumpens qatt ma seta' jeccedi d-doppju tac-cens miftiehem fil-kuntratt originali riveddibli, sal-31 ta' Dicembru 2009, kull hmistax-il sena u b'efiett mill-1 ta' Jannar 2010, kull tliet snin.

7. Illi l-valur tad-dar skond stima effetwata mill Perit Stephen Mangion, bid-data 19 ta' Dicembru 2015, hija ta' miljun mija u ghoxrin elf euro (€1,120,000), kopja annessa bhala Dok. C u ghalhekk il-kera prezenti ta' €2,690.10 fis-sena tfisser return mizeru fuq il-valur ta' 0.239592% fis-sena liema sitwazzjoni hija ghal kollox sproporzjonata ghall-esponenti.

8. IIli konsegwentement huwa car illi hemm ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja in kwantu l-esponenti (u qabel ommhom) gew mcahhda u privati mit-tgawdija tal-proprjeta taghhom bl-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979 in kwantu l-intimati Bartolo baqghu jokkupaw ii-fond b'kumpens stabbilit mil-ligi li ma kkrejax bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u d-drittijiet godda li gew promulgati fl-interess tal-ex-enfitewta li b'hekk il-mittenti mhumiex qeghdin jircevu kumpens xieraq skond il-valur lokatizzju tal-istess fond.

9. Illi f'dan il-kaz in kwantu l-koncessjoni enfitewtika originali kienet inghatat fi zmien meta ma kienx ghadu introdott l-artikolu 12(2) Kap. 158 liema artikolu ta dritt ta' konversjoni minn enfitewsi ghal kera, Laura Pullicino bhala koncedenti kellha kull aspettativa legittima li fit-terminazzjoni tiehu lura l-pussess vakanti tad-dar.

10. IIli l-esponenti interpellaw lill intimati biex jaghmlu tajjeb ghall-ksur tad-drittijiet fondamentali taghhom u jtuhom rimedju adegwat ghad-danni sofferti b' ittra ufficjali pprezentata fl-1 ta' Dicembru 2015, kopja Dok. D u sussegwentement kien hemm korrispondenza bejn l-intimati konjugi Bartoli u l-esponenti kif jidher mill-kopji tal-ittri Dok. E u Dok. F izda ma ntlahaq l-ebda ftehim.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett kollu li dina l-Onorabbli Qorti:

1) Tistabilixxi u tiddikjara li kien hemm ksur fid-drittijiet tal-esponenti sanciti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap.

319) minhabba l-applikazzjoni tal-artikolu 12(2) Kap. 158 originarjament fil-konfront ta’ ommhom Laura Pullicino u sussegwentement fil-konfront taghhom rigward il-fond 2 Trejqet ir-Regina Victoria, Sliema;

2) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati Gerald u Maria Dolores sive Doreen Bartoli ma jistghux jinvokaw il-providementi tal-artikolu 12(2) ta’ Kap. 158 sabiex jibqghu jabitaw fil-fond 2 Trejqet ir-Regina Victoria, Sliema;

3) Tikkundanna lill-intimat Avukat Generali sabiex jikkumpensa lill-esponenti ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom kif fuq premess;

4) Taghti lill-esponenti dawk ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa inkluz li jinghataw il-pussess vakanti tal-fond 2, Trejqet ir-Regina Victoria, Sliema fi zmien qasir u perentorju;

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

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

1. Illi l-esponent jopponi l-allegazzjonijet u l-pretensjonijeit kollha tar-rikorrenti bhala infondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet segwenti li qed jigu hawn elenkati minghajr pregudizzju ghal-xulxin:

2. Illi fl-ewwel lok, mill-fatti kif elenkati mir-rikorrenti stess fir-rikors promutur jirriiulta li permezz ta' skrittura datata 28 ta' Settembru 1992, u cioe wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979 li huwa l-bazi legali tal-lanjanza tar-rikorrenti l-allegata awtrici fit-titolu tar-rikorrenti accettat li tikkonverti t-titolu tal-intimati Bartoli minn cens ghal wiehed ta' kera skont il-kundizzjonijiet hemm miftehma u a tenur tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Huwa wkoll mifhum li omm ir-rikorrenti u r-rikorrenti warajha ippercepew il-kera fl-ammont ta' seba' mija tmienja u sittin liri Maltin (Lm768.00) fis-sena u minn Lulju 2007 fl-ammont ta' elf u mija tnejn u hamsin liri Maltin (Lm1,152.00) mill-intimati Bartoli a tenur ta' dan il-ftehim. Bir-rispett dovut huwa ghal kollox inawdit allura li r-rikorrenti wara erbgha u ghoxrin sena mill-imsemmi ftehim li javvanzaw tali allegazzjonijiet u pretensjonijiet;

3. 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;

4. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol 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 baqqhu impregudikati d-drittijet tas-sidien qua proprjetarji tal-fondi;

5. Illi l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgha fl-apprezzament ta' htigijiet socjali tal-pajjiz u fl-ghazla tal-mizuri li ghandhom jittiehdu sabiex jigu indirizzati dawk il-htigijiet socjali,

specjalment f'kazijiet fejn dawk il-mizuri huma tali li jikkontrollaw l-uzu tal-proprjeta u mhux li jcahhdu lis-sid mill-proprjeta;

6. IIli tali diskrezzjoni tal-legislatur ma ghandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestatment 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;

7. IIli 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 tol-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-rikorrenti;

8. Illi l-Qorti Ewropea stess fil-gurisprudenza tagqhha fosthom fil-kaz ta' Amato Gauci vs Malta (App Nru 47045/06 deciz 15/09/2009) irrikonoxxiet 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" (enfasi tal-esponent);

9. 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;

10. 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;

11. Illi minkejja li f'kazijiet ohra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur dispozizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ibbazata fuq it-thaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 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 irrikonoxxiet principi 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);

12. 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-cirkostonzi tal-kaz, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u ma hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti;

13. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lii din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha tar-rikorrenti bhala infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-risposta tal-konjugi Bartoli li tghid hekk:

1. Illi in linea preliminari, l-esponenti jeccepixxu illi huma mhumiex il-legittimi kontraditturi fl-azzjoni odjerna tal-allegat ksur tad-drittijiet tal-bniedern bl-introduzzjoni tal-Ligi Att XXIII tal-1979 u dan ghaliex l-ilment tar-rikorrenti huwa wiehed ta' indoli kostituzzjonali u konvenzjonali li certament huma ma ikkommettewx. Illi l-esponenti jirrilevaw illi 'l-organizzazzjoni tas-sistema legali u gudizzjarja huwa kompitu tal-lstat, u huwa l-Istat li ghandu l-obbligu versu r-rikorrenti li jpoggi fis-sehh sistema gudizzjarja li tiggarantixxi u tipprotegi d-dritt taghhom ...' (Appell Civili nru 73/2001 deciz nhar is-6/2/2015 Sean Bradshaw et vs AG et). Illi l-intimati, kif del resto anke r-rikorrenti jew l-avventi kawza taghhom, osservaw skrupolosament il-ligijiet tal-pajjiz liema ligi partikolari ghaddiet fl-interess pubbliku in generali fejn is-sid ircieva kumpens adegwat b'awmenti li jirriflettu r-realta ekonomika u socjali skond l-indici tal-gholi tal-hajja applikabli fil-pajjiz matul is-snin biex jinholoq bilanc bejn id-drittijiet tar-rikorrenti bhala sidien u d-drittijiet tal-esponenti bhala inkwilini. L-esponenti dejjem hallsu l-kera skond il-ligi u din dejjem giet accettata mir-rikorrenti jew l-aventi kawza taghhom minghajr ebda riserva ta' kwalsiasi natura;

2. Illi 'fil-kaz ta' proceduri gudizzjarji lezigi tad-drittijiet kostituzzjonali jew konvenzjonali, huwa l-Istat u mhux ic-cittadin li ghandu jirrispondi, galadarba huwa principalmeni l-obbligu tal-Istat, u mhux tac-cittadin privat, li jassigura li d-drittijiet ta' parti f'kawza ma jinkissrux," (Appell Civili "Bradshaw vs AG et”). Illi ghalhekk huwa l-Istat li huwa l-legittimu kuntraduttur f'kawzi ta' natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali u l-esponenti ghandhom jigu mehlusa mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti. Illi huwa ferm relevanti l-fatt li kienu r-rikorrenti jew l-aventi kawza taghhom li fit-28 ta' Settembru 1992 kienu qablu u iffirmaw kuntratt ta' kera mall-esponenti liema kuntratt kien maqbul li jkun revedibbli kull hmistax (15) il-sena b'effett mill-1 ta' Lulju 1992 u li jibqa’ jigi mgedded skond il-ligijiet tal-pajjiz matul is-snin;

3. Illi minghajr pregudizzju l-partecipazzjoni tal-intimati fil-proceduri odjerni hija essenzjali u mehtiega kemm ghall-integrita tal-gudizzju kif ukoll peress li l-proceduri odjerni jaffettwaw l-esponenti qua inkwilini tal-fond in kwistjoni u ghalhekk l-esponenti qeghdin jippartecipaw fil-proceduri odjerni, peress li ghandhom interess guridiku f'din il-kawza bhala inkwilini stante li l-meritu jikkoncerna lilhom direttarnent, madanakollu l-esponenti intimati ma jistghu jaghtu l-ebda tip ta' rimedju fl-allegata lezjoni ta' dritt fundamentali, li certament huma ma kkommettewx meta agixxew skond il-parametri tal-ligi vigenti matul iz-zmien. Illi ghalhekk l-esponenti ma ghandhomx legalment jirrispondu ghall-inkostituzzjonalita tal-ligi applikata;

4. Illi dejjem minghajr pregudizzju u in vista tas suespost huwa l-Istat biss li jista’ jirrispondi ghal allegata vjolazzjoni ta' xi dritt fundamentali u l-esponenti ma ghandhomx jigu ikkundannati jhallsu parti mill-kumpens li jista’ jigi iffissat mill-Qorti fl-eventwalita li ssib vjolazzjoni tad drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Illi ghalhekk l-esponenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju stante li l-ligi jaghmilha l-Istat, mhux ic-cittadin li, minn naha tieghu, ghandu dritt juzufruwixxi minnha fil-

parametri taghha. Ghalhekk 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, jassigura li d-drittijet fundamentali tas-sid ma jinkissrux;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, u fl-ipotesi li r-rikorrenti sofrew xi lezjoni tad-drittijiet taghhom bi promulgazzjoni tal-ligi in kwistjoni, ma jsegwix illi ghandu jkun hemm l-izgumbrament tal-esponenti li ormai huma ta' eta avvanzata, u liema fond huwa r-residenza ordinarja taghhom u ilha hekk sa mis-sena 1972 u ghalhekk l-izgumbrament taghhom jikkagunalhom pregudizzju serju;

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti ma jistghux jinzammu responsabbli ghaliex il-partijiet kienu dahlu ghall-ftehim in kwistjoni volontarjament u in linja mal-ligi vigenti dak iz-zmien u kemm ir-rikorrenti kif ukoll l-intimati baqghu jonoraw dak il-ftehim minghajr ebda riserva;

7. Salv eccezzjonijiet ohra permessi mill-ligi.

Ghaldaqstant, l-esponenti, in vista tas-suespost, umilment jitolbu bir-rispett u bl-umilta lil dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad l-pretenzjonijiet u talbiet kontra taghhom bhala infondati kemm fit-fatt kif ukoll fid-dritt u dan bl-ispejjez kollha kontra l-istess rikorrenti.

Rat l-atti, ir-rapport tal-perit tekniku u n-noti ta’ sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Provi

David Pullicino xehed li hu u hutu wirtu l-proprjeta in kwistjoni (deskritta fir-rapport tal-Periti Mangion and Mangion) minghand ommhom li mietet fil-2010. Il-post kien inghata b’cens ghal ghoxrin sena fil-1972. Meta ghalaq ic-cens fin-1992 l-post inghata b’riluttanza kbira b’kirja ghal hmistax il-sena skond il-ligi tan-1979. Wara dawk il-himistax il-sena sar ftehim u ommhom awmentat il-kera skond il-ligi. Fit-2015 l-werrieta ddecidew li jfittxu l-prezenti rimedju wara li l-Qorti Ewropeja ddecidiet li l-emendi tal-1979 tal-Kap 158 kienu in vjolazzjoni tal-Art. 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u dana anke kif ikkonfermat mill-Qorti Kostituzzjonali ta’ Malta. L-intimati imbaghad bdew jiddepozitaw il-kera l-Qorti.

In kontroezami wiegeb li skond il-kuntratt ta’ cens l-ispejjez straordinarji kienu a karigu tac-censwalist.

Gerald G.Bartoli xehed li he moved into this residence in 1972. The rent was always paid and increased according to the Laws of Malta and as approved by both parties. They always paid more than the minimum rent set by the Goverment in 2009. They always followed the Laws of Malta and the lease agreement with lessor. According to the agreement with the lessor, it is only the lessee who can terminate the agreement before its expiry and not the lessor as happened in this case.

Konsiderazzjonijiet ta' dritt

Ir-rikors promotorju huwa impostat fis-sens li l-applikazzjoni tal-art. 12(2) tal-Kap. 158 ghall-fattispeci tal-kaz tal-lum hemm ksur tal-art. 37 u tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Eccezzjonijiet preliminari

Legittimu kontradittur

Illi l-intimati Bartoli wiegbu li huma mhumiex il-legittimi kontradditturi billi ma ghandhomx legalment jirrispondu ghall-inkostituzzjonalita tal-ligi applikata.

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 06/2/2015).

Il-Qorti ghalhekk taqbel li l-intimati Bartoli 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-integrita 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 vs Avukat Generali et**, Kost 0/07/2011 u **Rose Borg vs Avukat Generali et**, Kost 11/07/2016).

Ftehim ta' kera li sar wara d-dhul tal-Att XXIII tal-1979 - it-tieni eccezzjoni tal-Avukat Generali

Illi l-intimat Avukat Generali wiegeb fit-tieni eccezzjoni tieghu li mill-fatti jirrizulta li kienet saret skrittura ta' kera bejn l-intimati u l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti datata 28 ta' Settembru 1992 cioe wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979 u c-cens gie konvertit f`titolu ta' kera favur tal-intimati Bartoli a tenur tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u l-kera gie dejjem accettat mill-awturi tar-rikorrenti u r-rikorrenti warajhom.

Illi skond ir-rikorrenti meta l-post inghata b'cens fin-1972 il-genituri taghhom kienu ghamluha cara li meta jghaddu l-ghoxrin sena cioe fin-1992 huma riedu jiehdu lura l-post (ara ittra datata 2/4/1990 a fol. 57). L-awturi tar-rikorrenti kienu accettaw il-konversjoni tac-cens ghal kera very reluctantly (ara ittra 7/9/1992 a fol. 59) bl-isperanza li l-intimati jirrilaxxjaw l-post fil-vicin. L-istess jinghad fl-ittra datata 28 ta' Settembru 1992 fejn Philip Pullicino jikteb hekk: "As my wife informed you, we have signed with the greatest reluctance and hope that you may be moved to give notice, before too long of the intention to terminate the lease" (fol. 62). Il-ftehim tal-28 ta' Awwissu 1992 sar billi l-awturi tar-rikorrenti, kontra dak li xtaqu, ma kellhom ebda triq ohra hlief li jaccettaw il-kera skond il-ligi in vigore dak iz-zmien.

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 kienu maghrufa meta gie ffirmat il-ftehim imsemmi mill-awturi tar-rikorrenti fin 1992 izda ma jidhirx li huma kellhom ghazla libera. 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 ghalhekk ma tistax titqies bhala wahda hielsa u l-awturi tar-rikorrenti ma jistghux jitqiesu li, ghax kienu jafu bil-konsegwenzi taht il-Kap. 158, dahlu minn jeddhom ghal dawk il-konsegwenzi b'mod li rrinunzjaw ghall-protezzjoni li jaghtuhom 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 et**, 07/02/2017)

Dewmien biex ir-rikorrenti javvanzaw il-pretensjonijiet taghhom

L-intimati jilmentaw li huwa inawdit li r-rikorrenti wara 24 sena mill-imsemmi ftehim javvanzaw dawn il-pretensjonijiet.

Fir-rigward iz-zmien li hadu r-rikorrenti sabiex jipprocedu gudizzjarjament biex jasserixxu d-dritt fundamentali taghhom ghall-kumpens, din il-Qorti tirribadixxi dak li qalet is-sentenza **Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et**, (Kost 27/01/2017):

> 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.

Fid-dawl tal-premess, senjatment tal-fatt li l-ligi domestika ma timponi ebda limitu ta' zmien li fih individwu li jkun qed isofri lezjoni tad-dritt fundamentali tieghu ghandu jagixxi gudizzjarjament ghal rimedju, is-sottomissjoni tal-intimat Avukat Generali, illum mhijiex legalment sostenibbli, aktar u aktar meta bhal fil-kaz prezenti l-lezjoni ghadha ssehh.

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, it-tielet eccezzjoni tal-Avukat Generali

Ir-rikorrenti qed jibbazaw it-talbiet taghhom fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Dwar l-artikolu 37 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 ghalhekk l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjonali 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 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. Mela l-"kontroll ta' uzu ta' proprjeta" jista' jolqot ukoll 'interess' li mhux bilfors 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 taht l-art 37 (Ara **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**, Kost 24/06/2016 u **Rose Borg vs Avukat Generali et**, Kost 11/07/2016).

Illi fil-kaz odjern id-dispozizzjonijiet tal-ligi li dwarhom ir-rikorrenti jilmentaw jammontaw ghal forma ta' kontroll fuq il-mod kif jinqdew bi hwejjighom izda mehuda c-cirkostanzi tal-kaz, il-Qorti hi tal-fehma li r-rikorrenti ma garrbux ksur tal-jedd taghhom 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-rikorrenti baqghu sidien tal-post, ghalkemm ma baqghux jinqdew minnu kif iridu. Bl-emendi recenti li saru fil-ligi tal-kera ma jistax jinghad li s-sid ta' post ma nghatawlux xi tip rimedji biex jerga' jiehu lura l-post fil-kazijiet xierqa u biex jircievi kera mizjud kull tant zmien. Illi, ghalhekk, safejn it-talba tar-rikorrenti tinvoka l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti ma ssibx li kien hemm ksur tal-Artikolu 37. Il-kirja li nftehmet bejn l-awturi tar-rikorrenti u wara r-rikorrenti u l-intimati Bartoli ma kienitx xi ghamla ta' tehid ta' pussess obbligatorju kif mahsub fl-imsemmi artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Art. 1 tal-Ewwel Protokoll 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 aktar wiesgha mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li dan jittutela t-tgawdija hielsa tal-proprjeta mill-persuna kkoncernata. Din il-kawza ghalhekk mijiex limitata ghar-rimedju rikjest wara t-tehid ta' proprjeta, izda hi mahsuba wkoll biex jigu rimedjati l-effetti naxxenti minn ligijiet intizi biex jirregolaw l-uzu u t-tgawdija ta' proprjeta taht it-tieni paragrafu tal-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

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.

Fil-kaz in ezami r-rikorrenti ma gewx privati jew imcahhda minn hwejjighom ghall-finijiet tal-artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, imma bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979 sar indhil sostantiv fit-tgawdija ta' hwejjighom.

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 jridu jigu kkonsidrati wkoll ir-rizultati prattici li l-applikazzjoni tal-imsemmija ligi tohloq fil-kaz in ezami (ara **Josephine Bugeja v. Avukat Generali**, Kost 09/12/2009).

Illi f'dan l-kaz ir-rikorrenti mhux qed jikkontestaw l-legalita tal-att u lanqas il-leggittimita tal-iskop tal-ligi imma l-proprozjonalita fil-valur lokatizju tal-fond. Ma huwiex kontestat illi l-istat ghandu s-setgha li jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta fl-interess pubbliku, u ma huwiex kontestat ukoll illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, safejn huma mahsuba illi n-nies ikollhom dar fejn joqoghdu, huma fl-interess pubbliku. Izda l-istat irid jissodisfa lill-organu gudizzjarju li fil-kaz konkret ikun inzamm dak l-element ta' bilanc jew proporzjonalita bejn l-ghan li jkun irid jintlahaq fl-interess pubbliku min-naha u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali tal-individwu min-naha l-ohra. L-Att XXIII tal-1979 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 ghaliex altrimenti ma jigiex sodisfatt l-element ta' proporzjonalita.

Il-Qorti ghalhekk trid tezamina jekk f'dan il-kaz inzammx dan l-element ta' proporzjonalita bejn il-kumpens/kera li ghandu jinghata lis-sid u l-valur tal-proprjeta mehuda. Hu accettat gurisprudenzjalment illi l-kumpens mhux bilfors ikun daqs kemm jaghti s-suq hieles[1]. Izda l-htiega tal-proporzjonalita ma tkunx tharset meta tithallas kera mizera ghall-proprjeta li tkun tiswa mijiet ta' eluf ta' euro jekk mhux ukoll tkun taqbez il-miljun euro.

In kwantu ghall-provi, l-Qorti ghandha quddiemha kemm giet stmata l-proprjeta kemm hu l-valur lokatizzju u kemm qed jithallas kera mill-intimati. B'dan il-mod il-qorti tista` taghmel analizi tal-element tal-proporzjonalita a fini tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

X'inhu l-kumpens li qed tipprovdi il-ligi kontestata

Ir-rikorrenti jissottomettu li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 imponielhom li jrcievu kera irrizoria mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema ligi

1 The Court has held that the person deprived of his property must in principle obtain compensation 'reasonably related to its value', even though 'legitimate objectives of 'public interest' may call for less than reimbursement of the full market value', (**Pincova and Pinc vs The Czech Republic**, Qorti ta' Strasbourg 05/11/2002, paras 52-53)

ghalhekk ma krejatx bilanc tar-rekwizit tal-principju ta' proporzjonalita. Inoltre huma tilfu l-kontroll, uzu u tgawdija tal-proprjeta taghhom minn meta ma setghux jiehdu lura l-proprjeta minhabba l-istess ligi.

Illi l-kera li huma rcevew kienet:
Mill-1972 Lm384 (jew €895) fis-sena. Dok. A
Mill-1992 Lm786 (jew €1,830) fis-sena. Dok. B
Mill-2007 Lm1,152 (jew €2,693) fis-sena.

Illi r-rikorrenti pprezentaw stima mahruga mill-Periti Mangion and Mangion Dok. C datata 19 ta' Dicembru 2015 fejn stmaw il-market value tal-proprjeta fl-ammont ta' €1,120,000 u rata/m^2. Il-Periti ddikjaraw li the property could not be inspected and measured, kif ukoll qalu li: valuations are not a prediction of price, nor guarantee of value, and whilst my valuation is one which I consider both reasonable and defensible, different valuers may properly arrive at different opinions of value. Moreover, the value of property is susceptible to changes in economic conditions and it may therefore change over relatively short periods (ara fol. 16). Ir-rikorrenti jargumentaw li bil-kera ta' €2,690 fis-sena fuq proprjeta li tiswa €1,120,000 huma qed idahhlu biss 0.240% fuq il-valur taghha.

L-Avukat Generali pprezenta rapport tal-Perit Paul Buhagiar Dok. AG1 a fol. 117 fejn dana stma d-dar fl-ammont ta' €830,000 mentri l-valur lokatizzju bir-rata ta' 2.75% kien ta' €15,300 fis-sena jew €1,275 fix-xahar.

Il-Qorti kienet innominat lil Perit Elena Borg Costanzi u dina pprezenta r-rapport taghha fejn hija kkonkludiet li l-valur tal-proprjeta fis-suq liberu huwa ta' €950,000 u l-valur lokatizzju tad-dar ta' €28,000 fis-sena.

Meta wiehed iqabbel il-kera dovuta skond ir-rapporti ezibiti mal-kera li l-post qed jinkera taht l-effetti tal-Att XXIII, wiehed isib li hemm sproporzjon qawwi bejn qaghda u ohra. Ir-rikorrenti jigu li qed idahhlu €2,690 fis-sena meta suppost idahhlu 'l fuq minn €15,000 fis-sena skond il-Perit tal-Gvern jew €28,000 fis-sena skond il-Perit nominat mill-Qorti. Jigifieri dak li huma kwazi suppost qed idahhlu kull xahar qed

idahhlu kull sena. Dan id-disproporzjon qed igarrbuh ir-rikorrenti wahedhom, minkejja l-ghanijiet legittimi u socjali li l-ligi qieghda tilhaq. Dan iwassal ghal vjolazzjoni tal-principju tal-proporzonalita bejn l-iskop socjali tal-mizura u d-dritt tal-rikorrenti ghat-tgawdija pacifika tal-proprjeta taghhom. Ghal dina l-vjolazzjoni r-rikorrenti ghandhom dritt li jitlobu rimedju.

Rigward l-emendi fil-ligi tal-kera tas-2009 u 2010 din il-Qorti tosserva li dawn l-emendi ghall-Kodici Civili ma jistghux ikunu ta' konfort ghas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn ilhom zmien twil jissubixxu l-lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom. Sadanittant huma jibqghu kostretti ghal dan iz-zmien kollu li jircievu l-kera tenwa li qed idahhlu fil-prezent u jibqghu jircievu kera revedibbili abbazi tar-restrizzjonijiet imposti mill-Kap. 158.

Rimedju

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.

In materja ta' rimedji ssir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Victor Gatt et vs Avukat General et**, deciza fil-5 ta' Lulju 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.

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).

F'dan il-kaz il-Qorti qieghda zzomm quddiem ghajnejha li l-ksur imgarrab mir-rikorrenti jikkonsisti f'indhil dwar u mhux f'tehid tal-gid taghhom 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**, (Application no. 41696/07, §§ 27 and 34, 21/12/2010): "In previous cases concerning restrictions 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 il-fatt li kien hemm ftehim ta' kera u ghad hemm ftehim vigenti bejn il-partijiet ukoll ghandu effett fuq il-kwistjoni tal-proprozjonalita` kif ukoll fuq il-kumpens li ghandu jigi likwidat.

L-ammont stmat mill-perit tekniku jirrapprezenta telf ta' qliegh potenzjali jew indikattiv tat-telf ekonomiku izda mhux necessarjament telf reali u anke li l-stima ta' perit hija wahda minn natura taghha soggettiva u kondizzjonata.

Il-fatt pero jibqa li l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 jipprovdi ghal kera baxxa hafna li ma tirriflettix il-valur tal-proprjeta 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 (**Falzon vs Avukat Generali**, Kost 28/4/2017, nru 10/2011).

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-periti, 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' ghaxart elf euro (€10,000) bhala il-kumpens ghandha tithallas lir-rikorrenti ghall-ksur tal-jedd fondamentali taghhom.

Benefikati maghmula mill-intimati

Fir-rigward tal-benefikati u l-ispejjez li l-intimati jghidu li ghamlu fil-fond in kwistjoni, fil-fehma tal-Qorti dawn il-benefikati gew effettwati waqt l-koncessjoni emfitewtika u ghalhekk kienu a karigu tal-intimati. Barra minn hekk l-ispejjez li ghamlu jew ma ghamulx l-intimati huma irrilevanti ghall-vertenza odjerna, 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 r-residenza taghhom.

Zgumbrament

L-Avukat Generali wiegeb ukoll li t-talba ghall-izgumbrament tal-konjugi Bartoli hija insostenibbli u ma ghandhiex tintlaqa. L-intimati, konjugi Bartoli, jissottomettu li r-rimedju ma ghandux ikun li huma b'xi mod jigu pregudikati fit-titolu li jgawdu fuq il-fond in kwistjoni u llum huma ta' eta avvanzata u dina hija r-residenza taghhom u ta' binthom.

Illi 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 rikorrenti (ara **Robert Galea vs Avukat Generali et**, PA Kost 07/02/2017, **Victor Portanier et vs Avukat Generali et**, Kost 29/04/2016 u **Jesmond Portelli vs Avukat Generali et**, Kost 25/11/2016).

Ghalhekk il-kwestjoni tas-siwi u z-zamma fis-sehh ta' dak il-kuntratt ta' kera 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-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:

> 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 a fini tat-talba tar-rikorrenti ghaz-zgumbrament tal-konjugi Bartoli, il-Qorti sejra tordna li l-intimati Bartoli ma jistghux jistriehu izjed fuq id-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta biex jiggustifikaw iz-zamma taghhom tal-post tar-rikorrenti.

Spejjez tal-kawza

Il-Qorti taqbel li l-intimati Bartoli ma ghandomx jigu ordnati jhallsu l-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 talba u tiddikjara li kien hemm lezjoni tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni; tilqa' t-tieni talba; tilqa' t-tielet u r-raba' talba fis-sens li bhala rimedju qed tordna lill-intimat Avukat Generali jhallas lir-rikorrenti is-somma ta' ghaxart elef euro (€10,000) bhala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju minhabba l-ksur imgarrab mir-rikorrenti kif fuq inghad, kif ukoll li l-intimati Bartoli ma jistghux jistriehu

izjed fuq id-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 biex jibqghu joqoghdu fil-post mertu tal-kawza; tordna lil intimat Avukat Generali jhallas l-ispejjez tal-kawza.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur