QORTI CIVILI PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum it-Tlieta, 28 ta' Mejju 2019

Numru 2

Rikors Nru. 27/2018

Catherine Tabone f'isimha proprja u
bhala kuratrici tal-interdetta Carmela Tabone
vs
L-Avukat Generali u
Sonja u Duncan James konjugi Stewart
ghal kull interess li jista' jkollhom

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tar-rikorrenti tas-16 ta' Marzu 2018 li jghid hekk:

1. Illi Catherine Tabone f'isimha propja hija sid ta' kwart indiviz ta' dar numru ghaxra (10), gia numru ghoxrin (20), bl-isem ta' Shalom, fi Triq il-Lvant, Zejtun u dan kif jirrizulta mill-annessa causa mortis fl-atti tan-Nutar Dottor Herbert Cassar (Dok. A).

2. Illi l-interdetta Carmela Tabone hija s-sid tar-rimanenti tlett kwarti indivizi tal- istess fond.

3. Illi l-fond de quo huwa suggett ghal-lokazzjoni versu l-intimati Stewart u dan skont ma jirrizulta mill-annessa skrittura ta' lokazzjoni, datata 4 ta' Marzu 1995. L-ahhar kera li thallset tammonta ghal mitejn, sitta u tmenin ewro (€286) fis-sena (Dok.. B).

4. Illi jinghad li bl-applikazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta l-kera odjerna hija protetta u dan stante li bdiet qabel l-1 ta' Gunju 1995.

5. Illi billi l-kera hija fissa bil-ligi u ma tistax tinbidel, minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem gholew u llum-il gurnata tezisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien igib f'suq hieles.

6. Illi ghalkemm ricentement dahlet fis-sehh ligi gdida (l-Att X tas-sena 2009) sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-ingustizzji li l-ligi specjali tal-kera kienu joholqu versu s-sidien ta' proprjeta din l-istess ligi bl-ebda mod ma tghin lill-esponenti peress li ma jaffettwax il-kera tal-fond u inoltre tal-istess ligi t-tfal taghha x'aktarx ser ikollhom il-jedd li jirtu l-kirja.

7. Illi ghalhekk effettivament bl-istat li hija l-ligi r-rikorrenti ma ghandhomx speranza reali li qatt jiksbu jew il-pussess effettiv jew redditu reali mill-istess fond.

8. Illi wkoll l-istess protezzjoni tal-ligi tohloq diskriminazzjoni kontra l-esponenti fid-dawl tal-fatt li kirjiet posterjuri ghal dik odjerna mhijiex afflitta bl-istess restrizzjonijiet drakonjani.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu umilment li din l-Onorabli Qorti joghgobha:

1) Tiddikjara li qeghdin jigu vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti mill-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319) u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni ghar-ragunijiet fuq esposti u cioe minhabba li, stante l-protezzjoni li l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta jaghti lill-intimati fid-detenzjoni tal-fond ghaxra (10), gia numru ghoxrin (20), bl-isem ta' Shalom, fi Triq il-Lvant, Zejtun, ir-rikorrenti qed jigu mcahhda l-pussess effettiv jew redditu reali mill-istess fond u lanqas speranza reali li qatt jiksbu l-istess u dan kif ser jirrizulta waqt is-smigh u t-trattazzjoni ta' dan ir-rikors.

2) Taghtiha dawk ir-rimedji li jidhrilha xierqa ghat-twettiq ta' dawn id-drittijiet fondamentali fuq imsemmija, fosthom li tiddikjara illi l-intimati ma ghandhomx jibqghu jgawdu l-protezzjoni li jaghtihom il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta vis-a-vis il-fond mikri lilhom ossia dak numru ghaxra (10), gia numru ghoxrin (20), bl-isem ta' Shalom, fi Triq il-Lvant, Zejtun.

3) Tiffissa kumpens dovut lill-esponenti minhabba dan il-ksur ta' drittijiet hawn fuq indikati, u dan taht dawk il-provedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni.

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

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bl-applikazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta fil-konfront taghhom qed jigu miksura l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qeghdin jigu mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta li tinsab fi Triq il-Lvant, Zejtun minghajr ma qed jinghataw kumpens adegwat.

1. Illi in linea preliminari jehtieg illi r-rikorrenti Catherine Tabone tipprova illi hija l-kuratrici tar-rikorrenti Carmela Tabone;

2. Illi in linea preliminari wkoll, ir-rikorrenti jridu jgibu prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta in kwistjoni. F'dan ir-rigward l-esponent jecepixxi wkoll illi r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru s-sid tal-proprjeta in kwistjoni;

3. Subordinament u minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva illi ma sehh l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u dan ghas-segwenti motivi li qeghdin jigu avvanzati minghajr pregudizzju ghal xulxin;

4. Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti stante li huma kollha nfondati fil-fatt u fid-dritt;

5. Illi safejn Catherine Tabone wirtet il-proprjeta, l-esponent jecepixxi illi hi dahlet fiz-zarbun tal-predecessur tieghu fit-titlu tal-proprjeta u allura hija marbuta b'dak li ghamel l-awtur taghha daqs li kieku kien sar minnha. F'dan ir-rigward l-esponent jecepixxi illi l-kuntratt tal-kera sehh wara li dahal fis-sehh il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghaldaqstant kemm l-awtur tar-rikorrent Catherine Tabone kif ukoll ir-rikorrenti Carmela Tabone dahlu ghal fethim b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-regim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iz-zmien. Allura ghandu jipprevali l-principju pacta sunt servanda;

6. Illi l-esponent jecepixxi wkoll in-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;

7. Illi l-Kap. 69 bl-ebda mod ma jikkostitwixxi tehid forzuz tal-proprjeta jew tehid obbligatorju izda kontroll ta' uzu ta' proprjeta fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea. Sabiex jinghad li kien hemm tehid forzuz jew obbligatorju, jehtieg li persuna tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq il-proprjeta, meta fil-kaz odjern l-Istat sempliciment irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soqali fl-ambitu tal-gid komuni b'dana pero li baqghu impregudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fondi;

8. 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;

9. Illi tali diskrezzjoni tal-legislatur ma ghandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragjonevoli. Kif spjegt fis-suespost l-esponenti jishaq li fil-kaz odjern hemm bazi ragjonevoli li tiggustifika l-promulgazzjoni tal-legislazzjoni li tinsab taht skrutinju fil-kawza odjerna u effettivament din hija li kulhadd ikollu fejn joqghod u li l-uzu tal-proprjeta anke privata jghin biex dan isehh;

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

11. Illi jinghad ukoll illi l-Qorti ma ghandhiex il-funzjoni legislattiva li tiffissa l-kera izda li twettaq il-ligi li tirregola l-kera;

12. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, bl-emendi li sehhew fl-ligi permezz tal-Att X tal-2009 u b'referenza specifika ghall-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, gie stabbilit mekkanizmu ghall-awment perjodiku tal-kera. Ghaldaqstant minn dan jirrizulta li l-pozizzjoni tar-rikorrenti giet miljorata minn dakinhar li saret il-kirja u ghaldaqstant ir-rikorrenti ma jistghux jallegaw ebda ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom;

13. Fil-kaz tar-rikorrenti l-ammont ta' kera li qeghdin jippercepixxu mhuwiex daqstant sproporzjonat tenut kont ukoll tal-fatt li f'cirkostanzi bhal dawn, fejn jezisti interess generali legittimu ma jistax isir paragun mal-valur tal-proprjeta fis-suq hieles;

14. Illi l-Qorti Ewropea stess fil-gurisprudenza taghha 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.";

15. 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;

16. Ulterjorment jigi rilevat illi fi kwalunkwe kaz l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkoncedi ebda dritt li xi hadd jircievi profitt. Inoltre, fil-kaz odjern mill-aspett tal-proporzjonalita l-ligi ghandha tigi applikata f'sens wiesgha u cioe fid-dawl tar-realta ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali u mhux sempliciment a bazi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjeta in kwistjoni;

17. Illi fir-rigward tal-allegazzjoni illi protezzjoni moghtija mill-Kap. 69 tikser id-dritt fundamentali tar-rikorrenti sancit bl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-esponent jecepixxi illi dak li qed jilmenta minnu r-rikorrenti ma jiffigura mkien fil-parametri ta' protezzjoni minn trattament diskriminatorju kif sancit mill-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

18. Illi l-esponent jirreleva wkoll illi ma tezisti ebda diskriminazzjoni u li r-rikorrenti ma nghataw ebda trattament diskriminatorju;

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 ghal rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti.

20. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti ghandha tichad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

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

1. Illi, in linea preliminari ir-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu taghhom fuq il-fond in kwistjoni;
2. Illi, in linea preliminari wkoll, ir-rikorrenti Catherine Tabone trid ggib prova tal-kurazija ta' Carmela Tabone u illi hi giet debitament awtorizzata, quo kuratrici ta' Carmela Tabone, sabiex tipprocedi b'dina l-kawza ghan-nom taghha mill-Qorti Civili (Sezzjoni Gurisdizzjoni Volontarja);
3. Illi, in linea preliminari, l-Inimtati jirrilevaw illi dina l-kawza hija wahda intempestiva peress illi qatt ma gew interpellati kemm verbalment jew bil-miktub dwar dina l-materja;
4. Illi, in linea preliminari ukoll, huwa principju fundamentali li l-vjolazzjonijiet tad-drittijiet tal-bniedem jistghu jigu imwettqa biss mill-Istat, f'dan il-kaz il-Gvern ta' Malta u/jew mid-dipartimenti jew entitajiet rapprezentanti l-istess Stat u b'hekk din il-Qorti ma tista' qatt issib l-intimati hatja ta' ksur ta' drittijiet tal-bniedem u dana ghaliex huma mhux parti mill-Istat jew xi rappresentant taghha;
5. Illi in linea preliminari u minghajr pregudizzju ghas-suespost ir-rikorrenti ma ezawrewx ir-rimedji kollha ordinarji qabel ma pprocedew bil-kawza odjerna;
6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-sidien li taw dina l-proprjeta fuq titolu ta' kera lill-intimati kienu jafu bil-ligi li qed tigi attakkata permezz ta' dina l-kawza fiz-zmien illi giet iffirmata l-istess skrittura ghaliex dina l-ligi kienet ezistenti f'dak iz-zmien u ghalhekk kienu konxji tal-konsegwenzi taghha u ghalhekk issa ma jistghux jilmentaw illi dina l-ligi tmur kontra d-drittjiet umani taghhom;
7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-istess Catherine Tabone accettat il-kera ghall-perjodu 12 ta' Marzu 2018 sa 12 ta' Marzu 2019 u ghalhekk dina l-accettazzjoni hija inkompatibbli mat-talbiet li qed isiru f'dina l-kawza u ghalhekk it-talbiet ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom;
8. Illi fi kwalunkwe kaz, u minghajr pregudizzju ghas-suespost ma kien hemm l-ebda ksur ta’ drittijiet umani tar-rikorrenti hekk kif ser jirrizulta mill-provi f’dina l-kawza u ghalhekk it-talbiet ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom;

Salv difizi ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

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

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Kontestazzjoni

L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens illi bl-applikazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta fil-konfront taghhom qed jigu miksura l-Artikolu 37 tal- Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qeghdin jigu mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' li tinsab fi Triq il-Lvant, Zejtun minghajr ma qed jinghataw kumpens adegwat.

L-intimati wiegbu li ma hemm l-ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Qorti ghandha tichad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Provi

Catherine Tabone xehdet li hija ghandha kwart mill-post in kwistjoni li wirtet minghand missierha (Dok. A a fol. 4) u z-zija taghha (oht il-papa) ghandha tlett kwarti. Hi kuratrici taz-zija b'degriet tal-Qorti (Dok. CT1 a fol. 35). Il-post huwa pjuttost kbir u jinsab fic-centru storiku taz-Zejtun. Il-post ilu zmien mikri lill-familja Stewart. Skond id-Dok. B a fol. 8 saret kirja fis-7 ta' Mejju 1995 mill-awturi taghha ma' Sonia Agius. Il-kera li tigbor hija ta' €286 fis-sena (ara Dok. a fol. 11). Kienet qabbdet Perit li ghamel stima tal-valur lokatizzju tal-post fl-ammont ta' €522.50 fix-xahar (Dok. CT2 a fol. 40 et seq.).

Fuq kontro-ezami wiegbet li hi halliet f'idejn l-Avukat taghha dwar il-prezentata tal-kawza. F'isem iz-zija accettat il-kera f'Marzu 2018 ghal perjodu sa Marzu 2019.

Perit Paul Buhagiar xehed li hu hejja r-rapport (a fol. 40) fuq ikarigu tar-rikorrenti. Hu kien uza l-percentagg baxx ta' 2.75 u mhux 3 .5 ghax l-inkwilin kien ghamel hafna improvements. Hu kien gie miltub biex jaghmel stima mill-1995 l' hawn.

Sonia Stewart xehdet li hija kienet kriet il-post skond skrittura ezibita a fol. 8. Dak iz-zmien ma kientx mizzewga. Izzewget fil-1997 u tghix fil-post mal-familja taghha. Il-kera kull ghaxar snin toghla b'10%. Hi dejjem hallset il-kera (ara Dok. SS1 a fol. 89 - 101). Saret hafna manutenzjoni fil-post minn flushom, bhal kamra tal-banju, soqfa, l-ilma fil-kcina, ghaddew id-dawl. Huma m'ghandhomx post alternativ.

Fuq kontroezami wiegbet li kien hemm zmien meta kienu jhallsu lil Carmela Tabone imbaghad bdew ihallsu lil Catherine Tabone.

Eccezzjonijiet preliminari

Legittimazzjoni attiva

L-intimat Avukat Generali eccepixxa li r-rikorrenti Catherine Tabone trid tipprova illi hija l-kuratrici tar-rikorrenti Carmela Tabone. Fit-tieni eccezzjoni taghhom l-intimati

Stewart izidu li r-rikorrenti trid tipprova li wkoll li hija giet awtorizzata mill-Qorti Civili (Sezzjoni Gurisdizzjoni Volontarja) biex tipprezenta dina l-kawza.

Catherine Tabone xehdet li hija ghandha kwart mill-post in kwistjoni li wirtet minghand missierha u z-zija taghha (oht missierha) ghandha tlett kwarti (Dok. A fol. 4). Hi kuratrici taz-zija taghha b'degriet tal-Qorti (Dok. CT1 fol. 35).

Illi bhala kuratrici r-rikorrenti setghet tipprezenta dina l-kawza ghan-nom taz-zija taghha billi Carmela Tabone giet certifikata li kellha disturbi mentali u giet interdetta mill-atti kollha tal-hajja civili u ghalhekk hija bhala kuratrici setghet tidher ghaliha fl-atti civili fosthom dina l-kawza. Inoltre jigi rilevat li r-rikors gie pprezentat mir-rikorrenti anke f'isimha proprja u ghalhekk ma hemm xejn x'izomm milli hija tipprocedi b'dina l-kawza. In oltre jekk din l-azzjoni jkollha ezitu favorevoli qed jigi protett il-patrimonju tal-interdetta mhux jigi pregudikat, anzi jista' anki jigi awmentat.

Prova tat-titolu

L-intimat Avukat General eccepixxa wkoll illi r-rikorrenti jridu jgibu prova tat-titolu taghhom fuq il-propjeta' in kwistjoni (ara wkoll l-ewwel eccezzjoni tal-intimati Stewart).

Jigi rilevat li f'kawzi ta' natura kostituzzjonali u konvenzjonali mhuwhiex imperattiv li r-rikorrent iressaq prova tat-titolu assolut fuq il-proprjeta mertu tal-kawza billi din ma hijiex kawza rivendikatorja tal-proprjeta.

Fis-sentenza fil-kawza **Robert Galea vs Avukat Generali et**, PA Kost 07/02/2017 il-Qorti qalet hekk:

> 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 bhal li kieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet wahda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawza fl-ismijiet Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et). 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 r-rikorrenti ressqet provi dwar kif il-proprjeta giet ghandha u ma gie kkontestat bl-ebda mod li l-kera kienet tithallas lir-rikorrenti u liz-zija taghha (Dok. A u B).

Eccezzjonijiet preliminari ulterjuri

L-intimat Avukat Generali eccepixxa wkoll li r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru s-sid tal-proprjeta' in kwistjoni. Illi ghalkemm huwa minnu li Catherine Tabone saret sid tal-kwart tal-post wara li miet missierha fil-2011, ir-rikorrenti l-ohra Carmela Tabone kienet sid qabel dika d-data. Ir-rikorrenti ressqu stima tal-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mill-1995 l' quddiem cioe minn meta l-appartament gie mikri lill-intimata Stewart.

L-intimati Stewart issottomettew wkoll li l-kawza hija wahda intempestiva peress illi huma qatt ma gew interpellati kemm verbalment jew bil-miktub dwar dina l-materja. Il-Qorti tirrileva li ma hemm l-ebda htiega li kawza tigi preceduta permezz ta' ittra ufficjali u wisq inqas hemm is-sanzjoni estrema tan-nullità f'eventwalità bhal din. Il-kawza giet ipprezentata kontra l-Avukat Generali u l-presenza tal-intimati Stewart hi mehtiega biss ghall-integrita tal-gudizzju.

L-intimati Stewart eccepew inoltre li huma ma' jistghu qatt jinsabu hatja ta' ksur ta' drittijiet tal-bniedem u dana ghaliex l-vjolazzjonijiet tad-drittijiet tal-bniedem jistghu jigu imwettqa biss mill-Istat.

Ill jirrizulta li f'dan il-kaz l-intimati Stewart kienu qed jinqdew b'ligi tal-istat (Kap. 69) u huma ma ghandhomx jitqiesu li kienu responsabbli ghall-ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti billi kien l-istat li ghadda l-ligi u hallieha fis-sehh ghalhekk ghandu jitqies responsabbli ghal dak il-ksur, ghax huwa d-dmir tal-istat li jara li l-ligijiet tieghu ma jiksrux id-drittijiet fondamentali tac-cittadini (ara **Evelyn Montebello vs Avukat Generali et**, 13/07/2018).

Rimedju ordinarju

L-intimati Stewart eccepew ukoll li r-rikorrenti ma ezawrewx ir-rimedji kollha ordinarji qabel ma pprocedew bil-kawza odjerna.

Illi il-Qorti ta' Strasbourg diga kellha l-opportunita li tezamina jekk azzjoni quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera tistghax tigi kkonsiderata bhala rimedju xieraq, u dan fis-sentenza fl-ismijiet **Ghigo vs Malta** deciza fis-26 ta' Settembru 2006 fejn intqal illi:

> It is true that the Government reproached the applicant for his failure to institute proceedings before the Rent Regulation Board to fix a fair rent for the premises (see paragraph 42 above). However, it has not been shown by any concrete examples from domestic law and practice that this remedy would have been an effective one."

Inoltre gie osservat ukoll fil-kawza Evelyn Montebello vs Avukat Generali et fuq citata li l-Bord li jirregola l-kera ghandu s-setgha li jgholli l-kera sa mhux izjed minn erbghin fil-mija (40%) aktar minn kemm seta' kien il-kera gust fl-4 ta' Awwissu 1914. Huwa ovvju, fid-dawl tad-diskrepanza kbira fil-kera, illi dan ir-rimedju ma kienx ikun wiehed bizzejjed biex jaghmel tajjeb ghan-nuqqas ta' proporzjon fil-kera.

Ghalhekk dina l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Regim Legali taht il-Kap. 69

L-intimati jopponu t-talbiet avvanzati fir-rikors promotur billi jsostnu li l-kuntratt tal-kera sar wara Ii kien ilu li dahal fis-sehh il-Kapitolu 69, u ghalhekk kemm l-awtur tar-rikorrenti Catherine Tabone kif ukoll ir-rikorrenti Carmela Tabone dahlu ghal fethim b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-regim legali Ii kien jiggverna dak il-ftehim dak iz-zmien. Ghalhekk ir-rikorrenti ma jistghux jilmentaw illi l-ligi tmur kontra d-drittjiet umani taghhom billi kienu konxji tal-konsegwenzi. (ara l-hames eccezzjoni tal-intimat Avukat Generali u sitt eccezzjoni tal-intimati Stewart).

Illi fil-fehma tal-Qorti huwa minnu illi l-konsegwenzi legali tal-Kap. 69 kienu maghrufa meta gie ffirmat il-ftehim fin-1995 izda r-rikorrenti ma jidhirx li kellhom ghazla libera u lanqas ma setghu "reasonably have foreseen the extent of inflation in property prices in the decades that followed" (ara **Zammit and Attard Cassar vs Malta** §50). 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 Ewropea. L-ghazla ghalhekk ma tistax titqies bhala wahda hielsa u l-awturi tar-rikorrenti u r-rikorrenti ma jistghux jitqiesu li, ghax kienu jafu bil-konsegwenzi taht il-Kap. 69, dahlu minn jeddhom ghal dawk il-konsegwenzi b'mod li rrinunzjaw ghall-protezzjoni li jaghtuhom

l-ligijiet li jharsu d-drittijiet fondamentali. (Ara fost ohrajn Qorti Kost. **Rose Borg vs Avukat Generali et**, 11/07/2016; **Chemimart Limited vs Avukat Generali et**, 31/10/2017; u **Victor Portanier et vs Avukat Generali et**, u **Perit David Psaila vs Avukat Generali et**, 29/09/2018).

Accettazzjojni tal-kera

L-intimati Stewart jissottomettu li Catherine Tabone accettat iI-kera ghall-perjodu 12 ta' Marzu 2018 sa 12 ta' Marzu 2019 u ghalhekk dina l-accettazzjoni hija inkompatibbli mat-talbiet li qed isiru f'dina I-kawza.

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) Ghalhekk f'cirkostanzi fejn is-sidien sabu ruhhom f'pozizzjoni guridika forzatament imposta fuqhom mill-awtoritajiet tal-iStat, l-accettazzjoni tal-kera da parti taghhom bhala sidien ghall-okkupazzjoni tal-post taghhom mill-intimati Stewart ma jistax legalment jitqies bhala rinunzja tad-drittijiet taghhom. Kif gie diversi drabi ritenut, ir-rinunzja ghad-drittijiet ghandha tirrizulta minn provi cari u univoci.

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

Ir-rikorrenti ippremettew illi bl-applikazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-kera odjerna hija protetta u dana stante li bdiet qabel l-1 ta' Gunju 1995. Il-kera hija fissa bil-ligi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq tal-propjeta gholew u tezisti diskrepanza enormi bejn il-kera attwali tal-fond u r-redditu li l-istess fond kien igib fis-suq hieles. Huma jsostnu li kif inhi l-ligi llum japplikaw l-artikoli 3, 4 u 9 tal-Kap. 69 kemm ghal dak li hu awment ristrett tal-kera u ragunijiet limitati ta' ripresar tal-fond mikri. Izidu li anki l-emendi tal-2009 ma biddlu kwazi xejn mill-istat ta' fatt.

Illi r-rikorrenti ghalhekk issostni li l-intimati Stewart qed ihallsu kera li hija ferm anqas minn dik illi suppost ghandhom ihallsu u ghalhekk dan jaghti lok ghall-vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

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 mhemm l-ebda tehid ta' proprjeta izda l-limitazzjoni tat-tgawdija taghha principalment permezz tal-kontroll ta' kera u ta' uzu ghal zmien indefinit, tista' biss issarraf ghal 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-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

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;

Skont 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).

Illi f'dan l-kaz ir-rikorrenti mhux qed jikkontestaw l-legalita tal-att (Kap. 69) u lanqas il-leggittimita tal-iskop tal-ligi (l-iskop socjali) 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. 69, 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 ta' l-individwu min-naha l-ohra. 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. Il-proporzjonalita' ma tkunx tharset meta tithallas kera mizera ghall-proprjeta li tkun tiswa mijiet ta' eluf ta' euro.

In kwantu ghall-provi, l-qorti ghandha quddiemha zewg rapporti ta' Periti, wiehed imqabbad mir-rikorrenti u l-iehor mill-intimat Avukat Generali.

Rapport tal-Perit Paul Buhagiar

Il-Perit Paul Buhagiar imqabbad mir-rikorrenti kien acceda fil-post in kwistjoni fis-sena 2017 u 2018. Ighid li l-post qieghed fil-parti antika tar-Zejtun u hafna mill-post ilu mibni, daqs 125 sena, ghalkemm dan l-ahhar saru xi alterazzjonijiet u zidied mill-inkwilin li pero' ma kienux jaqblux mar-regolamenti sanitarji. Id-dar hija mizmuma tajjeb mill-inkwilini. Hu jistma l-post bhala liberu u frank fl-ammont ta' € 228,000. Hu hadem fuq a reduced freehold value to rental relationship ta' 2.75% minhabba l-improvements li ghamlu l-inkwilini. Dana jaghti annual rental value ta' €6,270 u cioe kera ta' €522.50 fix-xahar. F'Table 1 (a fol. 60) hemm indikati l-valuri imsemmija. L-istima li ghamel hija fuq dak li gie mitlub minnu mir-rikorrenti u cioe stima minn 1995 sal 2018.

Rapport tal-Perit Stefan Scotto

L-Avukat Generali pprezenta r-rapport tal-Perit Stefan Scotto (a fol. 77). Il-Perit Scotto acceda fuq il-post f'Ottubru 2018. Hu hareg stima bil-valuri tal-post bhala freehold wara li ha in konsiderazzjoni wkoll li l-inkwilini, skond ma qalulu, kienu hallsu rigal ta' €11,181 qabel dahlu fil-post. Hu jghid li z-Zejtun mhux a desirable location komparat ma postijiet ohra u li l-post nieqes minn ventilazzjoni tajba, it-triq fejn jinsab hija dejqa u hemm problema ta' parking. Hu pprezenta dawn il-figuri:

	Valur Post	Valur Lokatizzju
Sena 1995	€35,000	(Rigal ta' €11,181)
Sena 2005	€60,000	€1,300 kera pa imma minhabba rigal, €400pa
Sena 2015	€155,000	€3,355 pa imma minhabba rigal, €1,030pa

Illi l-intimati Stewart fid- 9 ta' Marzu 2018 hallsu €286 ghal sena kera fuq il-post in kwistjoni u cioe € 24 fix-xahar. Skont l-istima tal-Perit Buhagiar il-valur lokatizzju fis-sena 2018 hu ta' €6,270 pa jew €522.50 fix-xahar. Il-valur lokatizzju li jaghti l-Perit Scotto ghas-sena 2015 minghajr tnaqqis minhabba r-rigal imhallas huwa ta' €3,355 fis-sena u cioe €280 fix-xahar. Illi ghalhekk jidher car li l-proporzjonalita' ma tharsitx ghax ir-rikorrenti qed jithallsu kera mizera ghall-proprjeta li llum tkun tiswa hafna aktar.

L-intimat Avukat Generali ssottomettali bl-emendi li sehhew fl-ligi permezz tal-Att X tal-2009 u b'referenza specifika ghall-Artikolu 1531(C) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta, gie stabbilit mekkanizmu ghall-awment perjodiku tal-kera.

Fir-rigward ta' dina s-sottomissjoni tal-Avukat Generali, il-Qorti taghmel referenza ghal dak li inghad fis-sentenza tal-Qorti ta' Strasbourg fl-ismijiet **Cassar vs Malta** deciza fit-30 ta' Jannar 2018:

> The Court accepts that the aim of the 2009 amendments – which established that all pre-1995 rents which amounted to less than EUR 185 annually would be increased to EUR 185, with further increases every three years – was to increase those rents that were "very low". Nevertheless, it cannot but note that the concept "very low" is not a numerical consideration, but needs to be assessed relatively to, inter alia, the size, state or location of the property at issue.

Fid-decizjoni taghha tal-11 ta` Dicembru 2014 fil-kaz ta` **Anthony Aquilina vs Malta** l-Qorti ta' Strasburgu rrimarkat illi: "the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position".

Fis-sentenza tas-27 ta` Marzu 2015 fil-kawza **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**, il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi:

> Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom."

Il-fatt li bl-emendi introdotti bl-Att X tas-sena 2009 fil-Kodici Civili il-kera toghla kull tliet snin skont id-dettami tal-Artikolu 1531C tal-istess Kodici ftit li xejn ittaffi mid-

diskrepanza qawwija li tezisti bejn il-kirja attwali offerta u dik li tkun dovuta fis-suq mhux kontrollat (**Joseph Falzon vs Avukat Generali**, 28/04/2017).

Din il-Qorti ghalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi ghall-Kodici Civili ma jistghux ikunu ta' konfort ghas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn qed jissubixxu lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom u jibqghu kostretti li jircievu kera tenwa revedibbili abbazi tar-restrizzjonijiet imposti.

Ir-restrizzjonijiet taht il-Kap. 69 jikkostitwixxu wkoll ndhil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom, stante li permezz taghhom nholqot "forced landlord-tenant relationship" ghal zmien indefinit, b'mod li r-rikorrenti qeghdin isofru deprivazzjoni tal-proprjeta` taghhom, stante li ma jistghux jiehdu lura l-proprjeta' hlief taht certi kondizzjonijiet.

Kif qalet il-Qorti ta' Strasburgu fil-kaz **Cassar vs Malta**, (App. 50570/13):

> The Court observes that in the present case the lease was subject to renewal by operation of law and the applicants had no possibility to evict the tenant on the basis of any of the limited grounds provided for by law. Indeed, any such request before the RRB, in the circumstances obtaining in their case, would have been unsuccessful."

Ghalhekk fil-fehma tal-Qorti r-rikorrenti qed igarrbu ksur ta' jedd taghhom taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

.

Diskriminazzjoni

Ir-rikorrenti tissottometti li l-protezzjoni tal-ligi taht il-Kap. 69 tohloq diskriminazzjoni kontra taghhom fid-dawl tal-fatt li kirjiet posterjuri ghal dik odjerna m'hijiex afflitta bl-istess restrizzjonijiet drakonjani.

L-artikolu 14 tal-Konvenzjoni m'ghandux ezistenza u applikazzjoni awtonoma izda jehtieg li jkun marbut ma' xi artikolu iehor tal-Konvenzjoni. F'dan il-kaz ir-rikorrenti qed jorbtu dan l-artikolu mad-dritt taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetta bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol.

Kif affirmat, kemm fil-gurisprudenza lokali, kif ukoll f'dik Ewropea:

> ... the right under Article 14 not to be discriminated against in the enjoyment of the rights guaranteed under the Convention is violated when States treat differently persons in analogous situations without providing an objective and reasonable justification."

(ECHR **Wessels-Bergovoet vs The Netherlands**, deciza 4 Settembru 2002; ECHR **Frette v France**, deciza 26 Frar 2002, para. 34; u **Zarb Adami vs Malta** deciza 20 Gunju 2006; u wkoll, **Enrietta Bianchi et vs Avukat Generali**, Kost 24/06/2011).

Ghalhekk sabiex ikun hemm diskriminazzjoni in vjolazzjoni tal-artikolu citat tal-Konvenzjoni jrid jirrizulta li d-differenza ta' trattament, jekk pruvata, tkun dovuta ghal xi status personali ta' min jallega d-diskriminazzjoni. Fil-kaz in ezami ma giex pruvat, u anzi anqas biss gie allegat, li d-differenza ta' trattament kienet motivata minn xi tali status personali (abbazi ta' sess, razza, kulur, lingwa, religjon, opinjoni politika jew opinjoni ohra, origini nazzjonali jew socjali, assocjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status iehor).

Ir-rikorrenti ssemmi li hemm diskriminazzjoni kontra taghhom fid-dawl tal-fatt li kirjiet posterjuri ghal dik odjerna m'hijiex afflitta bl-istess restrizzjonijiet.

Illi kif deciz fis-sentemza **Amato Gauci vs Malta**

> 71. In any case, the Court reiterates that no discrimination is disclosed by a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime (see, mutatis mutandis, Massey v. the United Kingdom, (dec.) no. 14399/02, 8 April 2003), and that differential treatment arising out of a legislative change is not discriminatory where it has a reasonable and objective justification in the interests of the good administration of justice (see, mutatis mutandis, Stacey v. the United Kingdom (dec.), no. 16576/90, 3 December 1990). The use of a cut-off date creating a difference in treatment is an inevitable consequence of introducing new systems which replace previous and outdated schemes. Moreover, the choice of such a cut-off date when introducing new regimes falls within the wide margin of appreciation afforded to a State when reforming its policies (see, mutatis mutandis, Twizell v. the United Kingdom, no. 25379/02, § 24, 20 May 2008).

Ghalkemm l-art. 14 tal-Konvenzjoni jghodd ghall kaz, il-Qorti ma tarax li hemm diskriminazzjoni kontra r-rikorrenti u dana ghaliex huma mhumiex qeghdin jinghataw trattament differenti minn dik li tinghata lil sidien ohra ta' proprjetà li jinsabu fl-istess pozizzjoni legali bhalhom taht il-Kap. 69 anzi dawn jinsabu kollha fl-istess ilma bhar-

rikorrenti. Kif qalet il-Qorti ta' Strasbourg fil-kaz **Zammt – Attard Cassar v Malta** fuq citata the legal restrictions and impositions complained of apply to every owner whose property was rented under a contract of lease prior to 1995.

Ghalhekk ma tirrizulta ebda lezjoni tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

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.

Fis-sentenza tal-5 ta' Lulju 2011, fl-ismijiet **Victor Gatt et v. Avukat Generali et**, 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.

F'dan il-kaz il-Qorti qieghda zzomm quddiem ghajnejha certi fatturi li ghandhom jidderminaw l-entita tal-kumpens:

-Il-fatt li l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix dhul daqskemm jaghti s-suq hieles, partikolarment meta l-kontroll tal-uzu tal-proprjetà jsir ghal ghanijiet socjali;

-Il-benefikati li ghamlu l-intimati ttiehdu in konsiderazzjoni mill-Perit Buhagiar meta gie biex jahdem l-ammont ta' kera;

-Ir-rigal li kellhom ihallsu l-intimati biex hadu l-post;

-Il-ksur imgarrab mir-rikorrenti jikkonsisti f'lezjoni billi ma nzammx il-bilanc gust kif fuq indikat;

-Il-fatt li kien hemm ftehim ta' kera u ghad hemm ftehim vigenti bejn il-partijiet;

-L-ammont ta' kera stmat mill-perit Buhagiar jirrapprezenta telf ta' qligh potenzjali jew indikattiv izda mhux necessarjament telf reali u anke li l-stima ta' perit hija wahda minn natura taghha soggettiva u kondizzjonata. Il-Perit Scotto wasal ghal stimi differenti u fuq kondizzjonijiet minnu specifikati;
-Li mhux necessarjament il-post se jinkera bil-prezzijiet indikati f'dik il-lokalita;
L-incertezza ghar-rigward ta' meta r-rikorrenti se jkollhom d-dritt li jiehdu lura l-pussess ta' hwejjighom kunsidrat il-fatt li l-familja Stewart ghandhom tfal ighixu maghhom.

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

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qieghda taqta' u tiddeciedi billi:
Tiddikjara li gew lezi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti mill-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, imma mhux skond l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u dana stante Ii bil-protezzjoni Ii l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta jaghti lill-intimati fid-detenzjoni tal-fond ghaxra (10), gia numru ghoxrin (20), bl-isem ta' Shalom, fi Triq il-Lvant, Zejtun, ir-rikorrenti qed jigu mcahhda l-pussess effettiv jew redditu reali mill-istess fond u lanqas speranza reali Ii qatt jiksbu l-istess;
Tiddikjara illi l-intimati m'ghandhomx jibqghu igawdu l-protezzjoni li jaghtihom il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta vis-a-vis il-fond mikri lilhom ossia dak numru ghaxra (10), gia numru ghoxrin (20), bl-isemn ta' Shalom, fi Triq il-Lvant, Zejtun;
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