QORTI CIVILI PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum il-Hamis, 27 ta' Gunju 2019

Numru 4

Rikors Nru. 90/2017

Herbert Brincat, Charles Brincat, Ramon Brincat u Johanna Vella ilkoll ahwa Brincat

vs

Avukat Generali
Peter Cassar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tar-rikorrenti tal-1 ta' Novembru 2017 li jghid hekk:

1. Illi huma proprjetarji tal-fond 17. Flat 2 internament bl-isem 'Doris' formanti parti minn Blokk ta' tlett flats qabel minghajr numru bl-isem 'Doris fl-ewwel sular tal-korp ta' flats, gewwa Saint Peter Street, Fgura.

2. Illi it-fond de quo kien inghata lill-intimat Peter Cassar b'enfitewsi temporanja minn Doris Brincat permezz ta kuntratt ta' subenfitewsi temporanju fl-atti tan-Nutar John Spiteri Maempel tas-sittax ta' Settembru tas-sena elf disa' mija u sebghin (16.09.1970), liema koncessjoni kienet saret ghal sbatax (17)-il sena mill-ewwel ta' Settembru tas-sena elf disa' mija u sebghin (01.09.1970) versu s-subcens annwu ternporanju ta' mitt lira (Lm100) ekwivalenti ghal mitejn tnejn u tlettin ewro u erbgha u disghin centezmu (€232.94).

3. Illi l-intimat Peter Cassar ghandu dritt li jkompli jokkupa l-fond b'lokazzjoni skond l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta li gie mizjud bl-Att XXII tal-1979.

4. Illi r-rikorrenti qieghdin jigu mcahhda mit-tgawdija ta' hwejjighom u/jew minn kera adegwata in konsiderando tal-kirjiet kurrenti.

5. Illi l-kundizzjonijiet impost mil-ligi huma sproporzjonati ghall-ghanijiet tal-istess ligi.

6. Illi fi kwalunkwe kaz, il-ligi, senjatament l-artikolu fuq imsemmi jilledi l-principju fundamentali tal-obbligazzjonijiet u cioe l-principju ta' pacta sunt servanda.

7. Illi fil-kawza fl-ismijiet Amato Gauci vs Malta, il-Qorti Ewropea ezaminat kaz identiku u sabet favur ir-rikorrenti. Ghalhekk il-qorti ikkonfermat li l-istat ghandu dritt li jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta, madanakollu xorta ghandha l-jedd tara jekk il-kundizzjonijiet tal-kera l-gdida humiex sproporzjonati kontra s-sid originali.

8. Illi ghalkemm ir-rikorrenti baqghu sidien tal-fond, giet imposta fuqhom relazzjoni gdida mal-inkwilin ghal perjodu indefinit. Inoltre ma hemmx rimedju effettiv biex jiehu lura l-pussess tal-fond. Hekk per ezempju ma jistax jiehu lura l-fond jekk ghandu bzonn ghall-uzu personali, jew dak ta' qraba tieghu. Lanqas ma jezistu salvagwardji procedurali xierqa immirati li jinkiseb bilanc bejn l-interessi tal-kerrej u dawk tas-sidien. Hi remota ferm il-possibilta li l-kerrej jittermina l-kirja volontarjament.

9. Illi fi kwalunkwe kaz mhemmx proporzjon bejn l-iskop li trid tilhaq il-ligi li huwa dak li n-nies ma jispiccawx bla djar ghall-effett tal-mizura tal-ligi li hija dik li l-esponenti qieghdin effettivament jigu mcahhda mill-possediment taghhom.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-ligijiet vigenti senjatament l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, qeghdin jimponu kundizzjonijiet li jiksru d-dritt tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta taghhom bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

2. Tiddikjara li l-ligijiet nulli u bla effett ghaliex jilledu tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

3. Taghti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji li jidhrilha li huma xierqa fis-sitwazzioni, inkluz li jergghu jiehdu l-pussess tal-fond.

Bl-ispejjez.

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

1. Illi qabel xejn jinhass xieraq li ladarba r-rikorrenti qeghdin jilmentaw li gew imkasbra fil-jedd ta' gidhom huma ghandhom jipprovaw it-titolu taghhom fuq il-fond numru 17, Flat 2 internament bl-isem 'Doris', fi Triq San Pietru, il-Fgura;

2. Illi l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti safejn mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huma insostenibbli minhabba li f'dan il-kaz l-Istat ma kiseb jew ha l-ebda pussess ta' xi gid li huwa tar-rikorrenti;

3. Illi f'kull kaz it-talbiet kollha tar-rikorrenti mhumiex siewja ghaliex kemm taht il-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll taht il-Konvenzjoni Ewropea, I-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta skont I-interess generali. F'dan is-sens huwa maghruf fil-gurisprudenza li I-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtiet fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghal harsien tal-interess generali;

4. Illi fil-fehma tal-esponent mizuri socjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bzonn jaqghu fil-kappa tal-interess generali. Taht dan il-profil I-artikoli tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta mdahhla fis-sistema legali permezz tal-Att XXXIII tal-1979, li huma mahsuba biex jipprotegu persuni milli jigu mkeccija mid-dar tal-abitazzjoni taghhom f'gheluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi, ma jistghux jigu klassifikati li mhumiex legittimi jew mhux fl-interess generali. Ghalhekk meta wiehed iqis li I-emendi tal-1979 kienu gew introdotti bi skop li I-Gvern tal-gurnata jimplimenta I-politika tieghu socjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, I-esponent ma jarax li dawn I-artikoli ghandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imharsin bil-Kostituzzjoni u I-Konvenzjoni Ewropea;

5. Illi stabbilit li I-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandu ghanijiet legittimi u huwa fl-interess generali, b'dana li ma hemm xejn hazin li I-ligi Maltija tiddisponi li f'gheluq enfitewsi temporanja I-okkupant li jkun qed juza' dik id-dar bhala r-residenza tieghu ghandu jithalla fid-dar taht titolu ta' kera, allura safejn ir-rikorrenti qeghin jitolbu dikjarazzjoni gudizzjali li I-ligi tikser il-Kostituzzjoni ta' Malta u I-Konvenzjoni Ewropea u li dawn I-istess ligijiet ghandhom jitqiesu bhala nulli u bla effett, tali talbiet mhumiex misthoqqa;

6. Illi I-esponent ma jabqilx mar-rikorrenti li huma ma jistghux jiehdu lura I-post. Qari kontestwali tal-artikolu 12(3) mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-artikolu 2 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, juruk li t-tigdid tal-kirja favur il-kerrej hija mizura temporanja u mhux perpetwa;

7. Illi dwar I-isproporzjon fil-kera mhallsa, I-esponent sincerarnent ma jhossx li l-kera li qeghda tithallas fil-prezent hija xi kera daqstant sproporzjonata. Hawnhekk wiehed ma jridx jinsa li meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bhalma hawn f'dan il-kaz, il-kumpens dovut lis-sidien minhabba I-indhil fit-tgawdija ta' gidhom, jigbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq;

8. Illi maghdud ma' dan, meta wiehed jigi biex ikejjel il-mizien tal-proporzjonalita wiehed irid iqis ukoll li I-protezzjoni tal-kera taht il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta mhijiex perpetwa izda tispicca mal-inkwilin u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu I-post imissu biss lill-inkwilin u mhux lis-sid;

9. Illi ghalhekk meta wiehed jizen dan kollu, il-konkluzjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita mhuwiex gustifikat ghaliex ma hemm I-ebda ksur tal-ligi u b'hekk kull talba ghal rimedji mitluba minnhom mhix misthoqqa;

Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost I-esponent umilment jitlob lil din I-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom;

Rat ir-risposta ta' Peter Cassar li tghid hekk:

1. Jinghad bil-qima illi, t-talba ghal dak li jirrigwarda lilu hija fil-fatt infondata fil-fatt u fid-dritt stante li fil-konfront tieghu ir-rikorrenti accettaw l-operat tal-ligi u qaghdu ghalih minghajr ebda riserva, tant hu hekk illi fl-1 ta' Dicembru 2017 accettaw il-kera ta' €300.70 tal-post Flat 2, Shalmar Flats, St. Peter Street, Fgura.

2. Illi barra minn hekk l-esponenti ma jistax ikun legittimu kontradittur f'kawza kostituzzjonali u dan ghax huwa ma jikkostitwix l-Istat u ma ghandux rapprezentanza tal-Istat u l-azzjonijiet kostituzzjonali jsiru fil-konfront tal-Istat.

3. Illi huwa fuq kollox ghandu d-dritt sancit mill-Artikolu 8 tal-Konvenzjoni Ewropeja u cioe "the right to a home" peress illi fl-istess fond huwa ilu joqghod 47 sena u konsegwentement din hija l-bazi tieghu socjali. Barra minn hekk illum huwa penzjonajt tal-eta ta' 76 kif jirrizulta mill-karta tal-identita tieghu salvi eccezzjonijiet ohra.

4. Illi dan l-ilment ta' vjolazzjoni assoluta bl-Artikolu 12A tal-Kostituzzjoni, barra li mhux applikabbli huwa barra minn loku ghax il-kera jigi stabbilit oltre dak li jipprovdi l-Artikolu 116 tal-Ligijiet ta' Malta u dak il-Kap. ghadu ma giex revokat bl-ebda sentenza kostituzzjonali.

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

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Provi

Herbert Brincat xehed li l-apartament in kwistjoni kien gie akkwistat originarjament minn Maria Dolores Brincat skond kuntratt Dok. A fit-28 ta' Jannar 1970. Il-fond kien inghata b'koncessjoni subenfitewtika temporanju ghal 17-il sena lil Peter Cassar b'kuntratt tas-16 ta' Settembru 1970 b'sub-cens ta' Lm100 fis-sena (Dok. B). L-enfitewsi spiccat fin-1987 u Peter Cassar ikkonverta dan ic-cens f'titolu ta' kera skond il-ligi ta' dak iz-zmien. Maria Dolores Brincat mietet fil-2006 u halliet lil huha Richard Brincat bhala eredi universali taghha bis-sostituzzjoni volgari ta' uliedu (ara Dok. C1-C4). Ir-rikorrenti huma ulied Richard Brincat mejjet (Dok. D).

Meta tterminat l-enfitewzi kemm iz-zija, imbaghad huma baqghu jaccettaw il-kera minghand l-intimat Cassar ghaliex il-ligi kienet torbothom u l-kirja giet imposta fuqhom b'mod obbligatorju mill-istat. Huma qatt ma rrinunzjaw ghad-dritt li kellhom li jattakkaw il-ligi jekk dina kienet tikser id-drittijiet fundamentali taghhom. Huma

jilmentaw mill-fatt illi kieku l-proprjeta regghet giet f'idejhom fil-1987 iz-zija u huma bhala eredi taghha kienu idahhlu fis-sena kera ferm ghola minn dik li qeghdin idahhlu llum. Skond stima tal-perit huma kieku kienu jircievu madwar €600/€650 fix-xahar kumparat mal-ammont mizeru fis-sena li prezentement qed jircievu.

Charles Brincat, b'zieda mal-affidavit ta' huh Herbert, xehed li minn meta gie terminat ic-cens fil-1987 il-kera li tithallas kienet ta' €167.71c kull tlett xhur. Imbaghad minn Settembru 2017 Peter Cassar beda jhallas €301.70c kull tlett xhur jew €1,206.80c fis-sena. Dan l-ammont huwa ftit wisq meta l-fond jista' jgib €7,200 fis-sena. Huwa jghid ukoll li l-emendi li dahlu fis-sehh fl-1 ta' Awwissu 2018 xorta wahda jivvjolaw id-dritt taghhom u lilhom tolqothom hazin.

Perit Keith Schembri, li gie inkarigat mir-rikorrenti ex parte biex jaghmel stima tal-post in kwistjoni, fir-rapport tieghu a fol. 23 et seq. iddikjara li "Using the comparison method, apartments of a similar size, finish and location are currently being rented at a rate between €600-€650 per month".

Peter Cassar xehed li joqghod fil-post in kwistjoni b'cens imbaghad it-titolu gie konvertit bil-ligi ghal kera. Din hi l-unika residenza tieghu u ta' martu. Hu qed jipprevalixxi ruhhu mill-ligijiet kollha li saru mill-1979 'l quddiem u qed juza l-emenda li dahlet bl-Artikolu 12B tal-Kap 158.

Perit Elena Borg Costanzi xehdet li giet imqabbda biex tistma l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mill-1987 sallum (ara rapport a fol. 159 et seq.). Hi l-ewwel hejjiet l-valutazzjoni tal-fond fil-prezent bhala liberu u frank. Ghar-rigward tal-valur tal-proprjeta ghas-snin precedenti hija kkunsidrat l-indici tal-proprjeta skond it-tibdil fil-valur tal-proprjeta matul is-snin imsemmija u diversi fatturi ohra. Hi applikat rata f'persentagg fuq dan il-valur sabiex tohrog il-valur lokatizzju annwali fuq average values. Ir-rata kkunsidrata hija ta' 3% jew 3.5% u tvarja skond is-sena u c-cirkostanzi. Uzat il-comparison method sabiex tasal ghall-istima tal-proprjeta. Tenut kont tad-daqs u l-potenzjal limitat tal-fond, il-valur tal-fond fis-suq tenut kont ukoll il-fatt illi l-fond huwa mikri ghand terzi persuni, huwa ta' €110,000.

Il-valur lokatizzju matul is-snin kif deskritt:

Valur lokatizzju bejn l-1987 u llum, fl-istat vakanti

Bejn 1987 u 1992 - €1,400 per annum.

Bejn 1993 u 1998 - €1,600 per annum.

Bejn 1999 u 2004 -€2,800 per annum.

Bejn 2005 u 2012 - €3,800 per annum.

Bejn 2013 sallum - €7,200 per annum.

Dwar ir-rata ta' 3% u 3.5% qalet li l-base line hija bazata fuq ricerka fic-Central Bank of Malta jew fil-Kamra tal-Periti. Il-post ilu mibni madwar 50/80 sena. Hu residenza normali. Il-valur tal-post bhala liberu u frank huwa ta' €230,000

Konsiderazzjonijiet

F'dina l-kawza r-rikorrenti qed jitlobu li l-Qorti tiddikjara (i) li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 jimponi kundizzjonijiet li jiksru d-dritt tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta taghhom bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; (ii) li l-ligijiet huma nulli u bla effett; u (iii) taghti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji li jidhrilha Ii huma xierqa fis-sitwazzjoni, inkluz li jergghu jiehdu l-pussess tal-fond.

L-intimati wiegbu li t-talbiet kollha tar-rikorrenti mhumiex siewja ghaliex kemm taht il-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll taht il-Konvenzjoni Ewropea huma nfondati fil-fatt u fid-dritt. Huma ressqu eccezzjonijiet kemm preliminari kif ukoll fil-mertu.

Eccezzjonijiet preliminari

Prova tat-titolu

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

Fis-sentenza fil-kawza **Robert Galea vs Avukat Generali et** (PA Kost 07/02/2017 din il-Qorti diversament presjeduta 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 bhallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet wahda ta` rivendika (Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et, Kost 27.3.2015). Huwa bizzejjed, ghall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wiehed juri li ghandu jedd fil-haga li tkun li bih jista` jieqaf ghall-pretensjonijiet ta` haddiehor.
> Imbaghad, ghall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa bizzejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-haga li tkun.

Illi fil-kaz in ezami r-rikorrent Herbert Brincat xehed u wera l-provvenjenza tat-titolu taghhom u pprezenta diversi dokumenti pubblici, bhal testmenti, denunzji, u skritturi ta' kirijiet u hlas ta' cens, li huma prova tal-kontenut taghhom (ara affidavit a fol. 26 u d-diversi dokumenti ezibiti).

L-intimat Cassar bl-ebda mod ma kkontesta t-titolu tar-rikorrenti jew li ma kienx ihallas il-kera lilhom. L-intimat Avukat Generali ddikjara (ara para. 21 tal-nota tieghu) li hu jinsab sodisfatt mid-dokumenti ezibiti li r-rikorrenti tassew ghandhom dritt ta' proprjeta fuq l-appartament mertu ta' dina l-kawza.

Legittimu kontradittur

L-intimat Peter Cassar wiegeb li huwa ma jistax ikun legittimu kontradittur f'din il-kawza kostituzzjonali u dan ghaliex huwa mhux l-Istat u ma ghandux rapprezentanza tal-Istat. L-azzjonijiet kostituzzjonali jsiru fil-konfront tal-Istat.

Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm hija taqbel mat-tezi tal-intimat Cassar li, ladarba hu agixxa skont il-ligi, allura m'ghandhux legalment jirrispondi ghall inkostituzzjonalita tal-ligi jew jehel spejjez tal-kawza, u huwa l-istat li hu finalment responsabili. Mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-intimat stante li hu parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza tieghu f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrita tal-gudizzju. Hu bhala inkwilin tal-fond in kwistjoni ghandhu interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilu direttament (ara **Evelyn Montebello et vs Avukat Generali**, Kostv 13/07/2018; **Sean Bradshaw et vs Avukat Generali et**, Kost 06/02/2015 u **Raymond Cassar Torreggiani et vs Avukat Generali et**, Kost 22/02/2013)

Ghalhekk l-intimat Cassar ghandhu jkun partecipi f’dan il-gudizzju. L-eccezzjoni qed tigi michuda.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

L-intimat Avukat Generali fit-tieni eccezzjoni tieghu jghid li l-ewwel u t-tieni talbiet tar-rikorrenti safejn mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huma insostenibbli minhabba li f'dan il-kaz l-Istat ma kiseb jew ha l-ebda pussess ta' xi gid li huwa tar-rikorrenti.

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-proprjeta izda wkoll meta jitnaqqar interess fiha.

Huwa veru li fil-kaz odjern mhemmx t-tehid tal-proprjeta tar-rikorrenti, izda l-limitazzjoni tat-tgawdija taghha, principalment permezz tal-kontroll ta’ kera u ta’ uzu ghal zmien indefinit, tista’ ssarraf f’kisba minghajr kumpens tal-interess tas-sid f’dik il-proprjeta u ta’ dritt fuqha ghall-fini ta’ introjtu xieraq jew ta’ uzu (**Estelle Azzopardi et vs Mikelina Said et**, Kost 14/12/2018, **Mikelina Said et vs Estelle Azzopardi et**, Kost 14/12/2018; **Alessandra Radmilli vs Joseph Ellul et**, 14/12/2018; **Angela Balzan vs Prim Ministru et**, Kost 31/01/2019; **David Pullicino et vs Avukat Generali et**, Kost 31/01/2019; **Rebecca Hyzler et vs Avukat Generali et**, Kost 29/03/2019 u **Joseph Darmanin vs Avukat Generali et**, Kost 31/05/2019).
Ghalhekk din l-eccezzjoni ma tistax tintlaqa`.

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

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

L-artikolu jipprovdi li:

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

Skond is-sentenzi tal-Qorti ta' Strasburgu,

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

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

> ... fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll

L-intimati jissottomettu li meta wiehed iqis li l-emendi tal-Att XX111 tan-1979 kienu gew introdotti bi skop li l-Gvern tal-gurnata jimplimenta l-politika tieghu socjali u

ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, huma ma jarawx li dawn l-artikoli ghandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imharsin bil-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea.

Illi huwa accettat mill-Qrati taghna u mill-Qorti ta' Strasburgu li nterferenza mill-istat trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita (lawfulness), (ii) l-ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.

L-Att XXIII tal-1979 hu legali ghaliex huwa l-effett ta` ligi mghoddija mill-Parlament, u ma hemm l-ebda dubju li ghandu ghan legittimu billi l-ligi kienet intiza biex tipprovdi akkomodazzjoni mharsa lil ghadd ta` persuni. Wiehed pero jrid jara wkoll jekk dak l-indhil kienx wiehed proporzjonali u jekk, minhabba fih, is-sid tal-gid (r-rikorrenti) intalbux jerfghu piz zejjed u sproporzjonat fit-tgawdija tal-jedd taghhom meta mqabbel mal-ghanijiet li ghalihom dik il-ligi ddahhlet fis-sehh (**Louis Apap Bologna vs Avukat Generali et**, Kost 29/03/2019)

Fir-rigward ta' proprjeta residenzjali, huwa maghruf illi l-margini ta' apprezzament tal-iStat huma wiesgha peress illi decizjonijiet f'dan il-qasam jirrikjedu konsiderazzjoni ta' kwistjonijiet socjali, ekonomici u politici, u ghalhekk gie ritenut illi l-gudizzju tal-Legislatur dwar x'inhu fl-interess pubbliku ghandu jigi rispettat sakemm ma jkunx manifestament bla bazi ragonevoli, u dejjem jekk jinzamm proprozjon ragonevoli bejn il-mezzi uzati u l-ghan mixtieq li jinkiseb mill-iStat sabiex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` tal-individwu, u cioe jekk hemmx bilanc xieraq bejn l-interess pubbliku generali u l-harsien tad-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Illi skond l-intimati l-protezzjoni tal-kera taht il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta mhijiex perpetwa izda tispicca mal-inkwilin. Ghalhekk ma jabqlux mar-rikorrenti fejn ighidu li huma difficilment jistghu jiehdu lura l-post.

Illi fil-fehma tal-Qorti bir-regoli introdotti taht il-Kap. 158 l-kera kompliet tigi regolata bil-ligi restrittiva u r-rikorrenti qatt ma kellhom kontroll fuq l-ammont tal-kera li setghu jitlobu bhala korrispettiv. Lanqas ma jistghu jipprevedu meta se jkunu jistghu jiehdu l-fond lura bil-ligi kif inhi illum.

Rinunzja tad-dritt

Fl-ewwel eccezzjoni l-intimat Cassar ighid t-talba ghal dak li jirrigwarda lilu hija filfatt infondata fil-fatt u fid-dritt stante li fil-konfront tieghu ir-rikorrenti accettaw l-operat tal-ligi u qaghdu ghaliha minghajr ebda riserva, tant illi fl-1 ta' Dicembru 2017 accettaw il-kera ta' €300.70 ghal post.

Fil-fehma tal-Qorti l-fatt li r-rikorrenti accettaw il-kera ma jigiex li huma rratifikaw kull ma gara. Il-fatt innifsu li giet accettata l-kera ma jammontax ghal rinunzja jew ostakolu biex jittiehdu l-proceduri bhal dawk odjerni. Huwa evidenti li l-awturi tar-rikorrenti u r-rikorrenti stess accettaw il-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; **Mary Fatima Vassallo et vs Joseph Scicluna et**, PA Kost 29/11/2018). F'dawn ic-cirkostanzi s-sidien sabu ruhhom f'pozizzjoni guridika forzatament imposta fuqhom mill-awtoritajiet tal-iStat fejn kellhom jaccettaw il-kera ghall-okkupazzjoni tal-post taghhom mill-intimat Cassar. Huma ma jistghux legalment jitqiesu bhala li rrinunzjaw ghad-drittijiet taghhom. Kif gie diversi drabi ritenut, ir-rinunzja ghad-drittijiet ghandha tirrizulta minn provi cari u univoci.

Kera baxxa u sproporzjonata

Ir-rikorrenti jsostnu li minn meta gie terminat ic-cens fil-1987 il-kera li bdiet tithallas kienet ta' €167.71c kull tlett xhur. Minn Settembru 2017 l-intimat beda jhallas €301.70c kull tlett xhur jew €1,206.80c fis-sena. Isostnu li dan l-ammont huwa ftit wisq meta l-fond jista' jgib €7,200 fis-sena skond l-istima tal-Perit in karigat minnhom Keith Schembri.

L-intimati jishqu li huma ma jhossux li l-kera li qeghda tithallas fil-prezent hija xi kera daqstant sproporzjonata. Wiehed ma jridx jinsa l-ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku f'dan il-kaz.

Il-Perit Elena Borg Costanzi nominat minn dina l-Qorti stmat il-valur tal-post fis-somma ta' €110,000 u dan wara li hadet in konsiderazzjoni d-daqs, il-potenzjal limitat

tal-fond u l-valur tal-fond fis-suq tenut kont tal-fatt illi l-fond hu mikri ghand terzi persuni.

Il-valur lokatizzju bejn l-1987 u llum, fi stat vakanti huwa hekk:
il-valur lokatizzju bejn 1987 u 1992 kien ikun €1,400 per annum.
il-valur lokatizzju bejn 1993 u 1998 kien ikun €1,600 per annum.
il-valur lokatizzju bejn 1999 u 2004 kien ikun €2,800 per annum.
il-valur lokatizzju bejn 2005 u 2012 kien ikun €3,800 per annum.
il-valur lokatizzju bejn 2013 sallum huwa ta' €7,200 per annum.

Il-Qorti tqis illi li kieku l-intimat Cassar ma bbenefikatx mill-protezzjoni moghtija lilu mill-artikolu 12 tal-Kap. 158 hu kien ikollu jirritorna l-appartament mal-gheluq tat-titolu tieghu ta' cens temporanju fin-1987. Mill-lat ta' kera jirrizulta li r-rikorrenti qed jircievu kera verament baxxa. Certament li meta s-somma li qed ihallas l-intimat Cassar tigi mqabbla ma' l-ammonti indikati fir-rapporti peritali, il-Qorti ma tistax ma taqbilx mar-rikorrenti meta jghidu li l-introjtu percepit minnhhom, minhabba din il-ligi, huwa wiehed mhux xieraq jew adegwat. Huwa ghalhekk car l-isproporzjon bejn dak li qed jithallsu r-rikorrenti u dak li s-suq hieles jiddetta u jippermetti li kieku ma kienx hemm fis-sehh l-artikolu 12 tal-Kap. 158. Dan l-isproporzjon qeghdin igarrbuh ir-rikorrenti, minkejja l-ghanijiet legittimi u socjali li l-ligi qed tipprova tilhaq fir-rigward tal-intimat Cassar.

Il-Qorti ghalhekk ssib li r-rikorrenti garrbu ksur tal-jedd taghhom kif imhares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni minhabba li l-piz li l-ligi qieghda ggeghelhom igorru huwa wiehed sproporzjonat meta mqabbel mal-ghan li ghalih l-indhil kien mahsub li jirregola favur l-intimat.
Ghalhekk l-ewwel talba sejra tintlaqa'.

Nullita tal-Kap. 158

Fit-tieni talba taghhom ir-rikorrenti talbu li dina l-Qorti tiddikjara l-ligi nulla u bla effett ghaliex tilledi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Kif diga kellhom l-opportunita li jesprimu ruhhom il-Qrati tagha fis-sentenza tal-11 ta' Novembru, 2011, fl-ismijiet **John Bugeja vs Rev. Alfred Calleja**, tali dikjarazzjoni tan-nullita u tal-ineffettivita ta' xi dispozizzjoni tal-ligi tista' tigi maghmula fir-rigward tar-relazzjoni guridika bejn il-partijiet f'kawza, altrimenti tibqa' fis-sehh ghal ghanijiet ohra:

> Meta l-art. 6 tal-Kostituzzjoni jghid li jekk xi ligi ohra tkun inkonsistenti mal-Kostituzzjoni, il-Kostituzzjoni ghandha tipprevali u l-ligi l-ohra ghandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett, u meta l-art. 3 (2) tal-Kap. 319 jghid illi l-ligi ordinarja ghandha, sa fejn tkun inkonsistenti mal-Konvenzjoni Ewropea, ukoll tkun bla effett, dan ifisser li dik il-ligi inkonsistenti ghandha tkun bla effett ghall-ghanijiet tal-kawza li fiha dik l-inkonsistenza tkun giet dikjarata, izda tibqa' fis-sehh ghal ghanijiet ohra sakemm ma tigix imhassra b'ligi ohra jew taht l-art. 242(2) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili.

Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament u taghmlu taghha, ghalhekk it-tieni talba tar-rikorrenti ma tistax tigi milqugha.

Drittijiet fundamentali tal-intimat

Illi r-rikorrenti talbu ukoll li l-intimat jigi zgumbrat biex huma jergghu jiehdu lura l-pussess tal-fond (it-tielet talba).

L-intimat Peter Cassar wiegeb li huwa ghandu d-dritt sancit mill-Artiklu 8 tal-Konvenzjoni Ewropeja u cioe "the right to a home" peress illi fl-istess fond huwa ilu joqghod 47 sena u konsegwentement din hija l-bazi socjali tieghu. Barra minn hekk illum huwa penzjonajt tal-eta ta' 76 kif jirrizulta mill-karta tal-identita tieghu.

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

Hi qalet hekk:

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

Bdil fil-ligi bl-Att XXVII tal-2018

Matul il-proceduri l-intimat Peter Cassar eccepixxa ulterjorment illi llum il-lamenteli tar-rikorrenti jridu jigu ezaminati mill-perspettiva tal-Att XXVII tat-2018 li dahal fis-sehh fl-1 ta' Awwissu 2018 b'effett retrospettiv tal-10 ta' April 2018 fis-sens li huwa applikabbli ghal min kien residenti f'post li huwa suggett ghall-wiehed mill-kazijiet hemm imsemmija u konsegwentement ma jista' jinghata l-ebda rimedju fuq din il-kawza kontra l-intimat Peter Cassar ghaliex ghalih hija applikabbli l-istess ligi.

Ir-rikorrenti jissottomettu li xorta wahda d-dritt taghhom qed jigi vjolat u dana billi l-ligi tirregola l-awment, b'mod partikolari meta l-ligi tghid li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccediex it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh. Ighidu li skond il-Perit tal-Qorti l-valur tal-propjeta huwa ta' €110,000 u 2% tieghu huma biss €2,200 u dana b'kuntrast ma dak li jista' jgib il-fond cioe €7,200. Inoltre l-ligi ssemmi li l-Bord jiehu in konsiderazzjoni it-test tal-mezzi tal-kerrej, u dana joloqthom hazin billi Peter Cassar huwa penzjonat ghalhekk minkejja l-emendi li saru, huma jikkontendu li d-drittijiet taghhom se jigu vjolati.

Fost il-bidliet li ddahhlu fil-Kap. 158 bis-sahha tal-Att XXVII tal-2018 li jemenda l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, hemm l-artikolu 12B li, fis-sub-artikolu (1) tieghu, jipprovdi li:

> Meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taht titolu ta' kera stabilit abbazi ta' titolu precedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Gunju, 1995, permezz tal-applikazzjoni tal-artikoli 5, 12 jew 12A, il-kundizzjonijiet li gejjin ghandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispozizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dik il-kera, mill-10 ta' April, 2018, minkejja d-dispozizzjonijiet tal-imsemmija artikoli jew ta' xi ligi ohra.

Bl-artikolu 12B(2) ta' dina l-ligi, sid il-post mikri nghata l-jedd ta' azzjoni quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jitlob revizjoni tal-kera li jkun qed jithallas; is-sub-artikoli 12B(3)(4) jistabilixxu r-regoli procedurali tal-azzjoni u zmien determinat li fih il-kerrej ikun irid ihalli l-post jekk kemm-il darba t-talba tas-sid tigi milqugha u s-subartikoli 12B(5)(6) u (7) jipprovdi ghall-mod kif ghandhom jinhadmu z-zidiet fil-kera.

Illi l-Artikolu 12B tal-Kap.158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-rikorrenti li diga' sehh, ghalhekk ghal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti ghal rimedju ghal ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom mill-1987 sal prezentata tar-rikors guramentat, dina l-Qorti se takkorda kumpens mahsub biex jindirizza l-hsara gja mgarrba minnhom.

Fir-rigward tal-applikazzjoni jew le tal-Artikolu 12B minn issa l-quddiem, din l-Qorti m'ghandhiex talba biex jigi dikjarat li l-artikolu 12B kif emendat jikser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Inoltre l-intimat isostni li dan hu rimedju ordinarju effettiv iehor li l-legislatur introduca u ghalhekk r-rikorrenti jistghu jaghmlu uzu minnu.

Fil-fehma ta' dina l-Qorti dak li jahsbu ghalih l-emendi godda jaqghu barra mill-parametri tal-proceduri odjerni. L-applikazzjoni ta' dawn l-emendi ghal fatti specie ta' dana l-kaz ghad iridu jigu ezaminati minn Qorti appozita jew il-Bord li jirregola l-Kera biex tigi indirizzata il-kwisjtoni jekk il-kriterju godda introdotti mill-legislatur iservux bhala rimedju ordinarju (ara **Robert Galea vs John Ganado**, App Inf 05/02/2019) Ghalhekk ghall-futur ir-rikorrenti ghandhom rimedju ordinarju ghall-ilment taghhom (ara **Alfred Testa pen et vs Avukat Generali et**, Kost 31/05/2019; **Benjamin Testa et vs Avukat Generali et**, PA Kost 30/05/2019). Kif gie deciz diversi drabi minn dawn il-Qrati l-kwistjoni dwar l-lezjoni tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni mhijiex biss kwistjoni ta' valur lokatizzju imma hemm diversi fatturi ohra li jridu jigu kkunsidrati.

Rimedju

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

Illi l-Qorti tibda biex tghid li l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi.

Inoltre l-Qorti ma ghandhiex tiddipartixxi minn dan il-principju u wisq anqas mil-limiti tal-kumpens generalment likwidat f'kazijiet simili.

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

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

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

Ghal ksur tad-dritt fundamentali taghhom kif protett mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea, il-Qorti hija l-fehma li r-rikorrenti ghandhom jigu kompensati ghaz-zmien li huma u l-awturi taghhom gew imcahhda mill-godiment tal-fond miz-zmien tal-konverzjoni cioe mill-1987 sal-2017.

Fil-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dan il-kaz il-Qorti qieghda zzomm quddiem ghajnejha certi fatturi li ghandhom jidderminaw l-entita tal-kumpens.

-L-isproporzjon rifless fid-differenza bejn il-kera percepita mir-rikorrenti u dik li huma setghu jippercepixxu fis-suq hieles li kieku ma kinitx imposta fuq l-awturi taghhom u fuqhom il-lokazzjoni vigenti llum;
-L-incertezza ghar-rigward ta' meta r-rikorrenti se jkollhom d-dritt li jiehdu lura l-pussess ta' hwejjighom;
-Il-fatt li l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix dhul daqskemm jaghti s-suq hieles;
-Il-fatt li hemm ftehim ta' kera bejn il-partijiet li ghadu vigenti u r-rikorrenti hadu passi biss fil-2017;
-L-ammont ta' kera stmat mill-perit Borg Costanzi jirrapprezenta telf ta' qligh potenzjali jew indikattiv;
-Ir-rimedju gdid li ghandhom ir-rikorrent permezz tal-emendi tat-2018.

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

Talba ghal zgumbrament

Dwar it-talba tar-rikorrenti ghaz-zgumbrament tal-intimat Peter Cassar ghalkemm din il-qorti ghandha setghat wesghin ta' rimedju li tista' taghti f'kaz li ssib ksur ta' jedd fundamentali, mhuwiex il-kompitu taghha f'kawza bhal dik tallum li tordna l-izgumbrament billi ordni ta' zgumbrament jista' jkun tehtieg il-konsiderazzjoni ta' fatturi ohra li ma humiex il-meritu tal-kwistjoni kostituzzjonali u ghahekk ma humiex fil-kompetenza ta' din il-Qorti (Montebello vs Avukat Generali). Is-siwi u z-zamma fis-sehh tal-kuntratt ta' kera ghandu jitqies mit-tribunal xieraq f'azzjoni apposta illum ukoll taht l-artikolu 12B tal-Att XXVII tal-2018. B'introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 ma jistax jintalab zgumbrament tal-okkupant jekk qabel ma ssirx il-procedura kontemplata f'dik id-disposizzjoni (ara Galea vs Ganado)

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qieghda taqta' u tiddeciedi billi:

Tiddikjara li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kiser id-dritt tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta taghhom bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk hu bla effett fil-konfront tal-kontendenti in kawza;

Tichad it-tieni talba spejjez ghar-rikorrenti;

Tiffissa is-somma ta' €10,000 bhala kumpens kemm pekunarju kif ukoll non-pekunarju u tikkundanna lill-intimat Avukat Generali jhallas l-ammont hekk likwidat lir-rikorrenti.

L-ispejjez tat-ewwel u tielet talba jithallsu mill-intimat Avukat Generali.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur