QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 25 ta' Ottubru, 2023.

Numru 16

Rikors numru 50/20/1 RGM

Joseph Farrugia, Innocent Farrugia u Michael Farrugia u b'digriet tal-20 ta' Jannar 2022, l-ġudizzju ġie trasfuż f'isem Joseph Farrugia u Innocent Farrugia stante l-mewt ta' Michael Farrugia fil-mori tal-kawżi

v.

L-Avukat tal-Istat u Angela magħrufa bħala Lina Borg

Il-Qorti:

1. B'din is-sentenza l-Qorti ser tiddeċiedi l-appell tal-Avukat tal-Istat mis-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla tas-27 ta' Ottubru 2022 ["is-sentenza appellata], li ddikjarat li l-kirja tal-appartament numru erbgħa (4) fil-binja bin-numru wieħed u ħamsin (51) fi Triq ir-Rebbiegħa, fil-Mosta

favur l-intimata Borg, kif protetta bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"] qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021, tikser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti mħarsa bl-Artikolu 6 u bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["il-Konvenzjoni"] u kif ukoll bl-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u ordnat lill-Avukat tal-Istat iħallashom kumpens ta' tmienja u sittin elf u tmien mitt ewro (€68,800) bħala danni pekunjarji u non-pekunjarji.

2. L-ilment tal-Avukat tal-Istat huwa dwar dik il-parti tas-sentenza appellata fejn il-Qorti tal-ewwel grad sabet ksur tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u dwar il-likwidazzjoni tal-kumpens.

<u>Preliminari</u>

3. Il-fatti li wasslu għall-kawża tal-lum ġew imfissra hekk mill-Ewwel Qorti:

> *"Ir-rikorrenti huma aħwa u huma s-sidien ta' korp ta' bini bin-numru 51, Triq ir-Rebbiegħa ġewwa l-Mosta. Appartament numru 4 (aktar 'l isfel isejjaħ il-Fond) huwa mikri lill-intimata Borg.*
>
> *Permezz ta' kuntratt in atti Nutar Dr Paul Pullicino ppubblikat fil-11 ta' April 1968 il-kumpanija B. Tagliaferro and Sons Ltd ikkonċediet lir-rikorrent Joseph Farrugia b'titolu ta' sub-enfitewsi perpetwu b'effett mid-data tal-att żewġ porzjonijiet ta' siti fabrikabbli kontigwi formanti parti mill-għalqa 'Ta' l-Imliet' ġewwa l-Mosta tal-kejl superfiċjali ta' circa 75 qasab kwadri markati plots 5 u 6.*

Permezz ta' żewġ kuntratti oħra ppubblikati ukoll fil-11 ta' April 1968 mill-istess nutar, il-kumpanija B. Tagliaferro and Sons Ltd ikkonċediet b'titolu ta' sub-enfitewsi perpetwa mid-data tal-att lil Pietru Farrugia, missier ir-rikorrenti, żewġ porzjonijiet ta' siti fabrikabbli ukoll formanti parti mill-għalqa 'Ta' l-Imliet" fil-Mosta tal-kejl rispettiv ta' 94 qasab kwadri u 34.5 qasab kwadri.

Fuq dawn il-plots l-imsemmi Pietru Farrugia u ibnu r-rikorrent Joseph Farrugia bnew blokk ta' appartamenti u l-Fond, l-appartament numru 5, fil-blokk ta' appartamenti numru 51, Triq ir-Rebbiegħa, Mosta, huwa mikri lill-intimata Borg.

Meta Pietru Farrugia akkwista l-plots imsemmija huwa kien diġa armel peress li martu Pauline Farrugia mietet fl-20 ta' Ottubru 1958. Pietru Farrugia miet intestat fil-21 ta' Ġunju 2004 u wirtuh skond il-liġi l-erba' uliedu, it-tlett rikorrenti u oħthom Antonia li mietet xebba u intestata fis-17 ta' Settembru 2016 u għalhekk wirtuha it-tlett ħutha li huma t-tlett rikorrenti.

Ir-rikorrent Michael Farrugia miet ġuvni u intestat fil-mori tal-kawża u għalhekk il-ġudizzju ġie trasfuż f'isem iż-żewġ rikorrenti l-oħra.

Il-Fond ilu mikri ta' lanqas mis-sena 1974 dak iż-żmien bil-kera ta' Lm50 kull sitt xhur. Fis-sena 1974 il-kirja kienet titħallas minn John Borg, ir-raġel tal-intimata Angela Borg, filwaqt li l-ewwel riċevuta tal-kera eżebita f'isem l-intimata Borg iġġib id-data tal-1 ta' Jannar 2007.

L-intimata Borg xhedet illi fis-sena 1972 hija u żewġha krew il-Fond mingħand Joseph Farrugia u oħtu Antonina. Ħallsu s-somma ta' Lm600 rigal u ftehmu li l-kera tkun Lm100 fis-sena. Ma għamlux ftehim tal-kera bil-miktub iżda użaw il-librett tal-irċevuti tal-kera. Żewġha miet fis-sena 2001 u għalhekk l-irċevuti tal-kera bdew jinħarġu f'isimha. Fis-sena 2013 Joseph Farrugia informa lill-intimata Borg li huwa ried jgħolli l-kera għal €700 fix-xahar. Peress li ma ntlaħaqx qbil u Farrugia irrifjuta li jaċċetta l-kera bir-rata l-antika, l-intimata Borg bdiet tiddepożita l-kera il-Qorti."

4. Fl-24 ta' Frar 2020 ir-rikorrenti fetħu l-kawża u qalu li sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Artikolu 1 tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u dan għaliex il-fond in kwistjoni qatt ma seta' jinkera b'kera li tirrifletti l-valur lokatizzju fis-suq ħieles minħabba l-protezzjoni li d-dispożizzjonijiet tal-

Kap. 69 taw u għadhom qegħdin jagħtu lill-intimata Borg b'mod li ma nżamm / mhux jinżamm l-ebda bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u l-għan pubbliku. B'żieda ma' dan, jgħidu li ġarrbu wkoll ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u bl-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni għaliex għaż-żmien kollu tar-rilokazzjoni qatt ma ngħataw rimedju jew dritt ta' azzjoni adegwat, effettiv u idoneju sabiex huma jkunu jistgħu jeżiġu ħlas ta' kumpens xieraq għall-interferenza sproporzjonata *subita* minnhom.

5. Talbu għalhekk lill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) sabiex:

> *"previa kull dikjarazzjoni u provvediment ieħor opportun, jogħġobha:*
>
> *(i) tiddikjara u tiddeċiedi illi d-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini kif ukoll ta' l-Att X ta' l-2009, senjatament iżda mhux biss dawk introdotti fil-Kodiċi Ċivili permezz ta' l-artikoli 1531B, 1531Ċ, 1531F u 1531K, jiksru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif tutelati permezz ta' l-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni, u permezz ta' l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni, kif ukoll l-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;*
>
> *(ii) tagħti dawk l-ordnijiet u direttivi kollha li jidhrulha xierqa u neċessarji sabiex il-leżjoni fid-drittijiet fundamentali subita mir-rikorrenti tiġi rimedjata u titwaqqaf, inkluż tordna l-ħlas ta' kumpens pekunjarju kif ukoll morali lir-rikorrenti, u tordna wkoll li l-intimata Borg ma tistgħax aktar tistrieħ fuq dawk id-disposizzjonijiet tal-liġi li dina l-Onorabbli Qorti ssib li qed jagħtu lok għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti.*
>
> *Bl-ispejjeż kontra l-intimati, li huma lkoll inġunti in subizzjoni."*

6. Permezz ta' risposta preżentata fit-8 ta' Mejju 2020[1] l-inkwilina Borg wieġbet illi hija għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju għaliex mhijiex il-leġittima kontradittriċi f'kawża ta' din ix-xorta. Bla ħsara għal dan wieġbet imbgħad li hija tokkupa l-fond in kwistjoni taħt titolu validu ta' lokazzjoni skont il-liġijiet viġenti u dejjem kienet puntwali fil-ħlas ta' kera dovuta, liema kera baqgħat tiġi aċċettata mir-rikorrenti sal-2013.

7. B' tweġiba ppreżentata fl-20 ta' Mejju 2020[2], l-Avukat tal-Istat *inter alia* wieġeb illi r-rikorrenti jridu jġibu prova sodisfaċenti li l-kirja hija effettivament regolata bil-Kap. 69. Fil-mertu, ċaħad l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti b'dan illi:

> *"dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti."*

8. Permezz ta' risposta ulterjuri ppreżentata fl-10 ta' Settembru 2021[3] l-Avukat tal-Istat żied illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrent ma jistax jilmenta aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat; u li skond l-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrent jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk jiġi muri li l-inkwilina ma ħaqqiex li jkollha protezzjoni

---

[1] Fol. 11 *et seq*.
[2] Fol. 16 *et seq*.
[3] Fol. 106 *et seq*.

mill-Istat. B'hekk, b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021 ma jistgħax jingħad li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

9. Permezz tas-sentenza hawn appellata, mogħtija fis-27 ta' Ottubru 2022, l-Ewwel Qorti ddeċidiet billi:

> *"1. **Tilqa' in parte l-ewwel talba** tar-rikorrenti, tiddikjara illi d-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini kif ukoll ta' l-Att X ta' l-2009 kif viġenti fil-perijodu bejn l-1 ta' Mejju 1987 u t-30 ta' Mejju 2021 kisru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif tutelati (i) permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; (ii) permezz ta' l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u (ii) permezz tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*
>
> *2. **Tiċħad in parte l-ewwel talba** tar-rikorrenti in kwantu referibbli għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*
>
> *3. **Tilqa' in parte t-tieni talba** tar-rikorrenti, ssib lill-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għal-leżjoni tad-drittijet fundamentali tar-rikorrenti kif hawn fuq deċiż kif ukoll għad-danni konsegwenzjali pekunjarji u non-pekunjarji dovuti lir-rikorrenti;*
>
> *4. **Tillikwida d-danni perkunjarji** fis-somma ta' €48,800 u d-danni non-pekunjarji komplessivament fis-somma ta' €20,000 kif fuq spjegat u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva hekk likwidata ta' **tmienja u sittin elf u tmien mitt Ewro (€68,800)**;*
>
> *5. **Tiċħad in parte t-tieni talba** safejn intalbet dikjarazzjoni fil-konfront tal-intimata Borg..*
>
> ***Bl-ispejjez** kif ġej. L-ispejjeż tar-rikorrenti u ta' l-intimat Avukat tal-Istat jitħallsu in kwantu għal kwint (1/5) mir-rikorrenti u in kwantu għal erba' kwinti (4/5) mill-intimat Avukat tal-Istat L-ispejjeż tal-intimata Borg jitħallsu fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat."*

10. L-Avukat tal-Istat appella b'rikors ippreżentat fis-16 ta' Novembru 2022 u talab lil din il-Qorti <u>tirriforma</u> s-sentenza appellata billi:

> *"i. **tħassarha, tirrevokaha u tannullaha** f' dik il-parti fejn instagħab ksur tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni u minflok tiċħad dik il-parti tal-ewwel talba fejn ġie*

mitlub li jiġi dikjarat u deċiż li kien hemm ksur tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni;

ii. ***tħassarha*** *fejn din ordnat lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas kumpens fl-ammont komplessiv ta' tmienja u sittin elf u tmien mitt Ewro (68,800) u minflok tordna lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas lir-rikorrenti appellati ammont ta' kumpens li huwa anqas u dan skond l-aggravji miġjuba;*

Bl-ispejjeż marbuta ma' dan l-appell jitħallsu mir-rikorrenti appellati."

11. Permezz ta' risposta ppreżentata fis-16 ta' Diċembru 2022 l-intimata Borg irrimettiet ruħha għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti billi l-aggravji tal-Avukat tal-Istat ma jolqtux lilha, b' dan illi m'għandhiex tbati spejjeż.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

12. Permezz tal-appell tiegħu l-Avukat tal-Istat jilmenta:

i. minn dik il-parti tas-sentenza fejn instab ksur tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni; u

ii. dwar il-kumpens akkordat mill-Ewwel Qorti, senjatament id-data sa meta kellhom jiġu komputati d-danni pekunarji u l-kumpens non-pekunarju mogħti għall-ksur tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni.

<u>L-Ewwel Aggravju – L-Allegat Ksur tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni</u>

13. Permezz tal-ewwel ilment tiegħu l-Avukat tal-Istat jikkontendi li l-Ewwel Qorti ma kelliex issib ksur tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni.

14. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti ssib tali ksur kienu s-segwenti:

> *"Ir-rikorrenti qed jitolbu li l-Qorti ssib ukoll leżjoni tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni.*
>
> ***Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni** jipprovdi dwar id-dritt fundamentali ta' kull persuna li tiġi żgurata protezzjoni tal-liġi magħruf bħala d-dritt għal smigħ xieraq billi kull qorti jew awtorità oħra ġudikanti mwaqqfa b'liġi għad-deċiżjoni dwar l-eżistenza jew l-estensjoni ta' drittijiet jew obbligi ċivili għandha tkun indipendenti u imparzjali; li l-qorti jew awtorita' ġudikanti oħra għandha tagħti smigħ xieraq fi żmien raġjonevoli u l-proċess għandu jkun wieħed pubbliku.*
>
> *Filwaqt li **Artikolu 6 tal-Konvenzjoni** jipprovdi dwar id-dritt fundamentali għal smigħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi.*
>
> *Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom ir-rikorrenti jispjegaw illi qed iresqu din it-talba peress li jqisu li ġie vjolat ukoll id-dritt tagħhom għal aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u mparzjali għad-determinazzjoni tad-drittijiet u obbligazzjonijiet ċivili tagħhom fi żmien raġjonevoli, u dan billi l-liġijiet attakkati minnhom ma jagħtuhomx rimedju adekwat sabiex jadixxu lill-qorti biex jiġi ffissat kumpens jew kera xieraq għall-użu ta' ħwejjiġhom minn ħaddieħor.*
>
> *Fi kliem ieħor qed jilmentaw ir-rikorrenti li bil-qafas legali fiż-żmien rilevanti in-nuqqas ta' rimedju effettiv mhux biss kiser id-dritt tagħhom ta' sidien, liema ilment din il-Qorti ġia sabet li huwa ġustifikat fejn jinvoka l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni; iżda wkoll id-dritt fundamentali għal aċċess għal awtorita' ġudikanti, komponenti primarju tad-dritt għal smigħ xieraq.*

L-intimat Avukat tal-Istat laqa' għal din it-talba billi eċċepixxa[4] illi l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea ma humiex applikabbli għall-fattispecie tal-każ odjern. Isostni illi l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq huwa mixħut esklussivament fuq il-procedural fairness ta' kawża u jqis li ladarba l-ilment tar-rikorrenti ma hux marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment ma hux ġustifikat.[5]

Ir-rikorrenti jsostnu li d-dritt fundamentali tagħhom li jirrikorru lejn il-qorti għad-determinazzjoni tad-drittijet ċivili tagħhom ġie leż peress illi l-liġijiet impunjati ma kienux jagħtuhom rimedju adekwat sabiex jadixxu lill-qorti biex jiġi ffissat kumpens jew kera xieraq kif imiss għall-użu ta' ħwejjiġhom minn ħaddieħor.

Fi kliem ieħor qed jilmentaw ir-rikorrenti illi bil-fatt biss illi r-rimedji disponibbli fil-liġijiet attakkati ma kienux jipprovdu l-possibilita' li jottjenu kumpens jew kera xieraq, jammonta għaċ-ċaħda tad-dritt għal aċċess quddiem qorti u konsegwentement ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom għal smiegħ xieraq kif protett bil-Kostituzzjoni u bil-Konvenzjoni.

Għalkemm id-dritt għal aċċess quddiem qorti ma hux espressament imsemmi fl-artikolu 39 u fl-artikolu 6 in diżamina, huwa paċifikament meqjus illi tali dritt huwa inerenti fid-dritt fundamentali hawn invokat mir-rikorrenti.[6] Fis-sens illi huwa inkonċepibbli li filwaqt li artikolu 6 u artikolu 39 jipprovdu deskrizzjoni dettaljata tal-garanziji proċedurali fi proċess quddiem qorti; imbagħad ma jinkludiex ukoll id-dritt inerenti li jagħti l-ħajja għal dan id-dritt fundamentali, u cioe' id-dritt għal aċċess quddiem qorti. Mingħajr id-dritt li persuna tirrikorri quddiem qorti sabiex fost l-oħrajn jiġu determinati kwistjonijiet dwar drittijiet ċivili minnha pretiżi, l-artikoli 39 u 6 jiġu reżi ineffettivi.

Huwa ritenut illi jekk id-dritt ta' aċċess quddiem qorti ma hux effettiv allura hemm leżjoni tad-dritt fundamentali.

Il-kwistjoni rigwardanti l-każ in eżami tirriduċi ruħha dwar jekk l-aċċess effettiv għal quddiem awtorita' ġudizzjarja hux qed jirreferi biss għall-aspetti prettament proċedurali tal-proċess jew inkella jinkludiex ukoll aspetti prettament sostantivi. Fir-rigward l-opinjonijiet huma kuntrastanti.

---

[4] Eċċezzjoni numru 8

[5] Ilmenti simili fl-ambitu ta' ksur tad-dritt fundamentali protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ġia' tresqu u ġew deċiżi minn din il-Qorti diversament presjeduta liema sentenzi pero' ma humiex konkordi. Hekk insibu illi l-ilment taħt l-artikolu 36 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni ġie miċħud fis-sentenzi **Anthony Camilleri et. vs L-Avukat tal-Istat et[5]** mogħtija fis-26 ta' Jannar 2022 u **Maria Stella Azzopardi Vella vs Avukat tal-Istat et[5].** mogħtija fid-29 ta' Marzu 2022 filwaqt li ilment simili ġie akkolt fis-sentenza **Baldacchino Holdings Ltd vs Avukat Ġenerali et[5]** mogħtija fid-29 ta' Settembru 2021.

[6] **Golder v. the United Kingdom** – QEDB - 21 ta' Frar 1975

Ġie meqjus per eżempju illi n-nuqqas ta' dritt għal avukat tal-għajnuna legali f'kawżi ċivili kumplessi jista' jammonta għal ksur tal-Art 6 tal-Konvenzjoni.[7] *Bħalma ġie ritenut illi in-nuqqas ta' ċertezza legali jista' jitqies bħala lesiż għad-dritt ta' aċċess quddiem qorti: [t]he right of access to a court is impaired when the rules cease to serve the aim of legal certainty and the proper administration of justice and form a sort of barrier preventing the litigant from having his or her case determined on the merits by the competent court.*[8]

Mill-banda l-oħra dan id-dritt għal aċċess quddiem qorti ma hux assolut. Inżamm illi sabiex ma tinstabx leżjoni tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni il-qorti trid tkun sodisfatta illi l-limitazzjonijiet ma jkunux tali illi jinnewtralizzaw id-dritt ta' aċċess quddiem qorti b'tali mod "that the very essence of the right is impaired."[9]

Ġie stabbilit illi sat-30 ta' Mejju 2021 il-qafas legali Malti kien iva jagħti d-dritt li r-rikorrenti jirrikorri quddiem il-qorti sabiex jitħallsu kumpens talli ħaddieħor kien qed juża l-proprjeta' immobiljari tagħhom mingħajr il-kunsens tagħhom, iżda l-kumpens li l-qorti setgħat ittihom kien ta' ftit mijiet ta' ewro b'applikazzjoni ta' Kap. 69 meta l-valur lokatizju annwu tal-Fond kif jirriżulta mir-relazzjoni tal-perit tekniku kien ta' 'l fuq minn €2,000 mis-sena 2000, 'il fuq minn €4,000 mis-sena 2005 u 'l fuq minn €7,000 mis-sena 2020.

Mela jekk qed jirriżulta illi fis-sena 2015, biex nieħdu eżempju, ir-rikorrenti potenzjalment setgħu fis-suq liberu jottjenu mill-Fond kera ta' €7,800 fis-sena, jekk il-qafas legali kien jippermetti lir-rikorrenti jiftħu kawża quddiem il-qorti ordinarja pero' l-qorti ordinarja setgħat biss takkorda ftit mijiet ta' ewro f'kera mingħajr l-ebda konsiderazzjoni tal-valur loktatizju tal-Fond; isegwi illi d-dritt tal-aċċess għall-qorti kien reż ineffikaċi ('diluted') b'tali mod li reż ineffettiv u ineffikaċi sabiex jindirizza d-dritt tas-sid għat-tgawdija tal-possedimenti tiegħu.

Din il-Qorti ma taqbilx illi l-kawża odjerna hija l-prova li r-rikorrenti kellhom protett id-dritt tagħhom għal aċċess għal qorti. Għall-kuntrarju proprju hija din il-kawża kostituzzjonali mingħajr il-possibilita' ta' aċċess effettiv quddiem il-qrati ordinjarji il-prova reġina biex ngħidu hekk illi r-rikorrenti ma kellhomx aċċess effettiv quddiem il-qrati ordinarji bil-konsegwenza li ġie leż id-dritt tagħhom sanċit bl-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u bl-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni.

Tant hu hekk illi ħadd mill-intimati ma ssolleva l-eċċezzjoni illi r-rikorrenti ma eżawrewx ir-rimedji ordinarji qabel istitwew l-azzjoni kostituzzjonali proprju għaliex ma kien hemm l-ebda rimedju effettiv quddiem il-qrati ordinarji.

---

[7] **Airey v. Ireland** - QEDB - 9 ta' Ottubru 1979
[8] **Kart v. Turkey** – QEDB (Grand Chamber) - 3 ta' Diċembru 2009
[9] **Jones and Others v. the United Kingdom** - QEDB - 14 ta' Jannar 2014

L-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni jipprovdu dwar id-dritt tal-individwu li jkollu aċċess effettiv quddiem il-qrati ordinarji u mhux li jkollu aċċess effettiv biss quddiem il-qrati sede kostituzzjonali.

Fis-sentenza ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et*** *mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Marzu 2015, ġie osservat illi:*

> *Dwar il-materja ta` awment fil-kera u n-nuqqas tal-applikanti li jirrikorru quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, il-Qorti Ewropeja fil-kawza* ***Ghigo v. Malta*** *osservat : "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....* ***However it has not been shown by any concrete examples from domestic law and practice that this remedy would have been an effective one****." (emfasi tal-Qorti).*
>
> ***Id-dritt fundamentali ta' aċċess għall-qorti għandu jinftiehem bħala dritt għal aċċess għal rimedji u mhux aċċess għal forum fejn l-azzjoni tista' tgħid tispiċċa qabel tibda.***
>
> *Kif intqal mill-Qorti Ewroepa fis-sentenza tal-Grand Chamber tal-5 ta' April 2018 fl-ismijiet* ***Zubac v. Croatia****:*
>
>> *"76. The right of access to a court was established as an aspect of the right to a tribunal under Article 6 § 1 of the Convention in Golder v. the United Kingdom (21 February 1975, §§ 28-36, Series A. no. 18). In that case, the Court found the right of access to a court to be an inherent aspect of the safeguards enshrined in Article 6, referring to the principles of the rule of law and the avoidance of arbitrary power which underlay much of the Convention. Thus, Article 6 § 1 secures to everyone the right to have a claim relating to his civil rights and obligations brought before a court (see Roche v. the United Kingdom [GC], no. 32555/96, § 116, ECHR 2005-X; see also Z and Others v. the United Kingdom [GC], no. 29392/95, § 91, ECHR 2001-V; Cudak v. Lithuania [GC], no. 15869/02, § 54, ECHR 2010; and Lupeni Greek Catholic Parish and Others v. Romania [GC], no. 76943/11, § 84, ECHR 2016 (extracts)).*
>>
>> *77. The right of access to a court must be "practical and effective", not "theoretical or illusory" (see, to that effect, Bellet v. France, 4 December 1995, § 36, Series A no. 333-B). This observation is particularly true in respect of the guarantees provided for by Article 6, in view of the prominent place held in a democratic society by the right to a fair trial (see Prince Hans-Adam II of Liechtenstein v. Germany [GC], no. 42527/98, § 45, ECHR 2001-VIII, and Lupeni Greek Catholic Parish and Others, cited above, § 86).*
>>
>> *78. However, the right of access to the courts is not absolute but may be subject to limitations; these are permitted by implication since the right of access by its very nature calls for regulation by the State, which regulation may vary in time and in place according to the needs and*

resources of the community and of individuals (see Stanev v. Bulgaria [GC], no. 36760/06, § 230, ECHR 2012). In laying down such regulation, the Contracting States enjoy a certain margin of appreciation. Whilst the final decision as to observance of the Convention`s requirements rests with the Court, it is no part of the Court`s function to substitute for the assessment of the national authorities any other assessment of what might be the best policy in this field. Nonetheless, the limitations applied must not restrict the access left to the individual in such a way or to such an extent that the very essence of the right is impaired. Furthermore, a limitation will not be compatible with Article 6 § 1 if it does not pursue a legitimate aim and if there is not a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be achieved (see Lupeni Greek Catholic Parish and Others, cited above, § 89, with further references).”

Fuq din it-tema l-Qorti Kostituzzjonali kellha dan xi tgħid fis-sentenza ***George Gauci vs Avukat Ġenerali*** *mogħtija fil-31 ta' Mejju 2019:*

"…l-Qorti ghandha wkoll necessarjament tqies jekk tezistix protezzjoni, inkluza dik procedurali, sabiex tassigura ruhha li l-operat tas-sistema u l-impatt taghha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sid humiex ta' natura arbitrarja jew sahansitra jhallux lok ghall-incertezza. Ghalhekk il-Qorti Ewropeja qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord tal-Kera, fattur iehor ferm important fis-sejbien ta' lezjoni, fejn osservat li, filwaqt li dan il-Bord seta' offra l-protezzjoni procedurali adegwata sabiex ihares l-operat tas-sistema ta' kontroll, fil-fatt li funzjoni tieghu giet ristetta mil-ligi b'tal-mod li effettivament dan ma' ghandu l-ebda effett utili li seta' ipprevjena l-lezjoni:

61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, see Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)."[10]

Bil-mod kif il-Kap. 69 applikabbli fiż-żmien rilevanti kien jipproteġi kważi b'mod assolut lill-kerrej li kien jikwalifika għall-protezzjoni lilu mogħtija mil-liġi, is-sidien ma kellhom prattikament l-ebda possibilita' li jadixxu b'suċċess il-qrati ordinarji u jottjenu awment fil-kera għal waħda raġjonevoli u/jew jottjeni lura l-pussess tal-proprjeta' tiegħu. Ladarba l-miżien kien kompletament favur il-kerrej a skapitu tas-sid ma jistax jingħad illi s-sid kellu aċċess effettiv għall-qorti.

Għaldaqstant ssib illi bl-operazzjonijiet tad-disposizzjonijiet tal-Kap.69 u tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta mertu tal-kawża kif viġenti fiż-żmien rilevanti seħħet ukoll vjolazzjoni tad-drittijiet

[10] **Zammit and Attard Cassar v. Malta**

> ***fundamentali tar-rikorrenti protetti bl-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u bl-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni."***

15. L-Avukat tal-Istat jilmenta iżda illi hemm distinzjoni bejn dak li huwa rimedju effettiv u aċċess għall-qrati. Jissottometti illi l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-liġi sostantiva iżda jirreferi l-aktar għal *procedural fairness* f'kawża. Jisħaq illi:

> *" ... l-aċċess għal qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tippreskrivi qafas li neċessarjament jagħti eżatt dak li jkun irid is-sid, terġa u tgħid f'dan il-każ ir-rikorrenti anqas ittentaw jutilizzaw dan ir-rimedju fis-snin kollha li kienu sidien. Lanqas ma jfisser li għaliex dak il-qafas ma jogħġobx lis-sid allura hemm ksur tal-jedd ta' smigħ xieraq. Naturalment il-qafas legali jista' jiġi kkontestat fil-parametri tad-dritt tat-tgawdija tal-proprjetà iżda żgur ma jistax jiġi kkontestat mil-lenti tad-dritt għal smigħ xieraq."*

16. Fis-sentenza J & C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et tat-23 ta' Novembru 2020 din il-Qorti qalet hekk:

> *"17.Tassew illi l-jedd ta' aċċess għal qorti bħala fergħa tal-jedd għal smigħ xieraq ma jagħtix jedd illi l-qorti tapplika liġi sostantiva favorevoli għal min jidher quddiemha, għax wara kollox liġi favorevoli għal parti tkun sfavorevoli għall-parti l-oħra. Madankollu, jekk is-sid għandu jedd għal dħul fuq il-proprjetà tiegħu li jkun għallinqas paragonabbli ma' dak li jagħti s-suq ħieles, meqjus ukoll il-fattur soċjali, ikun inutli li għandu jedd li jadixxi qorti li ma għandhiex setgħa tagħtih ir-rimedju li jeħtieġ. Fil-każ tallum, għalkemm, kif rajna, jista' jkun hemm ċirkostanzi fejn is-sid jista' jingħata mill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' rimedju xieraq, dawk iċ-ċirkostanzi huma x'aktarx eċċezzjonali u ma jistax għalhekk jingħad illi s-sid għandu garantit aċċess għal tribunal li sejjer jagħtih rimedju sħiħ u biżżejjed".*

17. Għalkemm dak ir-raġunament sar b'referenza tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri tar-Raba' (Kap. 199), m'hemmx raġuni għalfejn ma japplikax għall-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69).

18. Taħt il-Kap. 69 l-awment fil-kera kien x'aktarx ikun wieħed irriżorju jekk awtorizzat mill-Bord Li Jirregola l-Kera. Qabel l-Att X tal-2009, l-awment fil-kera ta' kirja protetta taħt Kap. 69 kienet possibbli taħt Art. 4 ta' dik il-liġi u ċjoè:

i. F'każ li sid il-kera jagħmel tibdil jew xogħlijiet fil-fond li ma jkunux tiswijiet ordinarji;

ii. Jekk il-kera proposta ma teċċedix 40% ta' kera xierqa li għaliha seta' jinkera l-fond f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914.

19. Hu minnu li peress li l-kera kienet iktar minn €93.17 fis-sena, skont Art. 14(2) tal-Kap. 69 sid il-kera kellu l-jedd li jippreżenta ittra uffiċjali u jiddikjara x'kera qiegħed jippretendi mingħand l-inkwilin. F'każ li l-inkwilin ma jikkontestax l-awment billi jiftaħ proċeduri fil-Bord Li Jirregola l-Kera, l-awment fil-kera jitqies li ġie aċċettat mill-inkwilin. Fil-każ in eżami m'hemmx prova li s-sidien ippreżentaw l-ittra uffiċjali u ddikjaraw x'kera jippretendu. Madankollu l-Qorti xorta tqis li r-rimedju ma kienx adegwat, għaliex kollox kien jiddependi mill-fatt jekk l-inkwilin jikkontestax jew le l-awment permezz ta' proċeduri quddiem il-Bord. F'każ li jikkontesta, il-Bord Li Jirregola l-Kera xorta kien marbut b'dak li jipprovdi l-Art. 4 tal-Kap. 69. Għalhekk ir-rimedju li l-liġi speċjali kienet tagħti lil sid il-kera kien biss

rimedju apparenti, għaliex fil-prattika x'aktarx li żieda fil-kera kienet tkun ftit li xejn.

20. Imbagħad bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009 għalkemm b'effett mill-1 ta' Jannar 2010 il-Kodiċi Ċivili sar jipprovdi għall-awment ieħor fil-kera (Art. 1531Ċ), xorta baqa' ftit wisq.

21. Għaldaqstant, tiċħad l-ewwel aggravju tal-Avukat tal-Istat.

<u>It-Tieni Aggravju – Il-Likwidazzjoni tal-Kumpens</u>

22. Permezz tat-tieni aggravju l-Avukat tal-Istat jilmenta:

22.1. l-Ewwel Qorti kkalkolat il-ksur sa Mejju tal-2021 minflok ma waqfet sa Frar 2020 (data tal-preżentata tal-kawża odjerna); u

22.2. tat kumpens non-pekunarju għall-ksur tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u 39 tal-Kostituzzjoni, u dan għaliex isostni li l-Ewwel Qorti ma kellhiex issib ksur ta' dak il-jedd fundamentali.

23. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet dwar il-kumpens:

*“**Danni Pekunjarji***

Ma hemm ebda dubju li in vista tal-fatt li r-rikorrenti sofrew piż sproporzjonat meta ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kapitolu 69 u tal-Att X tal-2009 kif applikabbli fiż-żmien rilevanti, huma għandhom jingħataw rimedju xieraq konsistenti f’kumpens għad-danni pekunjarji.

... skont il-linji gwida tal-QEDB sabiex jiġi ffissat kumpens pekunarju ġust għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ għandha titnaqqas:

a. bejn wieħed u ieħor b’30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;

b. b’20% ġialadarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami; u

c. bil-valur tal-kera mħallsa mill-inkwilin jew fin-nuqqas bil-kera perċepibbli skond il-liġi.

***Il-Qorti ħatret bħala espert tekniku lill-Perit Mario Axisa** sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-Fond.*

***Għall-finijiet tal-eżeċizzju sabiex jiġu likwidati d-danni pekunjarji il-Qorti ser tqis il-perijodu mil-1 ta’ Mejju 1987 meta daħal fis-seħħ Kapitolu 319 (Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea) sal-31 ta’ Mejju 2021, il-jum qabel daħal fis-seħħ Artikolu 4A tal-Kap. 69 bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021 promulgat fil-mori tal-kawża odjerna**.*

Il-Qorti ser tapplika l-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku sabiex tiddetermina u tillikwida l-kumpens pekunjarju xieraq dovut lir-rikorrenti skont il-kriterji fuq delineati. Il-Qorti ħadet kont ukoll tal-kera pagabbli skont il-liġi.

Dwar l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat illi l-Qorti għandha tieħu konjizzjoni biss taż-żmien mill-mument li r-rikorrent saru sidien, jirriżulta illi r-rikorrent Joseph Farrugia ilu sid sa minn meta inbniet il-binja fis-snin sebgħin peress li kien sid flimkien ma’ missieru. Missier ir-rikorrenti miet fis-sena 2004 u wirtuh l-imsemmi Joseph Farrugia u r-rikorrenti l-oħra u oħtom li mietet u wirtuwha ħutha.

Fil-fehma tal-Qorti l-isproporzjon evidenti bejn id-dħul attwali mill-kera tal-fond u dak li potenzjalment setgħu jdaħħal l-antekawża tar-rikorrenti li kieku dan il-fond seta’ jinkera fis-suq liberu tal-proprjetà, wassal biex kien hemm telf soffert fil-patrimonju ta’ missier ir-rikorrenti li għadda għand ir-rikorrenti ...

Il-Qorti għalhekk ħadet in konsiderazzzjoni l-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku sabiex tiddetermina l-kumpens pekunjarji xieraq skont il-linji gwida tal-QEDB kif applikati mill-Qorti Kostituzzjonali għall-perijodu mill-1 ta' Mejju 1987[11] sat-30 ta' Mejju 2021[12] ...

Total	***€104,485.00***		

Fin-nota' ta' sottomissjonijiet tagħhom ir-rikorrenti indikaw illi l-ammont tal-kera perċepit jew perċepibbli fiż-żmien rilevanti kien ta' €9,783.36. Ħadd mill-partijiet ma kkontesta din iċ-ċifra u l-Qorti ser toħodha in konsiderazzjoni għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji.

Issegwi l-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji bil-mod kif fuq spjegat:

104,486 - 31,345.50 (30%) = 73,139.50 - 14,627.90 (20%) = 58,511.60 - 9,783.36 = €48,728.24

Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' tmienja u erbgħin elf, seba' mija u tmienja u għoxrin ewro u erbgħa u għoxrin ċenteżmu (€48,728.24) li qed jiġu arrotondati għal €48,800.00

Danni Morali

*In kwantu għad-danni non-pekunjarji, l-Qorti, wara li ħadet in konsiderazzjoni it-tul ta' żmien tal-leżjoni; l-inerzja tal-Istat sabiex jindirizza l-ilmenti ġustifikati bħal dawk tar-rikorrenti; il-frustrazzjoni tar-rikorrenti illi għal tant snin kienu fl-impossibilita' li jirrikorru b'suċċess għar-rimedji ordinarji; il-fatt illi l-leżjoni bdiet aktar tippronunzja ruħha mis-sena 2005 meta l-valur lokatizzju qabeż għal €4,200 fis-sena; l-Qorti qed tillikwida d-danni morali (i) fir-rigward tas-sejba ta' leżjoni tad-dritt protett bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni** fis-somma ta' **ħmistax-il elf Ewro (€15,000);** u (ii) fir-rigward tas-sejba ta' leżjoni tad-dritt protett bl-**artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u bl-artikolu 6 tal-Konvenzjoni** fis-somma ta' **ħamest elef Ewro (€5,000).**"*

24. A skans ta' dupplicità ta' proċeduri ta' din ix-xorta, meqjus il-fatt illi l-Ewwel Qorti ddeterminat li l-ksur mertu ta' din il-lanjanza effettivament

[11] Meta daħal fis-seħħ l-Att 319 tal-Liġijiet ta' Malta
[12] Meta daħal fis-seħħ Att XXIV tal-2021.

dam sad-dħul fis-seħħ tal-emendi ntrodotti bl-att Att XXIV tal-2021, il-Qorti mhux se tilqa' l-ilment tal-Avukat tal-Istat li l-Ewwel Qorti kellha tagħti danni sal-24 ta' Frar 2020 biss (data tal-ftuħ tal-kawża) u mhux sal-31 ta' Mejju 2021 (wara l-emenda li saret bl-Att XXIV tal-2021).

25. Min-naħa l-oħra ser tilqa' l-aggravju tal-Avukat tal-Istat fir-rigward ta' €5,000 danni non-pekunjarji li llikwidat l-Ewwel Qorti għall-ksur ta' Art. 39 tal-Kostituzzjoni u Art. 6 tal-Konvenzjoni. B'kollox l-Ewwel Qorti llikwidat kumpens non-pekunjarju ta' €20,000 (€15,000 għall-ksur tal-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u €5,000 għall-ksur tal-Art. 39 tal-Kostituzzjoni u Art. 6 tal-Konvenzjoni). Il-Qorti hi tal-fehma li s-somma ta' €5,000 hi żejda meta tikkunsidra li llikwidat ukoll €15,000. Il-Qorti hi tal-fehma li in ġenerali fejn hemm ksur ta' jeddijiet fundamentali, il-kumpens non-pekunjarju għandu jkun somma waħda u mhux tingħata somma għall-kull jedd fundamentali. Dan apparti li €15,000 hi somma diġà konsiderevoli meta tikkunsidra sentenzi oħra ta' din il-Qorti dwar kawżi ta' din ix-xorta. Madankollu l-Avukat tal-Istat ma appellax minn dik il-parti tas-sentenza.

<u>Deċiżjoni</u>

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell biss sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tvarja s-sentenza appellata tas-27 ta' Ottubru 2022 fis-sens li

tħassar dik il-parti li kkundannat lill-Avukat tal-Istat iħallas €5,000 għall-ksur tal-jedd fundamentali protett taħt Art. 39 tal-Kostituzzjoni u Art. 6 tal-Konvenzjoni, u minflok tiddeċiedi li l-kumpens non-pekunjarju hu kompriż fis-somma ta' €15,000 li ffissat l-Ewwel Qorti. Għall-kumplament tikkonferma s-sentenza appellata.

Spejjeż tal-appell jinqasmu in kwantu għal ¾ (tlieta minn erbgħa) a karigu tal-Avukat tal-Istat u ¼ (wieħed minn erbgħa) a karigu tar-rikorrenti. B'dan li jekk hemm xi spejjeż tal-appellata Borg għandha tagħmel tajjeb għalihom hi għaliex l-aggravji tal-appell ma kinux jolqtu direttament lilha.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da