QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 22 ta' Frar, 2024

Numru 4

Rikors Numru 131/22TA

Agostina sive Ina Cini (K.I nru. 809249(M)); Gemma Brownrigg (K.I nru. 318542(M)); Carmelo sive Charles Grima (K.I nru. 117338(M)); Angelo Grima (K.I nru. 135264(M)); Alessandra Spiteri (K.I nru. 331162(M)); Angela sive Gillian Gauci Borda (K.I nru. 469153(M)); Carmelina Borg (K.I nru. 73537(M)); Mary Anne sive Miriam Vella (K.I nru. 846547(M)); Claude Grima (K.I nru. 209574(M)); Anjelica Ellul (K.I nru. 295469(M)); Simon Grima (K.I nru. 483466(M)); Edward Grima Baldacchino (K.I nru. 384167(M)); Vanessa Frazier (K.I nru. 322369(M)) u Gordon Grima Baldacchino (K.I nru. 322269(M))

vs

L-Avukat tal-Istat; u

Vivian Farrugia (K.I nru 688938(M)) għal kull interess li jista' jkollha

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Agostina sive Ina Cini u oħrajn (ir-rikorrenti) tas-7 ta' Marzu 2022 li permezz tiegħu premettew u talbu s-segwenti:

1. “Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-proprjetà *ossia* l-fond numru 94, Triq il-Merkanti, Valletta (Dok. ‘A’).

2. L-inkwilina ilha tokkupa l-fond surriferit għal żmien twil taħt titolu ta’ kera stabbilit u miżmum taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, senjatament l-artikolu 3, flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta’ Malta.

3. Illi għalhekk l-intimata baqgħet tgawdi kirja sfurzata fuq is-sid u tħallas biss kera ta’ €211.50ċ fis-sena, illi hija dik il-kera massima li jipprospetta l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta’ Malta, mingħajr ma nżamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Ma hemm l-ebda dubju illi din hija kera baxxa, speċjalment ikkunsidrat dak li l-proprjetà kapaċi iġġib fis-suq miftuħ.

4. Illi huwa stat ta’ fatt illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, tal-anqas qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, ta d-dritt lill-intimata li tibqa’ tgħix fil-fond suriferit minkejja li skada t-terminu lokatizju, b’kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas żżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-uniku awment permessibli jkun dak skond ir-rata ta’ inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi. Dan irriżulta għal relazzjoni sforzata ta’ sid u inkwilin għall-perjodu indefinit.

5. Illi b’dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond. Għaldaqstant ġew privati mill-proprjeta' tagħhom bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

6. *Il-livell baxx ta’ kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura ta’ propjetà, in-nuqqas ta’ salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f’Malta f’dawk l-aħħar deċimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.*

7. Għalhekk fil-fehma umili tar-rikorrenti, d-drittijiet tagħhom ġew miksura ai termini tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandhom dritt jirċievu kumpens, stante illi ġew privati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

1. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż tal-artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-liġi, u/jew minħabba l-Att X tal-2009, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom ossia l-fond numru 94, Triq il-Merkanti, Valletta bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja;

2. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni, li jinkludi danni non-pekunjarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet suċċitati fit-talba preċedenti;

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni bil-ħatra ta' perit nominandi;

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati;

5. Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;

Bl-ispejjeż u l-imgħax legali kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni."

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tat-28 ta' Marzu 2022 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

"1. Illi din it-tweġiba qiegħda ssir b'ħarsien td-digriet mogħti minn din l-Onorabbli Qorti nhar it-28 ta' Frar 2022, li ġie nnotifikat lilu flimkien mar-rikors promotur nhar id-9 ta' Marzu 2022, bi żmien għoxrin (20) jum min-notifika għar-risposta;

2. Illi in suċċint, ir-rikorrenti qedgħin jilmentaw illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, u/jew l-emendi tal-Att X tal-2009 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni ndefinita lill-intimata Vivian Farrugia għall-fond 94, Triq il-Merkanti, Valletta, u dan allegatament bi vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif sanċit fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem;

3. Illi l-intimat Avukat tal-Istat qiegħed jirrispinġi din l-allegazzjoni u l-pretensjonijiet marbutin magħha *stante* illi tali allegazzjoni hija nfondata fil-fatt u fid-dritt. Fil-frattemp, qiegħed iressaq dawn l-eċċezzjonijiet li ġejjin b'rabta mal-ilment sopraċitat;

4. Illi fl-ewwel lok, huwa xieraq illi r-rikorrenti jippreżentaw prova tal-ftehim tal-kirja li qed jiġi attakkat b'din il-kawża, sabiex jiġi stabbilit <u>meta bdiet il-kirja</u> u jiġi ppruvat ukoll illi l-intimata Vivian Farrugia

tabilħaqq tgawdi minn kirja li tiġġedded skond il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

5. Illi jkun xieraq ukoll illi r-rikorrenti jippreżentaw prova tat-titolu għall-fond in kwistjoni;

6. Illi fil-mertu, r-rikorrenti jilmentaw minn allegata vjolazzjoni tad-dritt fundamentali kif sanċit fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta). L-esponent jirrileva illi skond il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu[1], l-Istat għandi kull jedd li jgħaddi l-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-propjeta' skond l-interess ġenerali. Huwa prinċipju ben stabilit illi l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex: jiddentifika l-ħtiġijiet ekonomiċi u soċjali tal-pajjiż, u jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri li huma meħtieġa għall-ħarsien ġenerali. B'hekk, l-Istat joħloq bilanċ u jiżgura li kull ċittdin, anke dak b'mezzi limitati, jkollu akkomodazzjoni xierqa u dinjituża;

7. Illi l-esponent jirrileva li skond l-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ladarba l-ilment jirreferi allegatament għal ksur tal-Ewwel Protokoll fuq imsemmi, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tieħu konjizzjoni taż-żmien *antecedente* t-30 t'April 1987[2];

8. Illi fl-umli fehma tal-esponent, ma kien hemm u ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea *stante* li ma seħħ ebda teħid forzuż jew obbligatorju tal-fond in kwistjoni, iżda sar biss kontroll tal-użu tiegħu fil-parametri tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea;

9. Illi **bid-dħul tal-emendi tal-Att X tal-2009**, l-ammont tal-kera li s-sidien jirċievu beda **jogħla kull tlett (3) snin** skond id-dispożizzjonijiet ta' l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Isegwi għalhekk, li l-emendi inkwistjoni *semmai* immiljoraw il-pożizzjoni tar-rikorrenti;

10. Illi **bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021** mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, senjatament bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera/ir-'Rent Regulation Board' sabiex il-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valurħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni,m u dan minn l-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Tali awment b'din ir-rata jistabilixxi bilanċ siewi bejn l-interessi tas-sidien u tal-inkwilini. Bħala

[1] *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.* ***Iżda d-diżposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni****.*

[2] *Ai termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta:* ***Ebda ksur*** *tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew* ***tal-Artikoli 1*** *sa 3 (inklużi)* ***tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987*** *jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba' Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5 (inklużi) tas-Seba' Protokol li jsir qabel l-1 ta' April 2002,* ***ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 tal-[Kap 319].***

stat ta' fatt, jidher illi r-rikorrenti fetħu **proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera** abbażi tal-imsemmi Artikolu 4A fl-ismijiet 'Cini Agostina et vs. Farrugia Vivian' [**Rikors 868/2021 LC**] u dan preċiżament sabiex ikun hemm awment fl-ammont tal-kera li jirċievu. Konsegwentement, ladarba r-rikorrenti ingħatalhom dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tagħhom fl-1 ta' Ġunju 2021 m'għandu jkun hemm ebda stħarriġ minn din l-Onorabbli Qorti għal kwalsiasi perjodu wara l-1 ta' Ġunju 2021;

11. Illi fid-dawl ta' dan kollu u tal-pre-ċitat l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem, l-esponent isostni li l-provvedimenti promulgati fil-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 u/jew minħabba l-Att X tal-2009, ma humiex leżivi għad-dritt fundamentali tar-rikorrenti għall-protezzjoni tal-proprjeta' kif sanċit fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. It-talbet rikorrenti għandhom għalhekk jiġu miċħuda fl-intier tagħhom minn din l-Onorabbli Qorti;

12. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-eventwalita' li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm ksur tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti għall-protezzjoni tal-proprjeta' u jidhrilha li dan il-ksur għandu jiġi rrimedjat bl-għoti ta' **kumpens pekunjarju**, dan il-kumpens għandu jirrifletti l-fatt li:

    a. l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjeta' hija ġustifikata minn raġunijiet ta' interess ġenerali, u ċioe' li jiġu salvagwardjati persuni vulnerabbli minn *homelessness*;

    b. anke kieku l-proprjeta' in kwistjoni kienet fil-pussess tagħhom, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrenti kien jirnexxielhom iżommu l-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;

    c. anke kieku r-rikorrenti kienu krew il-proprjeta' in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienu jipperċepixxu kienet tkun suġġetta għat-taxxa;

    d. matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċevew xi kirjiet mill-inkwilin;

13. Illi *di piu*, għandu jkun hemm tnaqqis addizzjonali fil-kumpens jekk jirriżulta li kien hemm ċirkostanzi li abbażi tagħhom ir-rikorrenti setgħu jeżawrixxu ruħhom mir-rimedji ordinarji mogħtija mil-Liġi sabiex jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilini[3];

14. Illi *in linea* mal-premess, in kwantu għal **danni morali**, għandu jittieħed in kunsiderazzjoni l-fatt li r-rikorrenti għamlu snin mingħajr ma fittxew rimedju[4];

[3] Ara wkoll: *Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez vs Avukat Ġenerali et*, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar is-27 ta' Ottubru 2021.
[4] Ara wkoll: *John Pace et vs. L-Avukat tal-Istat et,* Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar it-28 ta' Jannar 2021.

15. Illi *di piu*, kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jkun limitat **biss** għall-perjodu li huma kienu poprjetarji tal-fobd in kwistjoni, għall-ishma rispettivi tagħhom fil-proprjeta' in kwistjoni, u sa mhux aktar tard mill-1 ta' Ġunju 2021. *Di piu*, m'għandhomx ikunu intitolati għal kumpens tal-antekawża tagħhom;

16. Illi finalment u mingħajr preġudizzju għas-suespost, senjatament għat-talbiet tar-rikorrenti biex din l-Onorabbli Qorti "*tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa*", l-esponent umilment jeċepixxi li din l-Onorabbli Qorti **m'għandhiex tordna l-iżgumbrament** tal-inkwilina, peress li ma huwiex il-kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti li tużurpa l-funzjoni ta' Qrati u Tribunali oħra li għandhom is-setgħa jiddeterminaw jekk l-inkwilin għandux titolu għall-fond in kwistjoni[5];

17. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha **tiċħad** it-talbiet rikorrenti, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti."

Rat ir-risposta ta' Vivian Farrugia (l-intimata inkwilina) tal-24 ta' Novembru 2022 li permezz tagħha wieġbet is-segwenti:

1) "Illi preliminarjament l-initimata teċċepixxi illi hija mhijiex il-legittimu kuntradittur fil-kawza odjerna stante illi r-rikorrenti qed jattakkaw il-liġijiet tal-kera viġenti u ebda mit-talbiet tar-rikorrenti, inkluż dawk għall-ħlas ta' kumpens mhux qed isiru fil-konfront tal-esponenti;

2) Illi mingħajr preġudizzju għal dak gia eċċepit, l-intimata qiegħda tgawdi minn kirja li tibbenefika mill-protezzjoni tal-liġi u li huma dejjem aġixxiet skont il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja;

3) Illi dan saħansitra ġie ddikjarat mill-bord tal-kera ppreseduta mill-Maġistrat Leonard Caruana f'sentenza mogħtija fl-4 ta' Novembru 2022 fl-ismijiet Cini Agostina sive Ina vs Vivian Farrugia rikors numru 868/21;

4) Illi għalhekk, mhux fil-kompitu tal-esponenti li twieġeb għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali stante li dawn mhumiex obbligi li jorbtu lilha;

5) Illi bla preġudizzju għas-suespost, it-talba għal dikjarazzjoni li l-ligi li permezz tagħha il-kirja inkwistjoni tikseb il-protezzjoni tivvjola id-drittijiet fundamentali sanċiti mill-kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea mhix gustifika fil-każ odjern;

[5] Ara wkoll: *Helen Agius vs. Salvina sive Sylvia Cutajar et,* Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar il-25 ta' Frar 2021.

6) Illi għal kuntrarju ta' dak espost mir-rikorrenti, u bla preġudizzju għas-sueppost, l-Att XXIV tal-2021, jipprovdi għal mekkaniżmu fejn permezz ta' rikors sid ta' propjeta mikrija ai termini tal-istess Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta, jista' permezz ta' rikors jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera kif ukoll revizjoni tal-pagament tal-kera;

7) Illi permezz tal-Att XXVII tal-2021, l-intendiment tal-leġiżlatur kien li jilħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;

8) Illi di piu' u mingħajr preġudizzju għas-suespost, mhuwiex minnu illi hemm impossibilita' sabiex ir-rikorrenti jieħdu l-pussess tal-propjeta' lura u dan għaliex il-liġi tipprovdi kif dan jista' jseħħ;

9) Illi għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, l-esponenti titlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti biex tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra tagħhom;

10) Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi minn issa nġunti in subizzjoni."

Rat l-atti u dokumenti kollha;

Qrat ix-xhieda imressqa;

Rat li r-rikors tħalla għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti

1. Ir-rikorrenti huma sidien tal-fond urban 94,Triq il-Merkanti, Valletta liema fond huwa mikri lill-intimata inkwilina. Din ilha tokkupa l-fond għal ħafna snin u b'kera li kienet baxxa. L-intimata inkwilina kienet protetta mil-liġi u għalhekk ir-rikorrenti ftit li xejn kellhom tama li jistgħu jgħollu l-kera jew jieħdu lura l-pussess ta' dan il-fond minħabba r-rilokazzjoni ex lege.

2. Għalhekk ir-rikorrenti għamlu din il-Kawża peress li qed jilmentaw li għal dawn is-snin kollha id-drittijiet fundamentali tagħhom kienu ġew miksura.

Punti ta' Liġi

3. Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-rikorrenti qed jilmentaw li l-Kapitolu 69 tal-Liġijiiet ta' Malta "u l-Att X tal-2009, u liġijiet oħra viġenti" jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni sanċit fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

4. Ir-raġunijiet imressqa mir-rikorrenti huma l-istess bħal dawk li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-emendi bl-Att X tal-2009 kif kienu viġenti qabel l-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021.

5. Dan għaliex jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari. Tali nterferenza ikkawżata b'dawn id-dispożizzjonijiet ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Dan minħabba raġunijiet indikati mir-rikorrenti fl-istess premessi. Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-

Qorti ta' Strasburgu (ara espożizzjoni dettaljata tal-prinċipji ġurisprudenzjali stabbiliti mill-Qorti Ewropea kif riflessa fil-ġurisprudenza kostanti tal-**Qrati Maltin fis-sentenza fl-ismijiet Margaret Caruana et vs L-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili ,Sede Kostituzzjonali, [per Imħallef Joseph Zammit McKeon], tat-18 ta' Marzu 2021;** ara wkoll fost oħrajn fl-ismijiet **Rita Falzon vs Dun Saverin sive Xavier Cutajar et, Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, [per Imħallef Francesco Depasquale], tal-20 ta' Ottubru 2021**).

Konsiderazzjonijiet

6. Fid-dawl tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimat inkwilina irid jingħad li l-preżenza tagħha f'kawżi bħal dawn, ma hijiex biex tirrispondi għal liġi leżiva ta' drittijiet fundamentali jew tiġi kkundannata għal xi sanzjoni billi jkun addebitat lilu tali leżjoni u l-ħlas konsegwenzjali ta' danni. Huwa l-Istat li jrid jagħmel dan. Il-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju.

7. Għalhekk kif sewwa ritenut mill-**Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et datata 27 ta' Ġunju 2019**, *"Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm hija taqbel mat-tezi tal-intimata Camillleri li, ladarba hi agixxiet skont il-ligi, allura m'ghandhiex legalment tirrispondi ghall inkostituzzjonalita tal-ligi jew tehel spejjez tal-kawza, u huwa l-istat li huwa finalment responsabili, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-intimata stante li hi*

parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza taghha f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrita` tal-gudizzju. Hi bhala inkwilina tal-fond in kwistjoni ghandha interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilha direttament" (ara **Evelyn Montebello et vs Avukat Ġenerali et, Kost 13/07/2018; Sam Bradshaw et vs Avukat Ġenerali et, Kost 06/02/2015 u Raymond Cassar Torreggiani vs Avukat Ġenerali, Kost 22/02/2013**).

8. Għalhekk din l-eċċezzjoni ser tkun miċħuda.

9. L-intimat Avukat tal-Istat sagramentalment dejjem jagħti l-eċċezzjoni li r-rikorrenti jridu jipprovaw it-titolu tagħhom. Anke din id-darba din ingħatat f'eċċezzjoni numru 5.

10. Il-Qorti tfakkar li ai fini ta' dawn ix-xorta ta' proċeduri kull ma hemm bżonn hu li din il-Qorti, mid-dokumenti esebiti jew provi oħra imresssqa, kull ma għandha tagħmel li tkun sodisfatta li dan it-titolu jesisti. Ix xorta ta' prova meħtieġa f'dawn il-proċeduri ma hiex simili għal dik meħtieġa f'azzjoni petitorja iżda hija waħda ħafna anqa riġida. Dan it-titolu jirriżulta mill-provi dokumentali imressqa mir-rikorrenti (a' fol 4 sa 14).

11. Safejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-

diverżi Sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna ċitati fis-Sentenza Margaret Caruana et vs L-Avukat Ġenerali et. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali hemm esposti. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe li dawn kienu leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

12. Bħala rimedju għal dan il-ksur ir-rikorrenti qed jitlob lill-Qorti tgħati r-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi (ara l-ewwel talba) kif ukoll sabiex tiddikjara lill-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għall-kumpens u danni sofferti minnu b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom (ara t-tielet, r-raba u l-ħames talba).

13. Din il-Qorti tara li t-talba għar-rimedji xierqa hija bbażata fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali. Għal raġunijiet ġia su esposti, din it-talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Il-Qorti tqis li l-istess prinċipju applikat mill-Qrati tagħna fir-rigward tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 li ġie sostitwit bl-istess Att XXIV tas-sena 2021, għandu japplika wkoll għall-Artikolu 4A introdott bl-istess Att u għall-istess skop:

"*Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2020] ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra*

tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-Intimati …. joħroġ li r-Rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;" (ara sentenza fl-ismijiet **Victoria Amato Gauci et -vs- Avukat Ġenerali et** ċitata supra).

14. Għal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq il-Qorti ser tapplika l-istess konsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fil-paragrafi 101-109 tas-sentenza *Cauchi v. Malta deċiża mill-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021*. Dan iżda sal-1 ta' Ġunju 2021 u mis-sena tal-mewt ta' Victor Dingli, jiġifieri mill-2018. Dan għaliex il-komportament tiegħu, qua l-awtur tar-rikorrenti, kien wieħed passiv tant li dejjem aċċetta l-kera mingħajr riżervi kif hekk baqa jagħmel ukoll ir-rikorrenti. Lanqas ma jirriżulta li meta saret il-konċessjoni Victor Dingli kien mhedded minn xi xorta ta' rekwiżizzjoni u allura ma kellux għażla. Kif ġie kemm il-darba ritenut minn din il-Qorti, biex l-eredi f'kawżi bħal dan in eżami ikunu f'posizzjoni li jinsistu fuq it-telf monitarju tal-awturi tagħhom, ai fini biss ta' kumpens, ikun utili li jiġi eżaminat il-komportament tal-istess awturi (ara fost oħrajn **sentenza fl-ismijiet Vincent John Rizzo et vs Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili Prim' Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 25 ta' Jannar 2021**).

15. Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD fil-kawża Cauchi -vs- Malta qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles. F'dan ir-rigward il-QEBD nnotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta pero' battiet matul il-kors tat-tlett deċenni li segwew minn meta din l-liġi ġiet fis-seħħ. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizzi jitnaqqsu b'madwar 30% abbażi ta' dak l-għan leġittimu. Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis.

16. Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kienetx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta' riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabli li jitqies li t-telf attwali kien inqas min dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.

17. Magħdud dan, il-QEBD qieset li l-kera li l-applikant ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-rigward, il-QEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jeddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem.

18. Il-QEBD kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mill-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk mħallas lilu.

19. Fl-aħħar nett, il-QEBD tenniet li, in virtù ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ma dan l-ammont għandu jiżdied ħlas ta' 5% imgħax darba waħda biss. Dan sabiex jagħmel tajjeb għat-telf tal-valur tal-kumpens matul iż-żmien minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi nazzjonali bħal livelli ta' inflazzjoni u rati ta' interess.

20. Wara li qieset ir-rapport tal-perit tagħha u l-istat li jinsab fih dan il-fond, din il-Qorti issib xieraq li titħallas lir-rikorrenti s-somma ta' għaxart elef (€10,000) bħala danni pekunjarji u fid-dawl ta' kemm ilha l-kirja, elfejn ewro (€2000) bħala danni non pekunjarji.

21. Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-Istat. L-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju. Kif diga' ingħad l-preżenza tiegħu f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju (ara **Margaret Psaila**

et vs l-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali], tas-27 ta' Ġunju 2019).

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi dan ir-rikors bil-mod segwenti:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati.

Tilqa' l-ewwel talba rikorrenti u tiddikjara illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż tal-artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-liġi, u/jew minħabba l-Att X tal-2009, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom ossia l-fond numru 94, Triq il-Merkanti, Valletta bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Tilqa' it-tieni talba rikorrent u tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens dovut lir-rikorrenti.

Tilqa' it-tielet u r-raba' talbiet rikorrenti u fil-waqt li tillikwida l-kumpens fl-ammont ta' tnax-il elf ewro (€12,000), tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-ammont hekk likwidat bl-imgħaxijiet legali mill-presenti sentenza sal-pagament effettiv.

Spejjes ta’ dawn il-proċeduri a’ karigu tal-Avukat tal-Istat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur