QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 14 ta' Marzu, 2024

Numru 5

Rikors Numru 23/22TA

Joseph Galea (K.I. 734249M)

vs

L-Avukat tal-Istat u Theodore Sammut (K.I. 256437M) u b'digriet datat 23 ta' Novembru 2023 assuma l-atti Brian Sammut

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Joseph Galea (ir-rikorrent) tas-17 ta' Jannar 2022 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:

"1. Premess illi r-rikorrenti huwa l-propjetarju uniku tad-dar bin-numru 31 'Dominic', Triq l-Ahwa Vassallo, f'Hal-Luqa, liema propjeta giet mghoddija lilu mill-wirt ta' missieru Joseph Galea;

2. U billi permezz tal-kuntratt datat 14 ta' Marzu 1964 maghmul fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Agius (hawn anness u mmarkat bhala Dokument A), il-fond in kwistjoni giet mghoddi lill-intimat Theodore Sammut b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal sbatax-il sena mill-1 ta' April 1964, b'cens ta' Lm32 fis-sena;

3. U billi minkejja li din il-koncezzjoni enfitewtika temporanja ghalqet fil-31 ta' Marzu 1981, l-inkwilin odjern Theodore Sammut invoka d-dritt li jibqa' jirresjedi fil-fond taht titolu ta' kera u dan peress li huwa cittadin ta' Malta u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni u dan ai termini tal-Artikolu 12 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta);

4. U billi l-kera li prezentement tithallas lir-rikorrenti minn Theodore Sammut hija ta' mitejn, sitta u ghoxri ewro u hamsa u tmenin centezmi (€226.85c) dovuti kull sena;

5. U billi l-kera li r-rikorrenti jircievu hija wahda irrizorja u dan meta wiehed iqis il-valur u r-redditu li wiehed jista jikseb fis-suq hieles;

6. U billi r-rikorrenti intavolaw kawza quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-Artikolu 12(B)(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta fl-ismijiet Joseph Galea vs Theodore Sammut, Rik Nru 223/2020, sabiex il-kirja tigi awmentata skond il-ligi;

7. U billi minkejja li gie introdott rimedju permezz tal-Artikolu 12B(2) tal-Kap. 158 mizjud permezz tal-Att XXIV.2021, xorta wahda gew lezi d-drittijiet tar-rikorrenti qabel dawn l-emendi fil-ligi dahlu fis-sehh;

8. U billi ghalhekk ir-rikorrenti gew mcahda mit-tgawdija tal-propjeta taghhom minghajr ma nghataw kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond u dan peress li l-kera bl-ebda mod ma hija qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond;

9. U billi l-privazzjoni tal-propjeta' tar-rikorrenti hija lezjoni tad-dritt ta' proprjeta' kif protetta mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea;

10. U billi ghalhekk qed jigu lezi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan billi gie pprivat mill-propjeta' tieghu minghajr ma nghata kumpens gust ghall-privazzjoni tat-tgawdija tal-propjeta' surriferita.

Ghaldaqstant in vista tas-suespost, ir-rikorrent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti, salv dawk il-provvedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni, joghgobha:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi gew lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, (L-Ewwel Skeda tal-Kap. 319), u dan ghar-ragunijiet suesposti bl-operazzjoni tal-Kap. 158.

2. Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom responsabbli ghal-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-

inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea.

3. Taghti dawk ir-rimedji li jidhrilha huma xierqa u opportuni u kumpens xieraq ghall-okkupazzjoni tal-istess fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-ligi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

5. Tikkundanna lill-intimati jew min minhom ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati.

Bl-ispejjez u l-ingunzjoni in subizzjoni tal-intimati."

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tad-9 ta' Frar 2022 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

"1. Illi preliminarjament, ir-rikorrent għandu jġib prova sodisfaċenti (i) tat-titolu tiegħu għall-proprjeta' mertu ta' din il-kawża; (ii) tal-kirja illi qed jilmdenta minnha; u (iii) illi tali kirja hija effettivament soġġetta għall-provedimenti tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, permezz tar-rikors tiegħu r-rikorrent qiegħed jilmenta minn ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, stante illi bl-operat tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta qabel id-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B, huwa jgħid illi kien ipprivat mid-dgawdija tal-proprjeta' tiegħu li kienet okkupata mingħajr il-ħlas ta' kera ġusta kontra l-volonta' tiegħu. L-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

3. Illi, safejn it-talbiet tar-rikorrent huma mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tali talbiet huma insostenibbli minħabba li f'dan il-każ l-Istat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' xi ġid li huwa tar-rikorrent, imma implimenta biss miżuri illi jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta';

4. Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost u f'kull każ, it-talbiet ma għandhomx jiġu akkolti għaliex kemm taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll taħt il-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u

sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ħarsien tal-interess ġenerali;

5. Illi, fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Taħt dan il-profil l-artikoli tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta li huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom ma jistgħux jiġu klassifikati li mhumiex leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali. Għalhekk meta wieħed iqis li l-emendi tal-1979 kienu ġew introdotti bi skop li l-Gvern tal-ġurnata jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponent ma jarax li dawn l-artikoli għandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħarsin bil-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea;

6. Illi, stabbilit li l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali, b'dana li ma hemm xejn ħażin li l-liġi Maltija tiddisponi li f'għeluq enfitewsi temporanja l-okkupant li jkun qed juża dik id-dar bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera, allura safejn ir-rikorrent jista' jkun qed jitlob dikjarazzjoni ġudizzjali li l-liġi tikser il-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur l-inkwilin għandha tiġi mwaqqfa minħabba nuqqas ta' bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilini, tali talbiet mhumiex mistħoqqa;

7. Illi, subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment marbut man-nuqqas ta' bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, jissokta jingħad li bil-miġja tal-artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma baqgħetx togħla biss kull ħmistax-il sena skont l-artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda kull tlett snin skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

8. Illi, apparti minn hekk, bil-miġja tal-Artikolu 12B, sidien bħar-rikorrent ingħataw id-dritt illi jipproċedu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bi proċeduri maħsuba sabiex inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni jiġu żgumbrati filwaqt li għal dawk li ħaqqhom tali protezzjoni, il-kera tiġi miżjuda sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjeta' fis-suq ħieles. Jidher li r-rikorrent f'dawn il-proċeduri eżerċita dan id-dritt billi stitwixxa proċeduri quddiem l-istess Bord (Rik. 223/2020) u għaldaqstant l-ilmenti tiegħu huma illimitati għaż-żmien ta' qabel id-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B;

9. Illi, f'kull każ l-esponent sinċerament ma jħossx li l-kera li qegħda titħallas fil-preżent hija xi kera daqstant sproporzjonata. Hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħih tas-suq, u dan ukoll huwa konformi mal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu;

10. Illi, magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalita' ta' wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt il-Kap

158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex perpetwa iżda tispiċċa mal-inkwilin u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-ikwilin u mhux lis-sid;

11. Illi, għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke da il-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-liġi u b'hekk kull talba għal rimedju jew kumpens mhix mistħoqqa;

12. Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tat-talba numru 4, l-esponent jisħaq illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma mhuwiex applikabbli stante li tali Artikolu jorbot biss lill-organi ġudizzjarji ta' Strasburgu, u mhux lill-Qrati domestiċi. Infatti, jekk wieħed iħares lejn il-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Artikolu 41 ma huwiex wieħed mill-Artikoli illi ġie traspost fil-Liġi Maltija;

Għaldaqstant, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob ir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrent ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

Rat li Brian Sammut (l-intimat inkwilin) ġie ammess li jidħol flok Theodore Sammut li laħaq miet.

Rat l-atti u dokumenti kollha imressqa fir-rikors.

Semgħet u qrat ix-xhieda imressqa fil-perkors tas-smiegħ.

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet.

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

Punti ta' fatti

1. Il-fond 31, 'Domenic', Triq l-Aħwa Vassallo, Ħal-Luqa huwa propjeta' tar-rikorrent. Din id-dar saret tiegħu bis-saħħa ta' wirt mingħand missieru.

2. Din id-dar kienet ingħatat b'konċessjoni emfitewtika temporanja għal żmien sbatax-il sena bis-saħħa ta' kuntratt tal-31 ta' Marzu 1981, bil-perjodu imsemmi beda jiddekorri mill-1 ta' April 1964.

3. Meta għalhekk skadiet il-konċessjoni, missier l-intimat inkwilina u issa Brian Sammut, l-inkwilin attwali, baqgħu jirrisjedu fih b'titolu ta' kera bis-saħħa tal-artikolu 12 tal-kap 158 tal-liġijiet ta' Malta. Presentement qed titħallas kera ta' €22.16 fis-sena. Ir-rikorrenti jsostni li din hija kera irriżorja ikkunsidrat il-valur tal-fond u kemm rejalment jista' jrendi fis-suq miftuħ.

4. Ir-rikorrent intavola kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-artikolu 12(B)(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, riċentement introdott, sabiex ikun hemm awment fil-kera. Din il-kawża iġġib l-ismijiet Joseph Galea -vs- Theodore Galea pero' skond ir-rikorrent id-drittijiet tiegħu xorta għadhom ikunu miksura.

5. Għalhekk sar dan ir-rikors.

Punti ta' Liġi

6. Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali.

7. Ir-rikorrent, qua werrieta ta' missieru, qed jilmenta li l-operat tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 kif imdaħħal bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979 u qed jivvjola d-dritt tiegħu għat-tgawdija tal-fond mertu tar-rikors u dan kif imħarsa minn l-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

8. Dan għaliex l-emendi f'dan l-artikolu 12 tal-Kap. 158 qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Sammut fir-rigward ta' dan il-fond għaliex qiegħed ikun imċaħħad mill-pussess, u għaliex din il-liġi tqiegħed lir-rikorrent fl-impossibilitá li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta' imsemmija. Dan magħdud mal-fatt, li l-kera li qed titħallas in virtu' ta' din il-liġi hija rriżorja u ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq ħieles. Għalhekk fi ftit kliem ir-rikorrenti jilmenta li b'dan il-mod qed ikun kostrett li jġorr piż sproporzjonat.

9. Dawn huma l-istess raġunijiet li dwarhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet fil-Kap. 158 emendati bl-Att XXII tal-1979, inkluż għalhekk l-artikolu 12.

10. L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocoll tal-Konvenzjoni ġie kostantament interpretat mill-Qorti Ewropea kif ġej: *"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 v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98; and Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 98, ECHR 2000-I).” (**Ara Zammit and Vassallo v. Malta; Applikazzjoni numru 43675/16, 28 ta’ Mejju 2019**).

11. Il-Qorti Ewropea stabbilit għalhekk li l-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta’ kuntratt ta’ kera għalkemm legali u magħmulin għal skop leġittimu fl-interess ġenerali, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetá tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-ewwel Protokoll. Iżda dan l-indħil ikun konformi ma’ dan l-artikolu biss meta jkun wieħed legali, magħmul għal skop leġittimu fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-komunitá u l-protezzjoni taddrittijiet fundamentali tal-individwu:

“*The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is to say it must strike a “fair balance” between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual’s fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. the United Kingdom [GC], no. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).*” (Ara **Cassar v. Malta, applikazzjoni numru 50570/13, 30 ta’ April 2018**).

12. Fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 kif emendati bl-Att XXII tal-1979, inkluż għalhekk l-artikolu 12(2), il-Qorti Ewropea dejjem sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan għaliex l-istess emendi jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust. Dan ifisser li tali interferenza ikkawżata b'dawn l-emendi ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu minħabba raġunijiet segwenti li huma wkoll indikati mir-rikorrenti fil-premessi:

"*The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases the*

Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection Rik. Nru 74/18TA 19 of the applicant's right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention." (Ara ukoll **Buttigieg and Others v. Malta, applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018**).

13. Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu f'żewġ xenarji:

(1) fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret fiż-żmien qabel ma daħlu fis-seħħ dawn l-emendi bis-saħħa tal-Att XXII ta' l-1979 u għaldaqstant is-sid ma setax ikun konsapevoli bl-effetti li kienet se ġġib magħha tali konċessjoni minħabba d-dħul fis-seħħ tal-emendi msemmija. Dan huwa preċiżament il-każ tal-lum (ara ad eżempju **Joseph Darmanin vs. Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali], tat-30 ta'Ottubru 2018 kif** konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata).

(2) fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret fiż-żmien wara d-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi biss meta s-sidien ma kienux ħielsa jagħżlu mod ieħor allavolja kienu konsapevoli bl-effetti tal-emendi imsemmija (ara per eżempju **Victor u Carmen Portanier vs. Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali, 29 ta' April 2016**) .

14. Il-Qorti Ewropea iżda sabet li l-artikolu 12 jivvjola l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mingħajr kwalifika anke meta konċessjoni emfitewtika tkun saret fi żmien wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII ta' l-1979. Dan ifisser li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 jivvjola l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni anke fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret wara l-emendi tal-1979, irrispettivament jekk is-sid kienx jew le ħieles li jagħżel mod ieħor (Ara **Buttigieg and Others v. Malta, applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018**). Il-Qrati tagħna diġa bdew isegwu din il-pożizzjoni (ara J**&C Properties Limited vs Avukat Ġenerali, Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali], 9 ta' Lulju 2019**).

15. Għal dak li jirrigwarda l-interpretazzjoni tal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, il-Qrati tagħna ġibdu żewġ linji ġurisprudenzjali: dik li teżenta l-liġijiet għall-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjetá mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni (ara **wkoll Benjamin Testa et vs l-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Mejju 2019 u l-ażistika hemm kwotata**) u dik iktar prevalenti u riċenti li "*Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tallum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni*" (Ara **Rose Borg vs. Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali,11 ta' Lulju 2016**; ara wkoll **Joseph Darmanin vs. Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali], 30 ta'Ottubru**

2018 kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata).

Konsiderazzjonijiet

16. Qabel ma tikkunsidra l-mertu tal-każ il-Qorti tħoss li għandha tindirizza preliminarjament jekk għandhiex tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont il-proviso tal-Artikolu 66(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Kap. 319. Dan fid-dawl li l-Att XXVII tal-2018 il-Gvern emenda l-liġi taħt il-kap. 158 bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B. Dan l-artikolu jagħti lis-sid dritt ta' azzjoni quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitlob reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jistgħax jeċċedi t-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur fis-suq tal-fond residenzjali kif ukoll biex jiġu sabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera (art 12B(2)). Di fatti r-rikorrent kif diġa' rilevat adixxa lill-Bord li Jirregola l-Kera għaldaqshekk. F'każ li l-kerrej ma jkunx jissodisfa t-test tal-mezzi mwettqa mill-Bord sabiex iħallas din iż-żieda fil-kera, il-Bord għandu jordna li l-kerrej jivvaka l-fond fi żmien ħames snin li matulhom is-sid għandu jiġi kkumpensat f'ammont li huwa d-doppju tal-kirja li kienet pagabbli skont lArtikolu 5, 12 jew 12A tal-istess Kap (art 12B (3) u (4)). F'każ li l-kerrej ikun jissodisfa dan it-test, il-Bord għandu jistabbilixxi l-kirja u żidiet fil-kera skont is-sub-artikolu 5, 6 u 7.

17. Permezz tas-sub-inċiz 8, l-artikolu 12B jipprovdi wkoll għal ċirkostanzi meta sid ta' post hekk mikri jista' jitlob it-tneħħija tal-kerrej mill-post u b'liema mod dan jista' jsir. Is-sub-inċiż 9 jipprovdi għal dawk il-każijiet fejn il-Qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali jsibu li l-kerreja ma jistgħux jibqgħu

jistrieħu fuq il-jedd tal-kirja, enfitewsi jew sub-enfitewsi mogħtija lilhom bis-saħħa tal-liġi tal-1979.

18. Is-sub-inċiż 11 jistipula li l-artikolu 12B japplika fil-każijiet kollha fejn enfitewsi, sub-enfitewsi jew kirja regolata bl-artikolu 5, 12 jew 12A tkun skadiet minħabba deċiżjoni tal-Qorti ta' ġurisdizzjoni tkun sabet vjolazzjoni minħabba l-isproporzjon bejn il-valur tal-proprjetá u l-ammont ta' kera meta l-okkupant ikun għadu jirrisjedi fil-fond fl-10 ta' April 2018 li hija d-data li fiha daħlet fis-seħħ din il-liġi. Skont dan is-sub-inċiż f'dawn il-każijiet is-sid huwa prekluż milli jipproċedi biex jitlob l-iżgumbrament qabel ma' l-ewwel jiddisponi mill-artikolu 12B. Huwa għaldaqstant evidenti li "*din l-aħħar bidla fil-liġi tolqot fil-laħam il-ħaj il-qagħda li jinsabu fiha r-rikorrenti fil-każ tallum u lil dawk kollha f'qagħda bħalha*." (**Victoria Amato Gauci et vs Avukat Ġenerali, Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali), 17 ta' Ottubru 2018**).

19. Ilum s-sub-inċiż 1, ta' dan l-artikolu huwa applikabbli fir-rigward ta' kera li ġiet fis-seħħ a tenur tal-artikolu 5, 12 jew 12A b'effett mil-21 ta' Ġunju 2021. Issa din il-liġi kellha tkun emendata għall-ennisima volta, li l-artikolu 12B japplika fir-rigward ta' dak il-kera mill-1 ta' Ġunju, 2021, minkejja d-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli ta' din l-Ordinanza jew ta' xi liġi oħra.

20. Qabel l-introduzzjoni tal-emenda b'Att XXIV tal-2020 dan l-artikolu kien japplika għal dawk il-kirjiet ta' wara l-10 ta' April 2018. Hija sfortuna, li l-leġislatur ma jipprovdix transitorjament dwar kawżi pendenti qabel ma saret l-emenda, għalhekk huwa għall-Qorti li tikkonsidra kif f'ċirkostanzi

bħal dawn, ġew affettwati kawżi bħal dik li għandha quddiemha din il-Qorti li ġiet intavolata .

21. Tabilħaqq, kif anke osservat drabi oħra minn dawn il-Qrati, *"l-Artikolu 12B tal-Kap.158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li diga' sehh. Huwa relevanti ghall-finijiet tar-rimedju li jista' jinghata ghall-futur. Ghalhekk ghal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti ghal rimedju ghal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dhul tal-ligi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens mahsub biex jindirizza l-hsara gja mgarrba minnhom."* (Ara **Matthew Said et vs Alfreda sive Frida Cishahayo et, Qorti Ċivili Prim' Awla [Sede Kostituzzjonali], 30 ta' Ottubru 2019**). Bl-istess mod ġie osservat li "*L-introduzzjoni tal-Art 12B tal-Kap 158 hija ntiza unikament sabiex taghmel tajjeb ghall-futur mhux ghal vjolazzjonijiet imgarrba fil-passat. Ghalhekk, fir-relazzjonijiet futuri ta' bejniethom, il-partijiet ghandhom ikunu gwidati mill-emendi l-aktar recenti*." (Ara **Giovanna Bartoli vs Carmelo Calleja et, Qorti Ċivili Prim' Awla [Sede Kostituzzjonali], 28 ta' Novembru 2019**).

22. Din il-Qorti qieset sewwa dan l-aspett tal-Kawża. Qieset, kif diġa' aċċennat, li l-leġislatur ma provdiex b'mod transitorju fit-tibdil tal-liġi. Qieset li tajjeb jew ħażin, il-liġi inbidlet favorevolament għar-rikorrenti, għaliex altrimenti din il-Qorti setgħet tiddeklina ġaladarba din il-Kawża ġiet intavolata wara l-10 ta' April 2018. Iżda qieset ukoll li hawn si tratta ta' ksur ta' dritt fundamentali u li dawn il-Qrati għandhom latitudni wiesgħa sabiex jassiguraw li ma jkun hemmx ksur tad-drittijiet ta' din ix-xorta tant li anke

jsibu ksur ta' artikolu tal-Kostituzzjoni jew Konvenzjoni anke fejn dan l-artikolu partikolari ma jkunx invokat (ara **Sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet Mario Zammit -vs- Avukat Ġenerali tat-18 ta' Lulju 2017**).

23. Anke f'dan il-każ, il-Qorti hija tal-fehma qawwija li ma għandhiex għalfejn tiddeklina li teżerċita l-poteri lilha fdati mill-Kostituzzjoni ai termini tal-artikolu 46. Huwa prinċipju assodat, li fejn si tratta ta' dritt fundamentali, il-Qorti għandha tapplika l-liġi l-aktar favorevoli sabiex tassigura li tħares id-drittijiet fundamentali tal-bniedem. Dan tagħmlu kemm f'każ ta' liġijiet li jkunu kontradittorji u anke f'każ ta' tibdil tal-liġi wara l-introduzzjoni ta' rikors.

24. Fid-dawl ta' dawn ir-raġunijiet, il-Qorti ser tkompli tittratta dan ir-rikors.

25. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni preliminari, l-intimati Avukat tal-Istat issolleva l-prova tat-titolu tar-rikorrent fuq il-proprjetá in kwistjoni. F'dawn ix-xorta ta' proċeduri din l-eċċezzjoni dejjem tiġi sollevata ritwalment u kważi dejjem tiġi miċħuda.

26. Il-ġurisprudenza kostanti tgħallem li l-prova tat-titolu ma hijiex sine qua non sabiex tirnexxi azzjoni ta' indole kostituzzjonali u/jew konvenzjonali bħal ma hi azzjoni ta' rivendika: "*Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika (Ara* ***Sentenza tas-27 ta' Marzu 2015 fl-ismijiet Ian Peter Ellis***

et vs Avukat Ġenerali et*). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun;"* (Ara **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et (mhux appellata), Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali], 7 ta' Frar 2017**).

27. Issa l-pussess jista' jkun kemm fattwali u anke legali. Permezz ta' nota a' fol 49 ir-rikorrent preżenta elenku ta' dokumenti biex jippruva it-titolu tiegħu. Wara li din il-Qorti eżaminat dawn id-dokumenti hija sodisfatta li ai fini tal azzjoni odjerna ir-rikorrent irnexxilu jipprova t-titolu tiegħu.

28. Safejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diverżi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna ġia ċitati. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali fuq 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 l-artikolu 12 tal-Kap. 158 huwa leżiv tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

29. Safejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, din il-Qorti taqbel ma' dak ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza ta' **Rose Borg vs Avukat Ġenerali** et ġia ċitata supra. Din il-Qorti għalhekk tikkonkludi li l-artikolu 12 tal-Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 huwa wkoll leżiv tal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni. Dan peress li, għal raġunijiet

ġia kopjożament u kostantament esposti mill-Qorti Ewropea u l-Qrati tagħna, l-artikolu jikkontrolla l-użu tal-proprjetá mingħajr kumpens xieraq u b'mod għal kollox sproporzjonat għall-iskop li għalih ġie promulgat, tant li kważi ċċaħħad għal kollox lis-sid mid-dritt li jirriprendi l-pussess tal-proprjetá fi żmien prevedibbli u definittiv. Din il-Qorti għalhekk qed tilqa' l-ewwel żewġ talbiet tar-Rikorrenti.

30. Il-Qorti sejra issa tqis il-bqija tat-talbiet rimedjali. Bħala rimedju għal din il-vjolazzjoni, r-rikorrenti qed jitlob lill-Qorti tiddikjara illi tagħtihom r-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni, (it-tielet talba) u allura tiddikjara lill-intimati jew min minnhom responsabbli għal kumpens u danni.

31. 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. Il-**Qorti Ewropea fil-każ fl-ismijiet Portanier v. Malta, applikazzjoni numru 5747/16, 27 ta' Awwissu 2019, paragrafu 46,** saħqet is-segwenti fuq l-artikolu 13:

"*The Court reiterates its general principles under Article 13 as set out in Apap Bologna (cited above, §§ 76-79). In particular it reiterates that, for the purposes of Article 13, it is for the Court to determine whether the means available to an applicant for raising a complaint are "effective" in the sense either of preventing the alleged violation or its continuation, or of providing adequate redress for any violation that had already occurred. In certain cases a violation cannot be made good through the mere payment of*

compensation and the inability to render a binding decision granting redress may also raise issues (ibid., § 77)."

32. Il-Qorti tfakkar li l-kerrej huwa vittma daqs is-sid tal-konsegwenzi li ġabet magħha din il-liġi, li setgħet tagħmel sens meta ddaħlet minħabba ċ-ċirkostanzi soċjali ta' dak iż-żmien. Il-kerrej fil-fatt jiġi normalment illiberat mill-osservanza tal-ġudizzju fi proċeduri bħal dawn u dan għaliex il-presenza tiegħu f'dawn il-proċeduri hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-istess.

33. Rigward it-talba għal kumpens u d-danni sofferti mir-rikorrent qed issir referenza għal dak li qalet il-**Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) per Imħallef Joseph R. Micallef fis-sentenza Robert Galea vs Avukat Ġenerali et datata 7 ta' Frar 2017.** Minħabba l-mod ċar u raġjonat tal-mod kif inhu espost l-argument dwar il-materja, ikun utli li parti minn din is-sentenza tiġi riprodotta "in extenso":

"*li l-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni mġarrba. Minbarra dan, ir-rikorrent ma jistax jistrieħ fuq l-għoti ta' kumpens taħt l-artikolu minnu msemmi tal-Konvenzjoni. Fl-ewwel lok, il-Konvenzjoni tagħmel mil-liġijiet ta' Malta safejn id-dispożizzjonijiet tagħha kienu inkorporati fil-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta. L-imsemmi artikolu ma kienx hekk inkorporat. Fit-tieni lok, huwa maqbul li d-dispożizzjonijiet ta' dak l-artikolu jgħoddu għall-Qorti ta' Strasbourg u mhux għall-qrati*

domestiċi tal-Pajjiżi Membri tal-Kunsill tal-Ewropa Ara Kost. 30.9.2016 fil-kawża fl-ismijiet Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et;

Illi b'daqshekk ma jfissirx li t-talbiet tar-rikorrent dwar l-għoti ta' rimedju mhumiex sejrin jintlaqgħu. Jekk ma jistgħux jintlaqgħu talbiet għal-likwidazzjoni ta' kumpens u danni bis-saħħa tal-imsemmi artikolu 41 tal-Konvenzjoni, jista' u sejjer jingħata rimedju taħt il-kriterji tal-għoti ta' rimedju bħal dan minn din il-Qorti fis-setgħat u kompetenza attwali tagħha (Kost. 17.12.2010 fil-kawża fl-ismijiet Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et). Għalhekk, il-Qorti tasal għall-fehma li t-tieni rimedju mitlub mir-rikorrenti fit-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet tiegħu ma jistħoqqlux jintlaqa', imma sejjer jingħata kumpens taħt it-tieni talba tiegħu;

Illi huwa llum stabilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa (Kost. 22.2.2013 fil-kawża fl-ismijiet Albert Cassar et vs Onor. Prim Ministru et). Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza Josephine Azzopardi pro et noe vs Avukat Ġenerali et, 12 ta' Lulju 2019 rriteniet li hu ben stabbilit fil-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati li rimedju kostituzzjonali ma jfissirx necessarjament ir-rimbors tal-valur shih fuq is-suq lis-sid (Q. Kost. 1/2017, Chemimart Ltd [C74] v. Avukat Generali et, deciz 14 ta' Dicembru, 2018.). Dan ghal diversi ragunijiet li din il-Qorti fissret fis-sentenza fl-ismijiet Josephine Azzopardi pro et noe v. Onor. Prim'Ministru et (Q. Kost. 80/14 deciz 25 ta' April, 2018). Jigi osservat li l-kalkoli tal-attrici ma jqisux il-ghan legittimu u socjali tal-ligi, il-fatt illi l-ligi tehlisha mill-obbligazzjoni tat-tiswijiet,

il-fatt li fost ir-rimedji hemm dak li jippermettilha tfittex li tiehu lura l-fond bla ma tinzamm milli taghmel hekk b'applikazzjoni tal-Art. 12A tal-Kap. 158, u l-fatt illi l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix dhul daqskemm jaghti s-suq hieles. Qieghda tassumi wkoll illi kinet sejra ssib min jikri l-appartament ghazzmien kollu li ghalih qieghda tippretendi kumpens, u wkoll mill-2002, u li dan il-kerrej kien sejjer jassumi hu l-obbligazzjoni ta' manutenzjoni u tiswijiet.... .... Kif gie ritenut fis-sentenza ta' din il-Qorti deciza fil-31 ta' Ottubru, 2014, fl-ismijiet Igino Trapani et v. Kummissarju tal-Artijiet u Avukat Generali u citata wkoll mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata, kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Il-Qorti zzid tghid ma' dan li ghandu jigi kkonsidrat, kemm il-htiega li l-Istat jipprovdi ghal akkomodazzjoni socjali u wkoll min-naha l-ohra dawk il-fatturi li gharrfet l-ewwel Qorti fis-sentenza taghha u li din il-Qorti tikkondividi. Il-Qorti tikkonsidra li l-ewwel Qorti ma naqset bl-ebda mod fl-ezercizzju taghha fil-komputazzjoni tal-kumpens, izda izzid mal-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti, dawk il-konsiderazzjonijiet maghmula minn din il-Qorti stess fis-sentenzi taghha ricenti fl-ismijiet Josephine Azzopardi pro et noe v. Onor. Prim'Ministru et (Q. Kost. 72/2015, 75/2014, 77/2014, 80/2014, 81/2014, 82/2014, 85/2014, 87/2014, 88/2014, 90/2014, 91/2014, 94/2014, 95/2014, 96/2014 u 98/2014, decizi 25 ta' April, 2018; Q.Kost. 93/2014 deciz 31 ta' Jannar 2019; Q.Kost. 79/2014 u 97/2014 decizi 29 ta' Marzu 2019) li ghalihom qed issir debita riferenza, fejn f'sfond u f'cirkostanzi simili, din il-

Qorti elenkat diversi fatturi relevanti ghallikwidazzjoni ta' kumpens xieraq applikabbli ghal kaz odjern u li huma ssegwenti:

(i) il-fatt li kienet l-attrici flimkien ma' hutha li ippermettew lill-okkupanti li jkomplu jzommu l-fond sal-2007 meta, bejn l-2002 u l-2007, qabel ma ddahhal l-art. 12A tal-Kap. 158, setghu fittxew l-izgumbrament taghhom;

(ii) iz-zmien bejn l-2007 u meta hadet lura l-pussess battal tal-appartament li l-attrici damet imcahhda mit-tgawdija ta' hwejjigha minghajr kumpens xieraq;

(iii) il-valur tas-suq tal-fond u l-valur lokatizju tieghu ghalkemm dan ma jfissirx necessarjament li l-attrici kienet sejra ssib tikrih daqshekk u bl-istess kondizzjonijiet dwar responsabilita' ghal tiswijiet bhal fil-kaz ta'kiri kontrollat;

(iv) l-ghan legittimu u socjali tal-ligi impunjata;

(v) il-fatt li l-kumpens li jinghata ghall-ksur tad-drittijiet fondamentali ma huwiex l-istess bhad-danni civili izda, minkejja dan ghandu jkun kumpens shih li, kemm jista'jkun, iqieghed lill-attur fil-posizzjoni li kien ikun fiha li kieku dak il-ksur ma sehhx;

(vi) l-incertezza li ghaddiet minnha l-attrici dwar jekk qattx setghet tiehu hwejjigha lura, u meta;

(vii) il-fatt li kienet imcahhda wkoll mill-possibilita' li tizviluppa l-arja talappartament, u

(viii) *il-fatt li biex tiehu dan ir-rimedju l-attrici kellha taghmel spejjez biex tiftah din il-kawza u biex tfittex l-izgumbrament tal-okkupanti tal-fond." (Q.Kost. 72/2015, Josephine Azzopardi et v. Onorevoli Prim'Ministru et, deciz 25 ta' April 2018.).... .... Tenut kont li l-Qorti hi tal-fehma li m'ghandhiex tiddipartixxi fil-kaz odjern mill-limiti tal-kumpens generalment likwidat f'kazijiet simili (Ghalkemm il-fattispecie tal-kull kaz jinbidel, ara Q. Kost. 1/12, Raymond Cassar Torreggiani et v. Avukat Generali et, deciz 29 ta' April, 2016 €5,000, Q. Kost. 12/13, Ian Peter Ellis pro et noe v. Maggur Alfred Cassar Reynaud et, 27 ta' Jannar, 2017, €15,000; Q. Kost. 2/17, Maria Pia sive Maria Galea v. Avukat Generali et, 14 ta' Dicembru, 2018, €10,000; Q. Kost. 1/17, Chemimart Ltd v. Avukat Generali et, 14 ta' Dicembru, 2018, €5,000; Q. Kost. 8/16, Sergio Falzon et v. Alfred Rik. Nru 74/18TA 37 Farrugia et, 14 ta' Dicembru, 2018, €15,000 ; u Q. Kost. 7/17, Alessandra Radmilli v. Joseph Ellul et, 14 ta' Dicembru, 2018, €25,000 u in partikolari is-sentenzi fl-ismijiet Josephine Azzopardi pro et noe v. Onor. Prim'Ministru decizi fil-25 ta' April, 2018, skont ir-riferenza fin-nota ta' qabel din) sabiex tinzamm ir-relattivita` fir-rigward u, wara li hadet is-suespost in konsiderazzjoni, qieghda tikkonsidra li l-aggravju tar-rikorrenti mhuwiex gustifikat."*

34. 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 v. 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.

35. 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 fis-snin li ġew fis-seħħ dawn il-liġijiet. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizji jitnaqqsu b'madwar 30% abbażi ta' dak l-għan leġittimu.

36. Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis. 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 minn dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.

37. 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.

38. 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. 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. Din il-Qorti pero' iżżid tgħid li dawn il-kriterji huma prinċipji ta' gwida għaliex mhux kull każ jippresenta l-istess fatti u ċirkostanzi u sta għall-Qorti li tqis liema hu l-aktar kumpens adegwat fl-interess tal-partijiet kollha u mhux ta' naħa waħda biss.

39. Għalhekk wara li din il-Qorti qieset iċ-ċirkostanzi u ħadet in konsiderazzjoni ir-rapport tal-Perit maħtur minnha tasal għall-konklużjoni li fiċ-ċirkostanzi l-ammont ta' ħamsa u tletin elf ewro (€35,000) bħal danni pekunjarji u ħamest elef (€5,000) bħal danni non-pekunjarji jkunu ġustifikati fiċ-ċirkostanzi.

Decide

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

Tilqa' l-ewwel talba kif mitluba.

Tilqa' it-tieni talba fis-sens li l-intimat Avukat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens lir-rikorrent.

Tilqa ir-raba' talba u tillikwida l-kumpens totali fl-ammont ta' erbgħin elf ewro (€40,000) kif spjegat aktar 'l fuq.

Tilqa' il-ħames talba u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrent il-kumpens kif likwidat bl-imgħaxijiet legali mill-presenti sal-pagament effettiv.

Tillibera lill-intimat inkwilin mill-osservanza tal-ġudizzju.

Spejjeż kollha a' karigu tal-intimat Avukat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur