QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 9 ta' Mejju, 2024

Numru 2

Rikors Numru 172/23 TA

Emily Formosa [K.I. Nru 655958 (M)]

vs

L-Avukat ta' l-Istat

u

Emanuel Michael Rourke [K.I. Nru 310285(M)] u
Carmen Rourke [K.I. Nru 0342655(M)]

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Emily Formosa (ir-rikorrenti) tat-3 ta' April 2023 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti: ""

1. "Illi r-rikorrenti hija l-proprjetarja tal-fond bin-numru ufficcjali mija u hamsa [105], bl-isem 'Cambridge', Triq Dun Gejtanu Mannarino, Birkirkara, kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza;

2. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat, kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza.

3. Illi l-fond in kwisjtoni kien originarjament mikri mill-antekawza tar-rikorrenti lill-intiati ghal snin shah u cioe minn qabel is-sena 1995 b’kera mizera illum bil-kera ta’ €209.90c fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b’awment tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja.

4. Illi l-kera li qed ihalsu l-intimati a tenur tal-ligi jammonta ghal €209.90c fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonjiet tal-Kap 69 tal-ligijiet ta’ Malta, liema disposizzjonjiet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

5. Illi l-awmenti fil-kera li kienu intitolati ghalihom ir-rikorrenti skond il-Ligi huma mizeri ghall-ahhar meta pparagunati mal-valur lokatizju tal-fond liberu fis-suq u l-potenzjal tieghu, u ghalhekk tali legislazzjoni ma holqot l-ebda bilanc bejn l-interess generali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta d-drittijiet fundamentali tas-sid.

6. Illi r-rikorrenti sa illum ghadhom qatt ma rcevew kera gusta fis-suq.

7. Illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta ipprivaw lir-rikorrenti mill-proprjeta taghha oltre li l-istess ligi llediet d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta’ proprjeta kif protetti mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li hija ma rcevietx kumpens adegwat ghat-tehid ta’ hwejjigha, u dan kkawza sproporzjon bejn id-drittijiet taghha bhala sid u dawk tal-inkwilini.

8. Illi r-rikorrenti ma kellhiex rimedju effettiv iehor ai termini ta’ l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea ghax ma setghetx izid l-kera b’mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq ta’ illum.

9. Illi dan kollu gie determinat fil-kawzi fl-ismijiet **Amato Gauci vs Malta**, deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta’ Settembru 2009, **Lindheim and others vs Norway** deciza fit-12 ta’ Gunju 2012 u **Zammit and Attard Cassar vs Malta,** kawza nru 1046/2012 deciza fit-30 ta’ Lulju 2015.

10. Illi gialadarba r-rikorrenti soffrew minn nuqqas ta’ ‘fair balance’ bejn l-interessi generali tal-komunita u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz inter alia **f’Beyeler vs Italy** u ghalhekk ma giex rispettat il-principju ta’ proporzjonalita, kif gie deciz inter alis **f’Almeida Ferreira et vs Portugal** tal-21 ta’ Dicembru 2010, ghandu jigi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sid qua rikorrenti gew lezi bid-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta.

11. Illi r-regolamenti ta’ kontroll ta’ kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien ghall-uzu tal-proprjeta taghhom stante illi l-kera sfurzata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-poprjeta fit-termini tat-tieni paragrafu

tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewroea u dan ukoll jincidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

12. Illi fic-cirkostanzi r-rikorrenti ghandhom jircievu sia danni pekunjarji u non-pekunjarji minghand l-Avukat tal-Istat tal-lezjoni li huma sofrew tul iz-zmien, ossija mill-1 ra' Awwissu 1987 sad-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, minhabba legislazzjoni ingusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanc gust bejn id-drittijet tal-inkwilini u dawk tas-sid.

GHALDAQSTANT, ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi jghidu l-intimat ghaliex m'ghandhomx:

i. **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi minhabba c-cirkostanzi u fatti suesposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, kif ukoll minhabba d-disposizzjonijiet tal-Art 2, 3, 4, 6 u 9 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tezisti lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Kovenzjoni Ewropea, u li l-effetti tal-Art 2, 3, 4, 6 u 9 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ghadhom sa llum jincidu fuq id-drittijiet patrimonjali, kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti.

ii. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond mija u hamsa (105) gja sitta u hamsin (56) Triq Mannarino, Birkirkara, proprjeta tar-rikorrenti, a favur tal-inkwilini, liema kera tilledi d-drittijiet funadmentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

iii. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji mill-1 ta' Awwissu 1987 sal-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Art 2, 3, 4, 6 u 9 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u okkupazzjoni in kwistjoni li ma kkreatx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid rikorrenti u dawk tal-inkwlini stante illi l-kera pagabbli lir-rikorrenti ma tirrilettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta in kwistjoni.

iv. Tillikwida l-istess kumpens u danni, kemm pekujarji u non pekunjarji, oltre l-imghax legali, kif sofferti mir-rikorrenti wkoll ai termini tal-Ligi.

v. Tikkundanna lill-intimat Avukat ta' l-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-ligi bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

vi. Taghti kull rimedju li jidhrilha xieraq u opportuni.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li jibqghu minn issa ngunti ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tad-9 ta' Mejju 2023 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. "Illi preliminarjament, ir-rikorrenti trid iġġib prova sodisfaċenti tat-titolu tagħha għall-fond in kwistjoni.
2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti trid iġġib prova li l-kirja in kwistjoni hi verament imħarsa mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali.
4. Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.
5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll dan il-ksur jista' jissustixxi biss bejn it-30 ta' April, 1987 sal-31 ta' Mejju, 2021 u cioè mid-data massima stabbilita fl-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta sa l-aħħar data qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, cioè meta r-rikorrenti kellha rimedju *ai termini* tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż."

Rat ir-risposta ta' Michael u Carmen Rourke (l-intimati inkwilini) tad-9 ta' Ġunju 2023 li permezz tagħha wieġbet is-segwenti:

1. "Illi preliminarjament, l-esponenti jippremettu illi huma mhumiex il-legittimi kontradittari f'dawn il-proceduri u ma ghandhomx iwiegbu ghat-talbiet rikorrenti, stante li r-rimedju effettiv li qieghed jintalab mir-rikorrenti hija dikjarazzjoni dwar jekk il-ligi dwar il-kera, kif promulgati mill-istat u l-awtoritajiet relattivi, jilledu d-drittijiet taghha ghat-tgawdija tal-propjeta', u hija qieghda titlob kumpens ta' dan. Illi certament, l-esponenti ma jahtux ghal mod kif il-legislatur deherlu li ghandu jirregola s-settur tal-akkomodazzjoni u tal-kera tul is-snin u ghaldaqstant ghandhom jigu liberati mill-gudizzju.
2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-konfront tat-tieni talba, ir-rikorrenti kellha, qabel ma tittenta din l-azzjoni, tezawrixxi r-rimedju effettiv moghti lilha bil-Ligi fil-konfront tal-esponenti qua inkwilini, u ghalhekk, ai termini tal-proviso tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta'

Malta, dina l-Onorabbli Qorti ghandha tqis jekk ghandhix is-setgha li tisma' din il-kawza kif interposta kontra l-esponenti.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jecepixxu fuq bazi ta' mertu illi r-rikorrenti ghandha ggib prova tat-titolu taghha.

4. Illi minghajr pregudizzju ghal dak suespost, l-esponenti dejjem hallsu l-kera dovuta lill-esponenti, u ghaldaqstant, kwalunkwe hlasijiet, sia pekunjarji u kif ukoll non-pekunjarji, kif mitluba fit-tielet, ir-raba' u l-hames talbiet rikorrenti, m'ghandhomx jaghmlu tajjeb ghalihom l-esponenti.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tirrespingi r-Rikors u t-talbiet tar-rikorrenti fejn dawn jistghu b'xi mod jilledu d-drittijiet tal-esponenti qua inkwilini, bl-ispejjez kontra r-rikorrenti."

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-proċedura.

Rat u qrat ix-xhieda imressqa fil-perkors ta' dawn il-proċeduri.

Rat li rikors tħalla għas-sentenza għal-lum.

Punti ta' fatti

1. Ir-rikorrenti hija propjetarja tal-fond 'Cambridge', Triq Dun Gejatano Mannarino, B'Kara. Dan il-fond ma hux dekontrollat. Il-fond inkwistjoni huwa mikri lill-intimati inkwilini versu l-ħlas ta' €209.90 u dan meta l-valur tal-kera, li ma kienx għall-fatt tar-restrizzjonijiet tal-liġijiet ta' kera kien ikun ħafna aktar għoli.

2. Il-valur tal-fond fis-suq għandu potenzjonali ħafna akbar u l-kera paragonata mal-prezz tiegħu għandha tkun ħafna aktar ogħla. Di piu' l-liġi tagħmilha diffiċli għall-aħħar sabiex ir-rikorrenti tkun tista' tirriprendi l-pussess tal-fond. Għalhekk ir-rikorrenti kellha tagħmel dawn il-proċeduri.

Punti ta' liġi

3. Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-rikorrenti qed tilmenta li artikoli 2,3,4,6 u 9 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta qed jiksru d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni kif sanċit mill-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

4. Ir-raġunijiet indikati minnha fil-premessi tar-rikors promotur huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, dan għaliex jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari. Din l-interferenza 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.

5. 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 **Margaret Caruana et -vs- L-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, tat-18 ta' Marzu 2021;** ara wkoll fost oħrajn **Rita Falzon -vs- Dun Saverin sive Xavier Cutajar et, Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, [per Imħallef Francesco Depasquale], tal-20 ta' Ottubru 2021**).

6. L-emendi kif introdotti bl-imsemmi Att XXIV tal-2021 ma bidlu xejn min-natura tal-kera in kwistjoni. Dan għaliex fin-nuqqas ta' regolamenti li jirregolaw kera bħal din "sabiex jinsab bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid, tal-inkwilin u l-interess pubbliku", il-liġi applikabbli għaliha hija dik kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995 (ara artikolu 1531M tal-Kap. 16).

Konsiderazzjonijiet

7. Permezz tat-tieni eċċezzjoni, l-intimat Avukat tal-Istat jissolleva l-ħtieġa tal-prova li l-kirja mertu tar-rikors hija tassew imħarsa mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Mid-dokumenti esbiti Il-Qorti hija hija sodisfatta li l-kirja hija waħda li twieldet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u għalhekk hija soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (Ara partikularment a' fol 38 sa 42). Di piu' l-intimati inkwilini l-anqas ma jikkontestaw dan il-fatt. Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad din l-eċċezzjoni.

8. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni l-intimat Avukat u permezz tat-tielet eċċezzjoni, l-inimati inkwilini qed jeżiġu l-prova tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-proprjetá in kwistjoni. Kif jirriżulta mill-provi, mid-dokumenti esebiti dan it-titolu jesisti (a' fol 63 146). Il-Qorti tfakkar ukoll li ai fini ta' dawn il-proċeduri dawn il-Qrati irribadew konsistentement li l-prova meħtieġa f'dan ir-rigward ma hiex dik tal-probatio diabolica bħal fil-każ tal-azzjoni rei vendicatoria, iżda prova prima facie li dan it-titolu jesisti. Ma hux mistenni li wara snin twal ħlas ta' kera mill-inkwilini lir-rikorrenti jew lill-aventi causa kawża tagħhom propju f'kawżi bħal din iqanqlu din il-kwistjoni u mhux dejjem ħallsuha kif di fatti għidu l-inkwilini intimati fit-tieni risposta

tagħhom. Kellhom xi dubbju messhom qanqluhom fil-mument tal-ħlas, Għalhekk dawn l-eċċezzjonijiet ukoll ser ikunu miċħuda.

9. In kwantu għall-ewwel eċċezzjoni tal-intimati inkwilini, jingħad li, kif inhu ben stabbilit, li l-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju. Il-preżenza tiegħu f'kawżi bħal dawn ma hijiex biex jirrispondi għal-liġi leżiva ta' drittijiet fundamentali, jew li jiġi kkundannat għal xi sanzjoni, jiġi addebitat lilu tali leżjoni u l-ħlas konsegwenzjali ta' danni. Huwa l-Istat li jrid jagħmel dan.

10. Il-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju. Kif ġie kemm il-darba ribadit, kumpens bħal dak għandu jbatih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati inkwilini nqdew b'liġi li tathom jeddijiet lokatizji u ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali.

11. Fid-dawl tal-massima *qui suo jure utitur neminem laedere videtur*, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati inkwilini jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrenti minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid.

12. Kif inhu miżmum u mgħallem "*fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux*" (**Q.K Sentenza tal-24 ta' Frar 2012 fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ciantar et; u dik tal-Q.K tas-6 ta' Frar 2015 fil-ismijiet Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et**).

13. Dan ma jfissirx li l-inkwilin intimat m'għandux ikun leġittimu kontradittur f'din il-kawża. Kif sewwa ritenut mill-**Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-Sentenza Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et datata 27 ta' Ġunju 2019, li** "*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 Generali et, Kost 13/07/2018; Sam Bradshaw et vs Avukat Generali et, Kost 06/02/2015 u Raymond Cassar Torreggiani vs Avukat Generali, Kost 22/02/2013).*"

14. Il-Qorti sejra għaldaqstant tilqa’ din l-eċċezzjoni tal-inkwilini intimati fis-sens kif spjegat.

15. Safejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u partikularment tal-artikli suċitati, il-fatti tal-każ in diżamina huma, in prinċipju, 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.** Bl-artikolu 1531M tal-Kap 16, il-kera ġiet adirittura prekluża milli tiżdied bil-mod kif żdiedu kirjiet oħra bl-introduzzjoni tal-istess Att X tal-2009.

16. 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 kif ukoll identiċi, u ċioe li dawn kienu leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni (ara **Oswald Wismayer et vs Avukat tal-Istat et, Qorti Ċivili Prim’ Awla (Sede Kostituzzjonali), 13 ta’ Frar 2023 u Maria Zerafa vs Il-Ministru tas-Saħħa et, Qorti Ċivili Prim’ Awla (Sede Kostituzzjonali), 7 ta’ Ottubru 2021**).

17. Il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tikkunsidra t-talbiet rimedjali.

18. Bħala rimedju r-rikorrenti qed titlob lill-Qorti tiddikjara lill-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għall-kumpens u danni sofferti minnhom b’konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom. 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.

19. Il-Qorti Ewropea fil-każ **Portanier vs 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)*."

20. In suċċint il-Qorti Ewropea f'dan il-każ sostniet mingħajr tlaqliq li ordni ta' żgumbrament tista' tingħata minn Qorti Kostituzzjonali bħala rimedju effettiv ai termini tal-artikolu 14. Il-Qorti Ewropea innotat li l-Qrati Kostituzzjonali tagħna ħadu azzjoni alternattiva f'li jiddikjaraw li l-inkwilin ma jistax jistrieħ iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-liġi rilevanti sabiex iżomm titolu fuq il-proprjetá.

21. F'dan ir-rigward il-Qorti Ewropea esprimiet kemm il-darba r-riżervi tagħha fuq il-fatt li l-Qorti Kostituzzjonali, li għandha l-irwol li ġġib fi tmiem il-vjolazzjoni u tirrimedja l-ksur konfermat minnha, tabdika r-responsabbilitá fdata lilha mill-Kostituzzjoni ta' Malta u tirreferi lis-sidien għal rimedju ieħor minkejja li għandha l-poter u l-awtoritá tagħti dan ir-rimedju hi stess. Madanakollu l-Qorti tapprezza l-fatt li fl-aħħar il-Kostituzzjoni ħadet din il-via li tista' potenzjalment toffri rimedju lis-sidien f'sitwazzjonijiet bħal każ li kellha quddiemha.

22. Il-Qorti Ewropea iżda għadha tesprimi d-dubji tagħha fuq din il-via adottata mill-Qrati Kostituzzjonali tagħna. Dan minħabba li proċeduri addizzjonali ta' żgumbrament jikkawżaw, inter alia, spejjeż legali ulterjuri li jkomplu jitfgħu aktar piż fuq is-sid u dewmien żejjed li fih is-sid qed ikompli jbati l-vjolazzjoni. Il-Qorti Ewropea tirrikonoxxi li s-suċċess fl-eżitu ta' dawn il-proċeduri huwa evidenti fin-nuqqas ta' titlu leġittimu ieħor ta' proprjetá iżda ma tarax skop fihom ladarba dak l-eżitu huwa awtomatiku.

23. Il-Qorti Ewropea tinnota li l-iżgumbrament eventwali bla dubju jikkawża inkwiet fuq l-inkwilin li huwa wkoll detentur ta' ċerti drittijiet taħt il-Konvenzjoni, iżda jrid ikun il Gvern li jipprovdi fejn meħtieġ rilokazzjoni għall-inkwilin. Huwa l-irwol tal-Qrati fil-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħhom sabiex, irrispettivament minn kwalunkwe skumditá li jista' jbati l-Gvern, jipprovdu r-rimedju disponibbli għal ksur tal-Konvenzjoni u b'hekk jipproteġu lis-sid minn vjolazzjoni kontinwata. Dan partikolarment meta l-Gvern jista' jevita kwalunkwe sitwazzjonijiet bħal dawn billi jemenda l-liġi

b'mod li tipprovdi għal ammont ta' kirja raġjonevoli, kif f'dan il-każ jipprovdi espressament il-proviso tal-istess artikolu 1531M tal-kap. 16 (ara paragrafi 47 sa 53, Portnier v. Malta ċitata supra).

24. Pero' din il-Qorti dejjem sostniet, li l-iżgumbrament huwa rimedju estrem u sta għall-Qrati Ċivili fil-kompetenza ordinarja tagħhom li jiddeterminaw il-kwistjoni tat-titolu. B'dispjaċir, din il-Qorti tgħid li l-ECHR hija maqtugħa mir-rejaltajiet soċjo ekonomiċi ta' pajjiżna u jridu bil-fors ifasslu libsa waħda għal kulħadd li ma hux possibbli. Dan qiegħed jingħad ukoll f'dan il-każ. Għalhekk din il-Qorti ma hiex ser tordna l-iżgumbrament tal-intimati inkwilini.

25. Din il-Qorti issa se tgħaddi biex tqis it-talba tar-rikorrenti għall-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq. F'dan ir-rigward il-Qorti għandha 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 deċiża fil-25 ta' Marzu 2021**. Dan iżda mid-data li fiha r-rikorrenti saret propjetarja tal-fond in kwistjoni. Dan għaliex il-komportament ta' l-awturi tagħha, kien wieħed passiv tant li dejjem aċċettaw il-kera mingħajr riżervi kif hekk baqgħu jagħmlu sakemm għoġobha tistitwixxi din l-azzjoni.

26. Lanqas ma jirriżulta li meta saret il-konċessjoni kienu mhedda minn xi xorta ta' rekwiżizzjoni u allura ma kellhomx 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 **Vincent John Rizzo et vs Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili Prim' Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 25 ta' Jannar 2021**).

27. 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.

28. 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 tesisti f'Malta fil-mument li inħolqot il-kirja battiet matul il-kors tas-snin. 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. bIl-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis.

29. 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%.

30. Magħdud ma’ dan, il-QEBD qieset li l-kera li r-rikorrenti 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. 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.

31. 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.

32. Wara li qieset iċ-ċirkostanzi tal-każ u ħadet in konsiderazzjoni il-valur lokatizzju stabbilit mill-Perit maħtur, din il-Qorti issib xieraq li jitħallas kumpens lir-rikorrenti fis-somma ta’ ħamsa u erbgħin elf ewro (€45,000) danni pekunjarji u ħamest elef ewro (€5,000) danni non pekunjarji.

33. Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-Istat. Kif ġia ingħad supra, l-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista’ joffri rimedju. Il-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), 27 ta’ Ġunju 2019**).

Decide

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:-

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat.

Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati inkwilini u **tiċħad** il-bqija.

Tilqa' l-ewwel talba rikorrenti.

Tilqa' it-tieni talba rikorrenti.

Tilqa' it-tielet talba rikorrenti

Tilqa' ir-raba' u ħames talbiet rikorrenti u dan billi qed tillikwida il-kumpens totali dovut lir-rikorrenti fl-ammont ta' ħamsin elf ewro (€50,000) u dan kif spjegat aktar 'l fuq u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-ammont kif likwidat bl-imgħaxijiet legali minn din is-Sentenza sal-pagament effettiv.

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tas-sitt talba rikorrenti fid-dawl tal-kumpens likwidat.

Spejjes ta' din il-proċedura għall-intimat Avukat tal-Istat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur