QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 30 ta' Mejju, 2024

Numru 2

Rikors Numru 612/21 TA

Seaview and Sons Limited
[Co. Reg. Nru. C-24540]

vs

1. L-Avukat tal-Istat

2. Mary Gauci [K.I. Nru. 400548M]

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors tas-Soċjeta' Seaview and Sons Limited (is-Soċjeta' Rikorrenti) tal-24 ta' Settembru 2021 li permezz tiegħu ippremettiet u talbet is-segwenti:

1. "Illi s-soċjetá r-rikorrenti hi l-proprjetarja tal-fond urban, ossia dar, bin-numru 216 fi Triq il-Kostituzzjoni gewwa l-Mosta.

2. Illi s-soċjetá rikorrenti saret sid uniku ta' l-imsemmi fond fis-sena 2015 u dan permezz ta' att nutarili ta' bejgh datat 7 ta' Janar 2015 fl-atti tan-Nutar Joseph Smith La Rosa [*vide* '**Dok: A**' anness].

3. Illi l-imsemmi fond, hekk kif ukoll specifikat fl-indikati atti nutarili ta' akkwist, gie fil-pussess tar-rikorrenti b'terzi individwi li jgawdu jeddijiet ta' inkwilinat fuqu, liema jedd ta' inkwilinat jirrisali ghal ferm qabel l-1

ta' Gunju, 1995. Dan jista' jigi konfermat mic-cedoli ta' depozitu mressqa mill-inkwilina Mary Gauci li fihom issir referenza ghall-Art. 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta [*vide* '**Dok: B**', '**Dok: C**', '**Dok: D**', '**Dok: E**' u '**Dok: F**' annessi].

4. Illum-il gurnata l-pussess ta' l-imsemmi fond ghadu jinsab f'idejn l-intimat *qua* inkwilina, Mary Gauci, u mis-sena li s-soċjetá rikorrenti akkwistat l-istess fond, kif fuq imfisser (i.e., fis-sena 2015) 'l hawn, l-istess soċjetá rikorrenti giet prekluza milli taghmel uzu mill-fond b'mod liberu u assolut.

5. Illi n-natura ta' tali lokazzjoni hi wahda, hekk imsejjha, "protetta" skond il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta intitolat "Ordinanzja Li Tirregola t-Tigdid ta' Bini" (kif abbinata mad-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta), kif sussegwentement emendat matul il-kors taz-zmien.

6. Illi l-kera li l-intimata Mary Gauci tinsab prezentement thallas bhala kera ta' l-imsemmi fond huwa dak il-minimu stabbilit mil-ligi, ossia l-ammont ta' €209.64c fis-sena, pagabbli bil-quddiem. Huwa indiskuss illi l-valur lokatizju tal-fond fis-suq liberu huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema dispozizzjonijiet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

7. Illi l-fond imsemmi bl-emendi tal-Att X tal-2009 illum ghandu kera ta' €209.64c fis-sena ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ai termini tal-istess ligi, ir-rata tal-kera ghandha tizdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar ta' kull sena successiva.

8. Illi dan ifisser illi r-rikorrent ma setat qatt tikri l-fond in kwistjoni u tircievi kera gusta li realment tirrifletti l-valur ta' l-immobbli lokat u dan peress li in forza tal-ligi *in vigore* dak li s-sidien kienu tenuti jircievu kienet kera altament baxxa sa mill-bidu tar-relazzjoni lokatizzja.

9. Illi billi l-kera hija fissa bil-ligi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem gholew, illum il-gurnata tezisti diskrepanza enormi bejn il-kera attwali tal-fond lokat lill-intimata Mary Gauci u r-redditu li l-istess fond talvolta jista' jgib f'suq hieles. Ghalhekk, din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti *qua* sid stante li ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin.

10. Illi l-fond *de quo*, fis-suq hieles, certament jattira kera ta' mill-anqas €1,500.00c fix-xahar. F'dan ir-rigward qed jigi anness '**Dok: G**' illi hu rapport tekniku dwar il-valur tal-fond mertu ta' din il-kontiza.

11. Illi din is-sitwazzjoni għada tipperdura sallum.

12. Illi effettivament bl-istat li hija l-ligi, ir-rikorrent m'ghandha l-ebda speranza reali li qatt tikseb il-pussess effettiv tal-fond jew redditu reali ta' l-istess fond. Inoltre, il-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti *qua* sid ta' immobbli lokat.

13. Illi la r-rikorrent u lanqas l-ante-kawza taghha (i.e., il-bejjiegha fuq il-kuntratt t'akkwist) ma qatt kienu taw il-kunsens hieles taghhom li l-fond in kwistjoni jinkera (u jibqa' jinkera u tramandat) kif fuq premess imma gew sfurzati jaghmlu hekk minhabba l-ligijiet vigenti.

14. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrent qed tigi mcahhda mit-tgawdija tal-proprjetà taghha minghajr ma qed jinghata kumpens gust u xieraq ghat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond u dan peress illi l-kera li jithallas bl-ebda mod ma hu qrib il-valur lokatizju reali ta' l-istess fond kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza.

15. Illi tali privazzjoni tal-proprjetà tar-rikorrent hija lezjoni tad-dritt tal-proprjetà kif protetta mill-Konvenzjoni Ewropeja għad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali tal-Bniedem.

16. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjetà tieghu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja ta' l-inkwilin u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

17. Illi lanqas huwa gust u ekwu illi fond bhal m'hu dak in kwistjoni ghandu jkollu valur lokatizju annwu impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta inqas minn dak ta' kamra wahda.

18. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet u timponi fuq r-rikorrenti. Tali sitwazzjoni hi bi ksur ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u li, ghalhekk, il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, b'mod partikolari sa qabel l-emendi permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021, jilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu 1 tal-Protokol Numru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea (Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

19. Illi ghalhekk ir-rikorrenti thoss li fir-rigward taghha qed jigi miksur l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u dan billi hu, b'mod diskriminatorju, qed jigi privat u mcahhad mit-tgawdija tal-proprjetà tieghu minghajr ma jinghata kumpens gust ghal dan.

Ghaldaqstant is-socjetá rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti – prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuni u b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet rilevanti u pertinenti ghall-kaz prezenti – ghar-ragunijiet premessi, izda mhux biss:

I. **Tiddikjara** u **tiddeciedi** illi fil-konfront tas-socjetá rikorrenti, l-operazzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, partikolarment sa qabel l-emendi permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti, li qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Mary Gauci ghall-fond urban, ossia dar, bin-numru 216 fi Triq il-Kostituzzjoni gewwa l-Mosta u ġew leżi u qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanciti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza, s-soċjetá r-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din il-Qorti jidhrilha xierqa fic-cirkostanzi tal-kaz, inkluz dikjarazzjoni li l-intimata Mary Gauci ma tistax aktar tgwadi mill-protezzjoni tal-liġijiet in diskkussjoni, kif ukoll kumpens adegwat (danni pekunjarji u kif ukoll non-pekunjarji) u kif ukoll, jekk hekk mehtieg, l-izgumbrament ta' l-intimata Mary Gauci mill-fond *de quo*;

II. **Tiddikjara** u **tiddeciedi konsegwentement** illi l-intimati kollha, jew min minnhom, huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mis-socjetá rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti, talli ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin stante li kera pagabbli a tenur tal-Ligijiet vigenti ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Ligi;

III. **Tillikwida** l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrent, ai termini tal-artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

IV. **Tikkundanna** lill-intimati, jew min minnhom, ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati lir-rikorrent ai termini tal-Ligi.

Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tal-21 ta' Ottubru 2021 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. "Illi r-rikorrenti għandha l-ewwel nett iġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond in kwistjoni u ċoe' il-fond urban bin-numru 216 fi Triq il-Kostituzzjoni, il-Mosta.

2. Illi r-rikorrenti għandha wkoll iġġib prova li l-fond in kwistjoni huwa tassew soġġett għal kirja li hija regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. Illi in segwitu ta' dak diġa' premess, ir-rikorrenti ma tistax tinvoka l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** biex tilmenta dwar kull perjodu fejn hi ma kellhiex titolu fuq il-fond. F'kull każ ir-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar kull perjodu qabel it-30 ta' t'April 1987. Dan qed jingħad għaliex skont l-**Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta**, ebda ksur tal-**Ewwel Protokoll** li jsir qabel it-30 ta' April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin.

4. Illi fi kwalunkwe każ ir-rikorrent lanqas ma tista tilmenta dwar kwalunkwe perjodu wara li daħal *in vigore* l-**Att XXIV tal-2021** peress li mid-dħul fis-seħħ ta' dan l-att ir-rikorrenti għandha kull rimedju ordinarju effettiv in segwitu tal-ilmenti tagħha fir-rigward tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**.

5. Illi bla ħsara għal dak fuq premess, l-ilmenti tar-rikorrenti huma insostenibbli stante li ma hemm u qatt ma saret l-ebda leżjoni tad-drittijiet tagħha taħt l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**. Fl-ewwel lok dan huwa peress li r-rikorrenit mhija l-"vittma" ta' l-ebda leżjoni u m'għandhiex *victim status* taħt dik il-Konvenzjoni. Ir-rikorrenti tgħid li l-fond in kwistjoni hija akkwistatu fis-7 ta' Jannar 2015; dan meta kienet ben konxja li dan kien qed jinkera lil terzi u meta kienet konxja wkoll tal-kundizzjonijiet tal-kirja.

6. Illi fl-istess vena, l-esponenti jeċċepixxi li d-drittijiet fundamentali m'humiex ħwejjeġ fil-kummerċ li jistgħu jinbigħu u jinxtraw. Għaldaqstant ir-rikorrenti ma tistax tippretendi li xtrat xi dritt fundamentali jekk xtrat il-fond in kwistjoni biex b'hekk tittanta tagħmel profitt billi ġġib kumpens f'somma akbar minn dik li tħallset biex sar l-akkwist tal-fond. L-aġir tar-rikorrenti jirrendi l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali għal kollox ridikolu u qiegħed jobrom l-għan u l-ispirtu tal-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali. Għalhekk il-pretensjoni tas-soċjeta' rikorrenti li hija vittma ta' leżjoni tad-dritt fundamentali tal-proprjeta' hija għal kollox improponibbli u għaldaqstant it-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda.

7. Illi barra minn hekk, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll żgur li ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Dan aktar u aktar fil-kuntest ta' proprjeta' li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing*, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili.

8. Illi bla ħsara għal dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti kif inhu msejjes fuq l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, u t-talbiet kollha relatati miegħu, għandhom jiġu miċħuda wkoll peress illi skond il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-

proprjeta' skond l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jiddentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

Sewwasew fil-każ preżenti l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għaliex irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjai fl-ambitu tal-ġid komuni, u (iii) jżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu b'mod ġenerali. Jiġi b'hekk li l-esponent ma jarax kif il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandu jitqies li jmur kontra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

9. Illi inoltre, mhuwiex minnu li tgħid ir-rikorrenti fil-premessa 9 tar-rikors li l-kera ma tistax tinbidel. Bis-saħħa tal-**Att X tal-2009 kif emendat bl-Att V tal-2010**, mill-1 ta' Jannar 2013 il-valur tal-kera beda jogħla kull tliet snin skond l-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta) b'dan illi kull allegazzjoni li r-rikorrenti qiegħed isofri piż disproporzjonat hija infondata u insostenibbli.

10. Illi aktar u aktar bid-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skond l-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma jistgħu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Wara kollox, hawnhekk m'għandux jiġi skartat il-fatt li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa 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 sħiħ tas-suq.

11. Illi hekk ukoll, dejjem skond l-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx li jkollhom protezzjoni mill-Istat. Għalhekk lanqas m'huwa minnu li tgħid ir-rikorrenti fil-premessa 12 tar-rikors li sid ta' fond ma għandu ebda speranza reali li jikseb fond mikri skond il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

12. Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' u dwar id-diffikulta' tagħhom sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom mhumiex ġustifikati għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex mistħoqqa.

13. Illi minn dan kollu jsegwi li fiċ-ċirkostanzi odjerni ma hemm l-ebda vjolazzjoni tal**-Ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, u jsegwi għalhekk it-tieni, it-tielet, u r-raba' talbiet lanqas ma għandhom jintlaqgħu.

14. Illi fl-aħħar nett u f'kull każ, sa fejn fl-ewwel talba r-rikorrenti titlob l-iżgumbrament tal-intimata Mary Gauci, l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-*forum* addattat sabiex tiddeċiedi dwar talba bħal din. Konsegwentement din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll.

15. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Għaldaqstant fid-dawl ta' dawn ir-raġunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħha."

Rat ir-risposta ta' Mary Gauci (l-intimata inkwilina) tal-4 ta' Novembru 2021 li permezz tagħha wieġbet is-segwenti:

"1. Illi l-esponenti meta kienet u dahlet fil-kera ezercitat dritt legali: jigifieri ai fini tat-tliet rekwiziti ta' vjolazzjoni ta' l-ewwel artikolu tal-Protokol I tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet u Libertajiet Fondamentali, is-sitwazzjoni taghha hija perferttament legali; anzi, skond il-ligijiet allura in vigore, hija akkwistat dritt akkwizit u vested right, fuq il-bazi tac-certezza u prevedibilita' ragonevoli;

2. Illi kif inhuwa saput ukoll, il-lokazzjoni hija ghal skop residenzjali, jigifieri skop legittimu l-esponenti mara illum anzjana ilha toqghod fid-dar mal-familja;

3. Illi kwantu ghall-fair balance u proporzjonalita', tenut kont anke l-margini u diskrezzjoni ta' apprezzament li ghandhom il-Qrati Nazzjonali, dawn dejjem addottaw konsiderazzjonijiet differenti f'kaz ta' residenzi u f'sitwazzjonijiet fejn il-persuni jistghu jispiccaw minghajr dar ta' abitazzjoni. F'dan is-sens, kif ser jirrizulta fil-kors tat-trattazzjoni, il-Qorti Ewropea irriteniet illi f'kaz ta' abitazzjoni huwa legittimu illi s-sidien isofru restrizzjonijiet fuq id-dritt taghhom ta' tgawdija;

4. Illi fl-eventwalita' li kellha tinsab xi vjolazzjoni, certament ma ghandhiex twiegeb l-esponenti li dahlet f'kuntratt legali, legittimu u skond aspettativi ragonevoli.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti."

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-proċedura.

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

Punti ta' fatti

1. Is-Soċjeta' rikorrenti hija l-propjetarja tal-fond 216, Triq il-Kunċizzjoni l-Mosta. Dan il-fond ilu mikri lill-intimat inkwilina sa minn qabel akkwistat is-Soċjeta' rikorrenti u b'titolu ta' kera li jirrisali għal qabel l-1 ta' Ġunju 1995.

2. Dan il-fond ġie akkwistat mis-Soċjeta' rikorrenti fis-7 ta' Jannar 2015 fl-atti tan-Nutar Joe Smith La Rosa mingħand is-Soċjeta' Mario Schembri and Sons Ltd li kif anke jixhed Frendrich Schembri kellha l-istess soċji tas-Soċjeta' rikorrenti (a' fol 149).

3. Meta dan il-fond inxtara mis-Soċjeta' Mario Schembri and Sons Ltd, il-kera ma baqgħetx tiġi aċċettata u dejjem baqgħet tiġi depositata l-Qorti sal-lum.

4. Is-Soċjeta' Rikorrenti qed tilmenta li l-liġijiet tal-kera qed iċaħħduha milli tgawdi ħwejjiġha bil-mod li ser ikun spjegat u li għalhekk qed jinkisrulha d-drittijiet fundamentali tagħha biex kellha tagħmel din il-Kawża.

Punti ta' Liġi

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

6. Is-Soċjeta' rikorrenti qed tilmenta li artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet l-oħra viġenti qed jiksru d-drittijiet fundamentali tagħha għat-

tgawdija tal-fond in inkwistjoni kif imħarsa mill-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u l-artikolu 37 tal-Kodiċi Ċivili.

7. Ir-raġunijiet indikati 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 dawn ġew ikkunsidrati li 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.

8. 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**).

9. 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).

10. Kwalunkwe kumpens li talvolta jista' jingħata dan ser ikun sal-1 ta' Ġunju 2021 peress li llum artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti d-dritt li sid jista' jitlob awment raġjonevoli fil-ħlas ta' kera.

Konsiderazzjonijiet

11. Fir-risposti tiegħu l-intimat Avukat jesiġi l-prova li l-kirja hija soġġetta għal waħda regolata mil-liġijiet leżivi li jsemmi r-rikorrent.

12. Il-Qorti mingħajr tlaqliq tiddikjara li mid-dokumenti esebiti 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. Di fatti anke l-istess intimata inkwilina ma tikkontesta dan il-fatt. Għalhekk din l-eċċezzjoni ser tkun miċħuda.

13. L-intimat Avukat tal-Istat jesiġi ukoll li s-Soċjeta' rikorrenti trid tipprova t-titolu tagħha għall-propjeta' de quo. Kif jirriżulta mill-provi, mid-dokumenti esebiti dan it-titolu jesisti. Il-Qorti tfakkar ukoll, li ai fini ta' dawn il-proċeduri dawn il-Qrati irribadew konsistentement il-prinċipju 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.

14. Ma hux mistenni, li wara snin twal ħlas ta' kera mill-inkwilin lis-Soċjeta' rikorrenti titqanqal din il-kwistjoni partikularment meta l-intimata inkwilina f'din il-kawża baqgħet tħallas il-kera kif jindikaw l-għadd ta' ċedoli ta' depositi esebiti.

15. In kwantu għall-presenza tal-intimata inkwilina ikun tajjeb li jiġi osservat li l-presenza tagħha f'dawn il-proċeduri irid jingħad li hi nqdiet b'liġi li tatha

jeddijiet lokatizji u ma għamlet xejn biex tikseb dan il-jedd b'mod illegali. Di piu' fid-dawl tal-*massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur*, l-Qorti ma tistax issib li l-intimata inkwilina trid tagħmel tajjeb hi wkoll għall-ħlas tal-kumpens lis-Soċjeta' rikorrenti minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tagħha.

16. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tas-Soċjeta' rikorrenti tirrigwarda 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.

17. 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**).

18. Pero' 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 Camilleri 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 responsabbli, 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**).

19. Il-Qorti ħasset li kellha tagħmel din l-osservazzjoni għaliex it-talbiet għall-kundanna tal-kumpens huma ukoll diretti kontra l-intimata inkwilina apparti ukoll li qed jintalab l-iżgumbrament tagħha. Għalhekk sa fejn tirrigwarda dan it-talba ser tkun miċħuda.

Artikolu wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

20. Safejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 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.

21. 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.

22. Safejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 mid-data tal-applikazzjoni tal-artikolu 4A, jiġifieri l-1 ta' Ġunju 2021 il-quddiem, il-Qorti sejra tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont il-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Kap. 319. Dan għaliex minn dik id-data r-rikorrenti jistgħu jieħdu vantaġġ, kif fil-fatt għamlu, mill-imsemmi artikolu 4A tal-Kap. 69 kif introdott bl-Att XXIV tal-2021.

23. Il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tikkunsidra t-talbiet rimedjali. Bħala rimedju r-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara lill-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għall-kumpens u danni sofferti minnhom b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

24. 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 tqis li din it-talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan għaliex, kif diġa' rilevat, minn dik id-data ir-rikorrenti setgħu, jipprevalixxu ruħhom mir-rimedju mogħti bl-artikolu 4A tal-Kap. 69 introdott bl-Att XXIV tal-2021. Il-Qorti għalhekk tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021.

25. Dan b'applikazzjoni tal-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. Il-Qorti tqis li dan il-prinċipju 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 **Victoria Amato Gauci et vs Avukat Ġenerali et)**.

26. Għal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq 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 sal-1 ta' Ġunju 2021.

27. F'dan ir-rigward il-Qorti ma tistax ma tosservax li r-rikorrenti damu għexieren ta' snin biex jistitwixxu dawn il-proċeduri. Fil-fatt li ma kienx għall-fatt li qegħdin jisimgħu l-aħbarijiet kieku ma kienux jagħmlu din il-proċedura. Iżda dan ma jnaqqas xejn mill-fatt li kien dritt tagħhom li jaġixxu pero' lanqas minn naħa l-oħra din il-Qorti ma tieħux in konsiderazzjoni kemm damu jaħsbuha. Anzi flok proċedew aktar kmieni bl-iskrittura tal-2007 ikkonfermaw l-effetti tal-kirja antika b'mod volontarju li bdiet tiddekorri tletin sena ilu. Dan ċertament għandu jkollu rifless fuq il-kumpens non-pekunjarju għaliex kienu l-istess rikorrenti li kkontribwew għat-tul ta' żmien biex jitolbu kumpens meta tali rimedju ilu disponibbli għalihom sa mill-1987.

28. Issa l-Istat Malti sar aderenti għall-Konvenzjoni fl-1987, għalhekk dan ir-rimedju kien disponibbli għalihom sa mill-1987. Il-Qorti tifhem, li f'kawżi ta' natura Kostituzzjonali preskrizzjoni ma tesistix, imma l-anqas ma jfisser li din il-Qorti għandha tinjora għal kollox il-fatt li r-rikorrenti baqgħu għal dan iż-żmien

kollu ma għamlu xejn. Mhux biss ma għamlu xejn talli li dejjem baqgħu jaċċettaw.

29. Il-fatt li dawn l-azzjonijiet bdew isiru moda pjuttost riċenti ma jfissirx li ma setgħux isiru qabel. Għalhekk dan il-fattur ser jittieħed inkonsiderazzjoni għal fini ta' fissazzjoni ta' kumpens. Illum kulħadd sar jagħmel dawn ix-xorta ta' azzjonijiet, ikun kemm ikun għadda żmien minn meta l-interessati jkunu saru propjetarji, għaliex illum *cosi' fan tutti*. Din il-Qorti saħansitra kellha kawżi fejn il-persuna li tkun akkwistat b'titolu oneruż ukoll tippretendi li tirċievi l-kumpens li talvolta setgħu kienu intitolati għalih l-awturi tagħhom (Ara **Sentenza tas-16 ta' Ġunju, 2022 fl-ismijet D. Peak Limited -vs Avukat tal-Istat et Prim Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali**)).

30. 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.

31. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta meta ġew introdotti dawn il-liġijiet battiet matul il-kors tat-tlett deċenji li segwew minn dik is-sena. 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.

32. 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 aċċettabbli li jitqies li t-telf attwali kien inqas minn dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.

33. 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. 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.

34. 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' interessi.

35. Pero' kif dejjem irribadiet din il-Qorti, anke fuq skorta ta' sentenzi tal-QEDM, mhux kull każ huwa bħal ieħor. F'dan il-każ huwa ċar li dak li hemm fin-nofs huwa pura spekjulazzjoni li fiha innifisha ma hiex ħażina, pero' fid-dawl tal-azzjoni esperita ma tistax din il-Qorti ma tieħux in konsiderazzjoni l-fatti

partikulari ta' din il-Kawża li fiha anke qiegħed ikun mitlub l-iżgumbrament ta' persuna anzjana.

36. Jibda biex jingħad li din il-propjeta' ġiet akkwistata mis-Soċjeta' rikorrenti fis-sena 2015 kif spjegat aktar 'l fuq. Ħallset għaliha l-prezz redikolu ta' €40,000 u dan għaliex daħlet għaliha b'għajnejha miftuħa li kienet mikrija. Xtratha mingħand kumpanija li hija tal-istess nies. F'dan ir-rigward Frendrich Schembri jixhed "*Ghax qabel l-2015 kienet diga' mixtrija fuq kumpanija ohra li ahna l-istess nies u fl-2015 qlibna l-kumpanija"* (a' fol 148 tergo). Joħroġ ċar is-*self infliction* mix-xhieda ta' dan ix-xhud in kontro eżami (a' fol 149 tergo).

37. Skond rapport ex parte tas-Soċjeta' rikorrenti dan il-fond fl-2021 illum ġie stmat li jiswa €650,000 (a' fol 13). Meta nxtara l-fond fl-2002 il-prezz kien ta' ċirka €10,500. Iġifieri, minn meta dan il-fond ġie f'idejn l-obo's ta' dawn iż-żewġ Soċjetajiet, kif ammess minn wieħed mid-diretturi, il-valur tagħha f'temp ta' 23 sena għola 62 darba meta presumibilment l-inkwilina mara anzjana, tirċievi penzjoni tal-Gvern. Il-Perit tal-Qorti stmah €350,000 (a' fol 158). Is-Soċjeta' rikorrenti, kif kellha kull dritt, riedet aktar u l-periti perizjuri stmawh €388,000 (a' fol 177).

38. Kawżi kostituzzjonali ma humiex kawżi ordinarji taħt l-artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili. Ma humiex maħsuba li dak li jkun jagħmel qliegħ minn transazzjonijiet ta' valur kummerċjali a' skapitu tal-interess tal-kollettivita'. Għidu x'għidu Qrati oħra, kemm jekk lokali u kif ukoll supernazzjonali, din il-Qorti ma hiex lesta taċċetta l-erosjoni tad-drittijiet soċjali a' vantaġġ tad-drittijiet purament legali f'ċirkostanzi li dawn ikunu qeghdin iwasslu għaċ-ċaħda tal-ġustizzja.

39. Din il-Qorti ma hiex ser tippermetti li sservi ta' biċċa għodda biex ikomplu jidħlu fi spirali l-valuri tal-propjeta' u lanqas ma hi ser tippresta ruħha biex issir itermedjarja tal-ispekulaturi. Is-Soċjeta' rikorrenti bħal donnha qed tispetta li tingħata kumpens li permezz tiegħu anke iġġib lura l-prezz li ħarġet meta akkwistat dan il-fond. Anke f'dawn il-kawżi hemm linja ta' diċenza li ma tistax tinqabeż u din hija okkażjoni minnhom.

40. Il-Qorti ma hiex tgħid li s-Soċjeta' rikorrenti ma ħaqqhiex kumpens, iżda dan ser jingħata fid-dawl taċ-ċirkostanzi kollha ta' dan il-każ. Għalhekk in konsiderazzjoni ta' dan kollu l-Qorti qed tiffissa l-kumpens pekunjarju fl-ammont ta' għaxart elef ewro (€10,000).

L-iżgumbrament

41. F'dawn il-proċeduri s-Soċjeta' rikorrenti qegħda ukoll titlob, li jekk ikun meħtieġ tingħata ukoll ordni ta' żgumbrament.

42. Il-Qorti Ewropea fil-każ 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)."

43. 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 13. Il-Qorti Ewropea innotatat 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.

44. F'dan ir-rigward il-Qorti Ewropea esprimiet kemm il-darba ir-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 ir-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.

45. Il-Qorti Ewropea tkompli targumenta li 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.

46. 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 (ara paragrafi 47 sa 53, Portnier v. Malta ċitata supra).

47. Iżda din il-Qorti dejjem sostniet li talba għall-iżgumbrament f'dawn il-Kawżi ma hiex sostenibbli. Fl-ewwel lok minħabba li r-rimedju irid jingħata mill-Istat u mhux mill-inkwilin. Fit-tieni lok għaliex il-kwistjoni ta' titolu trid tkun meqjusa mill-Qorti Ċivili li għandha kompetenza li tiddeċiedi kwistjonijiet bħal dawn għaliex fil-kamp ċivilistiku hemm difiżi li jistgħu jingħataw fi kwistjonijiet ta' natura ċivili li ma jistgħux jingħataw quddiem din il-Qorti, it-talba għall-iżgumbrament ser tkun miċħuda.

Decide

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

Tilqa' l-ewwel talba rikorrenti iżda tiċħadha safejn qed jintalab l-iżgumbrament tal-intimata inkwilina.

Tilqa' it-tieni talba rikorrenti pero' bil-mod kif fuq spjegat.

Tilqa' it-tielet u r-raba talbiet rikorrenti billi tillikwida l-kumpens pekunjaraju fl-ammont ta' għaxart elef ewro (€10,000) u tikkundanna lill-intimat Avukat iħallas

lis-Soċjeta' rikorrenti dan l-ammont bl-imgħaxijiet legali mill-presenti Sentenza sal-pagament effettiv.

Tillibera lill-intimata inkwilina mill-osservazzjoni.

Spejjes a karigu tal-Avukat tal-Istat ħlief dawk tal-periti perizjuri li jkunu a' karigu tas-Soċjeta' rikorrenti.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur