QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

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

Numru 11

Rikors Numru 489/22TA

Nicol Mairangas (K.I. nru. 229088(M)); Etienne Stephania sive Stephanie Gatt (K.I nru. 538164M)); Josephine Buġeja (K.I nru. 655639(M)) u Dottor Lilian Sciberras (K.I nru. 847646(M))
vs
Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Nicol Mairangas u oħrajn (ir-rikorrenti) tad-19 ta' Settembru 2022 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:

1. Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-proprjeta *ossia* townhouse bin-numru 21 gia 26, Triq il-Gnien,Gzira (Dok A).

2. Sa ftit xhur ilu dan il-fond kien mikri lil certu Lourdes Zerafa li harget mill-fond f`Gunju tas-sena 2022, sabiex b`hekk giet terminata l-kirja. Dan kien

ilu mikri lilha ghal-zmien twil taht titolu ta`kera stabbilit u mizmum taht id-disposizzjonijet tal-Kapitolu 69, senjatament l-artikolu 3, flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009,senjatamnet l-artikolu 1531C tal-kapitolu 16 tal-Ligijiet ta`Malta.

3. Illi ghalhekk l-inkwilina baqghet tgawdi kirja sfurzata fuq is-sid u thallas kera baxxa, illi hija dik il-kera massima li jippropetta l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta`Malta, minghjar ma nzamm il-proprozjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Ma hemm l-ebda dubjju illi din hija kera baxxa,specjalment ikkunsidrat dak li l-proprjeta kapaci iggib fis-suq miftuh.

4. Illi huwa stat ta`fatt illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta`Malta, tal-anqas qabel dahal fis-sehh l-Att XXIV tal-2021, ta d-dritt lill-intimata tibda tghix fil-fond suriferit minkejja li skada t-terminu lokatizju, b`kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas zzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin,bl-uniku awment permessibli jkun dak skond ir-rata ta`inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.Dan irrizulta ghal relazzjoni sforzata ta`sid u inkwilin ghall-perjodu indefinit.

5. Illi b`dan il-mod, ir-rikorrenti gew mcahhda mit-tgwadija tal-proprjeta`taghhom, minaghajr ma gew moghtija kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond. Ghaldaqstant gew privati mill-proprjeta taghhom bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

6. Il-livell baxx ta`kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilita tat-tehid lura ta` propjeta, in-nuqqas ta`salvagwardja procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f`Malta f`dawk l-ahhar decimi u l-interfenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

7. Ghalhekk fil-fehma umli tar-rikorrenti, d-drittijiet taghhom gew miksura ai termini tal-Ewwel Artikolu ta l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentamnet ghandhom dritt jircievu kumpens stante illi huma gew privati,minghajr ma nghataw kumpens gust ghat-tgwadija tal-proprjeta taghhom.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi jghidu l-intimati ghaliex m-ghandhiex:

1. Tiddikjara u Tiddeciedi illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta`Malta kif applikabbli qabel id-dhul fis-sehh tl-Att XXIV tal-2021,inkluz tal-artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-ligi, u/jew minhabba l-Att X tal-2009, gew u vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-propjeta taghhom ossia l-fond numru 21 gia 26,Triq il-Gnien, Gzira bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap.319 tal-Ligijiet ta`Malta):

2. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni, li jinkludi danni non-pekunjajri, sofferti mir-rikorrenti b-Konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-ligijet succitati fit-talba precedent;

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni bil-hatra ta`perit nominandi;

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati;

5. Taghti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;

   Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra l-intimati li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tal-4 ta' Novembru 2022

li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jehtiegu li jgibu prova siewja tat-titolu taghhom li turi kif il-proprjeta`ossia `*townhouse* bin-numru 21 gia 26, *Triq il-Gnien, Gzira*` tappartjeni lilhom;

2. Illi preliminarjament u blah sara ghas-suespost, ir-rikorrenti ghandhom igibu prova xierqa li turi kif il-proprjeta in kwistjoni kienet tassew soggetta ghall-kirja protetta that id-dispozizzjonijet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta`Malta, l-artikolu 69 tal-Ligijiet ta`Malta,id-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u l-artikolu 1531C tal-kapitolu 16 tal-Ligijiet ta`Malta;

3. Illi bla hsara ghas-suespost, il-pretensjonijet u t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda fl-intier taghhom;

4. Illi bla hsara ghas-suespost,jekk jirrizulta li kien hemm kirja protetta that id-dispozozzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta`Malta,ma jista qatt jinstab ksur ghaz-zmien tat-terminu originali tal-kirja li jista`jirrizulta waqt it-trattazjoni tal-kawza.Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet impost fit-terminu originali tal-kirja huwa direttament attribwibbli ghall-ftehim li setghu kkuntrattaw ir-rikorrenti jew l-antecessuri fit-titolu tar-rikorrenti u dan dejjem skond il-principju fondamentali ta` *pacta sunt servanda*;

5. Illi bla hsara ghas-suespost, f`kull kaz ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ghal dawk il-perjodi li l-istess rikorrenti ma kellhom l ebda jedd fil-ligi li jircievu l-frottijiet tal-istess proprjeta` ta mertu;

6. Illi bla hsara ghas-suespost, anke ghall-perjodu ta`wara l-iskadenza tat-terminu orginali tal-kirja u l-perjodu ta`minn meta r-rikorrenti seta`beda jkollhom jedd li jircievu l-frottijiet tal-istess proprjeta`, id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti xorta wahda ma gewx u ma humiex jigu mittiefsa;

7. Illi bla hsara ghas-suespost,mill-lenti tal-ewwel(1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali,l-esponent iwiegeb li skond il proviso ta` dan l-artikolu Konvenzjonali,l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta` proprjeta skond l -interess generali.Ghalhekk ma jistax jinstab ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-konvenzjoni Ewropea Dwar id-drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali;

8. Illi bla hasra ghas-suespost,id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta`Malta,l-Att X tal-2009 u l-ligijiet vigenti ghandhom: (i) ghan legittimu ghax johorgu mill-ligi;(ii) huma fl-interess generali ghax huma mahsuba biex jipprotegu persuni milli jigu mkeccija mid-dar tal-abitazzjoni taghhom;u (iii) jzommu bilanc gust u ekwu bejn l-interessi tas-sid,tal-kerrej u tal-poplu b`mod generali.Ghalhekk jirrizulta li hemm proporzjonalita bejn l-interessi tas-socjeta; tas-sidien u l-inkwilin. Ghalhekk ma gewx vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta taghhom ma hemmx ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-libertajiet Fondamentali;

9. Illi bla hsara ghas-suespost,bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021,ir-rikorrenti ma jistghux jilmentaw li l-kirja ma setghetx toghla b`mod proporzjonat.Skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta` Malta sidien jistghu jitolbu lil Bord li jirregola l-Kera li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta`abitazzjoni fl-ewwel (1) ta` Jannar tas-sena li matulha jigi prezentat ir-rikors.Din ir-rata zzomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej.

   Illi b`zieda ma ` dan u minghajr pregudizzju ghas-suespost, dejjem skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal Ligijiet ta` Malta, ir-rikorrenti setghu jitolbu li jiehdu lura l-fond u ma jgeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilina ma kienx haqqa jkollha protezzjoni mill-Istat;

10. Illi dejjem bla hsara ghal dak sueccepit,f`kull kaz,ir-rikorrenti ma jistghux jinvokaw l-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll  tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali biex jilmentaw dwar grajjiet li sehhew qabel it-tletin (30) ta`April tas-sena elf,disa` mija u sebgha u tmenin (1987).Dan qed jinghad ghaliex skond l-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta`Malta,ebda ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) Protokoll li jsir qabel it-tlettin (30) ta`April tas-sena

elf,disa mija u sebgha u tmenin (1987) ma ghandu jaghti lok ghal xi azzjoni taht l-artikolu 4 tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta` Malta;

11. Illi bla hsara ghas-suespost, stante li ma gewx u ma humiex qeghdin jigu lezi id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, l-ewwel (1) talba ghandha tigi michuda, u jsegwi li t-talbiet kollha tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda;

12. Illi bla hsara ghas-suespost, it-tieni (2) talba hija ukoll infondata u ghandha tigi michuda. Konsegwentament ghandhom jigu ukoll michuda t-talbiet ghall-likwidazzjoni u kundanna ghal hlas tal-kumpens u danni inkluz danni reali u danni non-pekunjarji;

13. Illi bla hsara ghas-suespost, f`kaz li l-Onorabbli Qorti ssib lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fic-cirkostanzi odjerni, stante li l-fond gie vakat, dikarazzjoni ta`ksur tkun sufficjenti u ma hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti fosthom il-likwidazzjoni u kundanna ta`hlas ta`kumpens u danni;

14. Illi f`kull kaz u strettament bla hsara ghal dak kollu gia eccepit, anke li kieku ghal grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tiddeciedi li tordna lill-esponent ihallas xi kumpens jew danni lir-rikorrenti, dan ghandu jkun aggustat sabiex jirrifletti d-data ta`minn meta l-proprjeta in kwistjoni giet tappartjeni lir-rikorrenti sad-data tad-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021.

15. Salv eccezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-ligi.

Ghaldaqstant fid-dawlta` dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti, bl-ispejjez kontra taghhom.

Rat l-atti u dokumenti kollha.

Semgħet u qrat ix-xhieda prodotta fil-perkors ta' din il-proċedura.

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

Punti ta' fatti

Ir-rikorrenti huma sidien tal-fond urban bin-numru 21 ġja 26, Triq il-Ġnien, Gżira. Sa ftit ilu dan kien mikri lil ċertu Carmelo Zerafa u l-aħħar mill-

inkwilini li baqgħet tgħix fih kienet Lourdes Zerafa li ħarġet minnu ftit taż-żmien ilu. Għalhekk il-partijiet huma konkordi li l-fond spiċċa għand ir-rikorrenti permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Luke Caruana tad-29 ta' Settembru tal-2022, u ċioe' fil-mori ta' din il-proċedura, trasferewħ lill-peruna msemmija fil-kuntratt (a' fol 144) dan għall-prezz ta' mija u disgħin elf ewro (€190,000).

Ir-rikorrenti jilmentaw li kemm dan il-post kien ilu mikri kemm l-awturi tagħhom u kif ukoll huma kellhom id-drittijiet fundamentali miksura peress li l-kera kienet baxxa ħafna u ma kellhomx għażla ħlief li jaċċettawha. Għalhekk qegħdin jitlobu li jkunu kkumpensati.

Punti ta' Liġi

Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li l-Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta u liġijiet oħra viġenti jiksru d-drittijiet fundamentali tiegħu għal tgawdija tal-fond in kwistjoni sanċit fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Ir-raġunijiet imressqa mir-rikorrent huma l-istess bħal dawk li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur ta' l-ewwel artikolu ta' l-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-emendi bl-Att X tal-2009 kif kienu viġenti qabel l-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021. Dan għaliex jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi

artikolu protokolari. Tali nterferenza kkawżata b'dawn id-dispożizzjonijiet ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi ta' l-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Dan minħabba raġunijiet indikati mir-rikorrent fl-istess premessi.

Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu (ara espożizzjoni dettaljata tal-prinċipji ġurisprudenzjali stabbiliti mill-Qorti Ewropea kif riflessa fil-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati Maltin fis-sentenza fl-ismijiet **Margaret Caruana et vs L-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali tat-18 ta' Marzu 2021; ara wkoll fost oħrajn sentenza fl-ismijiet Rita Falzon vs Dun Saverin sive Xavier Cutajar et, Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali**).

Bl-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021, daħal fis-seħħ l-artikolu 4A fil-Kap. 69. Dan l-artikolu jipprovdi lir-rikorrent li ma laħqux biegħhu dan il-fond fil-mori ta' dawn il-proċeduri, kellhom ir-rimedju ordinarju li, mill-1 ta' Ġunju 2021, jadixxu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Dan sabiex jitolbu reviżjoni tal-kera mibdija qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena jew titterminaħa jekk jirriżulta li l-kerreja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.

Konsiderazzjonijiet

Prova tat-titolu

L-ewwel eċċezzjoni li jagħti l-intimat Avukat hi li r-rikorrenti għandhom iġiebu prova tat-titolu għall-fond de quo.

Kif ġie kemm -il darba ribadit minn dawn il-Qrati x-xorta ta’ titolu rikjest għal din ix-xorta ta’ azzjoni ma hux l-istess bħal fl-azzjoni *actio re vendicatoria*.

It-test tat-titolu f’dawn l-azzjonijiet huwa ferm anqas riġidu. Fis-**Sentenza tas-7 ta` Frar 2017 fl-ismijiet Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** intqal hekk:-

“*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 (Kost. 27.3.2015 fil-kawża flismijiet Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et). Huwa biżżejjed, għallfinijiet 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”.*

Dan it-tagħlim japplika wkoll għall-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-konvenzjoni. Dan ifisser li l-intimat Avukat m’għandux raġun fl-ewwel risposta tiegħu. Lanqas ma għandu raġun inkwantu jirrigwardja l-prova li l-kirja in kwistjoni jrid ikun approvat li hija waħda protetta. Minn eżami tal-provi huwa manifestament ċar li din hija kirja protetta u li tirrisali għal qabel l-1 ta’ Ġunju 1995 (ara minn a’ fol 103 sa 108).

Għalhekk dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet ser ikunu miċħuda.

L-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

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. Għalhekk il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tikkunsidra t-talbiet rimedjali.

Bħala rimedju r-rikorrent qed jitlob lill-Qorti tiddikjara lill-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għall-kumpens u danni sofferti minnu 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. Dan ser isir 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 li huwa ukoll ad argumentum applikabbli għall-każ li għandha quddiemha din il-Qorti f'dawn il-proċeduri.

Dan ifisser li kwantu għal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq il-Qorti għandha tapplika l-istess konsiderazzjonijiet ta**l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fil-paragrafi 101-109 tas-Sentenza Cauchi v. Malta deċiża fil-25 ta' Marzu 2021**.

F'dan ir-rigward il-Qorti ma tistax ma tosservax li r-rikorrenti qua suċċessuri tal-awturi tagħhom damu snin biex jistitwixxu dawn il-proċeduri u l-istess l-awtur tiegħu mingħand min wiret (ara affidavit a' fol 5). 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 teżistix, imma lanqas ma jfisser li din il-Qorti għandha tinjora għal kollox il-fatt li r-rikorrenti baqgħu għal dan iż-żmien kollu m'għamlu xejn.

Illum kulħadd sar jagħmel dawn ix-xorta ta' azzjonijiet, ikun kemm ikun għaddha żmien minn meta l-interessati jkunu saru propjetarji, għaliex *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 PA, Sede Kostituzzjonal**i). F'din il-proċedura r-rikorrenti saħansitra baqgħu jistennew sakemm ħarġet l-aħħar inkwilina biex għamlu din l-azzjoni.

Di piu' l-komportament tal-awtur tar-rikorrenti, kien wieħed passiv tant li dejjem aċċetta l-kera mingħajr riżervi kif hekk baqgħu jagħmlu wkoll ir-rikorrenti. 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 dawn in eżami jkunu 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) tal-25 ta' Jannar 2021**).

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 lokatizji 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 innotat 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 ta' qabel battiet matul il-kors tad-deċenni. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet ta' l-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizji jitnaqqsu b'madwar 30% abbażi ta' dak l-għan leġittimu.

Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis. Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kinitx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni mpunjata, 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%.

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 għall-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 imħallas 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.

Bħala osservazzjoni ta' għeluq, din il-Qorti ma tistax ma tosservax li filwaqt li l-Perit tal-Qorti ffissa l-valur fl-ammont ta' tlett mija u għoxrin elf ewro (€320,000) fil-mori ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti trasferew dan il-fond versu l-valur ta' mija u disgħin elf ewro (€190,000). Dan ifisser waħda minn żewġ affarijiet. Jew li r-rikorrenti ma jafux x'inhuma jagħmlu jew li l-valur tal-fond fis-suq huwa dak iddikjarat fil-kuntratt u mhux dak idddikjarat mill-Perit tal-Qorti. Il-Qorti tittama li hija l-ewwel eventwalita', għaliex jekk mhux hekk

ara kemm valuri skorretti qegħdin jingħataw lil dawn il-Qrati bl-effetti kollha li dawn jista’ għandhom fuq l-eraraju pubbliku.

Għaldaqstant wara li ħadet in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi u fatturi kollha tal-każ, din il-Qorti waslet għall-konklużjoni li kwantu għall-kumpens monitarju għandu jkun ta’ ħamsa u għoxrin elf euro (€25,000) u kwantu għal danni non pekunjarji l-ammont ta’ tlett elef ewro (€3000).

Decide

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

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat.

Tilqa’ l-ewwel talba rikorrenti.

Tilqa’ it-tieni talba rikorrenti.

Tilqa’ it-tielet talba rikkorrenti u tillikwidail-kumpens fl-ammont ta’ tmienja u għoxrin elf ewro (€28,000) kif fuq spjegat.

Tilqa’ ir-raba’ talba rikorrenti u tikkundanna lill-intimat Avukat iħallas il-kumpens hekk kif likwidat bl-imgħaxijiet legali mid-data ta’ din is-sentenza sal-pagament effettiv.

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni fid-dawl tar-raba’ talba kif milqugħa.

Spejjes ta' din il-proċedura a' karigu tal-intimat Avukat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur