QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

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

Numru 13

Rikors Numru 28/23TA

Patrick Camilleri (K.I nru 5755(M)); Carmelo Camilleri (K.I nru. 508430(M)); Joseph Camilleri (K.I. nru. 280652(M)); Nathalie Ellul (K.I nru. 400981(M)) u Isabelle-Anne Caruana Dingli (K.I nru. 163272(M))
vs
L-Avukat tal-Istat u Captain Morgan Operators Ltd (C-93156)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Patrick Camilleri u oħrajn (ir-rikorrenti) tas-27 ta' Jannar 2023 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:

1. Ir-rikorrenti huma flimkien sidien, filwaqt illi Carmelo Camilleri huwa użufruttwarju tal-proprjetà *ossia* l-garaxx kummerċjali bl-indirizz numru 19 preċedentement numru 2 li jinsab f'Triq Emanuel Giordano, il-Gzira (Dok. 'A'u 'B').

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

3. L-esponenti huma kostretti jirċievu kera baxxa ferm, tant illi bl-emendi tal-Att X tal-2009, l-intimati għandhom kera ta' €8.61ċ kuljum għal garaxx li huwa 28 metri fond u 6.55m wiesa. Liema kera tiġġedded kull sena kontra l-volontà tal-esponenti, u dan bi tħaddim tal-artikolu 3 tal-Kapitolu 69. Din il-liġi kienet u għadha tikkreja żbilanċ qawwi bejn id-drittijiet rispettivi fil-kuntratt ta' kiri, bi ksur fil-jeddijiet garantiti lill-esponenti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

4. L-esponenti kienu u għadhom fl-impossibilità li jieħdu lura ħwejjiġhom minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendati bl-Att X tal-2009.

5. Il-livell baxx ta' kera, l-istat ta' inċertezza ta' teħid lura tal-proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell ta' għajxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti u dan stante l-fatt illi l-kera li kapaċi jġib il-fond proprjetà tar-rikorrenti fis-suq mitfuħ huwa ferm ogħla mill-ammont mħallas mill-intimati.

6. L-awment fil-kera tal-fond hawn fuq msemmi huwa strettament limitat. Għalhekk ir-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja stante illi ma jistgħux jżidu l-kera b'mod ekwu u ġust li jirrifletti l-valur lokattizju fis-suq miftuħ tal-fond de quo.

7. Dan kollu ġie ritenut diversi drabi fil-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fosthom fil-kawżi Amato Gauci vs Malta deċiża fil-15 ta' Settembru 2009, Lindherin and others vs Norway deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012, Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 kif ukoll, Cauchi vs Malta deċiża fil-25 ta' Marzu 2021.

8. Ir-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjetà tagħhom stante illi l-kirja sfurzata lill-intimati inkwilini u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar dan issir riferenza għal Hutten-Czapska vs Poland nru 35014/97, Britto and others vs Slovakia nru 30255/09 stante illi dan ukoll jinċidi d-drittijiet tar-rikorenti.

9. Għalhekk fil-fehma umili tar-rikorrenti, d-drittijiet tagħhom ġew miksura in kwantu l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-Ewwel Artikolu ta' Protocol Tnax tal-Konvenzjoni Ewropeja, u l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

10. Għaldaqstant ir-rikorrenti għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll danni morali bl-interessi kontra l-intimati jew min minnhom u l-iżgumbrament

mill-fond hawn fuq msemmi kawża tal-leżjoni li qed jsofru u ilhom jsofru għal snin twal kawża ta' leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa, li ma tikkreax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, sabiex:

1. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż tal-artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-liġi, u/jew minħabba l-Att X tal-2009, kif ukoll l-Artikolu 1531I ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom ossia l-garaxx kummerċjali bl-indirizz numru 19 preċedentement numru 2 li jinsab f'Triq Emanuel Giordano, il-Gzira, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. Tiddikjara u Tiddeċiedi in oltre illi t-tkomplija tal-lokazzjoni fil-garaxx kummerċjali tal-intimat ossia dak bl-indirizz numru 19 preċedentement numru 2 li jinsab f'Triq Emanuel Giordano, il-Gzira, jikkostitwixxi ksur tad-drttijiet tar-rikorrenti għat tgawdija tal-proprjetà tagħhom bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

3. ***Konsegwentament tagħti dawk l-ordnijiet u/jew toħroġ dawk l-atti li tqis li huma meqjusa u xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem, inkluż li tordna illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-*** l-garaxx kummerċjali bl-indirizz numru 19 preċedentement numru 2 li jinsab f'Triq Emanuel Giordano, il-Gzira u tiddikjara għalhekk illi r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-fond***;***

4. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma wkoll responsabbli għall-kumpens u danni, li jinkludi danni non-pekunjarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet suċċitati fit-talba preċedenti;

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

6. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-kumpens u danni likwidati;

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

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tas-6 ta' Marzu 2023 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. Illi qabel xejn biex jissoktaw bl-ilment tagħhom, ir-rikorrenti rridu jġibu prova tat-titolu li għandhom fuq il-garaxx bin-numru 19, Triq Emanuel Giordano il-Gżira;

2. Fl-ewwel lok ukoll, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tal-ftehim tal-kirja li huma qegħdin jattakkaw b'din il-kawża. L-istess rikorrenti jridu jġibu prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-**Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri Ta' Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta)** u bil-**Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**. B'mod speċifiku, ir-rikorrenti jridu juru li l-garaxx jinsab mikri għal għanijiet kummerċjali;

3. Illi bla ħsara għal dak fuq imsemmi, safejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-**Kap 16** u **69 tal-Liġijiet ta' Malta** mil-lenti tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent iwieġeb li skont il-*proviso* ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà 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 għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

4. Illi f'dan il-każ l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjetà mikrija mir-rikorrenti taqa' fl-ambitu tal-*proviso* tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** peress li l-miżura ċensurata mir-rikorrenti hija waħda legali għaliex it-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll tal-valur tal-kera għall-skopijiet kummerċjali toħroġ mil-liġi stess kif anke rikonoxxut mir-rikorrent fir-rikors tiegħu;

5. Illi fuq l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jiżdied jingħad li bil-miġja tal-**artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2014, qed tiżdied bil-ħamsa fil-mija kull sena, li ċertament mhijiex żieda negliġibbli;

6. Illi magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera skont l-**artikolu 1531I tal-Kap 16 tal-Liġijiet** mhijiex għal dejjem imma hija maħsuba li tintemm fl-2028, li mhuwiex daqstant il-bogħod. Barra minn dan, il-manutensjoni ordinarja li tolqot il-post mikri tmiss biss lill-okkupant u mhux lis-sid;

7. Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** u għalhekk kull talba marbuta ma' dan l-artikolu mhix mistħoqqha;

8. Illi dwar l-**artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** jingħad li dan mhuwiex applikabbli minħabba li l-imġieba diskriminatorja mixlija mir-rikorrenti ma ġietx imqiegħda taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi l-**artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni**. Ir-raġuni ta' diskriminazzjoni

f'allegazzjoni ta' ksur ta' dan il-jedd fundamentali trid tabilfors taqa' taħt waħda mir-raġunijiet imsemmija f'dan is-subartikolu. Sewwasew fil-kwestjoni kostituzzjonali li għandna quddiemna, ir-rikorrenti ma rabtux l-allegat ilment tagħhom ta' diskriminazzjoni ma' xi wieħed mill-motivi li nsibu tassattivament imsemmija f**l-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni** *viz*. razza, post ta' oriġini, fehmiet politiċi, kulur, fidi, sess jew orjentament sesswali. Għalhekk dan in-nuqqas għandu jwassal għaċ-ċaħda tal-ilment tagħhom;

9. Illi ladarba ma hemmx ksur konvenzjonali, ma jistgħux jintlaqgħu t-talbiet tar-rikorrenti dwar ir-radd lura tal-garaxx mikri u l-ħlas tal-kumpens pekunjarju u morali;

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Rat ir-risposta ta' Captain Morgan Operators Ltd (is-Soċjeta' intimata) tas-7 ta' Marzu 2023 li permezz tagħha wieġbet is-segwenti:

1. Illi in linea preliminari r-rikorrenti għandhom jipprovaw it-titolu tagħhom fuq il-fond ossia l-garaxx kummercjali bl-indirizz numru 19(precedentement numru (2),Triq Emanuel Giordano,Gzira;

2. Illi in linea preliminari wkoll is-socjeta esponenti Captain Morgan Operators Ltd mhix il-legittimu kontradittur għar-raguni illi bhala socjeta privata ma tistax tinstab responsabbli għal allegati vjolazzjoni ta`drittijiet tal-bniedem da parti ta` l-istat u huwa biss l-istat li għandu iwiegeb għall-għemil tiegħu.Fi kwalunkwe kaz,is-socjeta esponenti ma kisret ebda dritt tar-rikorrenti;

3. Konsegwentament is-socjeta esponenti ma tistax tinstab responsabbli għall-hlas ta`danni jew kumpens fil-konfront tar-rikorrenti għaliex,semmai,huwa l-istat li għandu jwiegeb għall-allegati vjolazzjoni ta`drittijiet tal-bniedem;

4. Illi fil-mertu,u mingħajr ebda`pregudizzju għall-eccezzzjonijiet preliminari suesposti,is-socjeta` esponenti għandha titolu validu ta`kera skont il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta`Malta u l-kodici Civili (Kap16), liema ligijiet għandhom in *vigore*;

5. Illi r-rata tal-kera li tithallas bhalissa hija ta`tmien Ewro u wiehed u sittin centzmu (€8.61) kull gurnata;

6. Illi r-rikorrenti, jew min minnhom,dejjem accettaw il-kera li tfisser accettazzjoni tal-kera valida skont il-ligi.

7. Illi konsistentement il-Qrati tagħna f`kawza ta`dan it-tip cahdu talbiet għar-ripriza tal-fondi u għall-izgumbrament tal-inklwilin, u hekk għandha tagħmel din il-Qorti`

8. Illi in oltre,minkejja li fil-premessi hemm accenn għall-allegat ksur tal-Artikolu 1 tat-tnax il protocol tal-Konvenzjoni u għall-Artikolu 45 tal-Kostituzjjoni ta`Malta, ma` hemm l-ebda talba għas-sejbin ta`ksur ta`dawn l-Artikoli u għalhekk jihder li r-rikorrenti mhumiex qegħdin jinsistu għas-sejbin tal-ksur tal-Artikoli citati.Fi kwalunkwe kaz,ma kienx hemm ksur ta` dawn l-artikoli u s-socjeta` intimate ma tistax tinstab responsabli minhabba n-natura tal-kaz.

9. Salv eccezzjonijet ulterjuri.

   Bl-ispejejz kontra r-rikorrenti.

Rat l-atti u dokumenti kollha fir-rikors.

Qrat u semgħet ix-xhieda mressqa fil-perkors tas-smiegħ.

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

Punti ta' fatti

Ir-rikorrenti huma propjetarji tal-Garaxx li jintuża għal attivita' kummerċjali li jinsab fi 2, Triq Emanuel Ġiordano, il-Gżira. Ir-rikorrent Carmelo Camilleri huwa użufruttwarju.

Dan il-garaxx huwa mikri lis-Soċjeta' intimata li tużah għal skopijiet kummerċjali. Minħabba l-istat tal-liġijiet b'mod partikolari l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jilmentaw li minħabba l-protezzjoni li l-liġi tagħti lill-inkwilini la setgħu jgħolllu l-kera għal waħda li hija ġusta u lanqas jieħdu lura l-pussess ta' dan il-fond.

Għalhekk huma qegħdin isostnu li d-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija u godiment ta' ħwejjiġhom qed ikun miksur u għalhekk kellhom jagħmlu dawn il-proċeduri biex jingħataw rimedju.

Punti ta' Liġi

Din hija azzjoni Kostituzzjonali. Ir-rikorrenti jsostnu li minħabba artikolu 3 tal-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta jew minħabba l-Att X tal-2009 u kif ukoll l-artikolu 1531 tal-Kodiċi Ċivili. Huma jsostnu li minħabba f'hekk qiegħed ikun leż id-dritt fundamentali tagħhom kif imħares minn artikolu wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

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 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 kkawżata 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.

Il-Qrati tagħna baqgħu jsegwu 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**).

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 jinstab 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

Jibda biex jingħad li l-intimati jqanqlu l-punt li r-rikorrenti jridu jipprovaw it-titolu tagħhom għall-propjeta' mertu ta' din il-proċedura.

Kif jirriżulta mill-provi, mid-dokumenti esebiti dan it-titolu jeżisti. 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 jeżisti.

Ma hux mistenni li wara snin twal ħlas ta' kera mill-inkwilin lir-rikorrenti jew lill-*aventi causa* tagħhom propju f'kawżi bħal din iqanqlu din il-kwistjoni. Jekk kellhom xi dubbju messhom qanqluhom fil-mument tal-ħlas tal-kera. Aktar minn hekk is-Soċjeta' intimata fir-risposta tagħha saħansitra tirrikonoxxi li bejnha u bejn ir-rikorrenti teżisti kirja fir-rigward tal-propjeta'.

Għalhekk dawn l-eċċezzjonijiet ukoll ser ikunu miċħuda.

Fit-tieni risposta tiegħu l-intimat Avukat jeċepixxi li r-rikorrenti jridu jġibu l-prova tal-ftehim tal-kirja. Il-Qorti eżaminat l-atti. Huwa minnu li fl-iskritturi esibiti ma jidhirx li kienet ġiet konċessa kirja favur is-Soċjeta' intimata. Lanqas fir-riċevuti

tal-ħlas tal-kera ma jirriżulta li dan huwa l-każ. Imma kif irregolaw din il-kwistjoni internament bejniethom, sta għall-partijiet għall-kirja li jgħidu u dan għaliex fir-risposta tagħha s-Soċjeta' intimata mhux biss ma teċepixxi li ma hiex il-leġittima kontradittriċi f'dan ir-rigward iżda saħansitra tgħid li għandha titolu validu ta' kera skond Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta. Kuntenti l-partijiet kuntent kulħadd u l-Qorti għalhekk ser tikkonsidra li tassew teżisiti kirja li tirrisali għal qabel l-1 ta' Ġunju 1995.

Il-mertu

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-diversi 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. 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**).

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

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.

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

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.

Il-Qorti Ewropea nnotat 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. 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.

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.

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, irrespittivament 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).

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-realtajiet 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 stante li r-rikorrenti qegħdin fit-tielet talba jitolbu li jirriprendu l-pussess li hija ekwivalenti għal talba għall-iżgumbrament. Għalhekk din il-Qorti ma hiex ser tordna l-iżgumbrament tas-Soċjeta' intimata. Di pju' din il-Qorti tfakkar ukoll li llum il-liġi tipprovdi għat-tmiem ta' kirjiet kummerċjali.

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 fil-25 ta' Marzu 2021**. Dan iżda mid-data li fiha r-rikorrenti saret propjetarja tal-fond in kwistjoni. Kif ġie kemm -il darba ritenut minn din il-Qorti, biex l-eredi f'kawżi bħal dawn 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**).

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 lokatizji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodu 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 teżisti f’Malta fil-mument li nħolqot 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. 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 aċċettabli li jitqies li t-telf attwali kien inqas minn dak iddikjarat, b’mill-inqas. 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 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.

Wara li qieset iċ-ċirkostanzi tal-każ u ħadet in konsiderazzjoni l-valur lokatizju stabbilit mill-Perit maħtur, din il-Qorti ssib xieraq li jitħallas kumpens lir-rikorrenti fis-somma ta' sittin elf ewro (€60,000) danni pekunjarji u ħamest elef ewro (€5,000) danni non pekunjarji.

Dan l-ammont għandu sintendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrapreżenta 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 din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi dan ir-rikors bil-mod segwenti:

Tilqa' l-ewwel talba rikorrenti.

Tilqa' it-tieni talba rikorrenti.

Tilqa' it-tielet talba rikorrenti b'dan mhux qed tordna li r-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u għalhekk lanqas qed tordna l-iżgumbrament tas-Soċjeta' intimata.

Tilqa' ir-raba', il-ħames u s-sitt talbiet rikorrenti billi tillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrenti fl-ammont ta' ħamsa u sittin elf ewro (€65,000) kif fuq spjegat u tikkundanna lill-intimat Avukat iħallas lir-rikorrent dan l-ammont bl-imgħaxijiet legali minn din is-sentenza sal-pagament effettiv u qed tillibera lis-Soċjeta' intimata mill-osservanza tal-ġudizzju.

Spejjes a' karigu tal-intimat Avukat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur