QORTI CIVILI PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Illum 09 ta' Ottubru, 2024

Rikors Guramentat Nru: 228/2022 AF

Modesta Farrugia

u

Caterina *sive* Catherine Ciappara

vs

Avukat tal-Istat

u

Mansueta Joanna *sive* Mancy Bugeja

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Modesta Farrugia u Caterina *sive* Catherine Ciappara, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-esponenti huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru 5 (ġià 2A), "Serenity", fi Triq Dun Rajmond Ellul (ġià Triq Ġużeppi d'Arena), il-Qrendi.

Missier l-esponenti, Michelangelo Ellul, kien akkwista porzjon t'art fabbrikabbli magħrufa bħala "l-Ġnien" fi Triq il-Ħniena, il-Qrendi, permezz ta' diversi kuntratti, ossia permezz ta' (i) kuntratt ta' diviżjoni datat 14 ta' Frar 1965, in atti tan-Nutar Dr Nicola Said)Dok MF1); (ii) kuntratt ta' permuta datat 18 ta' Lulju 1965, in atti tan-Nutar Dr Nicola Said (Dok MF2); u (iii) kuntratt ta' bejgħ datat 3 ta' Diċembru 1965, in atti tan-Nutar Dr Nicola Said (Dok MF3).

Sussegwentement, missier l-esponenti bena diversi proprjetajiet fuq l-imsemmija art, inkluż il-fond in kwistjoni, li llum il-ġurnata jinsabu fi tliet toroq differenti u dan stante li maż-żmien infetħu żewġ toroq li jmissu ma' Triq il-Ħniena ossia Triq Dun Rajmond Ellul (ġià Triq Ġużeppi d'Arena) u Triq Ġużeppi Muscat (ġià Triq ġdida fi Triq Ġużeppi d'Arena), il-Qrendi.

Meta miet missierhom, l-esponenti, flimkien ma' ħuhom Giuseppe (illum mejjet) wirtu in-*nuda proprietas* ta' sest (1/6) indiviż kull wieħed tal-imsemmija proprjetajiet, soġġett għall-użufrutt t'ommhom Vincenza Ellul, permezz tat-testment *unica charta* datat 6 ta' Ġunju 1968, in atti tan-Nutar Dr Nicola Said (Dok MF4).

Wara l-mewt ta' ħuhom Giuseppe, omm l-esponenti Vincenza Ellul, akkwistat sehem Giuseppe mill-proprjetajiet in kwistjoni, ossia n-*nuda proprietas* ta' sest (1/6) indiviż, permezz ta' kuntratt ta' *datio in solutum* datat 18 ta' Jannar 1993, in atti tan-Nutar Dr Victor John Bisazza (Dok MF5).

Inoltre, wara l-mewt t'ommhom, il-proprjetajiet in kwistjoni ddevolvew fuq l-esponenti in piena u assoluta proprjetà, b'mod indiviż, permezz tat-testment datat 10 ta' Mejju 2002, in atti tan-Nutar Dr Joseph Tabone (Dok MF6).

Il-fond in kwistjoni jinsab mikri lill-intimata Bugeja li ghal snin sħaħ ilha tokkupa l-imsemmi fond b'kera kkontrollata li tiġġedded *ex lege* bla prospett ta' terminazzjoni.

Preżentament, l-intimata qed tħallas l-kera irriżorja ta' tmien mija, disgħa u tmenin Euro u erbgħa u ħamsin ċenteżmu (€889.54) fis-sena, ossia l-minimu stabbilit mil-liġi, u dan filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar.

Qabel l-emendi tal-Att X tal-2009 u dawk riċenti tal-Att XXIV tal-2021, kien japplika l-principju ta' "kera xierqa" a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-Ordinanza li Trażżan il-Kera fuq id-Djar, Kap. 116 tal-Liġijiet ta' Malta, liema kera xierqa ma setgħet qatt teċċedi dak li kien hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ossia kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi ta' fond kieku kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914.

Dan ifisser illi l-esponenti u l-antekawża tagħhom ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jirċievu kera ġusta, tenut kont tal-fatt li bil-liġi dak li setgħu u li kienu effettivament jirċievu kien kera kif stipulat fl-1914 u baqa' hekk sal-2010.

Bl-emendi tal-Att X tat-2009, il-kera tal-fond in kwistjoni bdiet tiġi awmentata kull tliet snin b'żidiet irriżorji ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, għab-bażi tal-Indiċi ta' Inflazzjoni. Għalkemm l-Att X tal-2009 taffa xi ftit l-inġustizzji li l-liġijiet tal-kera kienu qed joħolqu fil-konfront tas-sidien tal-proprjetà, l-istess Att bl-ebda mod ma għamel ġustizzja mal-esponenti u dan peress li bl-istess liġi, l-intimata Bugeja ngħatat il-jedd li tibqa' tirrisjedi fil-fond.

Riċentament, is-sitwazzjoni tranġat ftit bl-introduzzjoni tal-Att XXVI tal-2021 li permezz tiegħu, l-esponent, *qua* sidien, ingħataw il-jedd li jipproċedu kontra l-intimata Bugeja sabiex il-

kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ. Irid jingħad però li din iż-żieda tapplika biss b'effett mill-1 ta' Jannar 2021, u bl-ebda mod ma tikkumpensa lill-esponenti għad-danni kollha subiti minnhom qabel l-introduzzjoni ta' dan l-Att. Inoltre, għalkemm dan l-Att kompla taffa l-inġustizzji gravi li kienu viġenti sa qabel l-introduzzjoni tiegħu, l-awment xorta waħda ma jirriflettix il-kirjiet fis-suq liberu u miftuħ.

B'dan il-mod, l-esponenti ġew u effettivament għadhom qed jiġu pprivati mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, mingħajr mhu qed jingħataw kumpens xieraq u dan stante li l-kera li qed jipperċepixxu bl-ebda mod ma tqarreb lejn il-valur lokatizju reali tal-istess fond.

Tali privazzjoni tal-proprjetà tikkostitwixxi leżjoni tad-dritt fundamentali tal-esponenti kif sanċit bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

L-esponenti, b'mod partikolari qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVI tal-2021, ma kellhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u dan stante li l-istess esponenti ma setgħux jawmentaw il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq minħabba li dak li effettivament setgħu jirċievu kien limitat bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għad illi l-Istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa biex jassikura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, huwa għandu però jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jintlaħaq, ikun hemm proporzjon bejn il-piż li jrid ibati s-sid li l-proprjetà tiegħu ma tistax tinkera liberalment bil-valur tas-suq miftuħ, u l-interess tas-soċjetà in ġenerali u li b'din l-inġerenza, is-sid ma jkunx assoġġettat għal *disproportionate burden*.

Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha l-okkażjoni tikkumenta f'każijiet li rrigwardjaw lil Malta billi ssenjalat li, għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u

allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li individwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjetà għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għal ksur tad-dritt in kwistjoni.

Fil-fatt, fis-sentenza fl-ismijiet *Ghigo vs Malta* deċiża fis-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti Ewropea sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjetà tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel stante li kien jirċievi biss ħamsa u ħamsin Euro (€55) fis-sena bħala kera. Inoltre, fis-sentenza fl-ismijiet *Fleri Soler et vs Malta* mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta, kif ġara wkoll fis-sentenza fl-ismijiet *Franco Buttigieg & Others vs Malta*, deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018 u fis-sentenza fl-ismijiet *Albert Cassar vs Malta,* deċiża fit-30 ta' Jannar 2018.

Fis-sentenza surriferita ta' *Fleri Soler et vs Malta*, il-Qorti ssenjalat illi:

> *"Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a 'legittimate aim' in the 'general interest', but* ***there must also be 'a reasonable relation of proportionality' between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State****, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a* ***'fair balance' that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights.****"*

In vista tal-każistika surriferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, ċertament li ma hemm ebda dubju li din l-Onor. Qorti għandha tiddeċiedi l-kawża odjerna billi ssib li r-rikorrenti nkisrilhom id-dritt fundamentali tagħhom kif sanċit bl-imsemmi Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

Inoltre, b'sentenza deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet *Amato Gaui vs Malta*, ġie deċiż ukoll li f'każ simili bħal dan, ir-rikorrenti għandhom dritt jitolbu, barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali, id-danni kollha li huma sofrew minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

Fid-dawl ta' dan, l-esponenti ghandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjajri f'ammonti sodisfaċenti għat-telf minnhom submit, kif ġie deċiż mill-Qorti Ewropea fis-sentenzi fl-ismijiet *Albert Cassar vs Malta* deċiża fit-30 ta' Jannar 2018 u *Franco Buttigieg & Others vs Malta*, deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018.

Il-kawża odjerna qed tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2020, wara liema perjodu, l-esponenti qed jirriżervaw id-dritt li jipproċedu b'kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera a tenur tal-Att XXIV tal-2021. Madanakollu, l-esponenti jippretendu li huma għandhom jirċievu d-danni kemm pekunjarji u dawk non-pekunjarji ai termini tal-Artikol 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem li huma sofrew tul iż-żmien sas-sena 2020, b'riżerva għal kull azzjoni oħra biex l-Att XXIV tal-2021 jiġi dikjarat ukoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tal-esponenti, kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

L-esponenti jiddikjaraw li huma jafu personalment b'dawn il-fatti u għal dan il-għan qed jiġi anness affidavit tal-esponenti Modesta Farrugia (Dok MF7).

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-liġijiet tal-kera viġenti qed jaghtu għal tiġdid ta' kirja *ope legis* lill-intimata Bugeja tal-fond bin-numru 5 (ġià 2A), "Serenity", fi Triq Dun Rajmond Ellul (ġià Triq Ġużeppi d'Arena), il-Qrendi bil-

konsegwenza li jirrenduha impossibli li r-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom;

2. Konsegwentement tiddikjara li bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-liġijiet tal-kera viġenti, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom bin-numru 5 (ġià 2A), "Serenity", fi Triq Dun Rajmond Ellul (ġià Triq Ġużeppi d'Arena), il-Qrendi u dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u b'hekk tagħtihom ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, inkluż dikjarazzjoni li l-intimata ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tibqa' tokkupa l-fond in kwistjoni;

3. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li ma kkreawx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta` in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti skont il-Liġi u ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem; u

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati skont il-liġi u ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat Avukat tal-Istat u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Fl-ewwel lok, ir-rikorrenti jridu jġibu prova li l-fond 5, "Serenity", Triq Dun Rajmond Ellul ġja Triq Ġużeppi d'Arena, il-Qrendi huwa mikri lill-initimata Bugeja u li huma s-sidien tal-kera.

Fit-tieni lok, ir-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu prova li l-fond in kwistjoni huwa tassew soġġett għal kirja protetta skond il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**.

It-tieni talba rikorrenti hija improponibbli sa fejn hija bbażat fuq allegat ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u dan minħabba dak li jipprovi l-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni** u stante li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta daħal dis-seħħ f'Ġunju 1931 u m'għandux l-effetti msemmija fis-subartikoli (a) sa (d) tal-istess artikolu 47(9).

Sa fejn it-tieni talba hija msejsa fuq allegat ksur tal-**artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem**, din ma tistax tintlaqa' għal kull perjodu qabel it-**30 t'April 1987**, u dan in vista ta' dak stipulat fl-**Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta**.

Fl-istess vena wkoll, it-talba għal sejbien ta' ksur tal-**artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea** ma tistax tintlaqa' għal kull perjodu wara t-**28 ta' Mejju 2021** meta daħal fis-seħħ l-**Att XXIV tal-2021**. Jingħad f'dan ir-rigward li l-Qrati kostituzzjonali diġà ppronunċjaw ruħhom fuq il-fatt li ma tista' teżisti l-ebda leżjoni tald-drittijiet fundamentali wara l-introduzzjoni tal-emendi permezz ta' dan l-Att peress li dawk l-emendi inekwivokament joħolqu proporzjonalità bejn l-interessi kollha konċernati.

Bla preġudizzju għal dak fuq premess, l-esponenti kwalunkwe allegazzjoni ta' ksur tal-**artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea** bħala infondata fil-fatt u fid-dritt. L-esponent jirrileva f'dan ir-rigward li l-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huwa

fl-interess ġenerali għaliex jipprovdi għal akkomodazzjoni lil min jinsab fil-bżonn; u (iii) huwa proporzjonali għaliex iżomm bilanċ bejn l-interessi tas-sidien, tal-inkwilini u l-interess ġenerali.

Proprju dwar il-proporzjonalità tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, l-esponent jeċċepixxi li l-Ordinanza innifisha kienet tinkludi diversi dispożizzjonijiet li joħolqu din il-proporzjonalità:

- l-**artikoli 4, 8 u 9** jipprovdu għaċ-ċirkostanzi fejn is-sidien jistgħu jitlobu li jieħdu l-pussess lura tal-fond mikri;

- l-**artikoli 4A, 5, 6, 7** jipprovdu għaċ-ċirkostanzi fejn is-sidien jistgħu jgħollu l-kera;

- apparti dan jingħad ukoll li li bis-saħħa tal-**Att X tal-2009** kif emendat bl-**Att V tal-2010**, mill-1 ta' Jannar 2013 il-valur tal-kera kienet bdiet togħla kull tliet snin skond l-**Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta)**;

u għalhekk l-ewwel u t-tieni talbiet, u kull talba konsegwenzjali marbuta magħhom, għandhom jiġu miċħuda.

Kemm-il darba r-rikorrenti kellhom dawn ir-rimedji ordinarji disponibbli għalihom biex iżidu l-kirja jew biex jiżgumbraw lill-intimata Bugeja u huma traskuraw milli jikkawtelaw dawn id-drittijiet tagħhom, dan mhu b'konsegwenza ta' ħadd aktar ħlief tagħhom stess. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom meta kienu huma stess li naqsu milli jħaddmu r-rimedji ordinarji li kienu disponibbli għalihom.

Rigward it-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet, l-esponent jeċċepixxi li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-**artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea** għaliex dan l-artikolu jindirizza biss lill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u mhux l-organi ġudizzjarji tal-Istati Partijiet. Tant hu hekk li dan l-artikolu tal-Konvenzjoni ma jiffurmax parti mil-liġijiet ta' Malta għaliex mhuwiex inkluż fit-tifsira ta' "Drittijiet tal-bniedem u Libertajiet Fundamentali" kif riprodotta fl-**Artikolu 2 tal-Kap. 319 tal-**

Liġijiet ta' Malta u lanqas ma ġie traspost fil-liġi domestika skond l-**Artikolu 3(3) tal-Kap 304 tal-Liġijiet ta' Malta**. B'hekk it-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet għandhom jiġu miċħuda sa fejn jippretendu xi kumpens jew rimedju ieħor skond l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Rigward it-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet jingħad ukoll li, jekk għas-saħħa tal-argument kellu jinstab li saret leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, ir-rimedju li tista' tagħti din l-Onorabbli Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili.

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 tagħhom.

Rat ir-risposta tal-intimata Mansueta Joanna *sive* Mancy Bugeja li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

Preliminarjament, ir-rikorrenti qeghdin jabbuzaw mill-process kostituzzjonali stante illi qeghda tadopera procedura straordinarja bhal ma hija l-procedura odjerna meta kellhom a disposizzjoni taghhom rimedji ordinarji sabiex iharsu d-drittijiet pretizi minnhom fil-forma ta' mezzi gudizzjarji li jirrevedu- l-pagament tal-kera, u ghalhekk dina l-Onorabbli Qorti ghandha a tenur tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tiddeklina mis-setghat taghha.

Preliminarjament ukoll, m'ghandhiex tkun l-esponenti li tkun ikkundannata bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali stante li cittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser drittijiet ta' terzi, u inoltre, l-esponent tassigura li ottemperat ruhha ma' dak li tghid il-ligi u xejn izjed.

Ghal dak kollu li ntqal fil-konfront taghha, l-esponenti qeghda tirrespingi l-allegazzjoniijet kollha bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghar-ragunijiet segwenti:

i. Illi l-esponenti ghandha titolu validu u dejjem aderixxiet ai termini tal-Kap. 69 u kif ukoll tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta, u per konsegwenza ma jistax jinghad li hija m’ghandhiex titolu validu fil-ligi;

ii. Illi din il-kirja nghatat b’mod liberu mill-antenati tal-atturi u ghaldaqstant dan sar b’mod liberu, volontarju u bi pjacir tas-sidien;

iii. Illi jinghad ukoll li kull kera dovuta dejjem hallsitha skond ma riedet il-Ligi, u dejjem giet accettata;

iv. Illi l-esponenti ottemprat ruhha maz-zidiet kollha rikjesti bil-ligi.

Ghalhekk l-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta’ proporzjonalità mhux gustifikat ghax ma hemm l-ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u lanqas tal-Konvenzjoni Ewropea.

F’kull kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti m’ghandhiex tbati l-ispejjez ta’ din il-kawza, jkun xi jkun l-ezitu ta’ dawn il-proceduri, peress illi hija ma kienet bl-ebda mod involuta fil-promulgazzjoni tal-Ligijiet ta’ Malta kif ukoll illi bid-dhul taghha li hija jippercepixxu mhuwiex bizzejjed sabiex ihallsu tali spejjez.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant u in vista tas-suespost, l-esponenti qeghda umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tichad it-talbiet maghmula fir-rikors promotur (228/2022 AF) filwaqt li tilqa’ l-eccezzjonijiet preliminari kollha jew in parte u/jew eccezzjonijiet l-ohra migjuba mill-esponenti, u dan taht dawk il-provvedimenti li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha li huma xierqa u opportuni.

Bl-ispejjez konta r-rikorrenti Modesta Farrugia u Caterina Ciappara u / jew l-Avukat tal-Istat jew min minnhom u l-ingunzjoni taghhom ghas-subizzjoni.

Rat illi fl-udjenza tat-8 ta' Novembru 2022 il-Qorti nnominat lill-Perit Konrad Xuereb bħala perit tekniku sabiex iħejji stima tal-valur lokatizju tal-proprjetà mis-sena 1987 sas-sena 2022 f'intervalli ta' ħames snin.

Rat illi r-relazzjoni teknika ġiet ikkonfermata bil-ġurament tal-istess perit fl-24 ta' Jannar 2023.

Semgħet ix-xhieda.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din hija kawża fejn ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif dawn jinsabu mħarsa ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Liberatajiet Fundamentali liema konvenzjoni tinsab inkorporata fil-liġi tagħna bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-liġijiet ta' Malta.

L-ilment jolqot it-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u ta' liġijiet oħra viġenti. Ir-rikorrenti qegħdin għalhekk jitolbu illi jingħataw ir-rimedji opportuni sabiex jagħmlu tajjeb għal vjolazzjoni mġarrba.

Waqt illi ressqu varji eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, l-intimati rrespinġew il-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Fatti

Din il-kawża hija dwar il-fond numru 5, gia 2A, "Serenity", Triq Dun Raymond Ellul gia Triq Gużeppi d'Arena, Qrendi li (lkoll huma toroq li jmissu ma' Triq il-Ħniena).

Mill-provi jirriżulta li missier ir-rikorrenti Michelangelo Ellul, illum mejjet, kien xtara porzjon ta’ art fabrikabbli magħruf bħala l-“Ġnien”, fi Triq il-Ħniena, Qrendi permezz tas-segwenti kuntratti:

i. Kuntratt ta’ diviżjoni tal-14 ta’ Frar 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor Nicola Said;
ii. Kuntratt ta’ permuta tat-18 ta’ Lulju 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor Nicola Said;
iii. Kuntratt ta’ bejgħ tat-18 ta’ Lulju 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor Nicola Said.

Michelangelo Ellul bena diversi proprjetajiet fuq l-art inkluża dik mertu ta’ din il-kawża.

Mill-atti mhux magħruf meta miet Michelangelo Ellul madanakollu jirriżulta li b’testmet unica charta tas-6 ta’ Ġunju 1968 fl-atti tan-Nutar Dottor Nicola Said, il-wirt tal-imsemmi Michelangelo Ellul għadda in kwantu għas-sesta parti indivż konsistenti f’nuda proprietà favur kull wieħed mit-tlett uliedu ossia r-rikorrenti Modesta Farrugia, Catherine Ciappara u Giuseppe (mejjet) ilkoll aħwa Ellul, kif soġġett għall-użufrutt favur ommhom Vincenza Ellul.

B’kuntratt ta’ datio in solutum tat-18 ta’ Jannar 1993 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza, omm ir-rikorrenti akkwistat is-sehem indiviż ta’ wieħed minn sitta li kien preċedentement jappartjeni lil Giuseppe Ellul.

Għad illi jingħad li Vincenza Ellul ġiet nieqsa u in forza ta’ testment tal-10 ta’ Mejju 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone l-wirt tagħha għadda fuq uliedha fi kwoti ugwali bejniethom, mill-atti mhux magħruf din meta ġiet nieqsa.

Prova tat-titolu

L-intimat Avukat tal-Istat talab qabel xejn illi ssir il-prova tat-titolu tar-rikorrenti.

Abbażi tal-provi in atti, il-Qorti hija sodisfatta mit-titolu li jgawdu r-rikorrenti fuq il-proprjeta' u sejra għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat.

Prova illi l-Kirja hija waħda protetta ai termini tal-Kap. 69

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll illi għandha ssir prova tal-kirja u li din hija milquta bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69.

Mill-provi jirriżulta illi l-kirja favur l-intimata bdiet fis-sena 1989.

F'dan il-kuntest il-Qorti tagħmel referenza għall-Artikolu 1531B tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jistabbilixxi illi:

> "*Għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995, għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995, hekk iżda li mill-1 ta' Jannar 2010 għandhom japplikaw l-artikoli 1531Ċ, 1531D, 1531E, 1531H, 1531I, 1531J u 1531K.*"

Din il-Qorti tinsab għalhekk sodisfatta illi l-kirja mertu tal-kawża odjerna hija milquta u regolata *ope legis* ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Eżawriment ta' rimedji ordinarji

L-intimata Bugeja eċċepiet illi r-rikorrenti kien messhom eżawrew ir-rimedji ordinarji li tagħtihom il-liġi qabel ma pproċedew b'din il-kawża. Tgħid ukoll illi llum il-ġurnata jeżisti rimedju effettiv li ġie ntrodott bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021 u li għalhekk il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha ai termini tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni.

Hija ormai ġurisprudenza ben stabbilita dik illi tgħid illi proċeduri bħal ma huma dawk ta' llum huma mmirati lejn l-għoti ta' kumpens monetarju maħsub li jagħmel tajjeb għal leżjoni li s-sid tal-proprjetà ġarrab fuq medda ta' snin konsegwenza tat-

tħaddim tal-liġi. Hija biss din il-Qorti kif adita li tista' tagħti rimedju bħal dak li qegħda titlob ir-rikorrenti.

Il-Qorti hija tal-fehma li s-sentenza fl-ismijiet Saviour Paul Portelli vs Avukat Ġenerali et, deċiża fis-16 ta' Lulju 2019, tirrispekja ampjament il-prinċipji applikabbli in materja.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Għal dak illi jolqot l-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ tal-lum, l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa illi r-rikorrenti ma jistax jinvoka ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li ma kien hemm l-ebda teħid forzuz ta' proprjetà. Din il-Qorti taqbel li l-provvedimenti dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kirjiet protetti ma jikkostitwixxux teħid forzuz, formali jew de facto tal-proprjetà tar-rikorrenti qua sidien tal-proprjetà mertu tal-kawża, iżda jikkostitwixxu kontroll ta' użu tal-istess proprjetà.

L-artikolu 37(1) jipprovdi li, '*ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun*' ma jista' jittieħed jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji kollha hemm elenkati. Għalkemm ir-rikorrenti ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjetà in kwistjoni, id-dritt tiegħu li jkollu l-pussess materjali u mhux biss legali ta' ħwejjġu huwa interess fuq proprjetà u għalhekk bla dubju huwa mħares taħt dan l-artikolu.

L-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll l-inapplikabilità tal-Artikolu tal-Artikolu 37 għall-każ ta' llum abbażi ta' dak illi jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Il-Qrati tagħna kellhom diversi okkazjonijiet fejn trattaw l-inapplikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ ta' llum. Ir-raġuni hija illi l-Kap 69 daħal fis-seħħ 19 ta' Ġunju 1931 u għalhekk qabel it-3 ta' Marzu 1962 skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni liema dispożizzjoni taqra hekk:

> "*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih*

qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –

(a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;

(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."

Il-Qorti tqis illi l-Kap. 69 applikabbli fil-kawza tal-lum dahal fis-seħħ qabel id-data msemmija u għalhekk ir-rikorrenti ma jistax jinvoka ksur tad-drittijiet tiegħu ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens illi t-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 qiegħed iċaħħadhom mid-dritt għat-tgawdija tal-proprjeta' liema dritt huwa mħares ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u dan għaliex il-liġi viġenti tat lill-inkwilina u intimata Bugeja d-dritt ta' rilokazzjoni taħt termini u kondizzjonijiet dettati mil-liġi stess – termini li rrendew il-kirja waħda forżuża fejn is-sid ma setax aktar jiddetta hu d-durata u l-quantum tal-kirja.

L-intimat Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra, jargumenta illi l-istat igawdi marġini ta' diskrezzjoni wiesa' sabiex jieħu passi u jimplementa miżuri soċjali fl-interess tal-pubbliku in ġenerali.

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni huwa mibni fuq tlett principji bażilari u cioè:

i. Għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-proprjetà;
ii. Il-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għall-kondizzjonijiet; u
iii. L-Istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.

Dawn it-tlett prinċipji, għalkemm distinti, huma relatati, peress illi l-aħħar tnejn jittrattaw sitwazzjonijiet partikolari ta' indħil fid-dritt għall-godiment paċifiku tal-proprjetà u għalhekk iridu jinftehmu fid-dawl tal-prinċipju ġenerali espost fl-ewwel principju.

Hija biss l-eċċezzjoni dik li tippermetti lill-Istat il-jedd għat-tfixkil fit-tgawdija tal-proprjetà. Kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipji tal-legalità, tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u tal-bilanċ ġust. Irid jinżamm proporzjon raġjonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà tal-individwu. Dan il-proporzjon isib il-qofol tiegħu fil-prinċipju tal-'bilanċ xieraq' li għandu jinżamm bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Għalhekk, il-Qorti trid tqis bir-reqqa l-varji interessi u taċċerta ruħha jekk bħala konsegwenza tal-indħil mill-Istat, l-individwu kellux iġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat.

Fil-każ ta' llum, mill-kopja tar-riċevuti tal-kera li ġew esebiti in atti, jirriżulta li l-kirja ilha għaddejja favur l-intimata Bugeja mis-sena 1989.

Din il-kirja hija waħda protetta bil-liġi għaliex hija kirja li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995. L-implikazzjoni ta' dan kollu hija tali li r-rikorrenti u/jew l-ante-kawża tagħha sabu ruħhom f'sitwazzjoni fejn il-kirja favur l-intimata Bugeja baqgħet

tiġġedded *ope legis* fit-termini ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Agħar minn hekk, is-sid kien kostrett josserva l-kondizzjonijiet imposti fuqu bil-liġi u ma kellu ebda seta' li jvarja tali kondizzjonijiet jekk mhux bl-awtorizazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera. Waqt li l-liġi pprovdiet lis-sid bil-fakoltà li jirrikorri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, dan il-Bord kellu jdejh marbuta billi l-kondizzjonijiet lokatizzji jew it-tehid tal-pussess kellhom ikunu tabilħaqq ġustifikati skont waħda jew aktar miċ-ċirkostanzi ravviżati taħt l-Artikoli 4 u 9 tal-Kap. 69. Konsegwenza ta' dan is-sid sab ruħu marbut b'kirja fozuża. Dan l-istat kien hekk minkejja l-fatt illi l-għan tal-liġi kien wieħed soċjali bbażat fuq l-interess pubbliku fejn il-leġislatur ried jevita sitwazzjoni fejn bosta ċittadini jispiċċaw bla saqaf fuq rashom. Il-fatt li l-leġislazzjoni kienet xprunata minn għan leġittimu jagħmel l-azzjoni tal-istat ġustifikata u mhux illeġittima.

L-isproporzjon li minnu jilmentaw ir-rikorrenti jinsab fil-fatt illi għal żmien twil ħafna l-leġislatur naqas milli jtaffi l-piż illi t-tħaddim tal-Kap. 69 poġġa fuq is-sidien. Bid-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009 li ntroduċa l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, liema disposizzjoni tapplika għal dawk il-kirjiet li kienu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 1995, il-leġislatur ħaseb illi jirregola l-awment fil-kera minn żmien għal żmien kif ukoll jiddetermina li f'kull każ il-kera m'għandha qatt tkun anqas minn €185 fis-sena.

Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Amato Gauci v Malta, tal-15 ta' Settembru 2009, li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, li hija dispożizzjoni analoga għall-Artikolu 3 tal-Kap 69, ingħad illi:

> *"...a measure aiming at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. The notion of "public" or "general" interest*

is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing of the population, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation."

Madanakollu, il-Qorti Ewropea dejjem illimitat din id-diskrezzjoni li jgawdu l-istati membri billi sostniet li anke din ir-regola għandha tiġi nterpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-'*fair balance*'[1].

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Josephine Bugeja vs Avukat Ġenerali et, tas-7 ta' Diċembru 2009, spjegat illi sabiex jiġi determinat jekk il-provvedimenti tal-Kap. 158, applikati għall-każ konkret, joħolqux bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-kommunità u d-drittijiet tas-sidien, iridu jiġu kkunsidrati r-riżultati prattiċi li l-applikazzjoni tal-imsemmija artikoli tal-liġi joħolqu fil-każ in eżami.

Fis-sentenza fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et, tal-24 ta' Frar 2012, ġie mfisser illi l-kumpens xieraq jista' jkun anqas mill-kumpens sħiħ li wieħed jista' jikseb fis-suq

[1] Ara: **Lithgrow and Others v United Kingdom**, tat-8 ta' Lulju 1986 QEDB

ħieles[2]. F'din ix-xorta ta' każijiet jibqa' fundamentali l-prinċipju ta' proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u d-drittijiet fundamentali tal-individwu milqut bil-miżura u/jew il-liġi attakkata[3].

Il-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tal-applikant Amato Gauci. Innutat li l-applikant ma setax igawdi l-pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu u ma setax jittermina l-kera: '*Thus while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time*.' Ikkunsidrat li l-applikant ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f'każ li kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu. Ikkunsidrat ukoll li l-inkwilini ma kienux '*deserving of such protection*' għaliex kellhom proprjetà alternattiva. Għalhekk, ikkummentat li l-liġi '*lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners*'. Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda remota peress li l-kirja setghet tintiret. Aċċennat għall-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lill-applikant '*in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property*.' Ikkunsidrat ukoll li l-ammont massimu ta' kera li seta' jirċievi l-applikant (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq.

Wara li qieset dawn il-fatturi, il-Qorti Ewropea kienet tal-fehma li '*a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant….the Maltese state failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property*.' Għalhekk, sabet li kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

---

[2] Ara wkoll: **Edwards v. Malta**, QEDB 6 t'April 2009; **Ghigo v. Malta**, QEDB 17th October 2008; **Amato Gauci vs Malta**, QEDB, 15 ta' Diċembru 2009.

[3] Ara: **Sporrong and Lönnroth vs Sweden**, 18th December 1984, §§ 69-74; **Brumărescu v. Romania** 29th April 2013, § 78; **James and Others vs The United Kingdom**, 21st February 1986, § 50; **Mellacher and Others vs Austria**, 19 ta' Diċembru 1989, § 48; **Spadea and Scalabrino v. Italy**, 28 ta' Settembru 1995, § 33; **Immobiliare Saffi v. Italy**, 28 ta' Lulju 1999, § 54; **Hutten-Czapska v Poland**, 19 ta' Ġunju 2006, § 223; **Vincent Curmi noe et vs Avukat Ġenerali et**, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Ġunju 2016

Ir-Rimedju

Stabbilit illi d-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà ġie mkasbar, il-Qorti sejra tgħaddi minnufih sabiex tindirizza l-kwistjoni tar-rimedju mitlub mir-rikorrenti sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni mġarrba.

Tajjeb jingħad illi r-rikorrenti qegħdin jibbażaw it-talba tagħhom għall-kumpens fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa l-improponibilità tat-talba għaliex jargumenta illi l-Art 41 tal-Konvenzjoni japplika biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux ukoll għall-Qrati Maltin. Jgħid ukoll illi dan l-artiklu mhuwiex parti mil-liġi Maltija peress illi mhuwiex inkluż fit-Tifsira ta' 'Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali' taħt l-Art 2 tal-Kap. 319 u lanqas ma ġie traspost fil-liġi Maltija a tenur tal-Art. 3 (3) tal-Kap. 304 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-Art. 41 tal-Konvenzjoni jitkellem dwar '*Sodisfazzjon Xierqa'* u jaqra hekk:

> *"Jekk il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-Konvenzjoni jew tal-Protokolli tagħha, u jekk il-liġi interna tal-Parti Għolja Kontraenti kkonċernata tippermetti biss riparazzjoni parzjali, il-Qorti għandha tagħti s-soddisfazzjon xierqa lil-parti leża jekk ikun neċessarju."*

Dwar dan il-punt il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta tas-7 ta' Frar 2017 fil-kawża fl-ismijiet Robert Galea vs Avukat Generali et, op. cit., fejn inghad hekk:

> *"Illi ghal dak li jirrigwarda t-talba tal-kumpens il-Qorti tqis li din it-talba hija l-effett naturali tas-sejbien tal-ksur tal-jedd invokat. Huwa mizmum li, ladarba Qorti ssib li r-rikorrent garrab ksur tal-jedd tieghu kif imhares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ma huwiex bizzejjed li tieqaf*

b`semplici dikjarazzjoni bhal dik. Ghalkemm ir-rimedju xieraq mhuwiex lanqas u tabilfors il-kundanna ta` hlas ta` kumpens bhallikieku l-haga li dwarha sehh il-ksur kienet inbieghet, xi ghamla ta` kumpens huwa misthoqq u doveruz. Hawn ukoll, il-Qorti qieghda zzomm quddiem ghajnejha li l-ksur imgarrab mir-rikorrent jikkonsisti f`indhil dwar u mhux f`tehid tal-gid tieghu;

Illi b`zieda ma` dan, ir-rikorrent jitlob ukoll il-hlas tad-danni "ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja";

Illi l-Qorti tibda biex tghid li l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni mgarrba. Minbarra dan, ir-rikorrent ma jistax jistrieh fuq l-ghoti ta` kumpens taht l-artikolu minnu msemmi tal-Konvenzjoni. Fl-ewwel lok, il-Konvenzjoni taghmel mil-ligijiet ta` Malta safejn id-dispozizzjonijiet taghha kienu inkorporati fil-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta` Malta. L-imsemmi artikolu ma kienx hekk inkorporat. Fit-tieni lok, huwa maqbul li d-dispozizzjonijiet ta` dak l-artikolu jghoddu ghall-Qorti ta` Strasbourg u mhux ghall-qrati domestici tal-Pajjizi Membri tal-Kunsill tal-Ewropa (Ara Kost. 30.9.2016 fil-kawza fl-ismijiet Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Generali et);

Illi b`daqshekk ma jfissirx li t-talbiet tar-rikorrent dwar l-ghoti ta` rimedju mhumiex sejrin jintlaqghu. Jekk ma jistghux jintlaqghu talbiet ghal-likwidazzjoni ta` kumpens u danni bis-sahha tal-imsemmi artikolu 41 tal-Konvenzjoni, jista` u sejjer jinghata rimedju taht il-kriterji tal-ghoti ta` rimedju bhal dan minn din il-Qorti fis-setghat u kompetenza attwali taghha (Kost. 17.12.2010 fil-kawza fl-ismijiet Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali et). Ghalhekk, il-Qorti tasal ghall-fehma li t-tieni rimedju mitlub mir-rikorrenti fit-tielet, ir-raba` u l-

hames talbiet tieghu ma jisthoqqlux jintlaqa`, imma sejjer jinghata kumpens taht it-tieni talba tieghu;

Għandu raġun l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex trasportat fil-liġi domestika u għalhekk ma jistax japplika. Il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, kif ukoll il-Protokolli aġġunti, jistgħu jitqiesu biss illi jifformaw parti mil-liġi tagħna limitatament safejn dawn ikunu ġew inkorporati fil-Kap. 319. Għalhekk, la darba dan l-Artiklu ma ġiex inkorporat fil-Kap. 319 allura ma jistax jiġi applikat mill-Qrati Maltin. In oltre, il-Qorti ssib ukoll illi l-Art. 41 kien maħsub sabiex jiġi applikat mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem illi wara talba f'dan is-sens, u fejn il-Qrati domestiċi ma jkunux taw kumpens għall-vjolazzjoni, il-Qorti Ewropea tista' tapplika dan l-Artiklu sabiex tagħti hi stess dak il-kumpens ġust. Għalhekk, il-Qorti sejra tilqa' din l-eċċezzjoni in kwantu talba msejjsa fuq l-Artikolu 41 hija mproponibbli.

Fis-sentenza fl-ismijiet Maria Estella sive Estelle Azzopardi et vs. Avukat Ġenerali et, mogħtija fit-30 ta' Settembru, 2016, il-Qorti Kostituzzjonali sostniet illi,

"*... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa*."

It-talba tar-rikorrenti ġiet limitata għall-perjodu bejn is-sena 1987 u s-sena 2022 meta ġie ppreżentat ir-rikors promotur. Madanakollu, effettivament it-talba tar-rikorrenti trid tiġi limitata sas-sena 2021 meta dahal fis-sehh l-Att XXIV.

In kwantu si tratta dwar ir-rimedju, għandu jingħad a priori illi l-Qrati tagħna mhux dejjem imxew bl-istess mod sabiex waslu għal-likwidazzjoni tad-danni. Madanakollu, fi żmienijiet aktar riċenti il-Qrati tagħna qorbu dejjem aktar lejn il-kriterji stabbiliti mill-Qorti Ewropeja Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ċelebri Cauchi vs. Malta u llum il-ġurnata jista' jingħad illi hija ġurisprudenza assodata dik li tistabbilixxi kif għandu jiġi kkalkolat il-kumpens.

Fis-sentenzi fl-ismijiet Erika Gollcher et vs L-Avukat tal-Istat et, John Mary Buttigieg et vs L-Avukat Ġenerali et u Jeremy Cauchi et vs Avukat Ġenerali et, liema sentenzi ġew deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022, ingħad illi:

> *27. Il-Qorti tkompli billi tosserva illi llum 'il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi v. Malta (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.*

Fil-fehma tal-perit tekniku, il-valur lokatizju tal-fond fis-suq għall-perijodu rilevanti kien kif isegwi:

Sena	Valur Lokatizju Annwali
1987	€751
1992	€1,231
1997	€2,199
2002	€2,944
2007	€4,643
2012	€4,412
2017	€6,369
2022	€8,225

Il-kera totali potenzjalment perċepibbli matul il-perijodu ta' żmien rilevanti tammonta għas-somma ta' €112,745. Minn dan l-ammont irid isir tnaqqis ta' 50%. Dan iwassal għas-somma ta' **€56,372**.

Mill-kera potenzjalment perċepibbli trid titnaqqas il-kera attwalment perċepita fis-somma ta' €16,175. Dan iwassal għas-somma ta' €40,197 li trid titħallas lir-rikorrenti.

Ma' dan l-ammont irid jiżdied ukoll kumpens non-pekunjarju li l-Qorti qegħda tillikwida fis-somma ta' €10,000 tenut kont il-perjodu ta' żmien li matulu kompliet għaddejja l-vjolazzjoni.

Għalhekk is-somma komplessiva ta' €50,197 trid titħallas lir-rikorrenti fi kwoti ugwali.

Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat u tal-kjamat in kawża sa fejn kompatibbli ma' dak li ingħad:

1. Tilqa' l-ewwel talba limitatament u tiddikjara li t-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta qiegħed jagħti dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Bugeja;

2. Tilqa' t-tieni talba limitatament u tiddikjara illi b'konsegwenza tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ġew vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

3. Tilqa' l-bqija tat-talbiet u waqt illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju fis-somma komplessiva ta' hamsin elf mija u sebgha u disghin elf Ewro (€50,197), tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont likwidat lir-rikorrenti nkluż l-imgħaxxijiet legali dekorribbli minn dakinhar li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat sa dak inhar tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż ta’ din il-kawża għandhom jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

IMHALLEF

DEP/REG