QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis 17 ta' Ottubru 2024

Numru 4

Rikors Numru 341/2023

Anna Apostolopoulos (I.D. 520663M)
vs
L-Avukat tal-Istat, Raymond Farrugia (I.D. 0683752M) u Mary Ann Farrugia (I.D. 247954M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Anna Apostolopoulos (ir-rikorrenti) tat-23 ta' Ġunju 2023 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

1. Illi Anna Apostolopoulos hija l-proprjetarja tal-appartament bin-numru hamsa (5), formanti parti minn blokk ta' appartamenti bl-isem *Imperial Buildings*, f'Rudolph Junction, Gzira u dan hekk kif jirrizulta mill-kuntratt ta' divizjoni datat id-19 ta' Jannar 1985 in atti tan-Nutar Victor John Bisazza, hawn anness u mmarkat bhala **Dok.A (**illum dan l-appartament jgib l-

indirizz 39, Flat Numru hamsa (5) *Imperial Buildings,* Triq Ganni Bencini, Sliema gia Gzira);

2. Illi l-fond hawn fuq citat jinsab mizmum mill-intimati Raymond Farrugia u Mary Ann Farrugia b'titolu ta' kera, liema kera hija protetta favur l-istess intimati ai termini tad-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Illi l-fond in kwistjoni kien gie mikri lill-intimat Raymond Farrugia permezz ta' kuntratt ta' kiri datat it-30 ta' Mejju 1983 bil-kera ta' mitt lira (Lm 100) fis-sena ekwivalenti ghal circa Eur 233;

4. Illi l-ammont f'kera li tithallas lir-rikorrenti u li huwa dovut lill-istess rikorrenti huwa wiehed irrizorju meta kkumparat mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuh tal-proprjeta' li huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li fond seta' f'xi zmien igib fl-4 ta' Awwissu 1914, liema dispozizzjonijiet gew mibdula bi ftit u b'mod ineffettiv bl-Att X tal-2009;

5. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini bid-dispozizzjonijiet tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tar-rikorrenti u dawk tal-inkwilini stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni;

6. Illi minkejja l-izviluppi legislattivi permezz tal-Att XXIV tal-2021, id-drittijiet fundamentali ta' Anna Apostolopoulos gew lezi u dana minhabba nuqqas ta' bilanc bejn id-drittijiet taghha u l-interess socjali. Di fatti gie ikkreat piz eccessiv fuq Anna Apostolopoulos u dan konsegwenza fost ohrajn tal-istat tal-incertezza tal-possibilita' tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxin f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin;

7. Illi sas-sena 2021, Anna Apostolopoulos ma kellhiex rimedju effettiv u dritt ta' smiegh xieraq ai termini tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma setghetx izzid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum;

8. Illi skont gurisprudenza nostrana giet ikkristallizzata l-pozizzjoni rigwardanti l-inkostituzzjonalita' tal-ligijiet tal-kera in vigore sa qabel l-emendi li dahlu fis-sehh f'Gunju 2021, ossia l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, fosthom minn dina l-Onorabbli Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Marie Mifsud et vs L-Avukat Generali et** deciza nhar il-25 ta' Marzu 2021 (Rik 219/2019);

9. Illi peress li giet imposta relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghall-perjodu indefinit, ir-rikorrenti m'ghandha l-ebda dritt tirrifjuta li ggedded din il-kirja;
10. Illi b'dan il-mod, il-kirja vigenti tal-proprjeta' tal-appartament bin-numru hamsa (5), formanti parti minn blokk ta' appartamenti bl-isem *Imperial Buildings*, f'Rudolph Junction, Gzira (illum bl-indirizz 39, Flat Numru hamsa (5) *Imperial Buidlings,* Triq Ganni Bencini, Sliema gia Gzira), kif limitata mil-Ligijiet ta' Malta ghal snin shah, hija leziva tad-drittijiet fundamentali ta' Anna Apostolopoulos kif sanciti fl-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni;

11. Illi l-privazzjoni hija ferm iktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien ohra li ma krewx il-proprjeta' taghhom qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal-1995, ghandhom id-dritt li jirrifjutaw li jgeddu l-kuntratt lokatizzju meta z-zmien patwit tal-kirja tigi fit-tmiem taghha, u jistghu anke jassoggettaw il-kunsens taghhom ghal kundizzjoni li l-kirja tizdied;

12. Illi effettivament bl-istat li hija l-ligi, ir-rikorrenti m'ghandhiex speranza reali li qatt tikseb il-pussess effettiv tal-istess fond, u sas-sena 2021, ma kellhiex l-opportunita' li tircievi possibbli redditu reali fir-rigward tal-istess proprjeta';

13. Illi l-intervent legislattiv in dizamina illeda d-dritt tar-rikorrenti li teffettwa t-trasferiment liberu tal-proprjeta` taghha u kiser il-principju tal-proporzjonalita`;

14. Illi l-valur lokatizju tal-fond de quo in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi mponiet li r-rikorrenti għandha tirċievi b'tali mod illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 mhux biss ikkawżaw diskriminazzjoni imma wkoll jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Artikolu 1 tal-Protokol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali;

15. Illi fic-cirkostanzi r-rikorrenti ghandha tircievi sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali bl-interessi kontra l-intimati, jew min minnhom, kawza tal-lezjoni li qed issofri u ilha ssofri ghal ghexieren ta' snin minhabba legislazzjoni ingusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanc bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien, salv kull rimedju iehor li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq u opportun fic-cirkostanzi.

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

1. **Tiddikjara u tiddeciedi illi l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u fl-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea maghmula parti mil-ligi ta' Malta bis-sahha tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta);**

2. **Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati, jew min minnhom, huma responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-lezjoni tad-drittijiet**

fundamentali tar-rikorrenti kawza tal-fatti fuq spjegati fejn *inter alia* ma giex ikkreat bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet ohra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni filwaqt li ma nghatax dritt ghal smiegh xieraq lir-rikorrenti;

3. **Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-ligi;**

4. **Tikkundanna lill-intimati, jew minn minnhom, iħallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tal-kawza odjerna sad-data tal-effettiv pagament.**

5. **Konsegwentement taghti dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti, u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, inkluz billi tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati Raymond Farrugia u Mary Ann Farrugia m'ghandhomx jibqghu jistriehu fuq il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009 u l-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16, sabiex ikomplu jokkupaw il-fond bin-numru hamsa (5), formanti parti minn blokk ta' appartamenti bl-isem *Imperial Buildings*, f'Rudolph Junction, Gzira (illum bl-indirizz disgha u tletin (39), Flat Numru hamsa (5) *Imperial Buidlings,* Triq Ganni Bencini, Sliema gia Gzira)**

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati in subizzjoni u minghajr pregudizzju ghal kwalsijasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi pprezentata.

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tal-25 ta' Lulju 2023 li biha wieġeb is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti jeħtieġilha tipprova li teżisti kirja bejnha u bejn l-intimati Farruġia u li tali kirja hija regolata bil-kap.

2. Illi sa fejn it-talbiet rikorrenti jippretendu ksur tal-artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-drittijiet tal-Bniedem, dawn huma infondati 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 mill-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.

3. Illi, bla preġudizzju għal dak diġa eċċepit, it-talbiet rikorrenti ma jistgħux jintlaqgħu għal kull perjodu wara t 28 ta` Mejju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021 peress li dawn l-emendi joħolqu proporzjonalita bejn l-interessi kollha konċernati.

4. Illi, bla preġudizzju għal dak diġa eċċepit, it-talbiet rikorrenti ma jistgħux jintlaqgħu għal kull perjodu qabel it-30 t` April 1987 u dan skond ma jiddisponi l-artikolu 7 tal- Kap 319.

5. Illi sa fejn it-talbiet rikorrenti jippretendu ksur tal-artikolu 6 tal-konvenzjoni Ewropea dwar id-drittijiet tal-Bniedem u tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, dawn huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan stant li d-dritt ta` smigħ xieraq jista jiġi invokat biss b`referenza għal fatt u fid-dritt u dan stant li d-dritt ta` smigħ xieraq jista` jiġi invokat biss b`referneza għal proċeduri ġudizzjarji fejn ikun ġie jew ikun jiġi determinat xi dritt jew obbligu ċivili.

6. 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 ta' Raymond u Mary Ann konjuġi Farrugia (l-intimati inkwilini) tal-4 ta' Awwissu 2023 li biha wieġbu s-segwenti:

1. Illi preliminarjament ir-rikorrenti trid tipprova għall-għanijiet tal-liġijiet fiskali, li saru d-denunzji kollha rilevanti.

2. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, fil-mertu l-esponenti jissottomettu li ilhom jabitaw fil-fond *de quo* għal snin twal sa minn ferm qabel l-1995 b'titolu ta' kera.

3. Fi kwalunkwe każ, l-esponenti qatt ma kellu problemi ma' sid il-kera u dejjem ħallsu l-kera dovuta fil-ħin u sempliċiment eżerċitaw il-jeddijiet li tagħtihom il-liġi.

4. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti mhumiex il-leġittimi kontradittturi tat-talbiet tar-rikorrenti kif dedotta, u dan billi kwalsiasi rimedju li jista' talvolta jmiss lir-rikorrenti ma jistax jingħata mill-esponenti, ossija miċ-ċittadin, iżda jista' jingħata biss mill-Gvern ta' Malta. Fuq kollox "*Il-bilanċ bejn l-interessi differenti jrid joħolqu l-Gvern, u hu l-Gvern li jrid ibati l-konsegwenzi jekk jonqos minn dan id-dmir tiegħu. Għan-nuqqas tal-Gvern ma għandux ibati ċ-ċittadin*".[1] L-esponenti żgur li m'għandhom ebda kontroll fuq il-leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat Malti tul iż-żmien u qatt ma jistgħu ikun responsabbli għal xi danni li jistgħu jirriżultaw.

5. Illi dwar il-kap tal-ispejjeż, l-esponenti m'għandhom ibagħtu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistax ikunu kkundannati talli ottemperaw ruħhom ma' ordni leġittima tal-Istat.

6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-proċedura.

Rat u qrat ix-xhieda tal-persuni mressqa fil-perkors tas-smiegħ.

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

Punti ta' fatti

Ir-rikorrenti tgħid li hija proprjetarja tal-fond ossia appartament numru 5, li jagħmel parti minn blokk ta' bini bl-isem ta' Imperial Bldgs, Rudolph Junction, Gżira u li llum iġib in-numru 39, Appartament numru 5, fi Triq Ganni Bencini, Sliema. Dan il-fond ipprevejena lir-rikorrenti permezz ta' Att ta' diviżjoni tad-19 ta' Jannar 1985 fl-atti tan-nutar Victor Bisazza.

Dan il-fond huwa mikri lill-intimati inkwilini versu l-kera ta' €233 fis-sena. Ir-rikorrenti għalhekk qed tilmenta li minħabba l-istat tal-liġijiet peress li l-kera

[1] Angela sive Gina Balzan *vs* L-Onorevoli Prim' Ministru et, Nru. 15/2008/1, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-7 ta' Diċembru 2012

imħallsa llum ma tirriflettix dak li huwa realment dovut u lanqas ma tista' tirrifjuta li ġġedded il-kirja. Għalhekk qed tikkontendi li qegħdin ikunu miksura d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta'.

Punti ta' Liġi

Ir-rikorrenti tgħid li minħabba l-istat tal-liġijiet ta' kera qegħdin jinkisrulha d-drittijiet fundamentali tagħha kif imħarsa mill-Ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol u Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u kif ukoll ta' Artikolu 39 tal-Konvenzjoni.

Kwantu jirrigwardja artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni r-rikorrenti qed tinvoka l-ksur tal-ewwel artikolu 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 dawn ġew ikkunsidrati li jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari.

Din l-interferenza 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-ġurisprudenża kostanti tal-Qrati Maltin fissentenza 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 jinsab bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid, tal-inkwilin u l-interess pubbliku", il-liġi applikabbli għaliha hija dik kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995 (ara artikolu 1531M tal-Kap. 16).

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

Kwantu jirrigwardja l-artikoli 39 u 6 tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni rispettivament il-posizzjoni hija differenti. Mhux ċar għalfejn ir-rikorrenti qed tinvoka l-ksur tad-dritt fundamentali ta' smiegħ xieraq kif imħares taħt dawn l-artikoli. Ir-raġuni li tagħti hija għaliex ma setgħetx iżżid il-kera b'mod ekwu u ġust (ara para 7 tar-rikors promotur)

Iżda imkien ma tippremetti li ma kellhix smiegħ xieraq f'xi proċedura partikulari quddiem xi Qorti jew Tribunal. Fi kwalunkwe kas f'dan ir-rigward, il-kelma "fair" f'artikolu 6 tal-Konvenzjoni, li nsibuha wkoll fl-artikolu korrispondenti tal-Kostituzzjoni u ċioe' 39(1) fl-iżvillupp tal-ermenewtika tal-ECHR huwa riassunt hekk:

"there is often misunderstanding as to the exact meaning of the term "fair" in Article 6 § 1 of the Convention. The "*fairness" required by Article 6 § 1 is not "substantive" fairness (a concept which is part-legal, part-ethical and can only be applied by the trial court), but "procedural" fairness. Article 6 § 1 only guarantees "procedural" fairness, which translates in practical terms into adversarial proceedings in which submissions are heard from the parties and they are placed on an equal footing before the court (Star Cate Epilekta Gevmata and Others vs Greece (dec.)). The fairness of proceedings is always assessed by examining them in their entirety, so that an isolated irregularity may not be sufficient to render the proceedings as a whole unfair"* (ara **Miroļubovs and Others v. Latvia, § 103**).

M'għandniex xi ngħidu, li dan ir-raġunament huwa wkoll applikabbli għall-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni. Ir-rikorrenti ma ressqet ebda prova li kien hemm xi inġustizzja proċedurali quddiem xi Tribunal jew Qorti li ċaħditha milli jkollha smiegħ xieraq.

Ir-rikorrenti qiegħda tikkonfondi d-dritt sostanzjali ma dak proċedurali u l-element ta' smiegħ xieraq huwa marbut sfieq mal-proċedura. Dak li jridu dawn l-artikoli hu li l-Qorti tkun imparzjali kemm oġġettivament u anke suġġettivament u li l-liġi tipprovdi l-mezzi kollha, biex il-persuna mhux biss tinstema' iżda wkoll li jkun hemm parita' armi bejn il-partijiet fil-presentazzjoni tal-każ tagħhom. Ir-rikorrenti ma ssemmi xejn f'dan ir-rigward. Għalhekk il-Qorti ser tkun qed tillimata lilha nnifisha għall-konsiderazzjoni ta' ksur ta' artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Kwantu għall-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni r-raġunijiet mogħtija mir-rikorrenti in sostenn tal-vjolazzjoni protokolari, huma kif diga' accenat l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera.

Dan għaliex jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari. Tali 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. Dan minħabba raġunijiet indikati mir-rikorrent fil-premessi. 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 fl-ismijiet **Margaret Caruana et -vs- L-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali], tat-18 ta' Marzu 2021; ara wkoll dik fl-ismijiet Rita Falzon -vs- Dun Saverin sive Xavier Cutajar et, Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali] tal-20 ta' Ottubru 2021**.

Rimedju

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 minnha b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha. 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.

F'dan ir-rigward il-Qorti għandha tapplika l-istess konsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fil-paragrafi 101-109 tas-**Sentenza Cauchi v. Malta deċiża mill-Qorti Ewropea deċiża fil-25 ta' Marzu 2021.** Dan iżda mid-data li fiha r-rikorrenti saret propjetarja tal-fond in kwistjoni.

Fl-evalwazzjoni tad-dannu pekunjarju dovut lir-rikorrenti bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD fil-kawża **Cauchi v. Malta** qieset, sa fejn kien xieraq, li l-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles.

F'dan ir-rigward il-QEBD 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 impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-proprjeta' riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabli li jitqies li t-telf attwali kien inqas minn dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.

Magħdud ma' dan, il-QEBD qieset li l-kera li r-rikorrenti jkun 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.

Għalhekk wara li din il-Qorti qieset iċ-ċirkostanzi kollha u anke ħadet in konsiderazzjoni l-valutazzjoni lokatizja tal-Perit maħtur minnha, tasal għall-konklużjoni li bħala kumpens pekunjarju jkun xieraq li r-rikorrenti tirċievi ħamsin elf ewro (€50,000) u kwantu għall-kumpens non pekunjarju ħamest elef ewro (€5,000).

Kwantu għall-intimat inkwilin dawn il-Qrati konsistentament irribadew li l-presenza tiegħu f'dawn il-proċeduri hija meħtieġa qabel xejn għall-integrita' ta' Ġudizzju. Di piu' ma jispettax lilu li jagħti rimedju għaliex wara kollox huwa leġittimament prevalixxa ruħu minn liġi li jekk hi ħażina mhux hu jrid iwieġeb għaliha iżda l-Istat.

Kwantu għall-ħames talba rikorrenti, din ser tkun miċħuda għaliex id-dikjarazzjoni li qed tintalab ma jispettax lil din il-Qorti li tagħtiha. Din hija

riservata għal dik il-Qorti li hija adita li tipprovdi dwar it-titolu li talvolta għandhom l-intimati inkwilini.

Għalhekk l-intimati inkwilini ser ikun lliberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

Deċide

Tilqa' l-ewwel talba iżda biss minħabba l-ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Tilqa' it-tieni talba iżda biss fil-konfront tal-intimat Avukat.

Tilqa' it-tielet u r-raba' talbiet billi tillikwida l-kumpens dovut fl-ammont ta' ħamsa u ħamsin elf ewro (€55,000) kif spjegat aktar 'l fuq u tikkundanna lill-intimat Avukat iħallas lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata bl-imgħaxijiet legali mill-presenti Sentenza sal-pagament effettiv.

Tillibera lill-intimat mill-osservanza tal-ġudizzju.

Spejjez għall-intimat Avukat tal-Istat

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur