QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

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

Numru 2

Rikors Numru 453/22

Mary Attard (ID 704556M),
Godwin Cutajar (ID 332659M), Carmen Micallef (ID 658651M), Jane D'Alfonso (ID 111258M), Marilyn Cutajar (ID 335692M), Ramona Cutajar (ID 286599M), Joseph Cutajar (ID 400755M), Anna Cutajar (ID 507057M), Nicholas Cutajar (ID 047284M), Katia Micallef (ID 505679M), Cressida Cutajar (ID 69201L) u Charlton Cutajar (ID 202399M)

Vs

Raymond Mamo (ID 321664M), Maria Carmela sive Marica Mamo u l-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Mary Attard u oħrajn (ir-rikorrenti) tal-1 ta' Settembru 2022 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:

> Illi l-esponenti huma sidien ta' żewġ (2) fondi ossija mħażen interkonnessi, it-tnejn bl-isem Mamo Pyrotechnics fi Triq il-Kanun Qormi sottoposti għall blokka flats bl-isem St. Andrews Flats.

Illi l-intimati Raymond Mamo u Maria Carmela sive Marica Mamo jiddetjenu l-fondi fuq imsemmija b' titolu ta' lokazzjoni versu l-ħlas ta' kera ta' ta' €3622 fis-sena għaż-żewġ imħażen u dana kif stabbilit bit-tħaddim ta' l-artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, mdaħħal permezz ta' Att X tal-2009.

Illi l-fuq imsemmija kijra hija protetta skond id-dispost tal-Kap 69 u l-kera togħla biss skond dak provdut fl-artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi l-protezzjoni li jgawdu l-intimati Mamo qua inkwilini hija kawżi assoluta fis-sens li ċċaħħad lill-esponenti milli jieħdu pussess lura tal-propjeta' tagħhom ta' lanqas qabel Ġunju 2028 peress li huma kostretti, bit-tħaddim tal-leġislazzjoni fuq elenkata jibgħu jaċċettew tiġdid tal-kirja sad-data msemmija b' kera miżjuda biss minimament u ħafna anqas minn dak li jistgħu idaħħlu bħala kera fis-suq liberu.

Illi l-kera perċepita mill-esponenti hija irriżorja u ferm anqas minn dak li kellhom jirċievu li kieku l-fond *de quo* kellu jinkera fis-suq miftuħ. Dana nonostante l-emendi introdotti bl-Att X ta' l-2009.

Illi l-protezzjoni mogħtija lill-intimati Mamo bit-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-liġi fuq elenkati qed toħloq żbilanċ qawwi u nuqqas ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet ta' l-esponenti qua sidien u ta' l-intimati Borg qua inkwilini. Dan l-iżbilanċ qed jilledi d-drittijiet fondamentali ta' l-esponenti kif sanċiti fl-artikolu 1 ta' l-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, l-artikolu 14 ta' l-istess konvenzjoni.

Illi l-intervent leġislattiv qed iwassal biex l-esponenti:

(i) ikunu mċaħħda mid-dgwadija tal-proprjetà tagħhom sa mill-anqas Ġunju 2028;

(ii) isofru tnaqqis sostanzjali ta' l-introjtu qua sidien li jistgħu jipperċepixxu mill-kirja tal-proprjetà, *de quo* kieku din kellha tinkera fis-suq miftuħ,

(iii) ikollhom għad-disposizzjoni tagħhom rimedji limitatissimi u mhux effettivi għar-ripreża tal- fond imsemmi,

li jammontaw għal ksur tad-dritt ta' protezzjoni ta' proprjetà privata kif sanċiti fl-artikolu 1 ta' l-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, l-artikolu 14 ta' l-istess konvenzjoni, kif ukoll l-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Illi dan il-preġudizzju l-esponenti sofrewh waħedhom mingħajr ebda tip ta' għajnuna jew intervent mill-istat.

Għaldaqstant jghidu l-intimati jew min minnhom ghaliex din l-Onorabbli Qorti prevja kull dikjarazzjoni bżonjuza u neċessarja:

- **TIDDIKJARA** illi fil-konfront ta' l-esponenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta'Malta u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet vigenti ossija l-atikolu 1531D u 1531L tal-Kap 16 tal-liġijiet ta' Malta qed jingħata dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Mamo tal-fondi ossija żewġ (2) mħażen interkonnessi, it-tnejn bl-isem Mamo Pyrotechnics fi Triq il-Kanun Qormi sottoposti għall blokka flats bl-isem St. Andrews Flats, b' kera sostanzjalment anqas minn dak li kieku kellu jiġi perċepit fis-suq miftuħ.

- **TIDDIKJARA** li kawża ta' dan qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali ta' l-esponenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni;

- **TIDDIKJARA** li l-esponenti qed isofru u sofrew id-danni peress li ma ġiex ikkreat bilanċ bejn id-drittijiet ta' l-esponenti *qua* sid u dawk tal-inkwilini, ai termini ta' l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

- **TILLIKWIDA** d-danni sofferti mill-essponenti u tikkundna lill-intimati jew min minnhom jħallsu l-istess.

- **TORDNA** l-iżgombrament ta' l-intimati Mamo mill-fondi, ossija żewġ (2) mħażen interkonnessi, it-tnejn bl-isem Mamo Pyrotechnics fi Triq il-Kanun Qormi sottoposti għall blokka flats bl-isem St. Andrews Flats u dana fi żmien qasir u perentorju li għandu jiġi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti jew fin-nuqqas tiddikjara li l-istess intimati Mamo ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq dana t-titolu lokatizju.

- **TAGĦTI** kull rimedju ieħor xieraq u opportun fiċ-ċirkostanzi.

Bl-ispejjes tal-presenti u ta' l-ittra uffiċjali li ġġib id-data tat-3 ta' Awwissu 2022.

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tat-18 ta' Ottubru 2022 li biha wieġeb is-segwenti:

1. Illi, preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, jigi rilevat illi l-procedura odjerna hija intempestiva stante illi jezistu rimedji ordinarji fil-forma ta' mezzi gudizzjarji li r-rikorrenti setghu uzufruwew ruhhom minnhom biex jirripprendu l-pussess tal-fond de quo u/jew jitolbu awment fil-kera jew sehem mill-profitti tan-negozju. Ma jirrizultax illi r-rikorrenti qatt uzufruwew mill-mezzi legali a dispozizzjoni taghhom sabiex ittejbu is-sitwazzjoni taghhom, kemm fil-kuntest ta' kera, kif ukoll fir-rigward tar-rkupru tal-pussess tal-fond de quo. Ghaldaqstant dina l-Onorabbli Qorti hija mistiedna sabiex tiddeklina milli tezercita s-setghat taghha ai termini ta' l-Artikolu 4(2) tal-Kap.319 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

2. Illi r-rikorrenti ghandhom igibu l-prova li huma sidien ta' l-imhazen de quo, u li tali mhazen huma mikrija, u tassew milquta minn kirja antika li japplika ghaliha l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Illi preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, ir-rikorrenti ghandhom jindikaw liema huma d-disposti tal-Kap. 69 li allegatament huma lezivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Altrimenti, l-esponenti ma jkollux ghazla hlief li jqajjem in-nullita` ta' din l-azzjoni permezz ta' din l-istess eccezzjoni stante li minghajr din l-informazzjoni ma jistax iressaq difiza kif jixraq.

4. Illi fil-mertu, t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti, u dan stante li ebda dritt fundamentali tar-rikorrenti ma gew miksura, kif allegat;

L-Ewwel u t-Tieni Talba

5. Illi sa fejn ir-rikorrenti qed tattakka l-operat tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, qabel xejn jinghad illi l-Artikoli 3 tal-Kap.69 ma jipprojbix l-impozizzjoni ta' kundizzjonijiet godda fi ftehim ta' kera, u lanqas ma jipprojbixxi r-ripreza ta' fond mikri. L-unika haga li jghid l-Artikolu 3 huwa li biex isir hekk, jehtieg l-approvazzjoni tal-Bord;

6. Fil-kaz tar-ripreza effettiva, il-Kap. 69 dan jirregolah bl-Artikolu 8 u 9, fejn il-Bord jawtorizza r-ripreza jekk isehhu kundizzjonijiet li anke f'kirjiet ohra mhux protetti s-sid ikollu d-dritt ta' ripreza ta' fond mikri. L-Artikolu 13 sahansitra jipprovdi li sid jista' jiehu lura l-fond ghal skop ta' abitazzjoni tieghu jew ta' qraba tieghu;

7. L-Artikolu 14 jipprovdi l-mekkanizmu legali li permezz tieghu l-kera tista' toghla;

8. L-Att X ta' l-2009 wkoll ma jistax jitqies leziv ta' xi drittijeit fundamentali li tivvanta r-rikorrenti;

9. Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq **l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponenti jirrileva li skond il-proviso tal-istess artikolu, l-istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjetà skond l-interess generali. Anke skond il-gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-istat igawdi diskrezzjoni wiesgha sabiex

jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u x'mizuri ghandhom jittiehdu sabiex jigu indirizzati dawk il-htigijiet socjali;

10. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, r-rikorrenti jridu jipprova sal grad rikjest mil-Ligi l-isproporzjon jew nuqqas ta' bilanc li jallegaw;

11. Illi l-iskop ta' din il-Ligi, kif konfermata wara kollox minn gurisprudenza stabbilita, ghandha ghan legittimu u hija fl-interess pubbliku Illi minkejja li huwa minnu li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispozizzjonijiet ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbazata fuq it-thaddim tal-Kapitolu 69, jigi rilevat li tali gurisprudenza hija limitata ghall-fattispecie u ghac-cirkostanzi partikolari ta' dawk il-kazijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet principju importanti: "*The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants.*"[1];

12. Illi ghal dawn ir-ragunijiet kollha, l-ewwel talba ghandha tigi michuda, bl-ispejjez kontra r-rikorrenti;

It-Tielet, ir-Raba', l-Hames u s-Sitt Talba

13. Illi jsegwi li jekk l-ewwel zewg talbiet ma jintlaqghux, lanqas ma ghandhom jintlaqghu it-talbiet kollha l-ohra;

14. Illi ghandu jsegwi li l-esponenti m'ghandux jigi kkundannat ihallas ebda kumpens u ebda danni lir-rikorrenti;

15. Illi anke in pessima ipotesi ghall-esponenti, id-dikjarazzjoni tal-ksur effettiv tad-drittijiet ghandu jirrizulta bizzejjed sabiex ir-rikorrenti tinghata 'just satisfaction';

16. Illi sa fejn ir-rikorrenti tippretendi l-ghoti ta' danni, li l-esponenti jifhem ikunu ta' natura pekunjarja, l-oneru jinkombi fuq ir-rikorrenti sabiex iggib prova sodisfacjenti skond il-Ligi tad-danni li allegatament sofriet;

17. Illi in kwantu r-rikorrenti tippretendi l-ghoti ta' kumpens, li l-esponenti jifhem li huma danni non-pekunjarji, din it-talba qed tigi opposta;

18. Illi b'referenza ghat-tielet talba, l-Artikolu 41 ma hux applikabbli stante li qatt ma gie traspost fil-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

[1] ***Amato Gauci v Malta*** paragrafu 55;

19. Illi b'referenza ghall-hames talba, hija gurisprudenza kostanti ta' dina l-Onorabbli Qorti li l-intimat inkwilin ma jigix zgumbrat permezz ta' dawn il-proceduri, stante li din hija materja li ghandha tigi determinata mill-Qrati ordinarji.

20. Illi dawn il-motivi kollha, l-esponenti jissottometti bir-rispett illi t-talbiet kollha tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-risposta ta' Raymond Mamo u martu Maria Carmela (l-intimati inkwilini) tat-28 ta' Ottubru 2022 li biha wieġbu s-segwenti:

1. Illi qabel xejn, ir-rikorrenti għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom fuq il-proprjeta in kwistjoni u li tali titolu jikkostitwixxi "possediment" fil-kuntest tal-jeddijiet konvenzjonali minnhom invokati, u fin-nuqqas ta` din il-prova l-azzjoni tagħhom għandha tiġi rigettata

2. Illi bla ħsara għas-sueċċepit, l-eċċpijenti dejjem okkupaw u għandhom qed jokkupaw il-fondi in kwistjoni b` titolu validu ta` lokazzjoni li ġie volontarjament u liberament konċess lilhom, u r-rilokazzjoni adoperata fir-rigward tal-istess titolu ta` lokazzjoni hija l-efett ta` liġi validament promulgata, u għalhekk b` ebda mod ma jista` jingħad li l-eċċipjenti ivvjolaw xi jedd tar-rikorrenti jew ikkanġunawlhom xi danni,billi l-eċċopjenti dejjem imxew skont u fil -qies ta` dawk il jeddijiet vestiti fihom skont il-liġi.

3. Illi bla ħsara għas-sueċċepit, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

4. Illi bla ħsara għas-sueċċepit, f` kull każ il-Kapitolu 69 tal-liġijiet ta` Malta huwa salvat mill-effetti ta-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni b` effett tal-artikolu 37(2)(f) u kif ukoll tal-artikolu 47 tal-istess Kostituzzjoni.

5. Illi bla ħsara għas-sueċċepit, ir-riferenza fir-rikors promotur għall-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u għall artikolu 45 tal-Kostituzzjoni huwa kompletament bla ebda bażi, u ma hemm ebda premessa fl-istess rikors li b` xi mod tirradika xi ilment abbari ta` dawn id-disposizzjonijiet.

6. Illi bla ħsara għas-sueċċepit, f`kull każ ir-rikorrenti ma ġarrbu ebda diskriminazzjoni, u l-prova tal-kuntrarju tinkombi fuqhom.

7. Illi bla ħsara għas-sueċċepit, mhux minnu li l-kera perċepita mir-rikorrenti hija sproporzjonatament inferjuri għal dak li kien inkun spettanti lilhom li kieku l-proprjeta kellha tinkera fis-suq ħieles. Il-Kera mħallsa mill-eċċipjenti dejjem ġiet awmentata skont il-liġi u dejjem tħallset puntwalment u ma hemm ebda

assikurazzjoni li kieku l-fondi in kwistjoni kienu vakanti, dawn kienu se jinkrew dejjem u bl-ammonti pretiżi mir-rikorrenti. F`kull każ, u anki kkunsidrat it-tentattivi inċessanti tar-rikorrenti li jtellfu u jimmolestaw lill-eċċipjenti fit-tgawdija tal-kirja leġittimament vestita fihom, ma jirriżultax l-isproporzjon lamentat minnhom.

8. Illi bla ħsara għas-sueċċepit, it-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament hija inammissibli u ma tistax tiġi akkolta f`istanza bħal din.

9. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-eċċipjenti qiegħdin formalment jissollevaw l-ilment illi bl-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009 huma ġew vestiti b` aspettattiva leġitima li l-kirja vestita fihom se tibqa` tiġġedded ex lege sas-sena 2028, u t-talbiet tar-rikorrenti, jekk jiġu milqugħa, iledu dik l-aspetattiva leġittima li wkoll tikkostitwixxi " possediment" għal finijiet ta` l-artikolu 1 ta` l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni , u għalhekk l-eċċipjenti qiegħdin minn issa jirriservaw kull dritt tagħhom fir-rigward.

10. Illi bla ħsara għas-sueċċepit, kemm-il darba dina l-Onorabbli Qorti ssib li teżisti vjolazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti, ir-rimedju konċess lilhom għandu jindirizza n-nuqqas ta` proporzjonalita` li dwarha jilmetaw ir-rikorrenti, occorrendo billi tiġi awmentata l-kirja jekk ikun meħtieġ, mingħajr ma jiġi mittiefes it-titolu tal-eċċipjenti li finalment jikkostitwixxi aspettativa leġittima tagħhom, u kwindi wkoll "possediment "li jistħoqqlu tutela.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti, li huma minn issa nġunti in subizzjoni.

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-proċedura.

Qrat u semgħet ix-xhieda tal-persuni mressqa mill-partijiet fil-perkors tas-smiegħ tar-rikors.

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet.

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

Punti ta' fatti

Ir-rikorrenti jgħidu li huma proprjetarji ta' żewġ fondi ossia mħażen li llum huma interkonnessi, bl-isem ta' Mario Pyrotechnics fi Triq il-Kanun Qormi fi blokka bini

bl-isem ta' St. Andrews Flats. Dawn il-fondi huma mikrija lill-intimati inkwilini versu l-kera annwali ta' €3622 fis-sena.

Ir-rikorrenti għamlu diversi tentattivi biex jirriprendu lura dawn il-fondi quddiem it-Tribunali kompetenti iżda dejjem kellhom deċiżjoni li hija avversa għalihom.

Ir-rikorrenti għalhekk qegħdin jikkontendu li d-dritt fundamentali għat-tgawdija tal-propjeta' qiegħed ikun leż.

Punti ta' Liġi

Ir-rikorrenti qegħdin jinvokaw il-ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u kif ukoll l-Artikolu 154 tal-istess 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 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).

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.

Pero' apparti l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ir-rikorrenti qegħdin ukoll jinvokaw il-ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni li jiddisponi hekk;

"*It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor.*"

Issa l-Qorti eżaminat b'reqqa ir-rikors promotur. Imkien ma hemm xi allegazzjoni ta' xi xorta ta' diskriminazzjoni. Il-Qorti sinċerament ma tistax tifhem għalfejn ġie invokat dan l-artikolu tal-Konvenzjoni fl-assenza totali ta' ilment f'dan ir-rigward.

Il-Qorti tinnota wkoll li filwaqt li fil-premessi tar-rikors promotur hemm ukoll referenza għall-ksur tal-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni, it-talbiet huma biss marbuta mal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll u mal-artikolu 14 tal-

Konvenzjoni. Il-Qorti hija dejjem marbuta li tiddeċiedi mat-talbiet. Il-Qorti ma tistax tifhem għalfejn din id-diskrepanza bejn il-premessi u t-talbiet. Għalhekk il-Qorti ser tkun qed tillimita lilha nnifisha għall-ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Konsiderazzjonijiet

Fir-risposta tiegħu l-intimat Avukat jesiġi l-prova li l-kirja hija soġġetta għal waħda regolata mil-liġijiet leżivi li jsemmi r-rikorrent. Il-Qorti mingħajr tlaqliq tiddikjara li mid-dokumenti esebiti hija sodisfatta li l-kirja hija waħda li twieldet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u għalhekk hija soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Biżżejjed wieħed iħares lejn il-kwantita' ta' dokumenti esebiti (a' fol 127 sa fol 133). Di fatti anke l-istess l-intimati inkwilini ma jikkontestawx dan il-fatt. Għalhekk din l-eċċezzjoni ser tkun miċħuda.

L-intimat Avukat tal-Istat jesiġi wkoll li r-rikorrenti jridu jipprovaw it-titolu tagħhom għall-proprjeta' de quo. Kif jirriżulta mill-provi u mid-dokumenti esebiti dan it-titolu jeżisti. Il-Qorti tfakkar ukoll, li ai fini ta' dawn il-proċeduri dawn il-Qrati irribadew konsistentement il-prinċipju li l-prova meħtieġa f'dan ir-rigward ma hiex dik tal-'probatio diabolica' bħal fil-każ tal-azzjoni 'rei vendicatoria', iżda prova prima facie li dan it-titolu jeżisti.

Ġie eċċepit ukoll li r-rikorrenti messhom l-ewwel eżawrew ir-rimedju ordinarju li llum huwa disponibbli għalihom bis-saħħa tal-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Sa fejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 mid-data tal-applikazzjoni tal-artikolu 4A, jiġifieri l-1 ta' Ġunju 2021 'l quddiem, il-Qorti sejra tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont il-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Kap.

319. Dan għaliex minn dik id-data r-rikorrenti jistgħu jieħdu vantaġġ minn dan l-artikolu.

<u>Artikolu wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni</u>.

Sa fejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diversi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna ċitati fis-**Sentenza Margaret Caruana et vs L-Avukat Ġenerali et**. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali hemm esposti.

Isegwi għalhekk, li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe li dawn kienu leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Pero' mhux kull rikors huwa bil-fors bħall-ieħor anzi kull wieħed għandu l-varjanti tiegħu.

Bħala rimedju r-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara lill-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għall-kumpens u danni sofferti minnhom b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Din il-Qorti tara li t-talba għar-rimedji xierqa hija bbażata fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali.

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

rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021. Dan b'applikazzjoni tal-prinċipju applikat mill-Qrati tagħna fir-rigward tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 li ġie sostitwit bl-istess Att XXIV tas-sena 2021.

Il-Qorti tqis li dan il-prinċipju għandu japplika wkoll għall-Artikolu 4A introdott bl-istess Att u għall-istess skop: "Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2020] ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-Intimati joħroġ li r-Rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lill-qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju 'in integrum' li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom.

Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż" (ara **Victoria Amato Gauci et vs Avukat Ġenerali et)**. Għal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq il-Qorti għandha tapplika l-istess konsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fil-paragrafi 101-109 tas-**Sentenza (Cauchi v. Malta deċiża mill-Qorti Ewropea deċiża fil-25 ta' Marzu 2021)**. Dan iżda sal-1 ta' Ġunju 2021.

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

F'dan ir-rigward il-QEBD innotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta meta ġew introdotti dawn il-liġijiet battiet matul il-kors tat-tlett deċenji li segwew minn dik is-sena.

F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizzji 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 kienetx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta' riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabbli li jitqies li t-telf attwali kien inqas minn dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.

Magħdud ma' dan, il-QEBD qieset li l-kera li l-applikant ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-rigward, il-QEBD irriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jeddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem. Il-QEBD kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mill-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk mħallas lilu.

Għaldaqstant wara li ħadet in konsiderazzjoni taċ-ċirkostanzi tal-każ u r-rapport tal-Perit inkarigat minnha, il-Qorti tasal għall-konklużjoni li l-ammont ta' mija u

sittin elf ewro (€160,000) bħala danni pekunjarji u għaxart elef ewro (€10,000) bħala danni non pekunjarji ikunu adegwati.

Sa fejn dan ir-rikors jirrigwardja lill-intimati inkwilini dawn ser ikunu lliberati mill-osservanza tal-ġudizzju, għaliex kif dejjem irritenew dawn il-Qrati, il-presenza tagħhom f'din il-proċedura hija rikjesta biss għall-integrita' tal-ġudizzju u għaliex ukoll finalment m'humiex huma li jridu jagħtu rimedju stante li ma kinux huma li għamlu l-liġi. Din hija wkoll ir-raġuni għalfejn din il-Qorti m'għandiex tordna l-iżgumbrament tal-intimati inkwilini. Il-kwistjoni ta' żgumbrament hija waħda ta' natura ċivilistika u għandha għalhekk tintalab lill-Qrati jew tribunali kompetenti oħrajn u mhux lil din il-Qorti. Di piu, stante li l-fond 'de quo' huwa wieħed kummerċjali dan ser ikun qiegħed jirreverti għand ir-rikorrenti ftit tas-snin oħra bis-saħħa tal-emendi riċenti fil-liġi.

Deċide

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

Tilqa' l-ewwel talba u dan senjatament għal dawk il-partijiet tal-liġi li jipprovdu għad-dritt ta' rilokazzjoni u għall-awment ta' kera.

Tilqa' it-tieni talba iżda limitatament għall-ksur tal-ħarsien li jagħti l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Tilqa' it-tielet talba u tillikwida d-danni totali sofferti mir-rikorrenti fl-ammont ta' mija u sebgħin elf ewro (€170,000) u tikkundanna lill-intimat Avukat iħallas din is-somma lir-rikorrenti bl-imgħaxijiet legali mill-lum sal-pagament effettiv.

Tiċħad il-ħames u sitt talbiet.

Tillibera mill-osservanza tal-ġudizzju lill-intimati inkwilini.

Spejjez tal-Kawża għall-intimat Avukat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur