QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

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

Numru 7

Rikors Numru 440/2023TA

Saviour Farrugia (KI 70149G)
vs
L-Avukat tal-Istat u Helena Sultana

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Saviour Farruġia (ir-rikorrent) tal-1 ta' Settembru 2023 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:

i. Illi r-rikorrent huwa proprjetarju tal-fond numru hamsa u tmenin (85), Triq Il-Gnien, Ghajnsielem, Ghawdex.

ii. Illi l-antekawza tar-rikorrent, George Spiteri kien ikkonceda l-fond b'titolu tà kera versu l-hlas tà erbgha liri u nofs sterlini (£4.50) pari ghal erbgha liri u hamsin centezmi flus decimali (Lm4.50,0) u sa recenti, ir-rikorrent kien qed jircievi biss mitejn u hamsa u disghin Ewro u tlettax il-centezmi (€295.13) mill-inkwilina Helena Sultana li b'sentenza tal-

Bord Li Jirregola L-Kera (Ghawdex) tal-24 tà Lulju 2023 fil-kawza fl-ismijiet: "Saviour Farrugia vs Helena Sultana et" (Rikors numru 23/2022/SG), il-kera gie rivedut u mizjud ghal tliet elef u sebgha mitt Ewro (€3,700) fis-sena.

iii. Illi fil-fond tirrisjedi l-intimata Helena Sultana. Minkejja li din il-kirja kienet tiskadi minn sena ghal sena, il-kirja kienet qeghdha tiggedded kull sena u dana bis-sahha tal-Kap. 69 tal-Ligijiet tà Malta, b'mod partikolari izda mhux limitatament ghall-Artikolu 3.

iv. Illi ghalhekk, effettivament ir-rikorrent u l-antekawza tieghu, qablu, gew spussessati mid-dritt tà uzu tal-proprjetà taghhom, minkejja li jiskadi t-terminu lokatizju minn zmien ghal zmien u ghalhekk gew assoggettati ghal relazzjoni forzata tà sid u inkwilin ghal perjodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien.

v. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrent u l-antekawza tieghu gew imcahda mit-tgawdija tal-proprjetà taghhom, minghajr ma gie moghti lilhom kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond.

vi. Illi l-protezzjoni moghtija lil Helena Sultana bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet tà Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkrejawx bilanc tà proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u huma bi ksur tal-Kostituzzjoni tà Malta u tal-Ewwel Artikolu tà l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u dan minhabba li sa meta gie deciz ir-rikors mill-Bord tal-Kera (Ghawdex) fl-24 tà Lulju 2023, l-intimata Helena Sultana kienet qed thallas kera rrizorja meta wiehed jikkunsidra l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq matul is-snin partikolarment f'dawn l-ahhar snin.

vii. Illi l-livell baxx tal-kera, in-nuqqas tà salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet ta-sidien u dawk tal-inkwilini ikkrejaw piz eccessiv fuq ir-rikorrent.

viii. Illi r-rikorrent ma kellux rimedju ordinarju effettiv *stante* illi huwa ma setghax izid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq prevalenti tul is-snin sallum, *stante* illi dak li effettivament huwa setgha jircievi kien dak kif limitat bl-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet tà Malta.

ix. Illi ghaldaqstant, ir-rikorrent qieghed jipprocedi b'din il-kawza kostituzzjonali sabiex jikseb r-rimedji kollha li huwa intitolat ghalihom, inkluz il-hlas tad-danni.

x. Illi d-dispozizzjonijiet tal-ligijiet in ezami cahhdu lir-rikorrent mit-tgawdija tal-proprjetà tieghu stante li mhux biss ikkontrollaw il-*quantum* li l-istess rikorrent setgha jircievi bhala kera izda anké r-ripreza tal-fond.

xi. Illi fic-cirkostanzi, hija l-umli fehema tar-rikorrent li huwa ghandu jircievi sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali bl-interessi, kontra l-intimati solidalment bejniethom jew min minnhom kawza tal-lezjoni li sofra u ilu jsofru ghal diversi snin minhabba legislazzjoni ingusta u mhux ekwa u li ma tikkrejax bilanc bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.

xii. Ghalhekk qieghed isir dan ir-rikors.

Ghaldaqstant, ir-rikorrent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea maghmula parti mill-ligi tà Malta bis-sahha tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Liġijiet tà Malta) almenu sal-14 tà Awwissu 2023 meta s-sentenza moghtija mill-Bord Tal-Kera (Ghawdex) moghtija fil-kawza fl-ismijiet: “Saviour Farrugia vs Helena Sultana et” (Rikors numru 23/2022/SG) saret finali u definittiva;

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzjoni fil-passat tal-fond, 85, Triq Il-Gnien, Ghajnsielem, a favur tal-inkwilina u l-inkwilini antiki, u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet tà Malta, b’mod partikolari izda mhux limitatament ghall-Artikolu 3, kif ukoll tal-Att X tal-2009, b’mod partikolari izda mhux limitatament ghall-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet tà Malta, u ligijiet ohra vigenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanciti fl-Artikolu 1 tà l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja limitatament sal-14 tà Awwissu 2023;

3. Taghti dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti, u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali;

4. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati jew min minnkom huma responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrent b’konsegwenza tal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kawza tal-fatti li gew hawn fuq spjegati fejn *inter alia* ma giex kkrejat bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a

tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet tà Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet ohra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni;

5. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrent;
6. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu lir-rikorrent l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati, bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez kontra l-intimati solidalment bejniethom jew min minnhom li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tat-12 ta' Settembru 2023 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. Illi, preliminarjament, ir-rikorrenti jrid jipprova l-interess guridiku tieghu f'din il-kawza. Ma hux bizzejjed li jiddikjara fl-ewwel premessa li huwa sid il-fond de quo. Dan huwa necessarju wkoll sabiex il-parametri ta' l-investigazzjoni gudizzarja de quo jigu stabiliti, u f'kaz li jirrizulta li r-rikorrenti akkwista l-fond de quo b'att *inter vivos*, se titqajjem l-eccezzjoni ta' *volenti non fit iniuria*;
2. Illi preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, ir-rikorrenti jrid jipprova li tassew il-fond de quo kien mikri, u kien mikri b'kirja antika li japplika ghaliha l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, bil-kirja indikata minnu;
3. Illi, fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti;
4. Illi qabel xejn, l-investigazzjoni gudizzjarja de quo ghandha tkun limitata sal-31 ta' Mejju 2021, wara liema data dahlu fis-sehh l-emendi ghall-Kap. 69 in virtu` ta' l-Att XXIV tas-sena 2021, u mhux sas-sena 2023 kif irid ir-rikorrenti;
5. Illi mhux minnu li drittijiet fondamentali tar-rikorrenti gew lezi u kwindi l-ewwel zewg talbiet ghandhom jigu michuda;
6. Illi l-ewwel talba hija ghal kollox superfluwa stante li l-fatt esposti sehhew allegatament bl-applikazzjoni ta' Ligi, liema applikazzjoni diga` qed tigi allegata bhala leziva fit-tieni talba;
7. Illi jsegwi, kwindi, li ma hemm ebda kumpens x'jithallas lir-rikorrenti;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Rat ir-risposta ta' Helena Sultana (l-intimat inkwilina) tat-12 ta' Ottubru 2023 li permezz tagħha wieġbet is-segwenti:

1. Illi preliminarjament, ai termini tal-Att XXIII tat-2023 li giet fis-sehh fl-1 ta' Ottubru 2023 il-kawza fejn ir-rikorrenti ikun personali naturali li jkollha r-residenza ordinarja taghha Ghawdex, il-proceduri ghandhom jinstemu mil-Qorti Kostituzzjonali fis-sede taghha gewwa Ghawdex u dan anke per l-assenjazzjoni ta' kawzi u doveri mahruga mill-ufficcju tal-Prim' Imhallef fit-22 ta' Settembru 2023;

2. Illi in oltre preliinarjament huwa accettat mil-gurisprudenza nostrana illi f'kawzi ta' indole kostituzzjonali u/jew konvenjonzali huwa l-Istat illi ghandu jwiegeb ghal vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali peress illi huwa l-Istat illi ghandu l-obbligu illi jassigura li l-ligijiet ma joholqux zbilanc ingust bejn id-drittijet tac-cittadin privat u l-obbligi tal-Istat. Illi ghalhekk l-esponenti Helena Sultana ma' ghandhiex locus standi ergo ma' hix legittimu kontraduttur stante li la tirraprezenta l-Istat taht il-Kostituzzjoni ta' Malta u lanqas taht l-artikolu 34 tal-Konvenzjoni Ewropeja Ghad-Drittijiet tal-Bniedem u l-esponenti ma tistax tipprovdi ebda rimedju fl-eventwalità remota illi jigi deciz li r-rikorrenti soffrew lezjoni, u ghal din ir-raguni ghandha tinheles mill-osservanza tal-gudizzju u dejjem a rigward l-ispejjez tar-rikorrenti;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni rigward kumpens u danni kemm pecunjarji kif ukoll morali hija improponibbli stante l-artikolu 41 tal-Konvenjoni Ewropeja japplika biss ghall-organi gjudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux ghall-Qrati tal-Gustizzja Maltin. Di fatti l-artikolu 41 mhuwiex inkluz fit-tifsira tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali kif riprodotta fl-artikolu 2 tal-Kap 319. Multa magis ma jistax jigi applikat danni bid-dekorrenza ta' imghaxijiet stante illi minghajr pregudizzju ghal dak li diga inghad minhabba l-principju minhabba l-principju in liquidandis non fit mora

4. Illi oltre hekk, ir-rikorrenti nomine iridu jgibu prova tat-titolu taghhom fuq il-propjeta' in kwistjoni li hija taghhom b'mod intier;

5. Illi fil-mertu jinghad illi rikorrent diga accetta il-kera mill-esponenti kif ukoll nqeda bil-ligijiet vigenti biex awmenta il-kera permezz ta' kawza numru 23/2022, permezz ta' liema sentenza il-kera gie awmentat ghal-€3700 fis-sena u liema sentenza illum ghaddiet in gudikat. In oltre huwa qed jaccetta

il-kera minghajr ebda rizerva u ghalhekk ma jistaxax wara li inqeda ghal-gwadan tieghu bil-mezzi legali ordinarji jilmenta mil-validita tal-istess ligi;

6. In oltre, ta' ostaklu ghat-talba tar-rikorrent huwa l-ftehim hawn anness u mmarkat Dok AF1 li permezz tieghu Saviour Farrugia dahal fi ftehim ma Helena Sultana ffit-tnejn (2) t'a Settembru elfejn u ghoxrin (2020) permezz ta' liema il-partijiet irregolaw r-relazzjonijiet recproci ta' bejniethom rigward il-kirja u l-okkupazzjoni ta' dan il-fond fejn is-sid u l-esponenti qablu fost affarijiet ohra li l-fond ghandu jghaddi lura ghand is-sid mal-mewt tal-esponenti.

   Salv eccezzjonijiet ohra fil-fatt u fid-dritt. Bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti.

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-proċedura.

Qrat u semgħet ix-xhieda ta' dawk il-persuni li tressqu biex jixhdu fil-perkors ta' din il-proċedura.

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

Punti ta' fatti

Ir-rikorrent huwa propjetarju ta' fond 85, Triq il-Ġnien, Għajnsielem, Għawdex. Dan il-fond kien inkera mill-ante kawża tiegħu lill-intimata inkwilina u dan versu l-kera oriġinali ta' erbgħa Liri u nofs antiki.

Permezz ta' sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera (Għawdex) datata 24 ta' Lujlu 2023 fl-ismijiet premessi l-kera ġiet awmentata għal tlett elef u sebgħa mitt ewro (€3,700).

Ir-rikorrent qiegħed jilmenta li kemm l-ante kawża tiegħu, li tiegħu r-rikorrent huwa eredi u kif ukoll hu ġew effettivament spussessati u għalhekk ġew imċaħħda mit-tgawdija ta' din il-proprjeta' minħabba li l-liġi li tagħti protezzjoni lilll-inkwilin hija sproporzjonata bi preġudizzju għad-drittijiet tas-

sid. Għalhekk ir-rikorrent qiegħed jilmenta li d-drittijiet fundamentali tiegħu qed ikunu leżi inkwantu ma jistax igawdi il-proprjeta' tiegħu.

Punti ta' Liġi

L-ilment tar-rikorrent huwa fis-sens li l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dawk viġenti tal-Att numru X tal-2009 bil-protezzjoni li jagħtu lill-kerrej qegħdin jilledulu d-drittijiet fundamentali tiegħu kif imħarsa mill-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 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 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 kif fil-fatt għamel kif fuq spjegat.

Konsiderazzjonijiet

Fir-risposti tagħhom l-intimati jesiġu l-prova li r-rikorrent jrid jipprova t-titolu tiegħu 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 rribadew 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. Dan jirriżulta b'mod mill-aktar ċar mid-dokumenti esebiti u għalhekk il-Qorti mhux ser taħli aktar ħin fuq din l-eċċezzjoni.

Ġie wkoll eċċepiet li l-kirja hija waħda li tirrisali għal qabel Ġunju 1995 u ċioe' li hija kirja antika. Ir-risposta għal din tinsab fl-istess Sentenza tal-Bord li Jirregola Kera u kif ukoll fl-iskrittura li saret proprju 'l għada li ġie preżentat

ir-rikors odjern li jwasslu lil din il-Qorti biex tifhem li din il-kirja hija waħda protetta mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

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 1 tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Pero' mhux kull rikors huwa bil-fors bħall-ieħor anzi kull wieħed għandu l-varjanti tiegħu kif ser jingħad aktar 'l isfel. 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 r-rikorrenti pprevalixxa ruħu mir-rimedju mogħti bl-artikolu 4A tal-

Kap. 69 introdott bl-Att XXIV tal-2021. Anke l-istess rikorrent jirrikonoxxi dan fir-rikors promotur tiegħu (ara l-ewwel talba rikorrenti). 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**). Fil-fatt din il-Qorti tinnota, li l-kumpens stabbilit mill-Perit minnha maħtur jasal għall-valutazzjoni li ma hiex daqstant 'l bogħod minn dik stabbilita mill-Bord li Jirregola l-kera fis-Sentenza sudetta.

<u>Il-Kumpens</u>

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.

F'dan ir-rigward il-Qorti ma tistax ma tosservax li r-rikorrenti jew l-awtur tagħhom damu għexieren ta' snin biex jistitwixxu dawn il-proċeduri. Iżda dan ma jnaqqas xejn mill-fatt li kien dritt tagħhom li jaġixxu pero' lanqas min-naħa l-oħra din il-Qorti ma tieħux inkonsiderazzjoni kemm damu jaħsbuha. Għalhekk dan il-fattur żgur għandu jkun rifless fil-kumpens non pekunjarju għaliex kienu l-istess rikorrenti li kkontribwew għat-tul taż-żmien biex jitolbu kumpens meta tali rimedju ilu disponibbli għalihom sa mill-1987. Issa l-Istat Malti sar aderenti għall-Konvenzjoni fl-1987, għalhekk dan ir-rimedju kien disponibbli għalihom sa mill-1987.

Il-Qorti tifhem, li f'kawżi ta' natura Kostituzzjonali preskrizzjoni ma teżistix, imma lanqas ma jfisser li din il-Qorti għandha tinjora għal kollox il-fatt li r-rikorrenti baqgħu għal dan iż-żmien kollu ma għamlu xejn. Għalhekk dan il-fattur ser jittieħed inkonsiderazzjoni għal fini ta' fissazzjoni ta' kumpens non pekunjarju jekk huwa l-każ.

Illum kulħadd sar jagħmel dawn ix-xorta ta' azzjonijiet, ikun kemm ikun għadda żmien minn meta l-interessati jkunu saru propjetarji, għaliex illum 'cosi' fan tutti'. Din il-Qorti saħansitra kellha kawżi fejn il-persuna li tkun akkwistat b'titolu oneruż ukoll tippretendi li tirċievi l-kumpens li talvolta setgħu kienu intitolati għalih l-awturi tagħhom (Ara **Sentenza tas-16 ta' Ġunju, 2022 fl-ismijet D. Peak Limited -vs- Avukat tal-Istat et Prim Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali**)).

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-protezjoni soċjali tal-kerrejja. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezjoni 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 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 ċ-ċirkostanzi tal-każ u r-rapport tal-Perit inkarigat minnha, il-Qorti tasal għall-konklużjoni li, li kieku r-rikors sar 'idem' dawk kollha li huma propjetarji, l-kumpens pekunjarju għandu jkun ta' ħamsa u għoxrin elf ewro (€25,000). Bħala danni non pekunjarji l-Qorti qed tillikwida l-ammont ta' elfejn ewro (€2000).

Sa fejn dan ir-rikors jirrigwardja lill-intimata inkwilina din ser tkun illiberata mill-osservanza tal-ġudizzju għaliex kif dejjem irritenew dawn il-Qrati, il-presenza tagħha f'din il-proċedura hija rikjesta għall-integrita' tal-ġudizzju u għaliex finalment ma hiex hi li trid tagħti rimedju stante li ma kinitx hi li għamlet il-liġi. Pero' jibqa' dejjem fl-interess tagħha li tkun presenti f'dawn il-proċeduri ġa la darba hija l-kirja tagħha li tkun in diskussjoni.

Deċide

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

Tilqa' l-ewwel u t-tieni talbiet rikorrenti.

Tilqa' it-talbiet kollha l-oħra billi tillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrent huwa dak ta' sebgħa u għoxrin elf ewro (€27,000) u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens inkwistjoni lir-rikorrent bl-imgħaxijiet legali minn din is-Sentenza sal-pagament effettiv.

Tillibera mill-osservanza tal-ġudizzju lill-intimata inkwilina.

Spejjes ta' din il-proċedura għall-intimat Avukat tal-Istat u tordna li kopja ta' din is-Sentenza tintbagħat lill-iSpeaker tal-kamra tad-deputati.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur