QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis 29 ta' Mejju 2025

Numru 3

Rikors Numru 274/2023

Teresa sive Tereza Vassallo (KI 598756M)
Carmelo Vassallo (KI 152657M) għal kull interess li jista jkollhu
Salvina Grech (KI 566239M)
Josephine Busuttil (KI 164543M)
Vincent Busuttil (KI 802940M) għal kull interess li jista jkollhu
Carmena sive Carmen Cassar (KI 399945M)
Michelina sive Lina Magri (KI 330147M)
Paul Cachia (KI 357749M)
Maria Doris sive Mary Dolores Cachia (KI 935251M) għal kull interess li jista jkollha
Rita Callus (KI 207662M)
Carmel Callus (KI 627554M) għal kull interess li jista jkollhu
Jane Farrugia (KI 294251M)
Paul Farrugia (KI 274453M) għal kull interess li jista jkollhu
Mary Farrugia (KI705654M)

Innocent Farrugia (KI937450M) għal kull interess li jista jkollhu
Leonard Farrugia (KI 837150M)
Steve Farrugia (KI 239278M)
Jennifer Farrugia (KI 0414400L) għal kull interess li jista jkollha
Bernard Farrugia (KI 11883M)
Melinda Bonnici (KI 0310783M) għal kull interess li jista jkollha
Edward Farrugia (KI 379587M)
Amanda Farrugia (KI 15990M) għal kull interess li jista jkollha

Vs

Avukat tal-Istat

Salvator Calleja (KI 65968M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Teresa Vasslo u oħrajn (ir-rikorrenti) tat-22 ta' Mejju 2023 li permezz tiegħu premettew u talbu s-segwenti:

1. Illi l-atturi huma kollha sidien f'ishma differenti tal-utile dominju perpetwu fuq il-fond numru 9, Triq Valletta, Kirkop, salv għall-attur Leonard Farrugia li huwa usufruttwarju ta' sehem ta' 1/10 li kien jappartjeni lid-defunta martu Modesta Farrugia;

2. Illi l-ishma tal-atturi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri huma kjarament imnizzlin fl-att notarili ossia konverżjoni ta' ċens ippublikat min-nutar Dottor Marija Cachia tad-9 ta' Marzu tas-sena 2023 li permezz tiegħu iċ-ċens minn wieħed temporanju ġie konvertit għal wieħed perpetwu ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta f' isem ir-rikorrenti (Kuntratt anness u mmarkat 'Dok A');

3. Illi dan il-fond kien originarjament ingħata b'titolu ta' enfitewsi temporanja ta' 99 sena lill-ante causa ta' Albert Cachia li huwa missieri

ir-rikorrenti Tereza Vassallo, Salvina Grech, Josephine Busuttil, Carmen Cassar, Michelina Magri, Paul Cachia, Rita Callus, Jane Farrugia, Mary Farrugia, kif ukoll missier Modesta Farrugia llum defunta u cioe omm Steve, Bernard u Edward aħwa Farrugia. Dan kien sar b'konċessjoni fl-atti tan-Nutar Teodoro Gera tal-25 t'Ottubru 1868;

4. Illi permezz ta' kuntratt ippublikat fl-atti tan-Nutar Eduardo Calleja Schembri fit-22 t'Awwissu 1953, dan iċ-ċens kien iġġedded a favur l-utilista Albert Cachia għal ħamsin sena oħra u cioe sas-sena 2017;

5. Illi wara l-iskadenza taċ-ċens temporanju, l-esponenti talbu li dan jiġi konvertit f'ċens perpetwu ai termini tal-artikolu 12(4) u (6) tal-Kap. 12 tal-liġijiet ta' Malta, liema kuntratt ġie ppublikat fid-9 ta' Marzu tas-sena 2023;

1. Illi dan il-fond huwa mikri lil Salvator Calleja u ilu hekk mikri lill-ġenituri tiegħu li llum ġew neqsin għal madwar 70 sena;

2. Illi għal din il-kirja l-esponenti jirċievu l-ħlas ta' ftit aktar minn 200 ewro fis-sena, liema kera hija ffissta skont il-liġi, salv għaż-żieda abbażi tal-indiċi tal-inflazzjoni kull tlett snin;

3. Illi qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att numru XXIV tal-2021 l-esponenti qatt ma setgħu jitolbu awment fil-kera li jirrifletti il-valur fis-suq tal-fond jew tal-inqas li jiġi akkordat lilhom ħlas ta' kera raġonevoli li toħloq bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom bħala sidien u d-dritt tal-Istat li jikkontrolla l-użu ta' propjeta privata għal skop soċjali, u wisq anqas ma setgħu jitolbu lura l-pussess battal tal-istess fond;

4. Illi dan kollu jikser id-dritt fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-propjeta kif sanċit mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem liema Konvenzjoni hija inkorporata fil-liġi Maltija fl-ewwel sekda tal-Att Dwar il-Konvenzjoni Ewropea, Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

5. Illi ilu għal diversi snin, partikolarment qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att numru XXIV tal-2021 jiġi issa ritenut kemm mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u kemm mill-Qrati Maltin ta' Gurisdizzjoni Kostituzzjonali illi l-applikazzjoni tal-kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att numru XXIV tal-2021 kien jonqos milli joħloq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u d-drittijiet li jista jkollu l-Istat li jikontrolla l-propjeta privata, filfatti fid-deċiżjoni tagħha tal-24 ta' Ġunju tas-sena 2016 fl-ismijiet Ian Peter Ellis vs Avukat Ġenerali et il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet li *"Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att X tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax id-*

disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom.";

6. Illi għal dawn ir-raġunijiet l-esponenti qed jintavolaw il-preżenti proċeduri Kostituzzjonali;

7. Illi l-kawża odjerna qiedgħa tiġi limitata għall-effetti tagħha sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 u cioe sal-aħħar ta' Mejju 2021, madanakollu b'riserva għal proċeduri kostituzzjonali ulterjuri fuq il-Kostituzzjonalita' tal-Att XXIV tal-2021 u liġijiet oħra li jirregolaw il-kera;

Għaldaqstant in vista tas-suespost l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

I. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta` Bini, Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta kif ukoll Il-Kodiċi Ċivili, Kap 16 tal-liġijiet ta' Malta, partikolarment kif emendat bl-Att numru X tal-2009 ikkreaw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat u l-ante causa tiegħu fil-fond numru 9, Emmang, Triq Valletta, Kirkop u naqsu milli jipprovdu għal-ħlas ġust li jikkrea bilanċ bejn id-dritt tas-sid u d-dritt tal-istat li jikkontrolla l-użu ta' propjeta privata u dan bi ksur tad-dritt fundamentali tal-esponenti għat-tgawdija tal-propjeta tagħhom sanċit mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-artikolu 1 tal-ewwel protocol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, liema Konvenzjoni hija inkorporata fil-liġi Maltija fl-ewwel sekda tal-Att Dwar il-Konvenzjoni Ewropea, Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

II. Tagħmel dawk id-dikjarazzjonijiet, tagħti dawk l-ordnijiet, ir-rimedji u l-provvedimenti kollha meħtieġa biex tiżgura t-twettiq tad-dritt fundamentali tal-esponenti hawn fuq imsemmi, inkluz billi:

   i. Tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mill-esponenti;

   ii. Tilllikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji;

   iii. Tikkundanna u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni hekk kif likwidati.

Bl-ispejjez kontra l-intimati jew min minnhom, minn issa inġunti in subizzjoni

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tat-8 ta' Ġunju 2023 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. Illi preliminarjament, l-esponent jeċepixxi n-nuqqas ta' interess ġuridiku tar-rikorrenti Carmelo Vassallo, Vincent Busuttil, Maria Doris sive Mary Dolores Cachia, Carmel Callus, Paul Farrugia, Innocent Farrugia, Jennifer Farrugia, Melinda Bonnici u Amanda Farrugia. Illi l-interess ġuridiku huwa presuppost proċesswali neċessarju sabiex titressaq azzjoni dwar allegati leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali. Jekk kwalsiasi mir-rikorrenti mhumiex jallegaw li huma vittmi diretti jew indiretti ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom, ifisser illi huma m'għandhomx l-interess ġuridiku neċessarju sabiex iressqu l-azzjoni, u għalhekk it-talbiet tagħhom ma jistgħux jiġu milqugħa;

2. Illi in vena preliminari wkoll, ir-rikorrenti jridu jġibu prova:
   a. tat-titolu li għandhom fuq il-fond 9, Triq Valletta, Kirkop; u
   b. tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq hija regolata bil-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;**

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea u **tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;

4. Illi mingħajr preġudizzju, l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** mhux applikabbli għaliex il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi **l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**;

5. Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi biss **sal-1 ta' Ġunju 2021** u cioè sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV ta' 2021;

7. Illi bla ħsara għal dak ġia eċċeppit, mal-miġja tal-**artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti ma jistgħux iżjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, **i**r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa

f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

Illi konsegwentement u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw il-fond in mertu bis-saħħa **Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimat ma jistax jistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;

8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-risposta ta' Salvator Calleja (l-inimat inkwilin) tat-28 ta' Ġunju 2023

li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. Illi preiminarjament ir-rikorrenti jridu jġibu prova adegwata tat-titolu tagħhom fuq il-fond in mertu numru disa (9) fi Triq Valletta, Kirkop.

2. Illi fil-mertu, l-esponenti jirrispiġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondanti fil-fatt u fid-dritt stante illi, l-ebda aġir tal-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentai tar-rikorrent;

3. Illi mingħajr mreġudizju għal dak ġia eċċepit, l-esponent qed igawdi minn kirja protetta mil-liġi u dejjem aġixxa skont il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja u għalhekk mhux fil-kompitu tiegħu li jwieġeb għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali u m'għandux ikun ikkundannat bi ksur ta' drittijiet fundamentali stante li ċittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser drittijiet fundamentali ta' terzi u fi kwalunkwe każ m'għandux ikun iċ-ċittadin privat li jħallas hu għal xi ksur ta' drittijiet ta' terzi mill-istat.

4. Illi l-esponenti gawda d-drittijiet tiegħu fuq il-propjeta de quo kif permess skont l-liġi u għalhekk bl-ebda mod ma preġudikat d-drittijiet tar-rikorrenti.

5. Illi sussegwentement, n vista tal-fatt li l-esponenti ma kiser l-ebda Liġi juwa ma għandux ibgħati finanzjarjament, u għalhekk m'għandux jinkombi l-ispejjez ta' dawn il-proċeduri.

6. Konsegwentement, u għar-raġunijiet hawn fuq esposti t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż konta tagħhom.

7. Sal eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez

Rat id-dokumenti u l-atti fir-rikors.

Qrat u semgħet ix-xhieda.

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

Punti ta fatti

Ir-rikorrenti huma propjetarji tal-fond 9, Triq Valletta, Kirkop. Saru propjetarji bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Maria Cachia tad-9 ta' Marzu 2023 u ċioe' ftit aktar minn xahrejn qabel ma bdiet din il-Kawża.

Dan seħħ peress li wara li skadiet l-emfitewżi oriġinali li kienet għal aktar minn 30 sena bis-saħħa ta' l-artikoli 12(4) u(6) setgħu jikkonvertu ċ-ċens għal wieħed perpetwu.

Dan il-fond ilu mikri għal aktar minn 70 sena lill-intimat inkwilin. Pero; hija ħaġa ironika li r-rikorrenti saru propji propjetarju qua utilisti perpetwi bis-saħħa tal-liġi li ta kuljum tiġi attakkata f'dawn il-Qrati fejn si tratta ta' okkupazzjoni minn inkwilini li jkunu hekk saru bl-istess liġi.

Ir-rikorrenti jilmentaw li kemm dan il-fond ilu mikri lill-intimat inkwilin huma u l-awturi tagħom kellhom id-drittijiet fundamentali tagħhom miksura bil-mod hawn taħt spjegat.

Punti ta' Liġi

L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens, li l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta bil-protezzjoni li jagħtu lill-kerrej qegħdin jilledulhom d-drittijiet fundamentali tagħhom kif imħarsa mill-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u kif ukoll minn artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

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 ta' l-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 fl-ismijiet Margaret Caruana et - vs- L-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, tat-18 ta' Marzu 2021;** ara wkoll fost oħrajn dik **fl-ismijiet Falzon -vs- Dun Saverin sive Xavier Qorti Ċivili,**

Sede Kostituzzjonali, [per Imħallef Francesco Depasquale], tal-20 ta' Ottubru 2021).

Konsiderazzjonijiet

L-intimat Avukat jwieġeb li r-rikorrenti iridu jipprovaw li huma vittmi diretti jew indiretti tal-leżjonijiet lamentati. Fil-fehma tal-Qorti dan jirriżulta mill-premessi tar-rikors promutur peress li huma wkoll qua sidien qegħdin jgħidu li ġew leżi d-drittijiet tagħhom minħabba l-istat tal-liġi.

Pero tajjeb li jingħad li fid-deċiżjoni ta' Lizarraga and Others v. Spain tal-10 ta' Novembru 2014, fejn il-QEDB qalet: *"... According to the Court's established case–law, the concept of "victim" must be interpreted autonomously and irrespective of domestic concepts such as those concerning an interest or capacity to act".*

Għalhekk din ma hiex kwistjoni ta' interess ġuridiku iżda kwistjoni jekk ir-rikorrenti għandhomx ilment li jolqot fil-qalba l-ħarsien li jagħti artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Il-Qorti hija tal-fehma li din ir-risposta għalhekk ser tkun riġettata.

Il-Qorti rat ukoll li r-rikorrenti irnexxilhom jipprovaw li huma sidien tal-fond mertu tal-proċeduri u dan ġie ċertament konfermat anke bil-kuntratt pubbliku fu imssemmi. Ix-xorta tal-prova f'dawn il-kawżi hija waħda li trid tikkonvinċi lil din il-Qorti u mhux dik djabolika fil-każ ta' l-azzjoni rei vendicatoria. Kwantu li din hija kirja regolata mill-Kap 69, dan jirriżulta mill-fatt li din il-kirja qatt ma ġiet dekontrollata u għalhekk baqgħet regolata mill-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta.

Konsiderazzjonijiet

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Sa fejn jirrigwarda dan l-artikolu, l-intimat għandu raġun. Dan l-artikolu mhux applikabbli għaliex il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u anke dawk taħt il-Kodiċi Ċivili daħlu fis-seħħ qabel l-1962. Għalhekk sakemm ma jkunx provat li wara din id-data dawn il-liġijiet inbiddlu b'mod aktar oneruż kontra s-sid allura skond artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni qatt ma jista' jkollok ksur ta' dan l-artikolu partikolari.

Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

Sa fejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u ta' l-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 fl-ismijiet 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. Bħala rimedju r-rikorrenti qed titlob lill-Qorti tiddikjara lill-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għall-kumpens u danni sofferti minnhom b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Din il-Qorti tara, li t-talba għar-rimedji xierqa hija bbażata fuq l-artikolu 13 tal-

Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali. 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 -vs- Malta deċiża mill-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021.**

Fl-evalwazzjoni tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, il-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 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-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 kollu, il-QEDB 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 ikkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mill-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk imħallas lilu. Di pju din il-Qorti ser tkun qed tillimita l-likwidazzjoni sa qabel l-introduzzjoni tat-tibdiliet fil-liġi u ċioe' sal-21 ta' Ġunju 2021 u dan għaliex wara dan il-perjodu r-rikorrenti għandhom għad-disposizzjoni tagħhom rimedju adegwat.

Għaldaqstant wara li ħadet in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi tal-każ u r rapport tal-Perit inkarigat minnha, il-Qorti tasal għall-konklużjoni li fiċ-ċirkostanzi l-ammont ta' ħamsin elf ewro (€50,000) bħala danni pekunjarji jkun adegwat. Bħala danni non-pekunjarji l-Qorti qed tillikwida kumpens ta' tlett elef ewro (€3000).

Huwa l-każ ukoll li l-intimat inkwilin jiġi lliberat mill-osservanza tal-ġudizzju peress li huwa ma jaħti xejn għal-liġi inkwistjoni u di pju kull rimedju jrid jagħtih l-intimat Avukat.

Deċide

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

Tilqa' l-ewwel talba rikorrenti limitatament għall-ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni talba rikorrenti għaliex il-Qorti ma għandha xejn x'iżżid ma' dak li ser jingħad hawn taħt.

Tilqa' il-bqija tat-talbiet rikorrenti billi tillikwida l-ammont ta' kumpens fit-totalita' tagħhom fl-ammont ta' tlieta u ħamsin elf ewro (€53,000) u tikkundanna lill-intimat avukat iħallas dan l-ammont lir-rikorrenti bl-imgħaxijiet minn din is-Sentenza sal-pagament effettiv.

Tillibera lill-intimat inkwilin mill-osservanza tal-ġudizzju.

Spejjes għall-intimat avukat.

Imħallef Toni Abela **Deputat Reġistratur**