# QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
# (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

## ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

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

**Numru 13**

**Rikors Numru 279/2024**

**Mariella Micallef (ID 587077M) u oħtha Sandra Micallef (ID 558080M)**
**vs**
**Avukat tal-Istat**
**James McKay (155278M)**

**Il-Qorti:**

Rat ir-rikors ta' Mariella u oħtha Sandra aħwa Micallef (ir-rikorrenti) tat-3 ta' Ġunju 2024 li permezz tiegħu premettew u talbu s-segwenti:

1. **ILLI** l-esponenti huma sidien tal-fond bin-numru 134 St Catherine Flat numru 2 fi Triq il-Maġna ta' l-Isserrar Msida, provenjenti mill-wirt ta' missierhom kif jirriżulta mill-kuntratt dikjaratorju *causa*

*mortis* in atti tan-Nutar Dr. Sandra Valentino datat erbatax (14) ta' Jannar elfejn u disgħa (2009) hawn anness **Dok A**.

2. **ILLI** l-intimat James McKay jiddetjeni l-fond imsemmi b' titolu ta' lokazzjoni versu l-ħlas ta' kera ta' disgħa mija u tnejn u tletin Euro (€ 932) fis-sena u dana skond id-dispost ta' artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Dana kif jirriżulta mill-annessi rċevuti komplessivament annessi **Dok B.**

3. **ILLI** l-fuq imsemmija kijra hija protetta skond id-dispost tal-Kap 69 u l-kera togħla biss skond dak provdut fl-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kull tlett (3) snin skond l-indiċi ta' l-inflazzjoni b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni skont l-artikolu 13 tal-Ordinanzali Tneħħi l-Kontroll tad-Djar.

4. **ILLI** l-protezzjoni li jgawdi l-intimat McKay qua inkwilin hija kawżi assoluta fis-sens li ċċaħħad lill-esponenti milli jieħdu pussess lura tal-propjeta' tagħhom peress li huma kostretti, bit-tħaddim tal-leġislazzjoni fuq elenkata jibqgħu jaċċettew tiġdid tal-kirja b' mod perpetwu b' kera miżjuda biss minimament.

5. **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.

6. **ILLI** l-protezzjoni mogħtija lill-intimat McKay 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-intimat McKay qua inkwilin. 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, kif ukoll l-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

7. **ILLI** l-intervent leġislattiv qed iwassal biex l-esponenti:

   (i) ikunu mċaħħda mid-dgwadija tal-proprjetà tagħhom għal żmien indefinit;

   (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.

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

**GĦALDAQSTANT** jgħidu l-intimati jew min minnhom għaliex din l-Onorabbli Qorti prevja kull dikjarazzjoni bżonjuża u neċessarja:

1. **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 qed jingħata dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat fil-fond bin-numru 134 St Catherine Flat 2 fi Triq il-Maġna ta' l-Isserrar Msida għal żmien indefinit, b' kera sostanzjalment anqas minn dak li kieku kellu jiġi perċepit fis-suq miftuħ.

2. **TIDDIKJARA** li kawża ta' dan qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali ta' l-esponenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 39 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni;

3. **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 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

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

Bl-ispejjes tal-presenti.

Rat ir-risposta tal-Avukat ta' l-Istat (l-intimat Avukat) tal-25 ta' Ġunju 2024 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jeħtieġu li jġibu prova ċara tat-titolu fejn juru s-sehem li huma għandhom mill-fond bin-numru *'134, St Catherine Flat numru 2 fi Triq il-Maġna ta' l-Isserrar Msida'*, u li kellhom dritt jirċievu kera mill-imsemmija proprjetà għal perjodu in kwistjoni;

2. Illi preliminarjament u bla ħsara għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova xierqa li turi kif il-proprjetà in kwistjoni hija tassew soġġetta għall-kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Illi bla ħsara għas-suespost, jekk jirriżulta li r-rikorrenti ma użufrewx ruħhom mir-rimedji ordinarji, din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli tistħarreġ ulterjorament dan l-ilment. Dan a tenur tal-proviso tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-proviso tal-Artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

4. Illi bla ħsara għas-suespost, il-pretensjonijiet u t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom;

5. Illi bla ħsara għas-suespost, in kwantu ġiet allegata ukoll diskriminazzjoni u vjolazzjoni tal-**Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali**, jiġi eċċepit li ma hemm l-ebda ksur ta' dawn l-artikoli u dan għaliex ma hemmx diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Sabiex ir-rikorrenti jkunu jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom *ai termini* tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, jeħtieġ li jipprovaw li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' '*like with like'* u dan għaliex mhux kull aġir

huwa wieħed diskriminatorju. Ir-rikorrenti ma jistgħux jargumentaw li huma ġew żvantaġġati meta mqabbla ma ħaddiehor għaliex dak il-ħaddieħor qiegħed jiġi trattat eżattament bħalhom. Is-sidien kollha ta' proprjetajiet soġġetti għal kirjiet residenzjali protetti li bdew qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 huma trattati ugwalment. Għaldaqstant, ma hemmx vjolazzjoni tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali;

6. Illi bla ħsara għal premess u b'referenza għal fejn qiegħda tiġi allegata leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif sanċiti taħt l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, jiġi eċċepit li fiċ-ċirkustanzi ta' dan il-każ din l-Onorabbli Qorti ma tista' qatt issib ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan qiegħed jintqal għaliex kemm id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll dawk tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta daħlu fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962 u għaldaqstant kemm l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll il-Kodiċi Ċivili huma mħarsa bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

7. Illi bla ħsara għal dak kollu diġà eċċepit u fejn qiegħda tiġi allegata leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif sancit taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-esponent jeċepixxi l-inapplikabbilità ta' dan l-artikolu peress illi dan japplika biss f'każijiet ta' teħid forzjuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzjuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern, it-tali żvestiment ma sarx;

8. Illi bla ħsara għas-suespost, in kwantu l-allegat ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta),** l-esponent iwieġeb li din hija infondata fil-fatt u fid-dritt. L-esponent jirrileva f'dan ir-rigward li l-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009 inkluż l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att XXIV tal-2021** għandhom (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għaliex jipprovdu għal akkomodazzjoni lil min jinsab fil-bżonn; u (iii) huma proporzjonali għaliex iżommu bilanċ bejn l-interessi tas-sidien, tal-inkwilini u l-interess ġenerali;

9. Illi proprju dwar il-proporzjonalità tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, l-esponent jeċċepixxi li l-Ordinanza innifisha kienet tinkludi diversi dispożizzjonijiet li joħolqu din il-proporzjonalità:
   - l-**artikoli 4, 8 u 9** jipprovdu għaċ-ċirkostanzi fejn is-sidien jistgħu jitolbu li jieħdu l-pussess lura tal-fond mikri;
   - l-**artikoli 4A, 5, 6, 7** jipprovdu għaċ-ċirkostanzi fejn is-sidien jistgħu jgħollu l-kera;

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

u għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda.

10. Illi dejjem bla ħsara għal dak sueċċepit, f'kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali biex jilmentaw dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987). Dan qed jingħad għaliex skond l-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) Protokoll li jsir qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987) ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-Artikolu 4 tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

11. Illi bla ħsara għas-suespost, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien jistgħu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors. Din ir-rata u rata viċin tagħha żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej;

12. Illi in oltre' u mingħajr preġudizzju għas-suespost, dejjem skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, tista' titlob li tieħu lura l-fond u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx ikollhom protezzjoni mill-Istat. Tajjeb li jiġi mfakkar li tali eżerċizzju ma huwiex wieħed ta' darba u daqshekk, iżda skond l-Artikolu 4A(8) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jista' jerġa jiġi mwettaq f'kull waqt li jkun hemm xi tibdil fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tal-kerrej;

13. Illi bla ħsara għas-suespost, stante li ma ġewx u ma humiex qegħdin jiġu leżi id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, jsegwi li t-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;

14. Illi bla ħsara għas-suespost, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-**artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali**. Dan għaliex it-tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Dak l-artikolu lanqas ma jifforma parti mill-liġi Maltija;

15. Illi f'kull każ u strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, anke li kieku għal grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur

tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tiddeċiedi li tordna lill-esponent iħallas xi kumpens jew danni lis-soċjetà rikorrenti, sakemm ma jiġix pruvat mod ieħor, dan għandu jingħata mid-data meta r-rikorrenti beda jkollhom l-jedd jirċievu l-frottijiet tal-proprjetà in mertu, pro rata skond is-sehem li għandhom mill-fond, sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;

16. Illi strettament bla ħsara għas-suespost, f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib li hemm kirja u l-kirja hija protetta skond il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kwalunkwe protezzjoni li jgawdi minnha l-inkwilin taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma għandhiex tiġi preġudikata.

17. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-liġi.

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti, bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Rat ir-risposta ta' James McKay (l-intimat inkwilin) tal-4 ta' Lulju 2024 li

permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in tot stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

2. Illi preliminarjament l-esponent mhux il-leġittimu kuntradittur għat-talbiet tar-rikorrenti stante li huwa dejjem ottemperaw ruhu mal-liġi mgħoddija fl-interess pubbliku, liema liġi għadha in vigore sal-ġurnata tal-lum u barra minn hekk huma ma jistaw` jagħti l-ebda rimedju għall-allegata lezjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, li de resto ma kkomettiex wisq anqas m` għandhu l-ebda setgħa jew kontroll dwar il-Liġijet li jiġu promulgati fil-pajjiz;

3. Illi esponent jgawdi mill-protezzjoni tal-liġi u għalhekk ma għandhux lanqas isofru l-ebda konsegwenza, u għalhekk ma għandhux bl-ebda mod jiġi kkundunnat responsabbli ta xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti , jew responsabbli għal xi danni;

4. Illi ma hemm l-ebda vjolazzjoni ta` drittijiet u liberatijiet fundamentali tal-Bniedem u ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta` Malta da parti tal-esponent, fis-sens li l-kera li tithallas minnu hija skont il-liġi vigenti u raġjonevolment adekwata fil-kuntest u proporjonata meta kkomparata mal-fond in kwistjoni.

5. Illi n oltre r-rikrorrenti għandhom rimedji adekwati sabiex jitolbu awment fil-kera kif fill-fatt qed jagħmlu tramite proċeduri oħra quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;

6. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwek Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-stat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhrulu xieraq biex jikkontrolla l-użu tal-propjeta; skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x-xinhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x` miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizatti dawk il-ħtiġijiet soċjali.

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-Kawża.

Rat ix-xhieda mressqa.

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

**Punti ta’ fatti**

Ir-rikorrenti huma propjetarji tal-fond 134, St Catherine, Flat 2, Triq il-Maġna tal-Isserrar, Msida. Dan il-fond huwa mikri lill-intimat versu l-kera ta’ €932 fis-sena.

Ir-rikorrenti qed jilmentaw li l-liġijiet viġenti jagħtu protezzjoni lill-inkwilin bi preġudizzju għad-drittijiet tagħha peress li ma setgħux jgħollu l-kera jew jirriprendu lura l-fond inkwistjoni.

**Punti ta’ Liġi**

Il-Qorti rat ukoll li r-rikorrenti rnexxilhom jipprovaw li huma sidien tal-fond mertu tal-proċeduri u dan ġie ċertament konfermat anke bil-kuntratt pubbliku fuq imssemmi. Ix-xorta tal-prova f’dawn il-kawżi hija waħda li trid tikkonvinċi lil din il-Qorti u mhux dik djabolika fil-każ tal-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 baqet regolata mill-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta. Dan il-fatt l-anqas ma jmerih l-intimat inkwilin.

**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 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. 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-rikorrent għandha għad-disposizzjoni tagħha 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’ erbgħin elf ewro (€40,000) bħala danni pekunjarji

jkun adegwat. Bħala danni non-pekunjarji l-Qorti qed tillikwida kumpens ta’ teltt elef ewro (€3000).

Sa fejn jirrigwarda l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, il-Qorti ma tarax li dan huwa applikabbli għaliex ma hemm xejn fl-atti li jindika li kien hemm xi xorta ta’ diskriminazzjoni fis-sens kif tifimha l-QEDB fl-aplikazzjoni u interpretazzjoni ta’ dan l-artikolu.

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**.

**Tilqa’ it-tieni talba rikorrenti** limitatament sa fejn jirrigwarda l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

**Tilqa’ il-bqija tat-talbiet** rikorrenti billi tillikwida l-ammont ta’ kumpens fit-totalita’ tiegħu fl-ammont ta’ tlieta u erbgħin elf ewro (€43,000) 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**