QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn 30 ta' Ġunju 2025

Numru 9

Rikors Numru 576/2023

Maria Dalli (K.I. 330273M), Jacqueline Ciantar (K.I. 358771M), Emanuela sive Lilian Bonello (K.I. 0230772M), Bridget Bonello (K.I. 0345774M), Theresa sive Tessie Borg (K.I. 690851M), u Bernard Abela (K.I. 622157M), Maria Assunta sive Mary Cremona (K.I. 826654M) u Giovanna sive Jane Cassar (K.I. 0737260M)
vs
L-Avukat tal-Istat
Alfred Zammit (K.I. 800738M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Maria Dalli u oħrajn (ir-rikorrenti) tal-20 ta' Novembru 2023

li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:

1. Premess illi r-rikorrenti huma komproprjetarji f'ishma mhux ugwali bejniethom tal-**fond bin-numri 24, 26, 28 u l-garaxx bin-numru 30, fi Triq Raymond Caruana, fil-Gudja** flimkien mal-inkwilin u ma' terzi

li mhumiex parti f'din il-kawza, liema propjeta' ghaddiet ghandhom mill-wirt tal-genituri rispettivi taghhom.

2. U Billi l-imsemmija propjeta' originarjament inkriet mill-genituri (u f'xi kazijiet, minn-nanniet) tar-rikorrenti, Joachim Abela u Josephine nee' Barbara, lit-tifla taghhom, Grazia Zammit u wara li mietet baqa' jokkupa il-fond inkwistjoni r-ragel taghha, Alfred Zammit.

3. U Billi ghalhekk, Alfred Zammit ilu jokkupa l-propjeta' in kwistjon mill-ahhar tas-snin sittin u dan versu l-kera ta' mitejn u għaxar Ewro (**€210.00**) fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-ogħli tal-ħajja li meta kienu ghadhom hajjin, kienet tithallas lil Joachim Abela u Josephine nee' Barbara.

4. U Billi illum, il-kera in kwistjoni tithallas lil oht ir-rikorrenti ossia lil Angela Abela li ma hix parti f'din il-kawza.

5. U Billi tul il-medda tas-snin ir-rikorrenti u l-ante kawza taghhom, ma setghu qatt jiksbu l-pussess effettiv jew redditu reali u gust mill-istess fond, u dan billi skond il-ligijiet speċjali applikabbli tul iz-zmien, il-kirja kienet wahda protetta skond l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta) b'dan li l-kera kienet fissa u ma setghetx tizdied, minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejem gholew u illum il-gurnata tezisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq fond u r-redditu li l-istess fond igib f'suq hieles.

6. U Billi minkejja li b'effett tal-Att X tas-sena 2009, il-kera kienet giet awmentata ghal mija u hamsa u tmenin ewro (€185) dovuti kull sena u li tiġi aġġustata kull sena skond l-gholi tal-hajja kull tlett snin, il-kera percepita mir-rikorrenti ghadha wisq baxxa meta wiehed iqis x'inhu l-valur lokattizju fis-suq miftuh.

7. U Billi l-protezzjoni li jgawdu l-inkwilini taghmilha impossibbli ghar-rikorrenti milli jiehdu lura l-pussess tal-propjeta' u b'kera li tiżdied biss limitatament kif pprovdut ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

8. U Billi fil-fatt l-Att X tal-2009 ghalkemm saret biex ittejjeb il-pozizzjoni tas-sidien u ttaffi l-ingustizzji li l-ligijiet speċjali tal-kera halqu, ma kellhiex effett prattiku fil-kaz odjern u dan billi l-kera dovuta skond dawn l-emendi baqghet irrizorzja meta kkomparata mal-kera li dan il-fond kien iġib fis-suq miftuh.

9. U Billi ghalhekk, ghandu jirrizulta li kien hemm bahar x'jaqsam bejn il-kera li kienu qieghdin jircievu tul dawn is-snin ir-rikorrenti u l-valur lokatizzju li l-propjeta' in kwistjoni kellha ggib fis-suq.

10. U Billi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini bid-dispozizzjonijiet tal-Kaptialu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta Malta u tal-Att X tal-2009, holqu bilanċ sproporzjonat bejn id-drittijiet tar-rikorrenti bhala sidien tal-propjeta' u dawk tal-inkwilini.

11. U Billi b'dan il-mod ir-rikorrenti gew imcahhda mit-tgawdija tal-propjeta' taghhom minghajr ma hadu kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond, u dana peress li l-kera li giet percepita u ghadha tigi percepita minnhom bl-ebda mod ma huwa qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond.

12. U Billi din tikkonsisti f'privazzjoni tal-propjeta' tar-rikorrenti u hija lezzjoni tad-dritt ta' propjeta' kemm kif protett mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel skeda tal-Kap. 319).

13. U Billi r-rikorrenti ilhom isofru minn din il-lezjoni tad-drittijiet taghhom ghal aktar minn hamsin sena.

14. U Billi r-rikorrenti ma ghandhom l-ebda rimedju ghal din il-lezjoni hlief li jipproċedu bil-kawza odjerna.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti, prevja dawk id-dikjarazzjonijiet kollha necessarji u/jew opportuni in vista tal-premessi, joghgobha:

1. Tiddikjara li, bil-fatti hawn esposti u b'dawk li ser jirrizulta tul it-trattazzjoni ta' din il-kawza, qed jigu vvjolati d-drittijiet fundamentali ghall-propjeta' tar-rikorrenti, senjatament tal-fond bin-numri 24, 26, 28 u l-garaxx bin-numru 30, fi Triq Raymond Caruana, fil-Gudja kif sanciti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-ewwel skeda tal-Kap. 319) u kif ukoll mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta rispettivament, u konsegwentement,

2. Taghti kull ordni u rimedju li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa jew opportuni biex tigi spurgata l-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti hawn lamentati inkluz li jinghataw kumpens xieraq ghall-okkupazzjoni tal-fond bi ksur tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem tar-rikorrenti.

3. Tiddikjara illi l-intimati, jew min minnhom, huma responsabbli ghall-kumpens u danni kemm pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-ligijiet tal-kera li ma kreawx bilanċ gust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

4. Tillikwida okkorrendo bl-assistenza ta' perit mahtur minn din l-Onorabbli Qorti, il-kumpens xieraq lir-rikorenti b'rizultat tal-okkupazzjoni tal-fond fuq imsemmi u b'konsegwenza tal-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom kif fuq inghad.

5. Tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, ihalsu l-istess kumpens u danni likwidati kif ukoll danni morali, bl-imghax sad-data ta' hlas effettiv.

6. Taghti dawk ir-rimedji ohra kollha li jidhrilha xierqa u opportuni.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni in subizzjoni tal-intimati.

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tad-19 ta' Diċembru 2023 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. Illi preliminarjament, l-esponent jeċepixxi n-nuqqas ta' interess ġuridiku tar-rikorrenti, *stante* li kif jisħqu huma stess fir-rikors promotur, il-kera in kwistjoni titħallas lil oħthom ossia Angela Abela li ma hix parti fil-kawża. Illi l-interess ġuridiku huwa presuppost proċesswali neċessarju sabiex titressaq azzjoni dwar allegati leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali. Jekk ir-rikorrenti m'għandhomx dritt li jirċievu l-kera, allura jfisser illi mhumiex vittmi diretti jew indiretti ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali. Dan 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 24, 26, 28 u l-garaxx bin-numru 30, fi Triq Raymond Caruana, fil-Gudja; 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-rikorrenti 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, ir-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-inkwilin ma ħaqqux protezzjoni mill-Istat;

   Illi konsegwentement u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimat qed jokkupa l-fond in mertu bis-saħħa **Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex 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' Alfred Zammit (l-intimat inkwilin) tat-28 ta' Diċembru 2023

li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. Illi fl-ewwel lok l-esponent jikkonferma illi huwa jabita fil-fond numru 26, Triq Raymond Caruana, Gudja b'titolu ta' kera skont il-liġi u ilu jagħmel dan għal snin twal. Dan il-fond madanakollu ma jinkludix il-garaxx, illi jissemma' fir-rikors promotur, bin-numru 30 u dan kif jafu ben tajjeb ir-rikorrenti;

2. Illi l-esponent huwa wkoll ko-propjetarju tal-fond li fih jirrisjedi;

3. Illi l-esponent jeċċepixxi wkoll in via preliminari illi l-ġudizzju f'din il-kawża ma jistax ikun wieħed integru u dan stante li din il-kawża ma ġietx intavolata mis-sidien kollha, u dan mhux qed jingħad biss minħabba li l-esponent huwa ko-propjetarju, iżda wkoll peress li hemm ko-propjetarji oħra li mhumiex fost ir-rikorrenti;

4. Illi in via preliminari wkoll 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 responsabbli għal ksur ta' drittijiet fundamentali stante li ċittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser drittijiet fundamentali ta' terzi;

5. Illi uħud mir-rikorrenti ntavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet Louise Dalli et vs Alfred Zammit et, liema rikors iġib in-numru 728/2022 JM, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu lill-Bord li jsir it-test tal-mezzi u li tittieħed deċiżjoni dwar l-awment tal-kera jew mod ieħor skont l-eżitu tal-istess test tal-mezzi, liema proċeduri għadhom sa issa pendenti;

6. Illi fir-rigward tal-ewwel u t-tieni talba tal-atturi, jiġi eċċepit li bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 ġie kreat rimedju effettiv li uħud mir-rikorrenti diġà għamlu użu minnu, kif spjegat fil-paragrafu preċedenti, liema rimedju jwassal sabiex jintlaħaq il-fair balance li l-Qrati nostrana u Ewropej laħqu qalu li kien nieqes qabel id-dħul fis-seħħ tal-imsemmija emendi, u għaldaqstant din l-Onorabbli Qorti m'għandha ssib ebda leżjoni ta' drittijiet fundamentali mid-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;

7. Illi għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, l-esponent jitlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti biex tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti sa fejn dawn jistgħu jolqtu lill-intimat Zammit;

8. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi minn issa nġunti in subizzjoni.

Rat l-atti u dokumenti fir-rikors.

Qrat u semgħet ix-xhieda mressqa fil-perkors tas-smiegħ.

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

Punti ta' fatti

Ir-rikorrenti jgħidu li huma propjetarji tal-fond 24, 26, 28 u garaxx numru 30, fi Triq Raymond Caruana, Gudja, li huwa mikri lill-intimat inkwilin. Dan il-fond ipprevjena lilhom per via ta' suċċessjoni tal-ġenituri tagħhom.

Ir-rikorrenti jilmentaw li l-intimat inkwilin iħallas kera baxxa ħafna b'dan kollu kemm huma u kif ukoll l-awturi tagħhom ma setgħux jgħollu l-ħlas ta' kera minħabba l-istat tal-liġijiet li jipproteġu lill-inkwilin a skapitu tad-drittijiet tagħhom qua propjetarji. Għalhekk huma jilmentaw li l-liġi ma ħolqitx bilanċ tajjeb peress li huma ġew imċaħħda mit-tgwadija tal-propjeta' tagħhom bi ksur tad-drittijiet fundamenatli tagħhom kif ser ikun spjegat aktar' l isfel.

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

Fid-dawl tar-risposta tal-intimat Avukat li r-rikorrenti jridu jipprovaw it-titolu tagħhom għall-fond mertu tal-proċedura, il-Qorti tara li r-rikorrenti irenexxilhom jipprovaw li huma sidien tal-fond mertu tal-proċeduri liema prova tirriżulta mill-kwantita ta' dokumenti esebiti (ara minn a' fol 20 sa fol 122). 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 jirrisulta mill-fatt li din il-kirja qatt ma ġiet dekontralla u għalhekk baqet regolata mill-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta. Di piu' il-kwantita' ta' riċevuti tal-kera esebiti, b'bosta minnhom jirrisalu għal qabel Ġunju 1995 jikkonfermaw dan (ara a' fol 137 sa 147).

Fl-aħħar nett l-intimat avukat jgħid li r-rikorrenti ma għandhomx interess ġuridiku għaliex fir-rikors tagħhom ir-rikorrenti jgħidu li l-kera titħallas lil Angela Abela li lanqas hija parti fir-rikors u kif ukoll li mhux is-sidien kollha huma parti għal din il-proċedura.

Il-Qorti tirrileva li mill-provi miġbura jirrisulta li l-kera titħallas lill-imsemmija Angela Abela pjuttost ai fini ta' prattiċita' u mhux għaliex ir-rikorrenti ma għandhomx sehem minn din il-kera. Dan kif dejjem jiġri meta jkun hemm kwantita' ta' sidien dejjem ikun hemm wieħed li jiġbor il-kera għal kulħadd jew jista' jkun persuna li lanqas hija propjetarja bħal ma hu prokuratur. Kwantu l-fatt li mhux is-sidien kollha ssieħbu fir-rikors, dan ma jċaħħad lill-ħadd mill-oħrajn milli jekk iridu jippresentaw rikors bħal dan odjern fejn qiegħed jingħad li hemm ksur ta' dritt fundamentali. Jekk din il-Qorti tagħti kumpens hija kwistjoni interna bejn il-propjetarji kif għandu jinqasam bejn dawk li għamlu r-rikors u dawk li ma għamluhx. Għalhekk il-Qorti qed tiċħad dawk ir-risposti trattati f'din il-parti tas-Sentenza.

Konsiderazzjonijiet

*Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni*

Sa fejn jirrigwarda dan l-artikolu, l-intimat Avukat għandu raġun. Dan l-artikolu mhux applikabbli għaliex il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u anke dawk taħt il-Kodiċi Ċivili, dawn 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. Fid-dawl tal-emendi riċenti dawn pjuttost emeljoraw il-posizzjoni tas-Sid.

Għalhekk sa fejn l-ilment tar-rikorrenti jirrigwarda dan l-artikolu t-talba tagħhom hija miċħuda.

*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 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 mill-Qorti Ewropea deċiża 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 min 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 ma' 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 l-Qorti qieset li dan il-fond għandu ġnien enormi miegħu li jirrifletti sewwa fuq il-valur lokatizju tal-fond inkwistjoni. Għalhekk l-Qorti tasal għall-konklużjoni li fiċ-ċirkostanzi l-ammont ta' mija u ħamsin elf ewro (€150,000) bħala danni pekunjarji jkun adegwat. Bħala danni non-pekunjarji l-Qorti qed tillikwida kumpens ta' ħamset elef ewro (€5000).

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 r-rikors bil-mod segwenti:

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

Tilqa' it-tieni u t-tielet talbiet rikorrenti billi tillikwida il-kumpens kif fuq spjegat fl-ammont ta' mija u ħamsa u ħamsin elf ewro (€155,000).

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tar-raba' talba fid-dawl tal-akkoljent tat-tielet talba.

Tilqa' il-ħames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat iħallas lir-rikorrenti l-ammont likwidat bl-imgħaxijiet legali mill-presenti sal-pagament effettiv.

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tas-sitt talba fid-dawl ta' l-akkoljiment tat-ralbiet fuq imsemmija.

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

Spejjes għall-intimat Avukat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur