QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 27 ta' Jannar, 2021.

Numru 8

Rikors numru 106/18/1 MH

Paul Deguara Caruana Gatto

v.

L-Avukat Ġenerali, illum l-Avukat tal-Istat (kif korretta b'digriet tat-8 ta' Lulju 2020), Maria Theresa Grech u l-Awtorita` tad-Djar għal kull interess li jista' jkollha

1. Dan hu appell tal-attur minn sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza tagħha kostituzzjonali fit-8 ta' Mejju 2019 li biha sabet ksur ta' Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ["l-Ewwel Protokoll"] u tat rimedju għal dak il-ksur. Pero` ċaħdet it-talba tal-attur in kwantu tirreferi għall-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni. Il-kawża titratta dwar il-kirja tal-fond 31, Flat 2, Triq Frederiku, il-Belt Valletta. Kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> *"Dan ir-rikors Kostituzzjonali jittratta primarjament dwar propjeta' imsemmija fir- rikors promotur fejn originalment l-istess propjeta' dak iż-żmien ta' Maria*
>
> *"Theresa Caruana Gatto kienet ġiet rekwizzjonata mill-Awtorita' tad-Djar fuq talba ta' ċertu Joseph Camilleri. Sussegwetement ġara illi l-Awtorita' anke bagħtet ittra lil istess sid imsemmija fejn l-istess ġiet infurmata li ma kienx hemm oġġezzjoni da parti ta' l-istess Awtorita' għal użu tal-fond mill-istess sid. Aktar tard l-Awtorita' ħarget anke derequisition order fuq il-fond mertu ta' dawn il- proċeduri.*
>
> *"Ġara ukoll li l-fond wara li kien mikri lil parenti ta' l-inkwilina tal-lum, għada għandha bil kunsens tas-sid dan bil-kera kif hekk maqbula bejniethom. Għalhekk l-istess inkwilna jew ommha qabilha kienu jħallsu debitament il-kera lil istess imsemmija Caruana Gatto awttriċi fit-titlu tar-rikorrenti presenti.*
>
> *"Il-pern tal-kawza odjerna huwa l-ilment dwar ir-requistion order ukoll għax l- istess omm ir-rikorrenti tat minn jedda l-propjeta' b'kera, b'dan pero lil llum ir-rikorrenti werriet ta' l-istess propjeta' jilmenta mill Ligijiet tal-kera, senjamtement il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jagħti protezzjoni lil kerrej u l- membri tal-familja li joqgħodu miegħu fir-rigward tat-tul tal-kirja, waħda indefinittiva f'dak l-aspett, ukoll għal kontroll lil liġi timponi fir-rigward tal- ammont ta' kera li tista tiġi awmentata fid-dawl ta' dak li realment huwa l-valur lokatizzju ta' propjeta' simili llum".*

3. F'din il-kawża l-attur talab lill-Prim'Awla sabiex:-

> *i. "Tiddikjara illi fid-dawl tal-premess ġew u għadhom qed jiġu mittiefsa d- drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 Protokol 1 u fl- Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropeja Dwar id-Drittijet Fondamentali tal- Bniedem (Kap 319).*
>
> ii. *"Tagħti sodisfazzjoni ġusta u xierqa li tikkomprendi u ma jkunx limitat għall- iżgumbrament tal-intimata mil-fond de quo fi żmien qasir u perentorju li ma jeċċedix l-perjodu ta` sena, li fil-frattemp u sakemm iseħħ tali żgumbrament ikun hemm awment fil-kera li jkun ekwivalenti għal jew viċin il-prezz tas-suq, u tagħti kumpens għad-danni materjali sofferti mill- esponenti.*

iii. *"Tillikwida d-danni non pekunjarji sofferti mil-esponenti minħabba l-leżjonijiet sofferti."*

4. Fil-parti dispożittiva tas-sentenza l-ewwel Qorti ddeċidiet hekk:

"Konsegwentement il-Qorti tqies illi fid-dawl ta' dak kollu kkonsidrat u anke in linea mal-ġurisprudenża kurrenti, tenut kont ukoll ta' dak konkluz mill-periti, il- fatt li għajr dan ma tressaq ebda prova oħra, lli l-ammont monetarju ġust u komplessiv li għandu jkoppri it-talbiet in eżami għandu jkun dak komplessiv ta' għoxin elf ewro, (€20,000), maqsuma fil-ħmistax il-elf ewro, (€15,000) f'danni pekunjarji u ħamest'elef, (€5,000) f'danni non pekunjarji li għalihom għandu jagħmel tajjeb biss l-Avukat Generali llum l-Avukat ta' l- Istat.

"Konsegwentement taqta u tideċidi billi tilqa t-talbiet tar-rikorrenti b'dan illi ssib illi ġew u qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja Għad- Drittijiet tal-Bniedem, Kap 319, pero tiċħad l-istess sa fejn jirrigwarda l- artikolu 13 tal-Konvenzjoni ukoll fejn intalab l-iżġumbrament u awment tal- kera u tilqa kull difiza mressqa fir-rigward;

"Tillikwida t-talbiet ta' danni fl-ammont komplessiv ta' għoxrin elf ewro, (€20,000) a karigu ta' l-Avukat Generali llum l-Avukat ta' l-Istat;

"Tiċħad ghalhekk kull linea difensjonali inkompatibbli ma l-istess talbiet mressqa mill-partijiet intimati".

5. Għall-finijiet ta' dan l-appell ir-raġunijiet li wasslu lill-ewwel Qorti sabiex tiċħad it-talba għal dak li jirrigwarda l-Artikolu13 tal-Konvenzjoni u tillikwida dawk id-danni:

"Il-Qrati tagħna f'deċizjoni fl-ismijiet Saviour Paul Portelli vs. Avukat Generali qalu li:

> *"ARTIKLU 13 TAL-KONVENZJONI*
>
> *"Illi r-rikorrent ma jgħid xejn dwar dan l-artikolu li lanqas ġie trattat dan il-punt fit-trattazzjoni orali (li per parentesi hija anke s-sitwazzjoni fil-kaz in eżami).*
>
> *"L-Artikolu 13 jiddisponi li "Everyone whose rights and freedoms as set forth in [the] Convention are violated shall have an effective remedy*

before a national authority notwithstanding that the violation has been committed by persons acting in an official capacity.”

“L-awturi Jacobs & White and Ovey, fil-ktieb "European Convention on Human Rights ", (3.ed) jghidu li "Article 13 offers a measure of respect for national procedural autonomy; this refers to the ability of each Contracting State to determine the form of remedies offered to meet its obligations under the article....National procedural autonomy does not however, extend to the very existence of a remedy, since Article 13 requires that there is an effective remedy to enforce the substance of the Convention rights in the national legal order."

“Illi fid-deċizjoni tal-Grand Chamber tal-Qorti Ewropea fil-kaz Centre for Legal Resources on behalf of Valentin Câmpeanu v. Romania [GC] mogħti fis-17 ta’ Lulju 2014 ingħad:

"Article 13 of the Convention guarantees the availability at the national level of a remedy to enforce the substance of the Convention rights and freedoms in whatever form they might happen to be secured in the domestic legal order. The effect of Article 13 is thus to require the provision of a domestic remedy to deal with the substance of an “arguable complaint” under the Convention and to grant appropriate relief, although Contracting States are afforded some discretion as to the manner in which they conform to their Convention obligations under this provision. The scope of the obligation under Article 13 varies depending on the nature of the applicant’s complaint under the Convention.

“Nevertheless, the remedy required by Article 13 must be “effective” in practice as well as in law. In particular, its exercise must not be unjustifiably hindered by the acts or omissions of the authorities of the respondent State (see Paul and Audrey Edwards v. the United Kingdom, no. 46477/99, §§ 96-97, ECHR 2002- 48 II). "

“Illi inoltre, l-Qorti Ewropea, fl-eżami tal-artikolu 13, tqies li dan l-artikolu jkun soddisfatt anke jekk ir-rimedju effettiv jinkiseb b'aggregate of remedies. Fil-kaz Brincat and Others v Malta, fuq ċitat, il-Qorti, wara li eżaminat il-qafas legali Malti in materja, irriteniet li dan joffri rimedji fuq żewġ binarji, dak ordinarju ċivili għad-danni materjali (damnum emergens u lucrum cessans) kif ukoll rimedju għad-danni non-pekunjarji quddiem il-Qrati fil-kompetenza kostituzzjonali tagħhom .

“Illi f'kazijiet bħal dak odjern, ir-rimedji li jeżistu huma dawk quddiem il-qrati tagħna aditi mill-kompetenza kostituzzjonali tagħhom in kwantu li l-liġi ordinarja ma tagħtix rimedju effettiv lis-sidien biex jindirizzaw l-izbilanċ maħluq bil-qafas legali tal-liġijiet tal-kera.

“Riprodotti dawn l-osservazzjonijiet li huma għal kollox applikabbli għal kaz odjern tiċħad dik il-parti tat-talba fir-rigward ta’ l-artikolu 13 ċitat”.

“.........

"Sa fejn it-talbiet jikkonċernaw id-danni materjali, pekunjarji u non-pekunjarji fit-tieni u t-tielet talba, l-intimat Avukat Ġenerali u l-inkwilina/intimata Maria Theresa Grech rispettivament irrispondew illi fl-għoti tal-kumpens irid jittieħed in konsiderazzjoni illi għadda ħafna żmien sakemm infetħet din il-kawża, wkoll li l-kumpens xieraq għall-privazzjoni ta' proprjeta m'għandux ikun il-valur kummerċjali tal-kera tal-fond, ukoll li jekk kien hemm preġudizzju sofrut mir-rikorrenti dan ma kienx attribwibbli lill-inkwilina.

"........

"Il-Qorti tqies li ovvjament il-fattispeċie ta' kull kaz hawn ċitat mhux identiku għal kaz in eżami, pero l-konsiderazzjonijiet hemm magħmula huma għal kollox applikabbli in kwantu:-

"-li anke wara li saret id-derekwiżiżżjoni s-sid baqa jikri l-fond minn jeddu anzi ippermetta l-inkwilina u ommha li saħansitra jibdlu minn fond għal iehor dejjem bl-istes kirja kif premess;

"-pero wieħed irid jiftakkar ukoll illi originalment il-fond kien ġie rekwiżiżżjonat u mogħti b'kirja li ċertu Camilleri, dan allura qiegħed lil istess fond f'kirja arbitrarja u mposta fuq is-sid;

"-illi nonostante it-trapass ta' ħafna żmien, il-fond illum intiret mir-rikorrenti u kien issa li nfetħu dawn il-proċeduri; ma jirriżultawx proċeduri oħra fil-forum kompetenti fir-rigward;

"-jitqies ukoll l-ammont irrizorju, anke jekk dan skont il-liġi, li s-sid jirċievi f'kera u dak li ġie stabbilit mill-perit tal-Qorti. Ta' rilevanza ukoll il-valur ta' l- istess fond fuq is-suq ħieles liema valur m'għandux ikun xejn ta' sorpriża konsidrando id-desiderabilta' tal-propjeta' llum ġewwa l-Belt kif ben jiriżulta mir-rapporti tekniċi tal-periti;

"-kif ntqal fis-sentenzi ċċitati lanqas pero m'għandu jitqies bħala sikur u ċert ebda valur lokatizzju dan kif rajna anke fiż-żmiemijiet kurrenti bil-ġrajjiet tal-mxija tal-virus li hija afflitta bija d-dinja u l-effett li dan ħalla fuq is-suq tal-propjeta".

".........

"Konsegwentement il-Qorti tqies illi fid-dawl ta' dak kollu kkonsidrat u anke in linea mal-ġurisprudenża kurrenti, tenut kont ukoll ta' dak konkluz mill-periti, il- fatt li għajr dan ma tressaq ebda prova oħra, lli l-ammont monetarju ġust u komplessiv li għandu jkoppri it-talbiet in eżami għandu jkun dak komplessiv ta' għoxin elf ewro, (€20,000), maqsuma fil-ħmistax il-elf ewro, (€15,000) f'danni pekunjarji u ħamest'elef, (€5,000) f'danni non pekunjarji li għalihom għandu jagħmel tajjeb biss l-Avukat Generali llum l-Avukat ta' l- Istat".

6. L-attur appella mis-sentenza tal-ewwel Qorti, u l-Avukat tal-Istat wieġeb.

7. L-ewwel aggravju hu dwar l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni. L-attur argumenta li b'applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kap. 69, *".... ma hemm ebda rimedju ordinarju li permezz tiegħu l-esponenti jista' jieħu lura l-fond u jġib il-kirja fit-tmiem. Lanqas ma hemm rimedju ordinarju li jintitola lill-esponenti li jawmenta l-kera sal-livell tas-suq liberu"*. F'dan ir-rigward għamel ampja referenza għas-sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ **Marshall and Others v. Malta** (79177/16) tal-11 ta' Frar 2020.

8. L-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni jipprovdi:

> *"Everyone whose rights and freedoms as set forth in this Convention are violated shall have an effective remedy before a national authority notwithstanding that the violation has been committed by persons acting in an official capacity"*.

9. Fil-fehma tal-Qorti, il-kawża kostituzzjonali u s-sentenza tal-ewwel Qorti hi fiha nnifisha prova li l-attur kellu għad-dispożizzjoni tiegħu rimedju effettiv għall-ksur tad-dritt fundamentali protett taħt Art. 1 tal-ewwel protokoll. Kawża li l-ewwel Qorti ddeċidiet f'inqas minn sentejn. Il-ħtiġijiet tal-Artikolu 13 huma sodisfatti b'rimedju quddiem awtorita` ġudizzjarja nazzjonali, kif inhuma l-Qorti Ċivili, Prim'Awla u l-Qorti Kostituzzjonali.

10. Hu minnu li f'kawża ta' din ix-xorta l-qrati ma jordnawx l-iżgumbrament tal-inkwilin. Pero` wieħed irid jiftakar li d-dmir tal-Qorti hu li tiddeċiedi jekk il-liġi tiksirx il-jedd fundamentali tar-rikorrent u tagħti rimedju. Il-persuna li għandha twieġeb għall-ksur tal-jedd fundamentali hu l-Istat. Għalhekk il-Qorti, irrispettivament hijiex il-Prim'Awla jew din il-Qorti, ma tordnax l-iżgumbrament ġialadarba dak huwa rimedju kontra l-privat. Ovvjament il-privat, li hu parti wkoll f'din il-kawża, ser jintlaqat indirettament għaliex ma jkunx jista' jistrieħ iktar fuq dik il-liġi jew parti tal-liġi li ma jkollhiex iktar effett bis-saħħa tad-deċiżjoni tal-Qorti (l-Art. 6 tal-Kostituzzjoni u l-Art. 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea). Bħala parti fil-kawża, is-sentenza jkollha effett ukoll fil-konfront tal-inkwilin.

11. Fit-tieni aggravju l-attur ilmenta dwar il-kumpens li llikwidat l-ewwel Qorti. Ir-rikorrent argumenta:

> *"Ġialadarba l-Qorti kkonkludiet li kien u għad hemm leżjoni taħt l-art. 1 Prot. 1 u fl-opinjoni tal-esponenti, għandha issib ukoll leżjoni taħt l-art. 13, l-esponenti jikkontendi li kien inkombenti l-Qorti Kostituzzjonali li hija l-ogħla Qorti tal-pajjiż u li għandha l-patronaġġ u t-tutela tad-drittijiet fundamentali, għandha tħares li ġialadarba issib leżjoni, tara li:*
>
> *a) "Jkun hemm restitution in integrum għar-rigward tal-leżjoni li tkun seħħet sa dakinhar tas-sentenza; u*
>
> *b) "Tagħti provvediment xierqa u opportuni biex tassigura li l-leżjoni ma tkomplix fil-futur.*
>
> *"Illi l-ewwel Onorabbli Qorti likwidat d-danni pekunjarji fis-somma ta' €15,000. Dwan dan jiġi rilevat illi l-esponenti wiret il-fond fis-sena 2014 u permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni il-fond ġie allokat lilu.*
>
> *"Minn mindu wiret il-fond għaddew sitt snin.*

"Il-Perit Hector Zammit ikkalkula l-kera fis-suq hija ta' €900 fix-xahar mentri l-perit David Pace, perit nominat mill-Qorti wasal għal stima ta' €800 fix-xahar.

"Minn April 2014 sal-lum għaddew iktar minn 60 xahar li b'rata ta' €800 jġibu kera ta' €48,000 li minnhom huwa rċieva madwar €1,000 mingħand l-inkwilina.

"Illi hemm qabża kbira bejn l-ammont likwidat mill-Qorti u l-ammont kalkolat kif fuq premess u għalhekk l-esponenti jidhirlu li dan jixraqlu li jiġi awmentat u mhemmx raġuni għalfejn l-kumpens m'għandux ikun ekwivalenti għad-differenza sħiħa imsemmija".

12. L-ewwel Qorti llikwidat is-somma ta' €15,000 bħala kumpens pekunjarju. Fir-rapport (fol. 59) il-perit tekniku ddeskriva l-fond u ta l-opinjoni:

"10. Fil-preżent hemm suq tajjeb għal kirjiet ta' proprjeta simili ġewwa Valletta, u l-għamla kompatta ta' dan il-fond jgħin biex il-fond joffri proposta ta' kirja attraenti. Għalkemm m'għandux tieqa għal fuq it-triq, il-fond jinsab fil-pjan terran w għalhekk jintlaħaq faċilment, kif ukoll għandu bitħa spażjuża, u dawna l-fatturi ukoll jikkontribwixxu sabiex ikun jista' jinkera faċilment.

"11. Meqjus dana kollu, w ikkunsidrati il-fatturi illi jaffetwaw kiri ta' proprjeta' fil-lokal, l-esponent huwa tal-opinjoni illi l-valur tal-fond bħala valur liberu u frank huwa ta' mitejn u għoxrin elf ewro (€220,000) w il-valur lokatizju tiegħu huwa ta' tmin mitt ewro (€800) fix-xahar".

13. Fl-affidavit (fol. 25) l-attur xehed li l-inkwilina (l-appellata) qiegħda tħallas €197.38, li l-Qorti fehmet li titħallas kull sena.

14. Il-pretensjoni tar-rikorrent tibda mis-sena 2014, ċioe` s-sena li fiha wiret lill-ommu li kienet is-sid tal-fond. Fl-affidavit xehed, *"Din il-proprjeta` kienet proprjeta` ta' ommi Maria Theresa Deguara Caruana Gatto li mietet fis-17 ta' April 2014".* Fit-23 ta' Ottubru 2018 ippreżenta l-

kawża kostituzzjonali oġġett ta' din is-sentenza u fit-18 ta' Mejju 2019 il-Qorti tal-ewwel grad tat is-sentenza. Għalhekk perjodu ta' ħames snin.

15. Għalkemm illum l-appellata hi avvanzata fl-eta`, il-qagħda finanzjarja tagħha mhijiex magħrufa għalkemm jirriżulta li kienet taħdem bħala għalliema.

16. Meta tqis il-fatturi kollha relevanti, fosthom iż-żmien li ilu jseħħ il-ksur skont il-pretensjoni tal-attur; l-istima tal-perit tekniku li ma ġietx kontestata; il-kera baxxa li qiegħed jirċievi l-attur; il-fatt li l-kera fis-suq ma huwiex bilfors dak stmat mill-perit tekniku iżda kemm fir-realta` l-persuna interessata fil-fond hi lesta li tħallas; il-fatt li l-kera tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih jiżdied l-indiċi ta' inflazzjoni; il-fatt li l-inkwilina hi mara avanzata u mhemmx prova li hemm ħaddieħor jgħix magħha; il-fatt li mid-data tas-sentenza appellata għaddiet iktar minn sena oħra u ma nbidel xejn u għalhekk għad hemm il-ksur tal-jedd fundamentali tal-attur; il-qorti hi tal-fehma li s-somma likwidata mill-ewwel Qorti għandha tiżdied għas-somma ta' ħamsa u għoxrin elf euro (€25,000).

17. It-tielet aggravju hu dwar il-kumpens non-pekunjarju ta' €5,000 li llikwidat l-ewwel Qorti.

18. Hawn ukoll il-Qorti ma ssib xejn ħażin fid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti meqjus li l-pretensjoni tal-attur għall-ħlas ta' kumpens pekunjarju hi għall-ħames snin mis-sena 2014. Is-somma ffissata mill-ewwel Qorti hi konformi ma' deċiżjonijiet oħra ta' din il-Qorti u wkoll tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

19. Ir-raba' aggravju hu sabiex il-Qorti tagħti rimedju għall-futur sabiex il-leżjoni ma tkomplix isseħħ.

20. Fil-fehma tal-Qorti f'dan l-istadju r-rimedju mogħti hu suffiċjenti. Hawn il-Qorti terga' tfakkar li l-inkwilina ma tistax tkompli tistrieħ iktar fuq dik il-liġi jew parti tal-liġi li m'għandhiex iktar effett bis-saħħa tad-deċiżjoni tal-Qorti (l-Art. 6 tal-Kostituzzjoni u l-Art. 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319)). Dan apparti li l-attur ikollu l-jedd li jirkupra kumpens għall-okkupazzjoni tal-inkwilina fil-proċeduri li għad irid jieħu kontra l-inkwilina sabiex jieħu lura l-pussess tal-fond.

21. L-aħħar aggravju hu dwar l-ispejjeż tal-ewwel stadju tal-proċeduri. L-attur argumenta:

> *"L-esponent huwa l-vittma u anke jekk jinstab li huwa sofra biss leżjoni protetta fuq l-Art. 1 Prot 1, kellu jiġi allokat ebda parti mill-ispejjeż sempliċement għaliex talab il-protezzjoni u tutelaġġ tal-Qorti".*

22. Il-Qorti taqbel ma' dan ir-raġunament. L-attur ingħata raġun fl-ilment prinċipali li għamel għal dak li jirrigwarda ksur ta' jedd fundamentali taħt l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Għal dawn il-motivi tilqa' parzjalment l-appell tal-attur u tvarja s-sentenza tal-ewwel Qorti tat-18 ta' Mejju, 2019 billi minflok tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lill-attur is-somma ta' ħamsa u għoxrin elf euro (€25,000), bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontrih. Għall-kumplament tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm