QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 22 ta' Frar, 2024

Numru 11

Rikors Numru 39/23TA

Antonia Galdes (K.I. Nru: 546141M), Paul Vella (K.I. Nru: 456947M), Peter Vella (K.I. Nru: 680343N), Maria Dolores Vella (K.I. Nru: 1083544M), Lynne Vella (Passaport Awstraljan: N7696223), u Steve Vella (Drivers License Id: 050532694)

vs

L-Avukat tal-Istat; u

Maria Sammut (K.I. Nru: 481044M) għal kull interess li jista' jkollha

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Antonia Galdes u oħrajn (ir-rikorrenti) tat-3 ta' Frar 2023 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

"1) Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond bl-indirizz 34, Triq San Benedittu, Qormi (*vide* **DOK A**).

2) Illi l-intimata Maria Sammut kien ilha tokkupa l-fond suriferit għal żmien twil taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-dispożizzjonijiet tal-

Ordninanza Li Tirregola T-Tiġdid Ta' Bini, Kapitolu 69. Senjatament l-Artikolu 3; flimkien mad-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-Elfejn u Disgħa (2009), senjatament l-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, sakemm fis-sena Elfejn Tnejn u Għoxrin (2022) hija irritornat iċ-ċavetta lill-esponenti wara li huma interpellawha stante li skoprew li l-fond ma baqgħax jiġi użat għal skop residenzjali minnha.

3) Illi għalhekk l-intimata Maria Sammut baqgħet tgawdi kirja imposta fuq is-sidien u tħallas biss kera miżera illi kienet il-kera massima li jiprospetta l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

4) Illi ma nżamm ebda bilanċ bejn id-drittijiet tar-rikorrenti bħala sidien u dawk tal-inkwilina stante illi indubjament il-kera mertu ta' dina l-kawża hija waħda miżera, speċjalment ikkunsidrat dak li l-fond lokatizju potenzjalment iġib fis-suq miftuħ (*vide* kopja tal-ktieb tal-kera immarkat **DOK B**).

5) Illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, speċjalment qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-Elfejn Wieħed u Għoxrin (2021), taw dritt lill-intimata Maria Sammut tibqa' tabita fil-fond suriferit tar-rikorrenti, b'kera irriżorja illi ma tirriflettix il-valur tas-suq tal-kera u wisq inqas iżżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien rikorrenti u dawk tal-inkwilina, bl-uniku awment permessibbli jkun dak skond ir-rata tal-inflazzjoni tal-pajjiż.

6) Illi l-fatti kollha suriferiti wasslu għal kirja sfurzata bejn l-esponenti u l-intimata Maria Sammut, u dan għal perjodu indefinit.

7) Illi konsegwentement ir-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u dan mingħajr ma ingħataw kumpens ġust għat-teħid tal-pussess tal-proprjeta' tagħhom u għalhekk kien hemm ksur tal-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel (1) Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

8) Illi il-kirja baxxa, l-istat ta' inċertezza fir-rigward tal-perjodu li fih tista' qatt tintemm il-kirja mertu ta' dina l-kawża, in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell t'għejxien fil-pajjiż f'dawn l-aħħar snin, u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilina, ħolqu piż kbir fuq l-esponenti sidien.

9) Illi għalhekk hija l-umili fehma tal-esponenti illi d-drittijiet tagħhom ġew miksura u cioe' ġew miksura l-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel (1) Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement l-esponenti għandhom dritt jirċievu kumpens ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi ġew privati mingħajr ma ingħataw kumpens xieraq għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom.

Għaldaqstant u għar-raġunijiet premessi, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:

i. TIDDIKJARA u TIDDEĊIEDI illi b'konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż tal-Artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-liġi, u/jew minħabba l-Att X tal-2009, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom ossia l-fond 34, Triq San Benedittu, Qormi bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea.

ii. TIDDIKJARA u TIDDEĊIEDI illi l-intimat l-Avukat tal-Istat hu responsabbli għall-kumpens u danni, li jinkludu danni non-pekunjarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Liġijiet suċitati fit-talba preċedenti u dan ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

iii. TILLIKWIDA l-istess kumpens u danni bil-ħatra ta' periti nominandi.

iv. TIKKUNDANNA lill-intimat l-Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

v. TAGĦTI dawk ir-rimedji kollha xierqa fiċ-ċirkostanzi.

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimati li minn issa huma inġunti in subizzjoni."

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tad-9 ta' Marzu 2023 li permezz tagħha wieġbet is-segwenti:

1. "Illi preliminarjament, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu l-**aħjar prova** rigward it-titolu li għandhom fuq il-proprjetà mertu ta` din il-kawża u **jridu jġibu prova tal-ftehim tal-kirja** fuq il-fond inkwistjoni;

2. Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti għandhom ukoll jindikaw id-data preċiża ta` meta ġiet konċessa l-kirja**,** meta ġiet itterminata u **jridu jġibu prova li din il-kirja kienet mħarsa bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini** (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

3. Illi, preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi rilevat illi għal perjodu li fih l-intimata Maria Sammut kienet tirrisjedi fil-fond in kwistjoni, ir-rikorrenti kellhom rimedju ordinarji li setgħu jintavolaw ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, permezz ta' liema proceduri huma setgħu jirriprendu lura l-fond b'pussess vakat u/jew jawmentaw u/jew jibdlu l-kundizzjonijiet tal-kirja. Magħdud ma' dan in vista tal-fatt li jirrizulta li Maria Sammut ma kienetx baqgħat tgħix fil-fond, ir-rikorrenti ukoll kellhom kawzali addizzjonali ai tenur tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta li permezz taghhom setgħu jirriprendu lura l-pussess battal tal-fond in kwistjoni. Għal dawn ir-raġunjiet, l-proċedura odjerna hija **intempestiva**;

4. Illi, preliminarjament u mingħajr ħsara għas-suespost, jidher li uħud mir-rikorrenti jista jkun illi ma jgħixux Malta u f'dak il-kaz għandu **jiġi ppruvat minn huma l-mandatarju/i** ta' l-istess fil-proċeduri odjerni stante li dan ma jirrizultax mir-rikors promotur;

5. Illi bla ħsara għal premess, r-rikorrenti ma jistux jilmentaw dwar perjodi **qabel ma huma kellhom titolu** fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. Illi in oltre it-talbiet tagħhom ukoll m'għandhomx jirrisalu għal perjodu li ħadu lura l-pussess battal tal-fond;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti *stante* li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

7. Illi l-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap.16, l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009 u l-emendi mdaħħla bl-Att XXIV tal-2021 ma jistgħux jintlaqtu mill-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** minħabba li skont **l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni** ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

8. Illi 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**, "**<u>Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962</u> <u>jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew</u>** tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)…";

9. Illi barra minn hekk, **l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid sforzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid sforzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement għandu jiġi mwarrab;

10. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009, inkluż l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi mdaħħla bl-Att XXIV tal-2021 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta

mil-lenti **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, tajjeb li jingħad li skont il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;

11. Illi mingħajr preġudizzju u magħdud mas-suespost, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fl-intier tiegħu moqri flimkien mal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendati saħansitra bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXIV tal-2021, minn dejjem kellhom u għad għandhom: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

12. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta f`dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing,* żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

13. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qegħdin jipperċepixxu mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

14. Illi mingħajr preġudizzju għal premess, tajjeb li jingħad li bid-dħul fis-seħħ **tal-Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Ġunju 2021 l' quddiem r-rikorrenti ċertament li ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont **l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta,** is-sid jistgħa jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera

biex jimponi kundizzjonijiet ġodda fuq l-inkwilin u biex il-kera tiġi riveduta sa 2% tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond, u jistgħa jitlob reviżjoni tal-istess kull 6 snin, sakemm il-partijiet ma jiftehmux xort'oħra;

15. Illi hekk ukoll, dejjem skont **l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti setgħu jitolbu li jieħdu lura l-fond u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma jgħaddix mill-*means test*. Illi anki f'każ li l-inkwilin jgħaddi mill-*means test*, il-Bord li Jirregola l-Kera għandu s-setgħa li jgħolli l-ammont li għandu jitħallas f'kera *pendente lite*. Inoltre, **l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** kif emendat, jagħti lis-sid dritt ta' ripreża jekk jirriżulta li l-inkwilin għandu residenza alternattiva li hija xierqa għall-bżonnijiet tiegħu u ta' familtu;

16. Illi magħdud mal-premess, permezz tal-emendi suesposti, id-definizzjoni ta' kerrej ta' fond residenzjali ġiet ristretta ai termini **tal-Artikolu 2(a) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;

17. Illi għalhekk isegwi li meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar id-diffikultà tagħhom sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom mhumiex ġustifikati u b'hekk ma hemm l-ebda ksur **tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu u kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnhom mhijiex mistħoqqa;

18. Illi, fir-rigward tat-tieni, tielet u r-raba' talba, jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti **ma jistgħux jitolbu kumpens u danni ai termini tal-Artikolu 41 tat-Tratta tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem**. Dan għaliex it-tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mill-liġi Maltija;

19. Illi fir-rigward tal-imgħax legali, jiġi eċċepit li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif ġie konfermat fil-ġurisprudenza nostrali, fosthom fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et**, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013;

20. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *data ma non concesso*, li din l-Onorabbli Qorti issib xi leżjoni għal xi zmien li rikorrenti kienu jgawdu minn possediment fuq il-propjeta in kwistjoni, tali lezjoni zgur m'ghandiex tirrisali ghal-wara dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tat- 2021 u f'dak il-kaz dikjarazzjoni ta' lezjoni ghandha tkun bizejjed;

21. Illi in oltre u mingħajr pregudizzju għas-suespost, rigward it-tielet u ir-raba' talba r-rikorrenti irridu **jippruvaw id-danni allegati minnhom** u

dan skond il-massima Latina *semper necessitas probandi incumbit ei qui agit*;

22. Illi in vista tal-fatt li mir-rikors jirrizulta li l-intimata Maria Sammut ivakat il-fond in kwistjoni fis-sena 2022, l-esponent qiegħed **jipprotesta dwar it-taħrika ta' l-istess Maria Sammut f'din il-kawza** u dan fid-dawl tal-fatt li f'diversi sentenzi tal-Qrati Maltin, l-esponent ġie ikkundannat iħallas ukoll l-ispejjez ġudizzjarji tal-inkwilin. Illi għalhekk l-esponent m'għandux isoffri tali spejjez;

23. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

GĦALDAQSTANT, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġaladarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

Rat ir-risposta ta' Maria Sammut (l-intimata inkwilina) tad-9 ta' Marzu 2023

li permezz tagħha wieġbet is-segwenti:

"1. Illi preliminarjament, m'għandhiex tkun l-Esponenti li tkun ikkundannata bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali stante li ċittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser drittijiet ta' terzi, u inoltre, l-Esponenti tassigura li ottemperat ruħha ma' dak li tgħid il-Liġi u xejn iżjed;

2. Illi għal dak kollu li ntqal fil-konfront tagħha, l-Esponenti qiegħda tirrespinġi l-allegazzjonijiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti:

    i. Illi l-Esponenti ilha li rritornat iċ-ċwievet lil sid il-Kera, iżda sakemm il-fond kien mikri lilha, hija kellha titolu validu u dejjem aderixxiet ai termini tal-Liġijiet ta' Malta, u per konsegwenza ma jistax jingħad li hija ma kellhiex titolu validu fil-liġi;

    ii. Illi din il-kirja ingħatat b'mod liberu mill-antenati tal-atturi u għaldaqstant dan sar b'mod liberu, volontarju u bi pjaċir tas-sidien;

    iii. Illi jingħad ukoll li kull kera dovuta dejjem ħallsitha skont ma riedet il-Liġi, u dejjem ġiet aċċettata;

    iv. Illi l-Esponenti ottemperat ruħha maż-żidiet kollha rikjesti bil-liġi;

3. Illi peress li kienet timmerita għajnuna soċjali fejn għandu x'jaqsam mal-akkomodazzjoni soċjali, l-ilment tar-Rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' fir-rigward tal-Esponenti mhux ġustifikat għax ma

hemm l-ebda ksur minnha tal-Kostituzzjoni ta' Malta u lanqas tal-Konvenzjoni Ewropea;

4. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost l-Esponenti m'għandhiex tbati l-ispejjeż ta' din il-kawża, ikun xi jkun l-eżitu ta' dawn il-proċeduri, peress illi hija ma kienet bl-ebda mod involuta fil-promulgazzjoni tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll illi bid-dħul tagħhom li huma jipperċepixxu m'huwiex biżżejjed sabiex iħallsu spejjeż;

5. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant u in vista tas-suespost, l-Esponenti qiegħda umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tiċħad it-talbiet magħmula fir-rikors promotur (39/2023 TA) stante li l-Esponenti ma kisret ebda drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet preliminari kollha jew in parte u/jew eċċezzjonijiet l-oħra miġjuba mill-Esponenti, u dan taħt dawk il-provvedimenti li dina l-Oorabbli Qorti jidhrilha li huma xierqa u opportuni. Bl-ispejjeż kontra r-Rikorrenti aħwa Vella u/jew l-Avukat tal-Istat jew min minnhom u bl-inġunzjoni tagħhom għas-subizzjoni."

Rat l-atti u dokumenti kollha fir-rikors.

Qrat ix-xhieda imressqa.

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet tal-partijiet.

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

Punti ta' fatti

1. Ir-rikorrenti huma propjetraji tal-fond urban bl-indirizz 34 gja 79, Triq San Benedittu, Qormi liema post kien mikri lil Maria Sammut. Għalkemm ir-rikorrenti jagħtu x'jifhmu li dan il-fond għadu hekk mikri, l-intimata inkwilina twieġeb li ilha li rritornat iċ-ċwievet ta' dan il-fond (a' fol 55 para 2.i). Skont ir-rikorrenti dawn ġew ritornati fl-2022.

2. Din il-kirja kient saret minn ommhom Luigia Vella li mietet fit-22 ta' Jannar 1991 li bis-saħħa ta' tesment tat-3 ta' Diċembru 1986 ħalliet lir-

rikorrenti eredi universali tagħha (a' fol 3 u 6). Għalhekk ir-rikorrenti ilhom propjetarji ta' dan il-fond tnejn u tletin sena.

3. Għalhekk minħabba li l-kundizzjonijiet tal-kirja kienu tali li setgħu biss jirċievu kera mizera u li ġew imċaħħda mit-tgawdija ta' din il-propjeta' minħabba l-protezzjoni li l-liġijiet jagħtu lill-intimata konvenuta huma għamlu dan ir-rikors.

Punti ta' Liġi

4. Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-rikorrenti qed jilmentaw li l-Kapitolu 69 tal-Liġijiiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, u liġijiet oħra viġenti jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni sanċit fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

5. Ir-raġunijiet imressqa mir-rikorrenti huma l-istess bħal dawk li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-emendi bl-Att X tal-2009 kif kienu viġenti qabel l-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021.

6. Dan għaliex jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari. Tali nterferenza ikkawżata 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. Dan minħabba raġunijiet indikati mir-rikorrenti fl-istess premessi. Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu (ara espożizzjoni dettaljata tal-prinċipji ġurisprudenzjali stabbiliti mill-Qorti Ewropea kif riflessa fil-ġurisprudenza kostanti tal-**Qrati Maltin fis-sentenza fl-ismijiet Margaret Caruana et vs L-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, [per Imħallef Joseph Zammit McKeon], tat-18 ta' Marzu 2021;** ara wkoll fost oħrajn fl-ismijiet **Rita Falzon vs Dun Saverin sive Xavier Cutajar et, Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, [per Imħallef Francesco Depasquale], tal-20 ta' Ottubru 2021**.

7. Bl-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, daħal fis-seħħ l-artikolu 4A fil-Kap. 69. Dan l-artikolu jipprovdi lir-Rikorrenti r-rimedju ordinarju li, mill-1 ta' Ġunju 2021, jadixxu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Dan sabiex jitolbu reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena jew titterminaha jekk jirriżulta li l-kerreja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A. Kif jirriżulta mill-fatti senjalati supra, r-rimedju mogħti taħt dan l-artikolu ġie fil-fatt użufruwit mill-istess rikorrenti.

Konsiderazzjonijiet

8. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni sollevata minnu l-Avukat tal-Istat qed jeżiġi l-prova tal-ftehim tal-kirja u kif ukoll tat-titolu li għandhom ir-rikorrenti. Il-prova tal-kirja tirriżulta mill-irċevuti tal-kera li ġew preżentati mar-rikors

promotur (a' fol 15 sa 45). Apparti li anke l-istess intimata inkwilina tirrikonoxxi dan fir-risposta tagħha. Il-Qorti sejra għalhekk tiċħad din l-eċċezzjoni.

9. Permezz tal-ħames eċċezzjoni, l-Intimat Avukat tal-Istat jeżiġi wkoll li jiġi stabbilit min kienu t-terzi persuni li kienu jikru l-fond in kwistjoni qabel l-intimata "biex b'hekk ikun aktar ċar meta bdiet il-kirja fil-konfront tal-intimata". Il-Qorti sejra tiċħad ukoll din l-eċċezzjoni billi meta bdiet il-kirja tirriżulta ampjament ċar mill-istess riċevuti tal-kera (a' fol 20).

10. Inkwantu għall-ewwel eċċezzjoni tal-inkwilina Intimata, jingħad li, kif inhu ben stabbilit, l-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju. Il-preżenza tiegħu f'kawżi bħal dawn ma hijiex biex jirrispondi għal liġi leżiva ta' drittijiet fundamentali, jiġi kkundannata għal xi sanzjoni, jiġi addebitat lilu tali leżjoni u l-ħlas konsegwenzjali ta' danni. Huwa l-Istat li jrid jagħmel dan. Il-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju.

11. Għalhekk kif sewwa ġie ritenut mill-**Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et datata 27 ta' Ġunju 2019**, *"Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm hija taqbel mat-tezi tal-intimata Camillleri li, ladarba hi agixxiet skont il-ligi, allura m'ghandhiex legalment tirrispondi ghall inkostituzzjonalita tal-ligi jew tehel spejjez tal-kawza, u huwa l-istat li huwa finalment responsabili, izda millbanda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-intimata stante li hi parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita*

taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza taghha f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrita` tal-gudizzju. Hi bhala inkwilina tal-fond in kwistjoni ghandha interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilha direttament " (ara **Evelyn Montebello et vs Avukat Ġenerali et, Kost 13/07/2018; Sam Bradshaw et vs Avukat Ġenerali et, Kost 06/02/2015 u Raymond Cassar Torreggiani vs Avukat Ġenerali, Kost 22/02/2013**). Pero' tajjeb li jingħad li Qorti ser tkun qegħda tillibera lill-intimata inkwilina mill-osservanza tal-ġudizzju għaliex fil-mument li ġew presenatati dawn il-proċeduri hi kienet diġa' ħarġet mill-fond de quo.

12. Kwantu għat-titolu li għandhom ir-rikorrenti fir-rigward għal fond, il-Qorti dejjem irriteniet li f'dawn il-proċeduri l-prova f'dan ir-rigward hija ħafna anqas rigoruża minn dik li teżiġi azzjoni petitorja. Għal din l-azzjoni kull ma hemm bżonn hu, li din il-Qorti teżamina partikularment id-dokumenti eżibiti, mingħajr il-ħtieġa li dak li jkun jirrisali għall-oriġini tas-sors tal-akkwist. Tali dokumenti ikunu suffiċjenti biex jikkonvinċu dwar it-titolu. Għalhekk din il-Qorti wara li eżaminat il-provi tasal għall-konklużjoni li r-rikorrenti għandhom titolu tajjeb u kwindi l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat qed tkun respinta.

13. Safejn 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-diverżi 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 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.

14. Safejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 mid-data tal-applikazzjoni tal-artikolu 4A, jiġifieri l-1 ta' Ġunju 2021 il-quddiem, il-Qorti sejra tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont il-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Kap. 319. Dan għaliex minn dik id-data ir-rikorrenti setgħu, kif hekk għamlu, jieħdu vantaġġ mill-imsemmi artikolu 4A tal-Kap. 69 kif introdott bl-Att XXIV tal-2021. Il-Qorti sejra f'dan ir-rigward tilqa' l-14 eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat limitatament għall-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.

15. Il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tikkunsidra t-talbiet rimedjali. 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 minn dik id-data ir-rikorrenti setgħu, kif hekk

jipprevalixxu ruħhom mir-rimedju mogħti bl-artikolu 4A tal-Kap. 69 introdott bl-Att XXIV tal-2021.

16. 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 lil 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).

17. Għal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq il-Qorti taqbel mar-Rikorrenti li 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 (ara nota a' fol 150 et seq). Dan iżda sal-1 ta' Ġunju 2021 mid-data tal-mewt tal-awtriċi tagħhom li kif ingħad seħħet fl-1991.

18. F'dan ir-rigward il-Qorti ma tistax ma tosservax li r-rikorrenti damu ben 31 sena biex jistitwixxu dawn il-proċeduri u ċioe' mill-mewt ta' Luigia Vella (a' fol 3). Issa l-Istat Malti sar aderenti għall-konvenzjoni fl-1967, għalhekk dan ir-rimedju kien disponibbli mhux biss għall-awtriċi tagħhom wara dik id-data iżda għalihom ukoll mill-1991. Il-Qorti tifhem, li f'kawżi ta' natura Kostituzzjonali preskrizzjoni ma tesistix, imma l-anqas ma jfisser li din il-Qorti għandha tinjora għal kollox il-fatt li r-rikorrenti baqgħu għal dan iż-żmien kollu ma għamlu xejn. Mhux biss ma għamlu xejn talli li dejjem baqgħu jaċċettaw il-kera u dan sal-2019 (ara a' fol 44). Il-fatt li dawn l-azzjonijiet bdew isiru pjuttost riċenti ma jfissirx li ma setgħux isiru qabel.

19. Għalhekk dan il-fattur ser jittieħed inkonsiderazzjoni għal fini ta' fissazzjoni ta' kumpens. Illum kulħadd sar jagħmel dawn ix-xorta ta' azzjonijiet ikun kemm ikun għadda żmien minn meta l-interessati jkunu saru propjetarji għaliex *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 PA Sede Kostituzzjonali).**

20. Di piu' l-komportament tal-awtriċi tar-Rikorrenti, kien wieħed passiv tant li dejjem aċċettaw il-kera mingħajr riżervi kif hekk baqgħu jagħmlu wkoll ir-rikorrenti. Lanqas ma jirriżulta li meta saret il-konċessjoni kienu mhedda minn xi xorta ta' rekwiżizzjoni u allura ma kellhomx għażla. Kif ġie kemm il-darba ritenut minn din il-Qorti, biex l-eredi f'kawżi bħal dan in eżami ikunu

f'posizzjoni li jinsistu fuq it-telf monitarju tal-awturi tagħhom, ai fini biss ta' kumpens, ikun utili li jiġi eżaminat il-komportament tal-istess awturi (ara fost oħrajn **Vincent John Rizzo et vs Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili Prim' Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 25 ta' Jannar 2021).**

21. Fl-aħħar nett din il-Qorti ma tistax ukoll ma tieħux inkonsiderazzjoni li l-fond huwa wieħed antikissimu u malandat għall-aħħar (ara ritratti minn a' fol 75 sa 77).

22. 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 nnotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja.

23. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta fis-sena 1979 (meta l-liġi daħlet fis-seħħ bl-Att XXIII) 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 lokatizzi 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%.

24. 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 rriteniet 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.

25. Fl-aħħar nett, il-QEBD tenniet li, in virtù ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ma dan l-ammont għandu jiżdied ħlas ta' 5% imgħax darba waħda biss. Dan sabiex jagħmel tajjeb għat-telf tal-valur tal-kumpens matul iż-żmien minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi nazzjonali bħal livelli ta' inflazzjoni u rati ta' interess.

26. Għalhekk wara li l-Qorti qieset iċ-ċirkostanzi kollha tasal għall-konklużjoni li kumpens ta' tmintax-il elf ewro (€18,000) ikun adegwat fiċ-ċirkostanzi.

Decide

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

Tilqa' l-14 eċċezzjoni limitatament tal-intimat Avukat tal-Istat u dan sa fejn jirrigwarda l-perjodu mill-1 ta' Ġunju 2021 'l quddiem u **tiċħadhom** għall-bqija.

Tillibera lill-intimata inkwilina mill-osservanza tal-ġudizzju stante li fil-mument li ġie presentat ir-rikors hi ma kinitx qed tokkupa aktar il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Tilqa' l-ewwel talba rikorrenti u tiddikjara li b'konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż tal-Artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-liġi, u minħabba l-Att X tal-2009, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom ossia l-fond 34, Triq San Benedittu, Qormi bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea.

Tilqa' it-tieni, t-tielet u r-raba' talbiet tar-rikorrenti billi tillikwida l-kumpens fl-ammont ta' tmintax-il elf ewro (€18,000) u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas dan l-ammont lir-rikorrenti bl-imgħaxijiet legali mid-data ta' din is-Sentenza sal-pagament effettiv.

Spejjeż ta' din il-proċedura a karigu tal-Avukat tal-Istat.

Imħallef Toni Abela **Deputat Reġistratur**