QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 30 ta' Mejju, 2024

Numru 9

Rikors Numru 296/22TA

Joseph Grima [K.I. nru 982547(M)]; Maria Concetta Tonna sive Cettina[K.I. nru 1033946(M)]; Rita Falzon [K.I. nru 681150(M)]; Kathleen Buġeja [K.I. nru 184086(M)]; Sherrese Vella [K.I. nru 280181(M)]

vs

L-Avukat tal-Istat; u Mario Dimech [K.I. 26954(M)] għal kull interess li jista' jkollu

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Joseph Grima u oħrajn (ir-rikorrenti) tal-10 ta' Ġunju 2022 li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:

> "1. Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond bl-isem 'Skyline Pigeon' bin-numru uffiċjali 52, Triq Il-Bieqja, Birżebbuġa, Malta, (qabel l-isem tat-triq kien Queen Victoria) u dan wara li r-rikorrenti wirtuh in parte in effett tat-testment wara l-mewt ta` Antonio Grima li jiġi missier ir-rikorrenti Joseph, Maria Concetta Tonna sive Ċettina u Rita Falzon, waqt li għal Kathleen Buġeja u Sherrese Vella jiġi n-nannu tagħhom; u in parte wara l-mewt ta` Ġemma Grima nee` Livori, li tiġi omm ir-rikorrenti Joseph, Maria Concetta Tonna u Rita, lkoll ulied l-imsemmija Ġemma, kif ukoll tan-nanna materna tal-istess rikorrenti Kathleen Buġeja u Sherrese Vella li wirtu lill-imsemmija

defunta nanna tagħhom Ġemma in effett tas-sostituzzjoni ta` ommijiethom mejtin u cioe` ta` Carmen Brincat nee` Grima u ta` Miriam Dimech nee` Grima rispettivament, u dan minn kif jidher mid-Dikjarazzjoni Causa Mortis data 3 ta` Novembru tas-sena 2021 fl-atti tan-Nutar Ruth Antoinette Antoncich li kopja tagħha hija hawn annessa u markata '**Dok 01**';

2. Illi fir-rigward tat-titolu, irid jingħad li l-imsemmija Ġemma Grima kienet ġiet fil-pussess tal-imsemmija propjeta` in effett ta` testment Unica Carta magħmul nhar is-7 ta` Marzu tas-sena 1998 fl- atti tan-Nutar Carmel Gafa`, liema testament kien ġie viġenti wara li l-imsemmi Antonio ġie defunt fid-29 ta` Mejju tas-sena 2014, u dan minn kif jidher mit-testment li ser jiġu ppreżentati flimkien ma` kull dokument relattiv waqt il-preżentazzjoni tax-xhieda f'din il-kawża;

3. Illi l-fond mertu ta` din il-kawża kien ġie akkwistat minn Antonio Grima fiż-żwieġ permezz ta` Att ta` xiri u bejgħ datat 22 ta` Novembru tas-sena 1965 fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras, liema kopja tal-kuntratt qiegħed jiġi anness u markat **Dok 02**;

4. Illi l-fond mertu tal-kawża kien ingħata b'titolu ta` kera fis-sena 1979 minn Antonio Grima s-sid ta` dak iż-żmien li jiġi l-ante kawża tal-istess rikorrenti, lil konvenut Mario Dimech u Miriam Dimech nee Grima (illum defunta) li tiġi bint l-istess Antonio Grima u omm l-istess rikorrenta Sherrise Vella, meta dawn kienu żżewġu, għal kera ta` tmenin lira (Lm80) fis-sena li bi dħul tal-munita Ewro saru €187.20 li wara l-emendi tal-Att X tal-2010 saru €210 fis-sena u dan ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

5. Illi l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa bil-wisq aktar minn dak stabbilit mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914, liema disposizzjonijiet ġew emendati xi ftit bl-Att X tal-2009 sabiex issa l-kera li l-inkwilin konvenut iħallas hija ta` €210 fis-sena, meta kif ser jiġu muri waqt il-preżentazzjoni tal-provi, tali ammont jiġi mitlub almenu f'xahar wieħed biss kieku l-fond jinkera fuq is-suq miftuħ u mhux taħt kirjiet ikkontrollati taħt il-Kapiltu 69 tal-Liġijiet ta` Malta.

6. Illi l-kera tal-fond jiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ai termini tal-Indiċi tal-Inflazzjoni u l-aħħar awment kien fl-1 ta' Jannar 2019.

7. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit bil-liġi u dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

8. Illi qabel l-emenda ai termini tal-Att X tal-2009, kien japplika l-'fair rent' a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance' tal-1944 fejn kien jistabbilixxi l-'fair rent' a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema 'fair rent' ma seta' qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 jiġifieri kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi <u>jekk il-fond kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914;</u>

9. Illi għandu jirriżulta li l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat u dan kif ser jiġu muri waqt il-preżentazzjoni tal-provi.

10. Dan jimplika li r-rikorrenti jew l-ante kawża tagħhom ma setgħu qatt jikru l-fond u jirċievu kera ġusta stante li bil-liġi dak li kienu jirċievu kien kera kif stipulat fl-1914 u baqa’ hekk sal-2010 bl-aġġustamenti rriżorji tal-Att X tal-2009.

11. Illi din l-istess kirja ilha tiġġedded minn sena għal sena u bil-liġi preżenti kif kienet minn dejjem u r-rikorrenti m’għandhomx dritt li jirrifjutaw li jġeddu din il-kirja li ilha hekk tiġġedded mill-bidu tas-sena 1979 sal-lum.

12. Illi b`dan il-mod ir-rikorrenti qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, u dana peress li l-kera li titħallas bl-ebda mod ma huwa qrib il-valur lokatizju reali tal-istess fond.

13. Illi l-kera hija ffissata bil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew u llum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f`suq ħieles. Għalkemm riċentement daħlet fis-seħħ liġi ġdida (Att X tas-sena 2009) sabiex ittaffi l-inġustizzji li l-liġi speċjali tal-kera kienet toħloq versu s-sidien ta` proprjetà, din l-istess liġi bl-ebda mod ma tgħin lir-rikorrenti peress li ma taffettwax il-kera tal-fond;

14. U għalhekk effettivament, minħabba din il-liġi nġusta, qabel l-aħħar emendi permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021, ir-rikorrenti qatt ma` kellhom speranza reali li qatt jiksbu l-pussess effettiv jew ir-redditu reali mill-istess fond tul ħajjithom.

15. Illi l-fatt li l-ante kawża tar-rikorrenti kienu forzati jagħtu l-fond taħt titolu ta` kera sabiex ma jiġix rekwiżizzjonat jew taħt xi titolu ieħor li l-Gvern Malti kellu fis-snin sebgħin u tmenin, il-livell baxx tal-kera li l-liġi tal-kera tħalliet tali matul is-snin mill-leġiżlatur bl-effett li ma tatx l-opporunita` lis-sidien sabiex jgħollu l-kirja għal dħul aktar diċenti li jkun jirrispekja s-suq tal-bini u l-valur lokatizju tal-istess bini matul is-snin, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura tal-proprjetà, in-nuqqas ta’ salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għixien f’Malta f’dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, ħolqu piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

16. Illi r-regolamenti ta’ kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà tiegħu u dan għaliex dawn l-iskemi ta’ kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin mhux qed jikkostitwixxu kontroll tal-użu tal-proprjeta’ fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (ara Hutten-Czapska vs Poland, numru 35014/97).

17. Ir-rikorrenti iħossu li fir-rigward tagħhom qed jiġu miksura l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għaliex qed tiġi mċaħħda mingħajr ma tingħata kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u ċjoe tal-fond bl-isem ‘Skyline Pigeon’ bin-numru uffiċjali 52, Triq Il-Bieqja (qabel Triq Queen Victoria), Birżebbuġa, Malta ;

18. Għalhekk il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 għandhom jiġu dikjarati anti-kostituzzjonali u għandhom jiġu emendati kif diġa' ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs. Malta deċiża fil-15 ta' Settembru 2009; u Żammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

19. Illi kif intqal fil-kawa **Carmel Sammut vs Maria Stella Dimech, (Appell Kostituzzjonali)** il-kumpens għandu jestendi sa minn meta l-ante kawża tar-rikorrenti u cioe` Antonio Grima kienet ikkonċeda lil konvenut Mario Dimech il-fond mertu ta` din il-kawża taħt titolu ta` kera u cioe` fis-sena 1979 u d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tas-sena 2021, b'dana li huma qed jirriżervaw d-dritt li jressqu tali lment f'ġudizzju separat.

20. Illi minħabba dawn ir-raġunijiet kollha, kellha ssir din il-kawża.

21. Illi a skop ta` provenjenza u dokumentazzjoni neċessarja, qegħdin jiġu annessi s-segwenti dokumentazzjoni: L-Att tal-Mewt tal-imsemmi Antonio Grima l-ante kawża tar-rikorrenti (**Dok 03**), L-istralċ tat-testment ta` Anthony Grima (**Dok 04**); Riċerka ta` Testmenti Pubbliċi ta` Antonio Grima (**Dok 05**); u Riċerka ta` Testmenti Sigriet ta` Antonio Grima (**Dok 06**).

GĦALDAQSTANT u għar-raġunijiet kollha hawn fuq premessi, ir-rikorrenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni u provvediment opportun, jogħġobha:-

(1) Tiddikjara u tiddeċiedi li fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti tal-Att numru X tal-2009, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-Mario Dimech residenti fil-fond bl-isem 'Skyline Pigeon' bin-numru uffiċjali 52, Triq Il-Bieqja (qabel Triq Queen Victoria), Birżebbuġa, Malta, waqt li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u fid-dawl tar-raġunijiet imsemmija u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża, ir-rikorrenti għandhom jingħataw r-rimedji li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, inkluż kumpens għad-danni morali u materjali li r-rikorrenti soffrew sa mis-sena 1979 'l hawn;

(2) Tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 talli tali liġijiet ma kkreawx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-kirja matul dawn l-egħxierem ta` snin ma kintix tirrifletti s-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni u dan kif ikun anke jidher bis-saħħa tar-rapport tal-Perit Tekniku maħtur minn din l-Onorabbli Qorti.

(3) Tillikwida kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti;

(4) Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati fi żmien qasir u perentorju.

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali (hawn mehmuża u mmarkata '**Dok 07'**) kontra l-intimati, li huma minn issa nġunti in subizzjoni."

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tal-5 ta' Awwissu 2022 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

"1. Illi qabel xejn, ir-rikorrenti għandhom iressqu prova tat-titolu tagħhom fuq il-propjeta' in kwistjoni. Apparti minn hekk, ir-rikorrenti jridu jġibu prova wkoll li din il-kirja hija tassew imħarsa bl-**Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini** (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzu għas-suespost, fir-rigward tal-mertu l-esponent jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva li ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrent u għaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;

3. Illi l-esponent jikkontendi li ma kien hemm l-ebda ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** ġjaladarba fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjeta' in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropeja;

4. Illi migħajr preġudizzju, l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** mhux applikabbli għall-każ odjern ġjaladarba din il-kawża titratta liġi li daħlet fis-seħħ qabel l-1962, u dan in linea ma' dak li jipprovdi **l-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni**;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, din l-Onorabbli Qorti għandha tieġu in kunsiderazzjoni l-emendi introdotti permezz tal-**Att XXIV tal-2021**. Dan jingħad għaliex illum dawn l-emendi joħolqu bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u d-drittijiet tal-inkwilini. B'analoġija mal-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-**ATT XXVII tal-2018** illi jirrigwardaw il-**Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, l-emendi l-ġodda li daħlu fis-seħħ permezz tal-**Att XXIV tal-2021** li jirregolaw il-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** għandhom għan *in grosso modo* identiku u għalhekk in linea mal-ġurisprudenza nostrana kostanti fir-rigward tal-emendi tal-2018 għall-**Kap 158**, m'għandux jirriżulta illi tali emendi jilledu l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u l-**artikolu 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni**;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li l-lanjanza tar-rikorrenti hija mistħoqqa, il-perjodu li għandu jittieħed in kunsiderazzjoni għal-lanjanza odjerna huwa dak ta' bejn it-30 ta' April, 1987 sal-31 ta' Mejju, 2021 u cioe' mid-data stabbilita fl-**artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta** sal-aħħar data qabel id-dħul fius-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**;

7. Illi għall-istess raġunijiet din il-Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimat ma jistax jistrieh aktar fuq id-dispozizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;

8. Sal eċċezzjonijiet 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-ispejjez kontra l-istess rikorrenti."

Rat ir-risposta ta' Mario Dimech (l-intimat inkwilin) tal-1 ta' Diċembru 2022

li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1) "Illi fl-ewwel lok ghandu jigi rilevat li l-eccipjent dejjem ottempra ruhu u osserva l-Ligijiet vigenti, u ghaldaqstant ma tista' tigi attribwita l-ebda htija jew nuqqas da parti tieghu, fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti takkolji talbiet tar-rikorrenti.

2) Illi di piu u minghajr pregudizzju ghas-suecitat, l-eccepjent ghamel diversi xogholijiet fl-imsemmi fond in dezamina, u dan bil-permess assolut tal-aventi causa tar-rikorrenti;

3) Illi in oltre u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-eccipjent jirrileva li ghandu titolu validu ta' kera skont l-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema ligi ghadha *in vigore* sal-lum il-gurnata;

4) Illi di piu u minghajr pregudizzju ghas-sucitat, l-istess eccipjent ma huwiex responsabbli ghal xi allegati danni sofferti mir-rikorrenti;

5) Illi in oltre, l-eccipjent jirriserva d-dritt minn issa ta' rivlasa fil-konfront tal-Gvern ta' Malta, rapprezentat mill-Avukat tal-Istat, f'kaz illi hu jig kkundannat ihallas xi spejjez;

6) Illi ghalhekk fil-kontroll ta' uzu tal-propjeta` in kwistjoni, da parti tal-Gvern ta' Malta, hija mizura legittima sabiex isservi ghall-skopijiet socjal. Illi l-konsegwenza ta' hekk ma jezisti l-ebda zbilanc bejn l-interessi tar-rikorrenti u dawk tal-eccipjent li jimmerita dikjarazzjoni ta'

ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Konvenzjoni , (l-Ewwel Skeda tak-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta) (vide Oliver Scicluna vs Prim Ministru noe` deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-s16 ta' Novembru 1989; Nazzareno Galea vs Giuseppe Briffa deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Novembru 2001; u Mellacher and Others vs Austria deciza mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem fid-19 ta' Dicembru 1984);

7) Illi f'kull kaz, l-eccipjent jirrizerva minn issa id-dritt ta' rivalsa fil-konfront tal-Gvern ta' Malta, f'kaz illi huma jigu zgumbrat mill-fond residenzjali lokat lilu mir-rikorrenti;

8) Illi ghalhekk fil-kontroll ta' uzu tal-proprjetà in kwistjoni, da parti tal-Gvern ta' Malta, hija mizura legittima sabiex isservi ghall-skopijiet socjali. Illi konsegweza ta hekk ma jezisti l-ebda zbilanc bejn l-interessi tar-rikorrenti u dawk tal-eccipjent li jimmerita dikjarazzjoni ta' ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni (ara f'dan is-sens Oliver Siracusa vs Prim Ministru noe deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-16 ta' Novembru 1989; Nazzareno Galea vs Giuseppe Briffa deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Novembru 2001; u Mellacher and Others vs Austria deciza mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem fid-19 ta' Dicembru 1984).

9) Illi finalment, u minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, l-applikazzjoni, f'dan il-kaz, tal-Artikoli 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u kif ukoll tal-artikoli 13 u 14, u 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni ghad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertatijiet Fundamentali ma ghandhomx jigu dikjarati bhala lezivi ghad-drittijiet tar-rikorrenti, tenut kont tac-cirkostanzi socjali u finanzjarji tal-eccipjent, maghdud ukoll il-fatt li l-fond mertu tal-kaz hu l-unika residenza tieghu u l-fatt li l-eccipjent ma ghandu ebda proprjetà ohra li hu jista' jirrisjedji fiha, l-eccipjent ma ghandux isofri l-ispejjez ta' din il-kawza.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni."

Rat l-atti u dokumenti kollha fir-rikors.

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

Rat li permezz ta' nota tar-rikorrenti ir-rikors ġie irtirat in kwantu l-ilment rigward artikolu 37 tal-Kostituzzjoni (a' fol 269).

Rat ukoll li fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimat inkwilin ħareġ mill-fond mertu tal-proċedura u ikkonsenja ċ-ċwievet tiegħu (a' fol 302).

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

Punti ta' fatti

1. Il-fond mertu tar-rikors bl-isem "Skyline Pigeon" bin-numru uffiċjali 52, Triq il-Bieqja, Birżebbuġa huwa propjeta' tar-rikorrenti. Dan il-fond kien mikri lill-intimat inkwilin li kif rilevat illum ma għadux jokkupah u għadda ċ-ċwievet lir-rikorrenti.

2. Dan il-post kien mikri minn Antonio Grima li jiġi missier u n-nannu ta' uħud mir-rikorrenti. Kien krieh lill-intimat inkwilin li kien miżżewweġ lil bintu Miriam Dimech li hija omm ir-rikorrenti Sherrese Vella. Miriam Dimech illum hija mejta.

3. Ir-rikorrenti jilmentaw li dan il-fond huwa suġġett għall-kirja antika għalhekk qed jirċievu kera wisq anqas minn kemm suppost skont kif valutat fis-suq. Huma ukoll jilmentaw li ma hemmx speranza rejali li jerġgħu ikollhom pussess tal-fond għalkemm kif ingħad fil-mori tas-smiegħ iċ-ċwievet ġew f'idejhom.

Punti ta' Liġi

4. L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens li l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dawk viġenti tal-Att numru X tal-2009 bil-protezzjoni li jagħtu lill-kerrej qegħdin jilledulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom kif imħarsa mill-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

5. 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 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.

6. 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 Margaret Caruana et -vs- L-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, tat-18 ta' Marzu 2021; ara wkoll fost oħrajn Rita Falzon -vs- Dun Saverin sive Xavier Cutajar et, Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, [per Imħallef Francesco Depasquale], tal-20 ta' Ottubru 2021**).

7. L-emendi kif introdotti bl-imsemmi Att XXIV tal-2021 ma bidlu xejn min-natura tal-kera in kwistjoni. Dan għaliex fin-nuqqas ta’ regolamenti li jirregolaw kera bħal din “sabiex jinsab bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid, tal-inkwilin u l-interess pubbliku”, il-liġi applikabbli għaliha hija dik kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta’ Ġunju 1995 (ara artikolu 1531M tal-Kap. 16).

8. Kwalunkwe kumpens li talvolta jista’ jingħata dan ser ikun sal-1 ta’ Ġunju 2021 peress li llum artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta jagħti d-dritt li sid jista’ jitlob awment raġjonevoli fil-ħlas ta’ kera.

Konsiderazzjonijiet

9. Fir-risposti tiegħu l-intimat Avukat jesiġi l-prova li l-kirja hija soġġetta għal waħda regolata mil-liġijiet leżivi li jsemmi ir-rikorrent.

10. Il-Qorti mingħajr tlaqliq tiddikjara li mid-dokumenti esebiti hija sodisfatta li l-kirja hija waħda li twieldet qabel l-1 ta’ Ġunju 1995 u għalhekk hija soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta. Di fatti anke l-istess l-intimat inkwilin ma jikkontestax dan il-fatt. Għalhekk din l-eċċezzjoni ser tkun miċħuda.

11. L-intimat Avukat tal-Istat jesiġi ukoll li s-Soċjeta’ rikorrent trid tipprova t-titolu tagħha għall-propjeta’ de quo. Kif jirriżulta mill-provi u mid-dokumenti esebiti dan it-titolu jesisti. Il-Qorti tfakkar ukoll, li ai fini ta’ dawn il-proċeduri dawn il-Qrati irribadew konsistentement il-prinċipju li l-prova

meħtieġa f'dan ir-rigward ma hiex dik tal-*probatio diabolica* bħal fil-każ tal-azzjoni rei vendicatoria, iżda prova prima facie li dan it-titolu jesisti. Dan jirrisulta b'mod mill-aktar ċar mid-dokumenti esebiti u għalhekk il-Qorti mhux ser taħli aktar ħin fuq din l-eċċezzjoni.

Artikoli wieħed *tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni*.

12. Għalkemm kif ser jingħad aktar 'l isfel fiċ-ċirkostanzi din il-Qorti mhux ser issegwi s-soliti linji gwidi xorta tħoss li għandha tesponi l-istat tas-Sentenzi dwar il-materja.

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.

14. 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. Pero mhux kull rikors huwa bil-fors bħal ieħor anzi kull wieħed għandu l-varjanti tiegħu kif ser jingħad aktar 'l isfel.

15. 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 r-rikorrenti jistgħu jieħdu vantaġġ, kif fil-fatt għamlu, mill-imsemmi artikolu 4A tal-Kap. 69 kif introdott bl-Att XXIV tal-2021.

16. 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.

17. 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, kif diġa' rilevat, minn dik id-data ir-rikorrenti setgħu, jipprevalixxu ruħhom mir-rimedju mogħti bl-artikolu 4A tal-Kap. 69 introdott bl-Att XXIV tal-2021. Il-Qorti għalhekk tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021.

18. 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)**.

19. 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 v. Malta deċiża mill-Qorti Ewropea deċiża fil-25 ta' Marzu 2021**. Dan iżda sal-1 ta' Ġunju 2021.

20. F'dan ir-rigward il-Qorti ma tistax ma tosservax li r-rikorrenti jew l-awtur tagħhom damu għexieren ta' snin biex jistitwixxu dawn il-proċeduri. Iżda dan ma jnaqqas xejn mill-fatt li kien dritt tagħhom li jaġixxu pero' lanqas minn naħa l-oħra din il-Qorti ma tieħux inkonsiderazzjoni kemm damu jaħsbuha. F'dan il-fattur żgur għandu jkun rifless il-kumpens non-pekunjarju għaliex kienu l-istess rikorrenti li kkontribwew għat-tul taż-żmien biex jitolbu kumpens meta tali rimedju ilu disponibbli għalihom sa mill-1987.

21. Issa l-Istat Malti sar aderenti għall-Konvenzjoni fl-1987, għalhekk dan ir-rimedju kien disponibbli għalihom sa mill-1987. 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 iżda. Huwa żgur li kif jirrisulta mill-atti sakemm ommhom Gemma kienet għadha ħajja l-kera baqgħet tiġi aċċettata.

22. Il-fatt li dawn l-azzjonijiet bdew isiru moda pjuttost riċenti ma jfissirx li ma setgħux isiru qabel. Għalhekk dan il-fattur ser jittieħed inkonsiderazzjoni għal fini ta' fissazzjoni ta' kumpens jekk huwa l-każ. Illum kulħadd sar jagħmel dawn ix-xorta ta' azzjonijiet, ikun kemm ikun għadda żmien minn meta l-interessati jkunu saru propjetarji, għaliex illum *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 Prim Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)**).

23. 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.

24. 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 lokatizzi jitnaqqsu b'madwar 30% abbażi ta' dak l-għan leġittimu.

25. 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%.

26. 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.

27. 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' interessi.

28. Pero' kif dejjem irribadiet din il-Qorti, anke fuq skorta ta' sentenzi tal-QEDM, mhux kull każ huwa bħal ieħor. F'dan il-każ ir-rikorrenti, bħal ma qegħdin għidu ħafna f'dawn il-kawżi, għidu li l-ante kawża tagħhom, u allura Antonio Grima, kellu jagħti dan il-fond lill-inkwilin u lil martu Miriam Dimech għaliex kien sfurzat jagħmel hekk sabiex il-fond ma jiġix rekwizzjonat jew jiġi f'idejn il-Gvern. Il-Qorti għandha suspett jekk dan il-fond ma ngħatax b'kirja għal din ir-raġuni. Il-Qorti tippreferi temmen li ngħata b'kirja lil bintu Marianne Vella, għaliex bħal kull missier li jħobb lil uliedu ried li bintu jkollha saqaf fuq rasha.

29. F'dan il-post x'aktarx trabbiet ir-rikorrenti Sherrese Vella, li jirrisulta li hija bint l-intimat inkwilin. Jekk dan is-suspett huwa minnu, hija tal-mistħija għar-rikorrenti, kemm bħala ulied u kif ukoll neputijiet, li jimputaw lill-missierhom jew nannuhom dawn il-motivi. L-aventi causa tar-rikorrenti kieku riedu setgħu taw dan il-fond b'donazzjoni, iżda l-għaqal tagħhom iddetta li jagħtuh b'kera lil binthom minflok. Li kieku sar hekk, illum ir-rikorrenti ma humiex qed jagħmlu din l-azzjoni.

30. Tajjeb li jingħad li kemm missier u kif ukoll omm Marianne Vella, Gemma, baqgħu jaċċettaw il-kera minkejja li din kienet mietet u ma nġabet ebda prova li l-imsemmija kienu sfurzati kif fil-fatt jallegaw ir-rikorrenti. Ommhom mietet fil-31 ta' Lulju 2012 (a' fol 109). Presentaw dawn il-proċeduri f'anqas minn sena mill-mewt tagħha. Il-Qorti ma tistax ma tistaqsix lilha innifisha, jekk l-awturi tar-rikorrenti kienux tassew qed jagħmlu l-konsiderazzjonijiet li qed jagħmlu llum is-suċċessuri tagħhom. Ir-risposta tal-Qorti hija ċertament li le. Għalkemm il-mejtin ma jistgħux jitkellmu, żgur pero' l-atti tagħhom jistgħu jiġu ġġudikati *post mortem* fejn jidħlu l-ulied. Il-Qorti hija konvinta li dak li għamlu l-awturi tagħhom kien fil-gran parti tiegħu *ex familiaritatis causa.*

31. F'ċirkostanzi bħal dawn din il-Qorti ma tħoss li hija marbuta mal-linji gwida tas-**Sentenza Cauchi -vs- Malta** għaliex għal-lublieba li ħafna għandhom għall-kumpens f'dawn il-kawżi ukoll hemm limitu. Għalhekk l-ammont li qed tillikwida din il-Qorti bħala kumpens huwa dak ta' ħmistax-il elf ewro (€15,000) bħala danni pekunjarji biss.

Decide

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

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

Tilqa' it-tieni talba rikorrenti.

Tilqa' it-tielet u r-raba talba rikorrenti u fiċ-ċirkostanzi tal-każ tillikwida id-danni pekunjarji biss fl-ammont ta' ħmistax-il elf ewro (€15,000) u konsegwentement tikkundanna lill-intimat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-ammont hekk likwidat mill-presenti Sentenza sal-pagament effettiv.

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

Spejjes għall-Avukat tal-Istat ħlief dawk tal-perit imqabbad mill-Qorti peress li nofshom għandhom jitħallsu mir-rikorrenti.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur