QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis 11 ta' Lulju 2024

Numru 8

Rikors Numru 73/23TA

Tabib Gino Abela (KI 161842M), Helen Micallef (KI 750050M), Antoinette Galea (KI 614556M), Theresa Amaira (KI 254144M), Father Carmel Abela (KI 1048747M), Ruben Mifsud (KI 255274M), Claudette Caruana Montaldo (KI 307971M) u Oriana Zahra (KI 222267M)
vs
Avukat tal-Istat u Mary Rodo (KI 188030M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tat-Tabib Ġino Abela u oħrajn (ir-rikorrenti) tal-15 ta' Frar 2023 li permezz tiegħu premettew u talbu s-segwenti:

1. Illi l-esponenti t-Tabib Gino Abela, Helen Micallef, Antoinette Galea, Theresa Amaira u Father Carmel Abela huma tfal tad-defunta Marija Carmela Abela, li mietet armla fis-sena 2007 u regolat il-wirt taghha, permezz ta' testament datat

tlieta ta' Gunju tas-sena elf disa' mija sitta u disghin (06.06.1996) in atti n-Nutar Dr. Richard Vella Laurenti (Vide Dok. 'A' anness);

2. ILLI Gemma Mifsud, bint id-defunta Marija Carmela Abela mietet fis-sena elf disa mija hamsa u disghin (1995) u halliet bhala werrieta fi kwoti indaqs it-tlett itfal taghha ossia lil Ruben Mifsud, Claudette Caruana Montaldo u Oriana Zahra; (Vide Dok. Causa Mortis Dok. 'B' anness);

3. ILLI fir-rigward tal-propjeta in kwistjoni, kienet inharget notifika ta' derekwizjizzjoni fil-hmistax ta' Deicemberu tas-sena elf disa' mija disgha u erbghin (15.12.1949) Vide Dok. 'C')

4. ILLI d-defunta Marija Carmela Abela kienet is-sid ta' nofs indiviz tal-fond bin-numru ufficjali tlieta u ghoxrin (23) fi Triq Salvu Psaila, Birkirkara;

5. ILLI fid-data meta l-esponenti wirtu l-fond mertu ta' dawn il-proceduri, l-intimata Mary Rodo kienet gja tirrisjedi fil-fond u kienet tokkupa l-istess taht titolu ta' kera;

6. ILLI l-inkwilina Mary Rodo trabbiet fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri u ghadha tirrisjedi fil-fond de quo;

7. ILLI prezentement l-inkwilina Mary Rodo qed thallas il-kera mizera ta' mitejn u disa' Ewro (€209) fis-sena. Il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar gholi minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009;

8. ILLI ghalhekk l-intimata Mary Rodo baqghet tgawdi kirja sfurzata fuq is-sid u thallas kera baxxa ferm, kif jipprospetta l-artikolu 1531C tal-Kap. 16 ta' Ligijiet ta' Malta, minghajr ma nzamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin. Ma hemm l-ebda dubbju illi din kienet kera baxxa, specjalment ikkunsidrat dak li l-propjeta kapaci ggib is-suq miftuh;

9. ILLI huwa stat ta' fatt illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ta' l-anqas qabel dahal fis-sehh l-Att XXIV tal-2021, ta d-dritt lill-intimata li tibqa tghix fil-fond surreferit minkejja li skada t-terminu lokatizju, b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u l-anqas zzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-uniku awment permessibbli jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinat mil-Awtoritajiet. Dan irrizulta ghal relazzjoni sforzata ta' sid u inkwilin ghal perjodu indefinit.

10. ILLI b'dan il-mod, ir-rikorrenti gew imcahhda mit-tgawdija tal-propjeta taghhom, minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond. Ghaldaqstant gew privati mil-propjeta taghhoma bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

11. ILLI l-livell baxx ta' kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilita tat-tehid lura tal-propjeta, in-nuqqas ta' salvagwardja procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawk l-ahhar decimi u l-inferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

12. Ghalhekk fil-fehma umili tar-rikorrenti, d-drittijiet taghhom gew miksura ai termini tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement ghandhom dritt jircievu kumpens, stante illi gew privati, minghajr ma ngahtaw kumpens gust ghat-tgawdija tal-propjeta taghhom.

GHALDAQSTANT, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi jghidu l-intimati ghaliex m'ghandiex:

1. TIDDIKJARA u TIDDECIEDI illi per konsegwenza tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, inkluz ta' l-artikolu 3 tal-istess Kap fil-Ligi, u/jew minhabba l-Att X tal-2009, gew vjolati d-drtittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-propjeta taghhom ossia fond tlieta u ghoxrin, Triq Salvu Psaila, Birkirkara, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea;

2. TIDDIKJARA u TIDDECIEDI illi l-intimat Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni li jinkludu danni non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-ligijiet succitati fit-talba precedenti;

3. TILLIKWIDA l-istess kumpens u danni bil-hatra ta' periti nominadi;

4. TIKKUNDANNA lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati;

5. TAGHTI dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa

Bl-ispejjez u l-imghax legali kontra l-intimati li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tas-7 ta' Marzu 2023 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. Illi preliminarjament sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni. Di piu', ir-rikorrenti jridu jġibu prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. Illi preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, din il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita l-poteri kostituzzjonali tagħha, u dan stante li mill-Att promotur ma jirriżultax illi r-rikorrenti eżawrew ir-rimedji ordinarji li kellhom skont il-Liġi u ma jidher li ttentaw qatt li jtejbu s-sitwazzjoni tagħhom, la qabel u lanqas wara l-emendi tas-sena 2021.

3. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward il-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-rikorrenti u għaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;

4. Illi ghalkemm fir-rikors promotur hemm imnizzel li n-notifika ta` derekwizizzjoni tal-fond in kwistjoni sehhet fil-15 ta` Dicembru 1949 u li meta ir-rikorrenti wirtu l-fond l-intimata Mary Rodo kienet diga` tirrisjedi fih, mhux car kif u b`liema mod dan il-fond gie mikri lil Mary Rodo.

5. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja 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 Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġionevoli - li żgur mhux il-każ.

6. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 f'dak li jirrigwarda 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 Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt;

7. Illi fir-rigward tal-Artikolu 3 tal-Kap 69 kif ukoll l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta, bl-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, bis-saħħa tal-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69, is-sid jista’ jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jimponi kundizzjonijiet ġodda fuq l-inkwilin u biex il-kera tiġi riveduta sa 2% tal-market value tal-fond, u jista’ jitlob reviżjoni tal-istess kull 6 snin skond l-Artikolu 4A(7), sakemm il-partijiet ma jifthiemux xort’oħra;

8. Illi l-istess Artikolu 4A jipprovdi wkoll, fis-subinċiż 4, li meta l-inkwilin ma jgħaddix mill-means test, jingħata sentejn biex jiżgombra mill-fond u s-sid ikun ħaqqu kumpens għal dak il-perjodu li l-Bord jillikwida favur is-sid;

9. Illi, skond is-subinċiż 6, jekk l-inkwilin jgħaddi mill-*means test*, il-Bord li Jirregola l-Kera għandu s-setgħa li jgħolli l-ammont li għadu jitħallas f'kera pendente lite;

10. Illi l-Artikolu 8 u 9 tal-Kap 69 jirregolaw ir-ripresa tal-pussess ta' fond urban. L-Artikolu 9(a) diġa jipprovdi għal sitwazzjonijiet fejn f'każijiet analogi ta' kirjiet mhux assoġġettati għall-Kap 69, is-sid jirriprendi lpussess – bħal per eżempju nuqqas ta' ħlas ta' kera, ħsara fil-fond mikri, ksur tal-kondizzjonijiet li jirregolaw il-kirja, sullokazzjoni tal-fond mingħajr il-permess tas-sid jew użu tal-fond mhux skont ir-raġuni mifthiema – ċertament dawn huma lkoll raġunijiet validi u regolari li jagħtu l-eċċezzjoni għar-restrizzjoni misjuba fl-Artikoli 3, bħal ma jsir f'kirjiet oħra; u. Illi l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, senjatament l-Artikolu 9(b) kif emendat, jagħti lis-sid dritt ta' ripresa jekk jirriżulta li l-inkwilin għandu residenza alternattiva li hija xierqa għall-bżonnijiet tiegħu u ta' familtu;

11. Illi bis-saħħa tal-emendi l-ġodda, l-Artikolu 14, li kien jittratta t-tiġdid awtomatiku tal-kirja bl-istess rata ta' kera u l-istess kundizzjonijiet sakemm is-sid ma jiħux azzjoni legali, ġie mħassar;

12. Illi b'emenda tal-Artikolu 15, kwalunkwe klawżola kuntrattwali li ma hix iżjed vantaġġjuża minn dak li tipprovdi l-Liġi, hija nulla u bla effett;

13. Illi altru għalhekk, illi r-rikorrenti ma jistgħux igawdu l-pussess tal-fond de quo, u altru li mhux possibbli r-ripresa tal-fond jew li l-kera u kundizzjonijiet oħra ma jistgħux jitjiebu. Fuq kollox ma jirriżultax li r-rikorrenti għamlu kwalunkwe tentattiv biex itejbu is-sitwazzjoni tagħhom;

14. Illi għall-istess raġunijiet, ma jistax jingħad illi l-Kap 69 jagħti xi dritt ta' rilokazzjoni assolut, jew xort'oħra ma jippermettix lis-sid jirriprendi l-pussess tal-fond mikri, u altru milli ma hemmx lok li l-kera tiġi awmentata. Il-liġi tipprovdi mekkaniżmu legali effettiv u proporzjonat illi jibbilanċja d-drittijiet rispettivi tal-partijiet interessati. Anke f'kirjiet mhux milquta mill-Kap 69 jeżistu kundizzjonijiet li jibbilanċjaw iddrittijiet tas-sidien u l-kerrejja u dan illum ikunu definiti kuntrattwalment;

15. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe' mill-aspett talproprozjonalita fid-dawl tar-realta ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

16. Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' *Amato Gauci vs Malta* rrikonixxiet li: *"State control over levels of rent falls into a*

sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet *Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et* tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: *"huwa pacifiku li fejn tidhol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marigini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu legittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles";*

17. Illi proprju fir-rigward tal-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta bejn il-partijiet kollha interessati. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi tal-Att X tal-2009 dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut. Illi apparti minn hekk, tajjeb ukoll illi din l-Onorabbli Qorti tieħu konjizzjoni tal-abbozz ta' liġi bin-numru 203 tat-18 ta' Marzu, 2021 meta tikkunsidra l-lanjanzi tar-rikorrenti;

18. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso,* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

19. Illi ukoll din l-Onorabbli Qorti ghandha tiehu in konsiderazzjoni l-fatt li il-predecessuri tar-rikorrenti ma hadu l-ebda azzjoni matul dawn is-snin kollha u fi kwalunkwe kaz it-trapass ta` zmien huwa wiehed notevoli.

20. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

21. 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 ġjaladarba 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' Mary Rodo (l-intimata inkwilina) tad-9 ta' Marzu 2023 li permezz tagħha wieġbet is-segwenti;

1. Illi huwa minnu li l-intimata Mary Rodo tiddetjeni l-fond *de quo* u cioe' l-fond bin-numru tlieta u ghoxrin (23) fi Triq Salvu Psaila, Birkirkara bil-kera annwali ta' mitejn u disgha ewro (€209);

2. Illi t-talbiet tar-rikors promotur, in kwantu huma diretti kontra l-eccipjenti, ghandhom jigu respinti bl-ispejjes kontra r-rikorrenti billi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi hija qieghda tgawdi l-fond in kwistjoni b'titolu validu ta' kera u t-talbiet tar-rikorrenti ma' jistghu qatt jigu akkolti fil-konfront ta' l-eccipjenti;
3. Illi stante li din hija materja ta' idole kostituzzjonali, l-eccipjenti taghmel taghha kwalunkwe eccezzjoni li talvolta tista' tinghata mill-konvenuti l-iehor *nomine*.

4. Illi inoltre, in kwantu ghall-fatt li t-talba tar-rikorrenti hija bbazata fuq allegat ksur tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta), jigi rilevat li ma hemm ebda ksur ta' dan l-Artikolu stante illi l-Ligijiet li jirregolaw il-kirja *de quo* ma jipprevedux id-deprivazzjoni totali tal-propjeta', izda *se mai,*jirrigwardaw il-kontroll jew limitazzjoni tal-uzu ta' propjeta'.

5. Illi l-esponenti qed tgawdi d-drittijiet taghha fuq il-propjeta' *de quo* b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skond il-Ligi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita' taht il-Ligijiet tal-Kera u ghalhekk mhux qed jippregudikaw id-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, permezz ta' l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili inholoq mekkanizmu ta' awment fil-kera li permezz tieghu l-kera tizdied kull tlett snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici ta' inflazzjoni.

6. illi fir-rigward tar-rikorrenti li l-ammont ta' kera ma jirriflettiex il-valur tas-suq, f'dawn ic-cirkostanzi fejn l-Istat igawdi margini wiesa' ta' apprezzament fl-interess generali ma jistax isir paragun mal-valur tal-propjeta' fis-suq hieles kif pretiz mir-rikorrent. Kif huwa risaput, l-Istat ghandu l-jedd li jghaddi dawk il-Ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-propjeta' fl-interess generali u sabiex il-Gvern iwettaq il-politika socjali u ekonomika tieghu fil-qasam ta' l-akkomodazzjoni. L-ilment tar-rikorrenti li huma qeghdin iggorru piz sproporzjonat minhabba li l-ammont ta' kera li qed jircievu ma jirriflettix il-valur reali tal-fond inkwistjoni, ma jistax jigi msewwi bi tnehhija tal-Ligi jew bl-izgumbrament tal-esponenti. Il-htiega u legittimita' tal-Kapitolu 69 ma jistghux jigu newtralizzati u rezi inapplikabbli bl-izgumbrament tal-esponenti.

7. Illi konsegwentement, l-esponenti ma ghandiex tigi zgumbrata mill-fond *de quo* u lanqas ma ghandha tigi pregudikata finanzjarjament billi hija ma kissret ebda Ligi izda sempliciment avallat ruhha minn Ligi li ghadha fis-sehh. In oltre l-esponenti li hija anzjana ta' 93 sena m'ghandhiex mezzi suffiċjenti (billi tiddependi mid-dhul tal-pensjoni li tircievi mill-istat) sabiex isibu akkomodazzjoni alternattiva xierqa u ilhom ighixu f'dan il-fond ghall-ghexiren ta' snin.

8. salv eccezzjonijiet ulterjuri

Rat l-atti u dokumenti kollha fir-rikors.

Semgħet u qrat ix-xhieda mressqa fil-perkors tas-smiegħ.

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet.

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

Punti ta' fatti

Ir-rikorrenti huma propjetarji tan-nofs indiviż fi 23, Triq Salvu Psaila, B'Kara li huwa mikri lilll-intimata inkwilina b'kera. Dan il-fond kien rekwizjonat iżda kienet ħarġet ordni ta' derekwizzjoni u l-awturi tar-rikorrenti għażlu li jirrikonoxxu lill-imsemmija Mary Rodo bħala nkwilina. Preċiżament inkera lill-ġenituri tagħha snin ilu. Illum l-intimata nkwilina għandha 91 sena. Preżentement qed tħallas €209 fis-sena u dan ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ir-rikorrenti qed jilmentaw li d-drittijiet fundamentali tagħhom qed ikunu leżi għaliex ma jistgħux jipperċepixxu kera adegwata u di piu' ma jistgħux ikollhom iċ-ċertezża li qatt ser jirriprendu l-pussess tal-fond stante li l-liġi tagħti dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilin anke kontra r-rieda tar-rikorrenti.

Punti ta' Liġi

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.

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 tal-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 **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).**

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).

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

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

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. Biżżejjed wieħed iħares lejn il-kwantita' ta' riċevuti tal-kera esebiti (a' fol 31 sa fol 92). Di fatti anke l-istess l-intimat inkwilin ma jikkontestax dan il-fatt. Għalhekk din l-eċċezzjoni ser tkun miċħuda.

L-intimat Avukat tal-Istat jesiġi wkoll li r-rikorrenti jridu jipprovaw it-titolu tagħha għall-propjeta' de quo. F'dan il-każ in-nofs indiviż tagħhom. Kif jirriżulta mill-provi u mid-dokumenti esebiti dan it-titolu jeżisti. Il-Qorti tfakkar ukoll, li ai fini ta' dawn il-proċeduri dawn il-Qrati rribadew 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 jeżisti. Dan jirriżulta b'mod mill-aktar ċar mid-dokumenti esebiti u għalhekk il-Qorti mhux ser taħli aktar ħin fuq din l-eċċezzjoni.

Ġie eċċepit ukoll li r-rikorrenti messhom l-ewwel eżawrew ir-rimedju ordinarju li llum huwa disponibbli għalihom bis-saħħa tal-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Sa fejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 mid-data tal-applikazzjoni tal-artikolu 4A, jiġifieri l-1 ta' Ġunju 2021 'l 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 minn dan l-artikolu.

<u>Artikolu wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.</u>

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 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. Pero

mhux kull rikors huwa bil-fors bħall-ieħor anzi kull wieħed għandu l-varjanti tiegħu kif ser jingħad aktar ‘l isfel.

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, 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.

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 lill-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**).

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 202**1. Dan iżda sal-1 ta' Ġunju 2021.

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 min-naħa l-oħra din il-Qorti ma tieħux inkonsiderazzjoni kemm damu jaħsbuha. Għalhekk 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.

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 teżistix, imma lanqas 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 anke baqgħu jaċċettaw il-kera sa riċenti u ċioe' fil-31 ta' Diċembru 2023 (a' fol 92).

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)**).

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 innotat li l-miżuri kontestati f’kawżi ta’ din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezjoni soċjali tal-kerrejja.

Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezjoni li setgħet kienet eżistenti f’Malta meta ġew introdotti dawn il-liġijiet battiet matul il-kors tat-tlett deċenji li segwew minn dik is-sena. F’dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta’ kumpens, tali valuri lokatizzji jitnaqqsu b’madwar 30% abbażi ta’ dak l-għan leġittimu.

Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis. Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma 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%.

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 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 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.

Għaldaqstant wara li ħadet in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi tal-każ u r-rapport tal-Perit inkarigat minnha, il-Qorti tasal għall-konklużjoni li, li kieku r-rikors sar 'idem' dawk kollha li huma propjetarji, l-kumpens pekunjarju għandu jkun ta' erbgħin elf ewro (€40,000). Għalhekk dak li għandu jitħallas lir-rikorrenti huwa għoxrin elf ewro (€20,000) stante li huma għandhom biss in-nofs. Bħala danni non pekunjarji l-Qorti qed tillikwida l-ammont ta' elfejn ewro (€2000).

Sa fejn dan ir-rikors jirrigwardja lill-intimata inkwilina din ser tkun illiberata mill-osservanza tal-ġudizzju għaliex kif dejjem irritenew dawn il-Qrati, il-presenza

f'din il-proċedura hija rikjesta għall-integrita' tal-ġudizzju u għaliex finalment ma hiex li trid tagħti rimedju stante li ma kinitx hi li għamlet il-liġi.

Deċide

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

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati ħlief dik tar-rimedji ordinarji kif spjegat aktar 'l fuq.

Tilqa' l-ewwel talba rikorrenti u dan kif ċirkoskrittat biż-żmien kif indikat f'din is-Sentenza.

Tilqa' it-tieni ralba rikorrenti.

Tilqa' it-tielet u r-raba' talbiet rikorrenti billi tillikwida l-ammont ta' kumpens fl-ammont ta' tnejn u għoxrin elf ewro (€22,000) kif fuq spjegat u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas din is-somma kif likwidata lir-rikorrenti bl-imgħaxijiet legali mill-preżenti sal-pagament effettiv.

Tillibera mill-osservanza tal-ġudizzju lill-intimata inkwilina.

Spejjes għall-intimat Avukat tal-Istat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur