QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis 13 ta' Frar 2025

Numru 4

Rikors Numru 195/2024

Marianna Debono [K.I. Nru. 0239534M] u uliedha Maria Theresa Galea [K.I. Nru. 0164566M], Maria Grazia Gatt [K.I. Nru. 0463758M], Josephine Borg [K.I. Nru. 0483962M] u Eugenio Debono [K.I. Nru. 0046060M]
vs
L-Avukat tal-Istat
U
Carmel Abela u Maria-Rosaria Abela [K.I. Nru. 0727545M u 0859746M b'mod rispettiv]

Il-Qorti:

Il-Qorti rat ir-rikors ta' Marianna Debono u oħrajn (ir-rikorrenti) tat-18 ta' April 2024 li permezz tiegħu ppremettew u talbu lil din il-Qorti s-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti huma lkoll l-proprjetarji assoluti tal-fond bin-numru 33, 'Jesus Mary', fi Triq Antonio Muscat Fenech, gewwa Hal Qormi.

2. Illi r-rikorrenti huma propjetarji ta' l-imsemmija proprjetà hekk kif ahjar deskritt fir-rapport mhejji min-Nutar Pubbliku Dr. Nicholas Briffa illi kopja tieghu hi hawn

annessa u mmarkata bhala ‘**Dok: A**’. In succint, bil-mewt ta’ Emanuel Debono (r-ragel tar-rikorrenti Marianna Debono) in nofs ($^1/_2$) sehem tal-fond intiret in kwantu ghal kwart ($^1/_4$) [ossia, $^1/_8$ ($^1/_4$ tan-$^1/_2$)] mir-rikorrenti Marianna Debono – li ghalhekk giet tippossjedi $^5/_8$ – filwaqt li r-rimanenti $^3/_8$ intirtu mill-erbgha ulied, hawnhekk ukoll rikorrenti.

3. Illi ghall-kompletezza r-rikorrenti qed jannettu mal-prezenti r-ricerki relattivi ghall-provenjenza tal-fond mertu ta’ din il-kawza u dawn qed jigu mmarkati bhala ‘**Dok: B**’.

4. Illi dan il-fond jinkera lill-intimati Carmel Abela u Maria-Rosaria Abela, sa minn ferm qabel l-1 ta’ Gunju, 1995 u dan ghadu hekk jinkera sal-prezent u dan ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta. L-imsemmija inkwilini jgharfu lir-rikorrenti bhala s-sidien tal-proprjetà fuq deskritta u kif ukoll bhala s-sidien tal-kera relattiva hekk kif implicitament dezunt mid-diversi kopji ta’ ricevuti ta’ kera illi qed jigu annessi mal-prezenti u komplessivament immarkati bhala ‘**Dok: C**’.

5. Illi l-imsemmija inkwilini jinsabu jhallsu l-ammont ta’ mitejn u tnax-il ewro (€212.00c) bhala kera fis-sena fuq il-fond fuq imsemmi bil-modalità ta’ €53.00c kull tlett xhur bil-quddiem. Dan hu rifless fl-annessi ricevuti ta’ kera.

6. Illi fuq il-fond in kwistjoni ma nharget ebda ordni ta’ dekontroll, kif jirrizulta mill-anness certifikat mmarkati bhala ‘**Dok: D**’.

7. Illi ghall-perjodu kollu sakemm gie promulgat l-Att XXIV tas-sena 2021, liema Att nieda l-possibilità ta' proceduri a tenur tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-kirja li kienet titqies bhala wahda protetta ma setghetx tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem gholew u li ghal dan iz-zmien kollu kienet tezisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien isib f’suq hieles.

8. Illi ghalkemm precedentement kienet dahlet fis-sehh ligi ohra (l-Att X tas-sena 2009) sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-ingustizzji li l-ligi specjali tal-kera kienu joholqu versu s-sidien ta’ proprjetá din l-istess ligi bl-ebda mod ma setghet tghin lill-esponenti peress li m'affetwatx il-kera tal-fond.

9. Illi ghalhekk effettivament bl-istat li kienet il-ligi, ir-rikorrenti, u l-antenanti taghhom, ma kellhom qatt la l-possibilitá u wisq anqas l-isperanza reali li qatt jiksbu jew il-pussess effettiv jew redditu reali mill-istess fond.

10. Illi ghalhekk ghal dan il-perjodu, ir-rikorrenti u l-antenati taghhom, gew imcahhda mit-tgawdija libera ta' dan il-fond b’dana illi kien hemm ksur tad-dritt taghhom ta' proprjetá hekk kif sancit fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitlobu umilment li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

I. **Tiddikjara** li stante l-protezzjoni li kien joffri l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, kif kien qabel ma gie promulgat l-Att XXIV tas-sena 2021, ir-rikorrenti u l-antenanti taghhom gew imcahhda mill-pussess effettiv jew

redditu tal-fond bin-numru 33, 'Jesus Mary', fi Triq Antonio Muscat Fenech, gewwa Hal Qormi u dan kien bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja;

II. **Taghti** ordnijiet, tohrog dawk l-atti u takkorda dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq u tizgura l-jedd fundamentali ta' proprjetá tar-rikorrenti, inkluz li tillikwida u tikkundanna l-intimat Avukat tal-Istat ihallas ammont ta' kumpens jew danni, kemm ta' natura pekunjarja u non-pekunarja, ghall-perjodu shih tal-kirja u dan taht dawk il-provvedimenti li jidrilha xierqa u opportuni;

III. **Tillikwida** l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrent, ai termini tal-Ligi;

IV. **Tikkundanna** lill-intimati, jew min minnhom, ihallas l-istess kumpens u danni likwidati lir-rikorrenti ai termini tal-Ligi;

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni relattiva.

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tad-9 ta' Mejju 2024, li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. Preliminarjament, ma seħħ ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan il-jedd fundamentali.
2. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-pretensjonijiet u t-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.
3. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ li din l-Onorabbli Qorti ssib li seħħet leżjoni tal-jedd fundamentali tar-rikorrenti, *ai termini* tal-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda leżjoni ma tista' tissustixxi qabel it-30 ta' April, 1987. B'żieda ma' dan, u kif kjarament jirriżulta fit-talbiet tar-rikorrenti, l-azzjoni tar-rikorrenti hi limitata sa qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Isegwi għalhekk li kwalsiasi kumpens likwidat favur ir-rikorrenti ma jistax jiżboq dawn id-dati.
4. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż.

Rat ir-risposta ta' Carmel u Maria-Rosaria Abela (l-intimati inkwilini) tat-23 ta' Mejju 2024 li permezz tagħha wieġbu s-segwenti:

1. Illi, in linea preliminari, jispetta lir-rikorrenti li jressqu prova li huma ma kellhomx rimedju effettiv u ordinarju alternattiv għal-lanjanzi epurati

minnhom f'din il-proċedura. Fin-nuqqas ta' din il-prova, l-esponenti jeċċepixxu li din l-Onorabbli Qorti għandha toqgħod lura milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u b'mod preliminari ukoll, filwaqt li l-atturi mhumiex qegħdin espressament jitolbu li l-esponenti jiġu żgumbrati mill-fond bin-numru 33, 'Jesus Mary', Triq Antonio Muscat Fenech, Ħal Qormi, in vista tat-termini wiesgħa li fihom hija miktuba t-tieni talba attriċi, qiegħed jiġi eċċepit li din l-Onorabbli Qorti hija nieqsa mill-kompetenza li tiddeċiedi talbiet dwar żgumbrament ta' inkwilini mill-fond mikri lilhom, stante li huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li huwa kompetenti jiddeċiedi fuq talbiet ta' din in-natura;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jinkombi fuq l-atturi li jġibu prova suffiċjenti ta' dak allegat minnhom, ossia li d-dispożizzjonijiet tal-liġi riferuti minnhom imorru kontra d-drittijiet fondamentali tagħhom kif sanċiti fl-Artikolu wieħed tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti la għandhom jiġu misjuba responsabbli għal kwalunkwe leżjoni ta' dritt fondamentali, u lanqas m'għandhom jiġu kkundannati jħallsu kwalunkwe kumpens li jista' jiġi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti, *stante* li f'każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi;

5. Illi l-esponenti, minn kemm ilhom jokkupaw il-fond in kwistjoni minn madwar is-sena 1965, dejjem osservaw il-provvedimenti tal-Kapitoli 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dejjem ħallsu l-ammont ta' kera kif mitlub minnhom, u dejjem ħadu ħsieb il-fond in kwistjoni, u għalhekk ma jistax jingħad li huma aġixxew ħażin, abbużivament, u/jew mhux in linea ma' dak li tgħid il-liġi;

6. Illi f'kull każ u bla preġudizzju għas-suespost, l-esponenti lanqas m'għandhom ibatu spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, *stante* li huma ma jistgħux jiġu kkastigata talli ottemporaw ruħhom mad-dispożizzjonijiet tal-liġi promulgati mill-istat.

7. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra l-partijiet l-oħra, jew min minnhom.

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-proċedura.

Qrat u semgħet ix-xhieda.

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

Punti ta' fatti

Ir-rikorrenti kollha f'isħma differenti huma propjetarji tal-fond urban 33, "Jesus Mary" fi Triq Antonio Muscat, Qormi. Dan ilu mikri lill-intimati inkwilini sa minn qabel Ġunju tal-1995 versu l-kera ta' €212. Ir-rikorrenti jilmentaw li minħabba l-istat tal-liġijiet tal-kera huma qed ikollom id-drittijiet fundamentali tagħhom miksura peress li kemm huma kif ukoll l-awturi tagħhom ġew imċaħħda mill-pusses effettiv ta' dan il-fond kif ukoll minħabba redittu baxx ħafna.

Għalhekk għamlu din il-Kawża.

Punti ta' Liġi

L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens li l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta bil-protezzjoni li jagħtu lill-kerrej qegħdin jilledulhom 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 ikkawżata b'dawn id-dispożizzjonijiet ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi ta' l-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-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**).

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. U jekk huwa l-każ li jingħata kumpens 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

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

Sa fejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, 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. 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 r-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 2021**. Dan iżda sal-1 ta' Ġunju 2021.

Għalhekk, fl-evalwazzjoni 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-protezzjoni soċjali tal-kerrejja.

Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta meta ġew introdotti dawn il-liġijiet battiet matul il-kors tat-tlett deċenji li segwew 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 kinitx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu.

Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta' riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabbli li jitqies li t-telf attwali kien inqas minn dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%. Magħdud ma' dan, 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 imħallas lilu.

Għaldaqstant wara li ħadet in konsiderazzjoni taċ-ċirkostanzi tal-każ u r-rapport tal-Perit inkarigat minnha, il-Qorti tasal għall-konklużjoni li l-ammont ta' erbgħin elf ewro (€40,000) bħala danni pekunjarji u elfejn ewro (€2,000) bħala danni non pekunjarji ikunu adegwati.

Sa fejn dan ir-rikors jirrigwardja lill-intimati inkwilini dawn ser ikunu lliberati mill-osservanza tal-ġudizzju, għaliex kif dejjem irritenew dawn il-Qrati, il-presenza tagħhom f'din il-proċedura hija rikjesta biss għall-integrita' tal-ġudizzju u għaliex ukoll finalment m'humiex huma li jridu jagħtu rimedju stante li ma kinux huma li għamlu l-liġi.

Għalkemm ir-rikorrenti ma humiex jitolbu l-iżgumbrament xorta tajjeb li jingħad li din hija wkoll ir-raġuni għalfejn din il-Qorti m'għandiex tordna l-iżgumbrament tal-intimati inkwilini f'kawżi bħal dawn. Il-kwistjoni ta' żgumbrament hija waħda ta' natura ċivilistika u għandha għalhekk tintalab lill-Qrati jew tribunali

kompetenti oħrajn u mhux lil din il-Qorti. Di piu; kull rimedju f'dawn il-kawżi għandu jingħata mill-Istat għaliex wara kollox l-intimati inkwilini ma jaħtu xejn għal-liġi anke jekk hija waħda ħazina. Dawn huma vittmi daqs is-sidien.

Deċide

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

Tilqa' l-ewwel talba rikorrenti bil-mod kif spjegat aktar 'l fuq.

Tilqa' it-tieni talba rikorrenti kif ċirkoskritta sal-perjodu sal-1 ta' Ġunju 2021.

Tilqa' it-tielet u r-raba talbiet rikorrenti u dan billi tillikwida l-ammont ta' kumpens fl-intier ta' tnejn u erbgħin elf ewro (€42,000) għar-raġunijiet fuq spjegati u tikkundanna lill-Intimat Avukat iħallas dan l-ammont lir-rikorrenti bl-imgħaxijiet minn din is-Sentenza sal-pagament effettiv.

Tillibera lill-intimati inkwilini mill-osservanza tal-ġudizzju.

Spejjes għalll-intimat Avukat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur