QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 8 ta' Mejju, 2025

Numru 3

Rikors Numru 72/24TA

Rosaria Anne Bonnici (K.I. 746459M) f'isem u ghan-nom ta' Mary Debattista (K.I. 426735M) kif debitament awtorizzata skont il-prokura anness u mmarkata Dok A; Carmel Zerafa (K.I. 500633M), Josephine Briscoe (K.I. 711339M), Anne Galea (K.I. 468645M), Antoinette Borg (K.I. 41238M) u Mario Zerafa (K.I. 313058M)

Vs.

L-Avukat tal-Istat u Spiridione Azzopardi (K.I. 202154M) u Mary Azzopardi (K.I. 360757M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Rosaria Anne Bonnici noe et (ir-rikorrenti) tat-8 ta' Frar 2024, li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti kollha huma komproprjetarji tal-fond 45, Triq San Guzepp, Pieta` (‘il quddiem, “il-Fond”);

2. Illi r-rikorrenti Mary Debattista, Carmel Zerafa, Josephine Briscoe, Anne Galea u Antoinette Borg kif ukoll huhom Giovanni Zerafa akkwistaw sest indiviz tal-Fond per via di successione mill-eredita` ta’ ommhom Maria Zearafa li mietet fil-25 ta’ Jannar 1985 (ara dokumenti annessi u mmarkati ‘**DOK B1**’, ‘**DOK B2**’ u ‘**DOK B3**’);

3. Illi l-Fond ghadda minn diversi rinumerazzjonijiet tul is-snin bl-aktar wahda recenti tkun dik ippublikata fil-Gazzetta tal-Gvern tal-31 ta’ Lulju 1998 u illum ghandu n-numru ufficjali 45 (ara ezercizzju ta’ rinumerazzjoni anness u mmarkat ‘**DOK C**’);

4. Illi permezz ta’ kuntratt pubbliku in atti tan-Nutar Joel Grima tat-28 ta’ Mejju 2019, ir-rikorrenti Mario Zerafa akkwista b’titolu ta’ donazzjoni s-sest indiviz tal-Fond minghand missieru Giovanni Zerafa (ara att ta’ donazzjoni anness u mmarkat ‘**DOK D**’);

5. Illi l-Fond mhux fond dekontrollat kif jirrizulta minn ‘**DOK E**’ anness ma’ dan ir-rikors;

6. Illi ghall-habta tal-1954, l-imsemmi Fond kien inghata b’kera miz-ziju tar-rikorrenti, Publius Grech, lil missier l-intimata Mary Azzopardi, ossija Emanuel Grech, ghal kera mizera ta’ LM30 fis-sena. Wara li l-imsemmi Emmanuel Grech rabba lis-sitt uliedu fil-Fond, hu mar joqghod band’ohra u dahlu jghixu fil-Fond l-intimati taht l-istess kundizzjonijiet tal-kirja ezistenti dak iz-zmien. Wara l-mewt ta’ Publius Grech, il-Fond ghaddha ghand omm ir-rikorrenti, Maria Zerafa li eventwalment issuccedewha uliedha kif imsemmi f’dan ir-rikors;

7. Illi skond id-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza Li Trażżan Il-Kera Fuq Id-Djar (Ordinanza XVI tal-1944, Kap. 116 tal-Ligijiet ta’ Malta), la l-antekawza tar-rikorrenti u lanqas l-istess rikorrenti ma kienu liberi li jikru l-fond in kwistjoni fis-suq hieles stante illi l-kirjiet, inkluz il-kera, ta’ fondi residenzjali li ma kienux dekontrollati bhalma hija dik proprjeta` tar-rikorrenti kienu regolati ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta li kienet tistipula l-*fair rent* li ma seta’ qatt jeccedi l-valur lokatizju ta-fond qabel l-4 ta’Awissu tal-1914;

8. Illi wara l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009, il-kera gholiet ghall-ammont kif stabilit mil-ligi, b’awmenti mizeri skont l-indici tal-inflazzjoni u dan kif kien dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap. 16;

9. Illi fil-kors tal-kirja r-rikorrenti u l-antekawza taghhom gew effettivament prekluzi milli jippercepixxu kera li tirrifletti l-valur lokatizju tal-Fond. Tant hu hekk li wara z-zidiet ai termini tal-Att X tal-2009, ir-rata tal-kera li kienet qieghda tigi percepita mir-rikorrenti kienet dik irrizorja ta’ €185 fis-sena, u wara l-aktar zidiet recenti, il-kera percepita illum mir-rikorrenti hija dik ta’ €209.63. Jinghad incidentalment li kontestwalment mal-kawza odjerna, ir-rikorrenti qeghdin jintavolaw kawza ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta;

10. Illi dak imsemmi fid-disa' paragrafu baqa' jsir nonostante li l-prezzijiet fis-suq dejjem baqghu joghlew u illum hemm diskrepanza enormi bejn il-kera li kienu jircievu r-rikorrenti ai termini tal-ligi u dik li setghu jgibu mis-suq hieles. Ghalhekk, kemm il-kirja kif ukoll il-kera forzata kienu qeghdin joholqu lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini;

11. Illi minkejja li l-hsieb wara l-Att X tal-2009 kien illi jtaffi l-pregudizzju, id-diskriminazzjoni u l-ingustizzji sofferti mis-sidien minhabba t-thaddim tal-ligijiet tal-kera, l-istess emendi ma kienux bizzejjed sabiex jghinu lis-sidien jirrimedjaw ghad-dannu rrekat lilhom u dan peress li la kienu jiddisponu ghall-kera gusta li tirrifletti l-valur lokatizju fil-fond u lanqas kienu jippermettu lill-istess sidien jirriprendu lura l-pussess battal tal-Fond, peress li l-inkwilini setghu jibqghu jghixu fil-Fond sakemm ma jkunx aktar fizikament possibbli ghalihom li jaghmlu dan;

12. Illi tali sitwazzjoni ghalhekk kienet qed tohloq lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem kif enforzabbli ai termini tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta. Minkejja li l-operazzjoni tal-Kap. 69 tilledi d-dritt tas-sidien kif kontenut fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, huma diversi s-sentenzi li kkonfermaw li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa salvat mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u in vista ta' dan ir-rikorrenti mhux sejrin jinsistu fuq dan il-punt fit-talbiet taghhom salv zviluppi (kemm legislattivi u gurisprudenzjali) li jista' jkun hemm fil-mori;

13. Illi din il-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali ta' sidien ta' fondi f'pajjizna minhabba l-ligijiet msemmijin gia` giet diversi drabi konstatata kemm lokalment (ara fost hafna ohrajn ***Georgina Grima et -vs- L-Avukat tal-Istat***, Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), 18 ta' Marzu 2021) kif ukoll mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem (ara fost hafna ohrajn ***Amato Gauci -vs- Malta***, kaz Nru. 47045/06, 15 ta' Settembru 2009) ;

14. Illi in vista tal-fatt li dawn il-ligijiet ta' kontroll tal-kera holqu pregudizzju enormi fir-rigward tad-dritt ta' uzu u tgawdija ta' proprjeta` mis-sidien taghhom, inkluz ghall-fatt li l-valur lokatizju tal-Fond qatt ma seta' jigi uzufruwiet mis-sidien minhabba l-operazzjoni tal-ligijiet ezistenti fiz-zmien meta l-kirja kienet ghadha in vigore, il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet fundamentali tas-sidien u ghalhekk il-ligijiet imsemmija u l-operazzjoni taghhom fiz-zmien relattiv ghandhom jigu ddikkjarati anti-kostituzzjonali ;

15. Illi ghalhekk, illum hija gurisprudenza kostanti kemm tal-Qrati nostrana kif ukoll tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem li ma hemmx dubju li r-rikorrenti soffrew lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom tal-proprjeta` kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u bl-istess mod din l-Onorabbli Qorti ghandha tghaddi sabiex tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjajru li jissodisfa l-lezjoni lamentata;

16. Illi r-rikorrenti ghandhom jircievu kumpens ghaz-zmien li fih soffrew danni minhabba l-okkupazzjoni fil-fond tal-inkwilina bl-operazzjoni tal-ligijiet ezistenti tul il-kirja;

17. Illi kif ritenut anke` recentement mill-Qorti Kostituzzjonali (ara ***Carmel sive Charles Sammut -vs- Maria Stella Dimech et*** tas-26 ta' Mejju 2021), ir-rikorrenti ghandhom d-dritt li jircievu d-danni kollha sofferti fiz-zmien tal-kirja peress li "*Huma werrieta ta' [ommhom] u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta [ommhom] kien is-sid.*"

Ghaldaqstant, in vista tas-suespost, ir-rikorrenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li fil-konfront tar-rikorrenti u/jew l-antekawza taghhom il-fatti suesposti u l-operazzjoni tal-ligijiet vigenti, partikolarment il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, kienu qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilini Spiridione Azzopardi, Mary Azzopardi u/jew lill-antekawza u/jew lis-successuri taghhom kif applikabbli ghall-fond 45, Triq San Guzepp, Pieta` u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u/jew l-antekawza taghhom kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem applikabbli lokalment ai termini tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'hekk ghar-ragunijiet suesposti u dawk li sejrin jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza, ir-rikorrenti ghandhom jinghataw ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrula xierqa u opportuni fis-sitwazzjoni;

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti u/jew l-antekawza taghhom b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-ligijiet vigenti, partikolarment il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 talli ma nzammx bilanc u proporzjoni bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilina peress li l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta` in kwistjoni;

3. Tillikwida l-kumpens u danni kemm pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti u/jew l-antekawza taghhom ai termini tal-Ligi;

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas lir-rikorrenti l-kumpens u d-danni likwidati ai termini tal-ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjez u minghajr pregudizzju ghall-kawza ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li qieghda tigi intavolata kontestwalment mar-rikors odjern.
L-intimat huwa minn issa ingunt ghas-subizzjoni tieghu.

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-iStat (l-intimat Avukat) tat-8 ta' April 2024, li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati

mingħajr preġudizzju għal xulxin:

2. Illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom fuq il-fond bin-numru 45, Triq San Ġużepp, Pieta';

3. Illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kienu maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar fejn joqogħdu f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali. F'dan il-kuntest, il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "*Huwa pacifiku li fejn tidhol il-materja ta' akkomodazzjoni socjali l-istati membri ghandhom margini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-mizuri jkunu legittimi, l-ghan socjali ghandu jwassal ghal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq hieles*.";

4. Illi rigward l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-*proviso* tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Barra minn hekk, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing*, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

5. Illi minn dak li hemm imniżżel fir-rikors promotur, l-esponenti jemmen li kwalunkwe kumpens li r-rikorrenti, għajr Mario Zerafa, jistgħu jiġu mogħtija minn din l-Onorabbli Qorti għandu jiġi mogħti **bejn id-19 ta' Awwissu 1987 sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att numru XXIV tal-2021, jiġifieri sat-28 ta' Mejju 2021**. Fil-fehma tal-esponent, din l-Onorabbli Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni wkoll il-fatt li l-kirjiet għolew drastikament dawn l-aħħar ftit snin;

6. Illi għar-rigward ta' Mario Zerafa, ġaladarba huwa m'akkwistax il-fond b'wirt, huwa jista' jiġi kkumpensat biss għat-telf ta' kera bejn id-data meta akkwista s-sest indiviż tal-fond b'titolu ta' donazzjoni mingħand missieru jiġifieri mit-28 ta' Mejju 2019, sat-28 ta' Mejju 2021;

7. 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 stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali. Bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-risposta ta' Spiridione Azzopardi (l-intimat inkwilin) tal-31 ta' Ottubru 2024, li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. Illi, fl-ewwel lok, filwaqt illi l-eċċipjenti jagħraf illi huwa għandu interess ġuridiku u allura locus standi f` azzjoni ta` din ix-xorta, huwa ċertament ma jahtix għal ebda` vjolazzjoni tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti u ċertament illi ma għandu jhallas l-ebda kumpens lill-istess rikorrenti u lanqas ma għandu jbati l-ispejjez ta` din il-kawża;

2. Illi, fit-tieni lok, ir-rikorrenti għandu jagħti prova tat-titolu tiegħu fuq il-propjeta` mertu ta` din il-kawża, u jissostanżja l-istess bid-dokumenti mehtieġa;

3. Illi, fit-tielet lok, jiġi eċċepit illi li bid-dhul fis-sehh tal-att li Jemenda l-Liġijiet Relattivi għall-Kirjiet Residenzjali Protetti ir-rikorrenti ma jistax jilmenta aktar dwar żbilanċ jew nuqqas ta` proporzjonalita` u kwindi l-jeddijiet fondamentali tagħhom ma jistgħux jitqiesu bhala misksura;

4. Illi In oltre, iżda mingħajr ebda` preġudizzju għall-premess, it-talbiet vantati mir-rikorrenti huma semai intempestivi u prematur billi qabel xejn huma għandhom jużufruwixxu ruhhom mid-dispozizzjonijiet tal-Att li Jemenda l-Liġijiet relattivi għall-Kirjiet Residenzjali Protteti qabel ma jista` jingħad illi l-jeddijiet fondamentali tagħhom ġew leżi u miksura;

5. Illi, di piu, iżda assolutament mingħajr ebda` preġudizzju għall- premess, il-liġijiet ċitati mir-rikorrenti iservu għan leġittimu u soċjali u jharsu u ma jistgħux għalhekk jitqiesu bhala vjolattivi tal-jeddijiet fondamentali tal-istess rikorrenti, F`kull każ, l-Istat għandu kull jedd u setgħa li jikkontrolla l-użu tal- proprjeta` fl-interess pubbliku;

6. Illi, addizzjonalment, u mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, jiġi eċċepit illi fi kwalsijasi valutazzjoni tal-fond u eżami aġġudikattiv tal-proporzjonalita bejn l-interessi tal-kontendenti għandu jittiehed kont tad-diversi miljoramenti illi wettaq l-eċċipjenti fil-fond mikri tul dawn is-snin kollha u kif ukoll il-fatt illi -rikorrenti u/jew l-antekawza tagħhom qatt ma wettqu xi forma ta` mauntenzjoni fl-istess fond;

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat l-atti u dokumenti kollha fir-rikors.

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

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet.

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

Punti ta' Fatti

Ir-rikorrenti huma propjetarji tal-fond numru 45, Triq San Ġużepp, Pieta', Malta, li huwa mikri lill-intimati inkwilini. Iżda l-intimata inkwilina Mary Azzopardi kienet mietet. Ir-rikorrenti, jew xi wħud minnhom, maż-żmien wirtu bejniethom tali fond permezz ta' wirt t'ommhom Maria Zerafa li mietet fil-25 ta' Jannar 1985. Dan il-fond mhux dekontrollat u beda jinkera għal ħabta tal-1954, miz-ziju tar-rikorrenti lil missier il-mejta intimata Mary Azzopardi. Għalhekk huwa ċar li l-kirja bdiet minn qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Fil-bidu l-fond kien jinkera għal Lm30 fis-sena. Eventwalment il-kera telgħet għal €185 fis-sena. Ir-rikorrenti llum jirċievu kera ta' €209.63 fis-sena.
Minħabba l-applikazzjoni tal-liġi tal-kera ta' dak iż-żmien, il-kirja tkompliet titgawda mill-inkwilini oriġinali u mbagħad mill-intimati sa issa tul dawn is-snin. Waqt il-proċess tal-kawża odjerna l-intimat inkwilin jgħid li martu kienet twieldet fil-fond in kwistjoni u ilu jgħix fih għal madwar 53 sena.

Matul iż-żmien, bis-saħħa ta' Att X tal-2009, il-kera setgħet tiġi awmentata għal €185 fis-sena u titla' proporzjonalment mal-għoli tal-ħajja. Il-leġiżlatur ukoll daħħal proċess fejn quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, ir-rata tal-kera tista' togħla sa massimu ta' 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq tal-fond, u dan skont artiklu 4A 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 ċertezza ta' meta u jekk jirriprendux il-pussess tal-fond stante li l-liġi tagħti dritt ta'rilokazzjoni lill-inkwilin.

Punti ta' Liġi

L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens li l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dawk viġenti tal-Att numru X tal-2009 bil-protezzjoni li jagħtu lill-kerrej, flimkien mal-artiklu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, qegħdin jilledulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom kif imħarsa minn artiklu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-ewwel artiklu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-ewwel skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Ir-raġunijiet indikati fil-premessi tar-rikors promotur, *inter alia,* huma *prima facie* 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-propjeta` tas-sid, li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artiklu protokollari. Din l-interferenza kkawżata b'dawn id-dispożizzjonijiet trid tkun waħda li ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunita` 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 tal-ġurisprudenza stabbiliti mill-Qorti Ewropeja 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**).

Permezz ta' artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li ġie fis-seħħ f'Ġunju tal-2021 permezz ta' Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti għandhom, u kellhom minnufih, id-dritt li jistgħu jitolbu awment raġjonevoli fil-ħlas tal-kera. Kif fil-fatt irrikorrew u qed jagħmlu.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Jesmond Portelli et Vs Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali, tal-25 ta' Novembru 2016,** il-Qorti ddikjarat li f'każ li liġi ordinarja mhix konsistenti mad-drittijiet fundamentali, ma jfissirx li dik il-Qorti se tgħaddi biex tordna l-iżgumbrament tal-inkwilin, għax dan propju mhuwiex kompitu ta' dik il-Qorti. Dan lanqas huwa mertu ta' kawża kostituzzjonali, iżda mertu ta' kawża *ad hoc* quddiem il-forum kompetenti. L-istess ħsieb ġie rritenut ukoll fis-sentenza bl-ismijiet **Robert Galea Vs Avukat Ġenerali et, deċiża fis-7 ta' Frar 2017,** fejn dik il-Qorti ddikjarat li mhuwiex kompitu ta' Qorti li filwaqt li tkun mitluba tistħarreġ ilment ta' ksur ta' dritt fundamentali, tgħaddi wkoll biex tordna żgumbrament tal-inkwilin.

Konsiderazzjonijiet

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 kemm ir-rikorrenti u anke l-intimat inkwilin finalment ma jikkontestawx dan il-fatt.

L-intimat Avukat tal-iStat jesiġi wkoll li r-rikorrenti jridu jipprovaw it-titolu tagħhom għall-propjeta` *de quo*. 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 mhix dik tal-*probatio diabolica* bħal fil-każ tal-azzjoni *rei vindicatoria*, iżda prova *prima facie* li dan it-titolu jeżisti hija biżżejjed. Dan jirriżulta b'mod mill-aktar ċar mid-dokumenti esebiti u għalhekk il-Qorti mhix se taħli aktar ħin fuq din l-eċċezzjoni.

Ir-rikorrenti setgħu jipprevalixxu ruħhom permezz tar-rimedju ordinarju li huwa disponibbli lilhom bis-saħħa tal-artiklu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Dan ingħad li qed jagħmluh kontestwalment waqt din il-kawża odjerna.

<u>Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta</u>

Ir-rikorrenti jiddikjaraw li qed jiġu miksura d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti f'artiklu 37 tal-Kostituzzjoni. Iżda jgħidu wkoll li mhux sejrin jinsistu fuq dan il-punt, pero` din il-Qorti sejra biss tara kieku stess dan jissussistix għal fini ta' kompletezza ta' din is-sentenza.

Għalhekk din il-Qorti sejra tara jekk dan huwiex minnu u jekk dan jissussistix abbażi ta' dak li qed jiġi ddikjarat.

Artiklu 37 ma japplikax f'għadd ta' ċirkostanzi msemmija f'sub-artiklu (2) tal-istess artiklu. Artiklu 37(2)(f) jipprovdi li ebda ħaġa fl-istess artiklu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi sa fejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' propjeta`, li sseħħ f'kuntest ta' kirja. Allura jsegwi li r-rikorrenti ma jistgħux jattakkaw it-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet nostrani abbażi tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni.

Barra minn hekk, kemm Kap. 69 u anke Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, fost oħrajn, huma liġijiet li jmorru lura għal qabel l-1962 u allura huma protetti bl-artiklu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni.

Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta, skont artiklu 47(9) tal-Kostituzzjoni, ma jistax ikun suġġett għal artiklu 37 tal-istess Kostituzzjoni. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza bl-ismijiet: **Anthony Debono Vs Avukat Ġenerali *et*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali, fit-8 ta' Ottubru 2020.

Artiklu wieħed tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja

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 simili għal dawk ravviżati fid-diversi sentenzi tal-Qorti Ewropeja 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` f'xenarju ta' qabel l-Att XXIV tal-2021, dawn kienu leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artiklu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni. Pero` mhux kull rikors huwa bilfors bħall-ieħor, anzi kull kawża għandha l-varjanti tagħha.

Bħala rimedju r-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara lill-intimat Avukat tal-iStat responsabbli għall-kumpens, u għad-danni sofferti minnhom b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

Din il-Qorti tara li t-talba għar-rimedji xierqa hija bbażata fuq artiklu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti domestika. Il-Qorti tqis li din it-talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għall-perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan għaliex, minn dik id-data 'l quddiem ir-rikorrenti setgħu jipprevalixxu ruħhom mir-rimedju mogħti bl-artiklu 4A tal-Kap. 69, introdott bl-Att XXIV tal-2021. Il-Qorti għalhekk tqis li, *semmai*, jekk għandha tipprovdi rimedju dan għandha tagħmlu biss sal-1 ta' Ġunju 2021.

Dan b'applikazzjoni tal-prinċipju applikat mill-Qrati tagħna fir-rigward tal-artiklu 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-artiklu 4A tal-Kap. 69 li ġie introdott bl-istess Att u għall-istess skop: "*Minħabba li d- dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2021] 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 relevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż*" (ara **Victoria Amato Gauci *et* Vs Avukat Ġenerali *et***).

Għal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq, jekk dan ikun immeritat, il-Qorti għandha tapplika l-istess konsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEDB) fil-paragrafi 101-109 tas-sentenza **Cauchi v. Malta, deċiża mill-Qorti Ewropeja fil-25 ta' Marzu 2021**. Dan iżda sal-1 ta' Ġunju 2021.

Ir-rikorrenti saru sidien tal-fond skont kif iddevolva fuqhom mill-atti relevanti, u b'sehem indaqs bejniethom. Il-fatt li dawn l-azzjonijiet bdew isiru 'moda' pjuttost riċenti ma jfissirx li ma setgħux isiru qabel mill-antenati tar-rikorrenti għall-interessi tagħhom u sabiex jissalvagwardjaw id-drittijiet tagħhom meta huma kienu sidien tal-istess propjeta`. Għalhekk dan il-fattur ser jittieħed in konsiderazzjoni 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, sempliċiment għax kulħadd sar jagħmel hekk. 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 s-sentenza tas-**16 ta' Ġunju 2022, fl-ismijiet D. Peak Limited -vs- Avukat tal-Istat et, Prim' Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)**). Fil-każ in diżamina d-differenza hi li r-rikorrenti m'akkwistawx il-propjeta` in kwistjoni permezz ta' titolu oneruż, iżda mill-bqija xi wħud minnhom ukoll qed jippruvaw jitolbu jew jippretendu danni li jmorru lura għal meta tali fond in kwistjoni kien għadu mhuwiex tagħhom ilkoll.

Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta` tiegħu, l-QEDB fil-kawża **Cauchi -vs- Malta** qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizji fis-suq Malti tal-proprjeta` matul il-perjodi relevanti. 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-QEDB innotat li l-miżuri kkontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja.

Il-QEDB madanakollu 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-QEDB qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizji jitnaqqsu b'madwar 30% abbażi ta' dak il-għan leġittimu.

Il-QEDB żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis. Il-QEDB aċċettat ukoll li l-propjeta`, kieku ma kinetx hekk suġġetta għal din il-leġiżlazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta` riċentement. Il-QEDB għaldaqstant qieset bħala aċċettabbli li jitqies lit-telf attwali kien inqas minn dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.

Magħdud ma' dan, il-QEDB qieset li l-kera li l-applikant ikun diġa` rċieva għall-perjodu relevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu relevanti. F'dan ir-rigward, il-QEDB 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-QEDB ikkunsidrat 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 ċ-ċirkostanzi tal-każ u r-rapport tal-Periti inkarigati, kif ukoll il-fatti relevanti, l-Qorti allura tasal għall-konklużjoni li m'għandux ikun hemm kumpens non-pekunjarju.

Mill-1 ta' Ġunju 2021 ma kien qed iseħħ ebda ksur ta' drittijiet fundamentali għax huwa aċċettat li għal fini ta' bilanċ bejn dak li hu interess ġenerali u dak li hu interess privat, tali emendi legali li kienu daħlu fis-seħħ huma kkunsidrati li jissodisfaw il-kriterji tat-test

tal-bilanċ u l-proporzjonalita`.

Dan ma jfissirx li r-rikorrenti m'humiex ġustifikati fl-ilmenti tagħhom abbażi tal-ewwel artiklu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni. Ifisser biss li dawn iċ-ċirkostanzi, partikolarment l-eżistenza sa mill-1987 u għalhekk l-eżistenza ta' rimedju anke fi żmien l-awturi ta' xi wħud mir-rikorrenti, ser ikun qiegħed jittieħed ai fini ta' fissazzjoni ta' kumpens. Irridu wkoll niftakru, li kemm -il darba ġie ribadit li in tema tal-interess ġenerali kemm il-Qrati tagħna u kif ukoll mill-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa, li l-istat igawdi minn attitudni wiesgħa ħafna fl-implimentazzjoni tal-politika soċjali u ekonomika u dan anke jekk dawn bħala riżultat ifixklu d-dritt tal-propjeta` ta' ħaddieħor (ara *inter alia* s-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Charles Adrian Strickland nomine Vs. Onor. Prim Ministru et, tal-14 ta' Lulju 2008**).

Għalhekk wara li din il-Qorti ħadet in konsiderazzjoni taċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, il-konklużjonijiet tal-Periti minnha maħtura u s-sensiela ta' prinċipji fuq imsemmija, tasal għall-konklużjoni, li l-ammont ta' sittin elf u erba' mija u sebgħa u erbgħin Ewro (€60,447) bħala danni pekunjarji jkun ġustfikat u ekwu. Dwar id-danni non-pekunjarji din il-Qorti tqis li ġaldarba dak li qiegħed ikun reklamat f'dawn il-proċeduri ma huwiex mis-sidien oriġinali li ħolqu l-kirja u kif ukoll bl-emendi riċenti fil-liġi ġew inidirizzati l-ilmenti tar-rikorrenti, u dan kif spjegat aktar 'l fuq, ma hemmx lok li din il-Qorti tagħti danni non-pekunjarji.

Di piu' bħala danni non-pekunjarji, jew danni morali, l-Qorti tara li dawn jingħataw għal xi tbatija li jkun għaddej minnha dak li jkun waqt iż-żmien relevanti, bħal fil-każ ta' dewmien li jista' joħloq inkwiet fil-persuna milquta miċ-ċirkostanzi. F'dan ir-rigward, issir referenza għas-sentenza ta' **Carmelina Bugeja Vs Nazzareno Spiteri et, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali, fit-30 ta' Marzu 2022.** Fil-każ odjern il-Qorti ma tara ebda dewmien esaġerat jew inkella nuqqas ta' disponibilita` ta' rimedji adegwati u effettivi għad-dispożizzjoni tar-rikorrenti qua sidien tal-fond mertu ta' din il-proċedura. Ta' min isemmi wkoll li d-danni morali ma jintirtux u li kumpens non-pekunjarju jirrifletti t-tbatija morali li tkun għaddiet minnu l-vittma minħabba ksur li jkun ġie kkonstatat mill-Qorti. (Ara s-sentenza fl-ismijiet **Tabib Dr. Jacob Vella et Vs Paul Magro et, deċiża 25 ta' Ottubru, 2023**).

Sa fejn dan ir-rikors jirrigwarda lill-intimat inkwilin, dan ser ikun illiberat mill-osservanza tal-ġudizzju għaliex kif dejjem irritenew dawn il-Qrati, il-preżenza tal-inkwilin f'din il-proċedura hija rikjesta għall-integrita` tal-ġudizzju, u għaliex finalment mhux l-intimat li jrid jagħti rimedju, stante li ma kienx hu li għamel il-liġi, u kieku stess, jekk ikun il-każ, huwa l-istat li għandu jwieġeb għal xi ksur ta' drittijiet fundamentali għax huwa propju fl-obbligu tal-istat li jiggarantixxi d-drittijiet taċ-ċittadin. (Ara **Emanuel Bezzina et Vs Avukat Ġenerali, deċiża fit-30 ta' Mejju 2019**).

Deċide

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

Tilqa' l-ewwel talba rikorrenti għall-ksur tal-ħarsien li jagħti artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja;

Tilqa' t-talbiet l-oħra limitatament billi tillikwida kumpens pekunjarju favur ir-rikorrenti fl-ammont ta' sittin elf, erba' mija u sebgħa u erbgħin Ewro (€60,447) bħala danni pekunjarji u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-iStat iħallas dan l-ammont lir-rikorrenti bl-imgħaxijiet legali mill-preżenti sal-pagament effettiv;

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

Spejjeż għall-Avukat tal-iStat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur