QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis 29 ta' Mejju 2025

Numru 7

Rikors Numru 517/2023

Raphael Fava (222454M)
Carmen Gauci (823057M)
Marcelle Micallef (562856M)
Raymond Fava (31660M)
Anna Grech (884552M)
vs
L-Avukat tal-Istat

Grazio sive Horace Abela (428053M) u għal kwalunkwe interess li jista' għandhom, Aaron Abela (541377M), Alvin Abela (449473M), Charro Abela (36679M) u Maria Abela (46891M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Raphael Fava, Carmen Gauci, Marcelle Micallef, Raymond Fava u Anna Grech (ir-rikorrenti) datat 16 ta' Ottubru 2023 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:

1. Illi r-Rikorrenti, kienu wirtu l-fond **"Caravel Court", Flat 8, Triq sir Joseph Carbone, San Giljan** minghand il-genituri taghha bis-sahha ta' testament fl-atti tan-Nutar Dr George Bonello Du Puis tat-18 ta' Mejju 1972, kif jirriżulta mid-dikjarazzjonijiet *causa mortis* u dokumenti ohra li qiegħdin jiġu hawn annessi u mmarkati **'Dokumenti MX1, MX2, MX3 MX4 u MX5'**.

2. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat.

3. Illi l-fond in kwistjoni hu mikri ilu lill-Intimat snin kbar b'kera miżera.

4. Illi għalkemm il-perjodu tal-kirja kienet biss ta' sena li tiġġedded minn sena għal sena, ir-Rikorrenti m'għandhom l-ebda dritt jirrifjutaw li jġeddu din il-kirja.

5. Illi l-kera li r-Rikorrenti obbligati li jirċievu hija ai termini tal-emendi tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, liema artikolu jistipula li r-rata tal-kera tiżdied kull tlett snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni skond l-artikolu 13 tal-Ordinanzali Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, bl-ewwel awment kien fid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2013.

6. Illi l-kera li l-Intimat qiegħed iħallas huwa fis-somma ta' mija u erbgħin Euro fis-sena [€140] (Ara **Dok MX 6**) u cioè inqas minn dak li obbligata titħallas bħala l-minimu stabbilita mill-Liġi u dan minkejja li l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit mid-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' f'xi żmien iġib fl-4 ta' Awissu 1914, liema dispożizzjonijiet ġew mibdula bl-Att X tal-2009.

7. Illi għalhekk ir-Rikorrenti u s-sidien preċedenti ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jirċievu kera ġusta stante li bil-Liġi dak li kienu jirċievu kien kera kif stipulata fil-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aġġustament irriżorji tal-Att X tal-2009.

8. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 m'humiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-Liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

9. Illi teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera li kostretti jirċievu fuq il-fond u l-ammont li l-istess fond kien iġib li kieku qiegħed jinkera fuq is-suq miftuħ, b'dana li l-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

10. Illi ir-Rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bl-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

11. Illi r-Rikorrenti qiegħdin isofru minn nuqqas ta' '*fair balance'* bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

12. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-propjeta' tagħhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin u wisq anqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifshu bħala inkwilin u wisq anqas ta' min jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta m'huwiex jikkonstitwixxi kontroll tal-użu tal-propjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

13. Illi l-valur lokatizju tal-fond *de quo* huwa ferm għola minn dak li l-Liġi imponiet li r-Rikorrenti għandu jirċievi b'tali mod illi id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-Rikorrenti kif protett taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 ta' Protokol Nru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali.

14. Illi fil-każ odjern ma hemmx dan il-*'fair balance'* jew *'a reasonable relation of proportionality'* kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

15. Illi ma hemm l-ebda dubju li r-Rikorrenti qiegħdin isofru lezjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom ta' propjeta' kif sanċiti bl-imsemmi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u għandhom jingħataw kumpens kemm pekunarju u non-pekunarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat.

GĦALDAQSTANT, ir-Rikorrenti jitolbu b'rispett lil din l-Onorrabli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-Intimati għaliex m'għandhiex;

i. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-Rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini Kapitolu 69 tal- Liġijiet ta' Malta u Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġi viġenti qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-Intimati **Grazio sive Horace Abela [428053M]** u ghal kwalunkwe interess li jista' ghandhom, Aaron Abela [541377M], Alvin Abela [449473M], Charro Abela [36679M] u Maria Abela [46891M] tal-fond **"Caravel Court", Flat 8, Triq sir Joseph Carbone, San Giljan**, u dan bi

vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti kif sanċiti *inter alia* Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-Rikorrenti għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

ii. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal- Liġijiet ta' Malta u Att X tal-2009, l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-propjeta' in kwistjoni.

iii. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-Rikorrenti wkoll ai termini tal-Liġi.

iv. Tikkundanna lill-Intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) datata 26 ta' Ottubru 2023 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. Ir-rikorrenti jeħtiġilhom jippruvaw li kienet u għadha teżisti kirja bejnhom Grazio sive Horace Abela u li tali kirja hija tassew regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
2. Safejn it-talbiet rikorrenti jallegaw ksur tal-artikolu 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea huma wkoll infondati għaliex id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69: (i) joperaw f'qafas legali; (ii) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi, (ii) għandhom għan leġittimu fl-interess pubbliku; u (iii) huma proporzjonali.
3. Bla preġudizzju għal dak eċċepit diġà, jekk *dato ma non concesso* kien hemm ksur tal-artikolu 1 Protokoll 1 tali ksur ma setax ipperdura wara li r-rikorrenti kellhom rimedju ordinarju disponibbli għalihom jew għall-antekawża tagħhom, inkluż bil-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021.
4. Bla preġudizzju għal dak eċċepit diġà, jekk *dato ma non concesso* kien hemm ksur tal-artikolu 1 Protokoll 1 tali ksur ma setax eżista qabel it-30 t'April 1987 skond ma jiddisponi l-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta.
5. Bla preġudizzju għal dak eċċepit diġà, jekk *dato ma non concesso* kien hemm ksur tal-artikolu 1 Protokoll 1 tali ksur u din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tilqa' t-talba rikorrenti tal-kumpens, tali kumpens għandu jkun limitat għall-ishma rispettivi tar-rikorrenti tat-titolu tagħhom fuq il-kera.

6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħha.

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-proċedura.

Rat ix-xhieda mressqa.

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

Punti ta' fatti

Ir-rikorrenti jipposjedu bi propjeta' il-fond "Caravel Court", Flat 8, Triq Sir Joseph Carbone, San Ġiljan. Dan il-fond ipprevjena lilhom b'wirt mingħand il-ġenituri tagħha peemezz ta' testment tat-18 ta' Mejju 1972 fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis.

Fil-waqt li dan il-fond mhux dekontrollat, dan il-fond huwa mikri lill-intimat Grazio Horace Abela, l-intimat inkwilin u lill-intimati l-oħrajn li huma parti minn dawn il-proċeduri għal kull interess li jista' jkollom. Dawn l-intimati għalkemm notfikati baqgħu ma għamlux risposta.

Ir-rikorrenti jilmentaw li l-liġijiet tal-kera odjerni ma jilħqux bilanċ bejn l-interessi tagħhom qua sidien u l-intimati qua inkwilini u dan għaliex apparti li l-liġi tipprovdi kera miżera li qatt ma setgħet tkun awmentata, huwa prattikament impossibli li jitterminaw il-kera stante li l-liġi tipprovdi għal rilokazzjoni awtomatika mingħajr ħtieġa tal-kunsens tar-rikorrenti.

Għalhekk ir-rikorrenti għamlu din il-proċedura peress li jsostnu li l-istat tal-liġi kiser id-drittijiet fundamentali tagħhom.

Punti ta' Liġi

Din hija kirja regolata mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendata din il-liġi bl-Att X tal-2009. Il-Punti ta' Liġi li jikkostitwixxu l-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens, li l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta bil-protezzjoni li jagħtu lill-kerrej qegħdin jilledulha d-drittijiet fundamentali tiegħu 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 ta' l-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 Rik. Nru. 51/2023 Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, [per Imħallef Francesco Depasquale], tal-20 ta' Ottubru 2021**).

Konsiderazzjonijiet

Fir-risposta tiegħu l-intimat Avukat jesiġi l-prova li l-kirja hija soġġetta għal waħda regolata mil-liġijiet leżivi li jsemmu r-rikorrenti. Il-Qorti mingħajr tlaqliq tiddikjara li mid-dokumenti esebiti hija sodisfatta li l-kirja hija waħda li twieldet qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Dan jirriżulta ċar mill-kwantita' ta riċevuta tal-kera esebiti (ara minn a' fol 14 sa 23). Għalhekk din l-eċċezzjoni qed tkun riġettata.

Sa fejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u ta' l-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 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.

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. 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 -vs- Malta deċiża mill-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021**.

F'dan ir-rigward il-Qorti ma tistax ma tosservax li r-rikorrenti jew l-awturi tagħhom qatt ma istitwew proċeduri bħal dawk odjerni. Pero' lanqas ma tista' din il-Qorti ma tieħux inkonsiderazzjoni kemm ir-rikorrenti damet taħsibha biex tistitwixxi dawn il-proċeduri. Għalhekk dan il-fattur ukoll għandu jkun rifless fil-kumpens non pekunjarju għaliex kienu l-awturi tal-istess rikorrenti li kkontribixxew għat-tul taż-żmien biex jitolbu kumpens meta dan ir-rimedju ilu disponibbli għalihom sa mill-1987 u ċioe' minn meta l-Istat Malti sar aderenti għall-Konvenzjoni fl-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 l-awturi tar-rikorrenti u r-rikorrenti infushom baqgħu għal dan iż-żmien kollu ma jagħmlux l-azzjoni odjerna.

Fl-evalwazzjoni tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, il-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 dan kollu, 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 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.

Di pju din il-Qorti ser tkun qed tillimita l-likwidazzjoni sa qabel l-introduzzjoni tat-tibdiliet fil-liġi u ċioe' sal-21 ta' Ġunju 2021 u dan għaliex wara dan il-perjodu r-rikorrenti għandhom għad-disposizzjoni tagħhom rimedju adegwat.

Għaldaqstant wara li ħadet in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi tal-każ u r-rapport tal-Perit inkarigat minnha, il-Qorti tasal għall-konklużjoni li fiċ-ċirkostanzi l-ammont ta' ħamsa u erbgħin elf ewro (€45,000) bħala danni pekunjarji jkun adegwat. Bħala danni non-pekunjarji l-Qorti qed tillikwida kumpens ta' tlett elef ewro (€3000).

Kwantu l-intimati inkwilini dawn ser ikunu lliberati mill-osservanza tal-ġudizzju għaliex fl-ewwel lok mhux huma jridu jwieġbu għal din il-Liġi imma l-istat. Di pju mhux huma jridu jagħtu rimedju iżda l-Istat. Il-presenza tagħhom hija biss meħtieġa fl-ewwel lok bħala sens ta' ġustizzja biex ikunu jistgħu jipparteċipaw fid-diskussjoni u t-tieni lok għall-aħjar integrita' tal-ġudizzju.

Deċide

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

Tilqa' l-ewwel talba rikorrenti bil-mod kif spjegat f'din is-Sentenza.

Tilqa' t-tieni talba rikorrenti.

Tilqa' it-tielet u r-raba' talbiet rikorrenti billi tillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrenti fl-ammont kumplessiv ta' tmienja u erbgħin elf ewro (€48,000) u tikkundanna lill-intimtat Avukat ta' l-Istat iħallas dan l-ammont lir-rikorrenti bl-imgħaxijiet skond il-liġi mill-presenti sal-pagament effettiv.

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

Spejjes tal-proċedura għall-Avukat tal-Istat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur