QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

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

Numru 10

Rikors Numru 1/2024

Carmen Houlton K.I. 812950(M)
Monica Magro K.I. 193553(M)
Dr John Buttigieg K.I. 577545(M)
Rose Marie Brincat K.I. 673446(M)
Emanuel Buttigieg K.I. 491548(M)
John Bezzina K.I. 392581(M)
Julie Anne Bezzina K.I. 534277(M)
Matthew Wismayer K.I. 122072(M)
Rachel Calleja Wismayer K.I. 173474(M)
vs
Anna Abdilla K.I. 327866(M)
L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Carmen Houlton et (ir-rikorrenti) tat-3 ta' Jannar 2024, li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti huma lkoll flimkien l-utilisti perpetwi tal-fond bl-indirizz 47, 'Arizona House', Triq Il-Gzira, Gzira.

2. Illi din il-proprjeta' kienet giet assenjata a favur il-predecessur fit-titolu tar-rikorrenti, Helen Gauci, permezz ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia datat 5 ta' Mejju 1979 (estratt mill-istess kuntratt anness **Dok C1**) u dan skont kif jirrizulta mill-Ewwel Porzjon tal-indikat kuntratt.

3. Illi Helen Gauci mietet fl-1 ta' Marzu 2002 u dan skont kif jirrizulta mic-certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat **Dok C2.**

4. Illi skont kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti tal-imsemmija Helen Gauci (kopja annessa **Dok C3** u **Dok C4** rispettivament), hi mietet intestata.

5. Illi ghalhekk il-wirt ta' Helen Gauci ddevolva fuq it-tfal tal-mejtin tlett hutha bhala l-eredi taghha skont il-ligi u cioe' 1/3 bejn it-tfal tal-mejta ohtha Carmela Buttigieg nee Bezzina cioe` Dr John Buttigieg, Dr Emanuele Buttigieg u Rose Brincat, 1/3 bejn it-tfal tal-mejjet huha Anthony Bezzina cioe` Monica Magro u Carmen Houlton, uu 1/3 it-tfal u dixxendenti tal-mejjet huha Joseph Bezzina u cioe` Gaetana sive Tanya Wismayer (illum defunta) kwantu ghal nofs it-terz, u l-ahwa John Bezzina u Julie Ann Bezzina ghal nofs l-iehor tal-istess terz, u dan skont kif jirrizulta ahjar mid-dikjarazzjoni causa mortis datata 22 ta' Ottubru 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor Jeannette Laferla Saliba (kopja annessa **Dok C5**).

6. Illi l-imsemmija Tanya Wismayer mietet fit-8 ta' Awwissu 2020 (certifikat tal-mewt anness **Dok C6**).

7. Illi skont kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti taghha (annessi **Dok C7** u **Dok C8** rispettivament), Tanya Wismayer irregolat il-wirt taghha b'testment datat 4 ta' Gunju 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Jeannette Laferla (kopja annessa **Dok C9**).

8. Illi ai termini tat-testment Dok C9 surreferit Tanya Wismayer innominat lill-uliedha r-rikorrenti Matthew Wismayer u Rachel Calleja Wismayer bhala l-eredi universali taghha kwantu nofs indiviz kull wiehed filwaqt li halliet b'legat l-uzufrutt ta' gidha lil zewgha John Wismayer, li pero` kien miet qabilha.

9. Illi ghalhekk l-ishma tar-rikorrenti mill-fond de quo huma s-segwenti-

(i) **Carmen Houlton**	1/3 x ½	1/6
(ii) **Monica Magro**	1/3 x ½	1/6
(iii) **Dr John Buttigieg**	1/3 x 1/3	1/9

(iv) **Rose Marie Brincat**	1/3 x 1/3	1/9
(v) **Emanuel Buttigieg**	1/3 x 1/3	1/9
(vi) **John Bezzina**	1/3 x 1/2 x1/2	1/12
(vii) **Julie Anne Bezzina**	1/3 x 1/2 x1/2	1/12
(viii) **Matthew Wismayer**	1/3 x 1/2 x1/2	1/12
(ix) **Rachel Calleja Wismayer**	1/3 x 1/2 x1/2	1/12

10. Illi dan il-fond huwa mikri lill-intimata Anna Abdilla b'kirja protetta residenzjali li giet fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju 1995. Il-kera kienet ta' Lm 30 fis-sena u mbaghad kienet gholiet skont l-Att X tas-sena 2009 sabiex b'hekk il-kera prezenti hija ta' EUR 222.52 u/jew somma verjuri fis-sena.

11. Illi in vista tal-fatt li l-kirja tal-fond in kwistjoni hi soggetta ghall-provvedimenti tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti gew mgieghla jibqghu jircievu ammont ta' kera ferm baxx minghajr ebda possibilta' li jzidu l-ammont tal-istess b'kemm u meta jixtiequ huma hekk kif il-kontroll ta' din il-kirja huwa kompletament f'idejn l-Istat.

12. Illi kien biss fis-sena 2009, jigifieri zmien wara li nholqot din il-kera li l- Gvern irrikonoxxa l-pregudizzju serju li kienu qeghdin ibatu s-sidien privata bhalma huma r-rikorrenti u ghalhekk fid-dawl ta' dan ir-rikonnoximent gie fis-sehh l-Att X tal-2009, permezz ta' liema gew introdotti provvedimenti sabiex tizdied il-kera.

13. Illi minkejja dawn l-emendi r-rikorrenti baqghu jbatu pregudizzju serju sal-gurnata tal-lum hekk kif ma nzammx bilanc gust u proporzjonat bejn l-allegat ghan pubbliku intiz u d-drittijiet fundamentali tas-sidien ghat-tgawdija tal-possedimenti taghhom, liema drittijiet ma gewx imharsa u prottetti skont kif trid il-ligi hekk kif dawn iz-zidiet kienu mizerji u limitati skont kif hemm stipulat fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16.

14. Illi ghalhekk l-Att X tas-sena 2009 ma ghamilx wisq sabiex ir-rikorrenti jiehdu lura l-pussess ta' hwejjighom entro zmien ragjonevoli u f'hin determinat u sabiex jiehdu kera gusta li hi ekwivalenti u/jew toqrob aktar lejn il-kera hielsa tas-suq tal-lum.

15. Illi oltre' hekk ir-rikorrenti qatt ma kellhom ghad-disposizzjoni taghhom rimedju effettiv stante li huma ma setghux izidu l-kera b'mod ekwu u gust skont il-valur tas-suq hekk kif l-ammont ta' kera

li effettivament jistghu jircievu huwa xorta wahda dak kif kostrett mill-Istat bl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u bil-provvedimenti tal-Kap 69.

16. Illi r-rikorrenti jaghmlu referenza ghall-kawza **Amato Gauci vs Malta** numru 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u ghal sensiela ta' kawzi ohra rilevanti inkluz il-kawza **Zammit and Attard Cassar vs Malta** (30 ta' Lulju 2015) li tittratta fattispecie simili ghal dawk odjerni u fejn il-Qorti ta' Strasburg sabet vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid minkejja l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009.

17. Illi jirrizulta b'mod car u manifest li d-disposizzjonijiet dwar it-tigdid awtomatiku tal-kera u dwar il-kontroll tal-ammont tal-kera jikkostitwixxu interferenza fl-uzu tal-proprjeta` tar-rikorrenti, u naqsu milli jzommu bilanc gust bejn l-allegat ghan pubbliku ntiz u d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom. Il-fatt li bilanc certament mhemmx f'dan il-kaz jirrizulta mid-diskrepanza konsiderevoli li hemm bejn il-kera li tithallas lir-rikorrenti u dik li s-sidien setghu jiksbu kieku krew il-fond fis-suq miftuh li mhuwiex regolat mill-protezzjoni li l-Kap. 69 jaghti lill-inkwilini.

18. Illi r-rikorrenti jinnotaw, kif gie wkoll innotat f'diversi sentenzi fosthom f'dik fl-ismijiet **'Louis Apap Bologna vs L-Avukat Generali'** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Marzu 2019, li l-qaghda ekonomika tal-pajjiz m'ghadhiex bhalma kienet meta dahal fis-sehh l-Kap 69 u certament marret ghall-ahjar. Illi ghalhekk l-ghan pubbliku li kien hemm originarjament, xi ftit jew wisq sparixxa maz-zmien.

19. Illi fir-rigward tal-kontroll fil-quantum ta' kera, il-provvedimenti tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 ftit li xejn ghamlu sabiex jindirizzaw il-piz sproporzjonat li qeghdin ibatu sidien privati bhalma huma r-rikorrenti hekk kif il-kera baxxa kienet u baxxa ghadha.

20. Illi fil-kaz **Zammit and Attard Cassar v Malta** hawn fuq citat, l-ECtHR irrimarkat :-

   "While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government"

   Ghalhekk huwa car li l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 m'ghamlu xejn fir-rigward biex jghin is-sid privat u jibillancja l-piz

impost mill-provvedimenti tal-Kap 69 hekk kif iz-zieda mizerja ma ghamlitx wisq sabiex il-kirja ma tibqax stagnata.

21. Illi aghar minn hekk, ir-rikorrenti ma jistghux ma jinnotawx li minkejja l-ghan pubbliku tal-provvedimenti tal-ligi li jipprotegu din il-kirja u jitfghu piz sproporzjonat u qawwi fuq ir-rikorrenti a beneficcju tal-inwkilini, il-Gvern tul dawn is-snin kollha ma kien kkontribwixxa bl-ebda mod sabiex itaffi jew igorr dan it-toqol ghall-allegat ghan pubbliku.

22. Illi ghalhekk jirrizulta b'mod car li r-rikorrenti sofrew u qeghdin isofru vjolazzjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea kif ratifikata u taghmel parti integrali mil-Ligijiet ta' Malta f'Kap 319 hekk kif huma (u l-predecessur fit-titolu taghhom) gew sforzati jibqghu jikru l-fond taghhom lill-inkwilini Sammut versu kera baxxa ferm liema kera hi kompletament ikkontrollata mill-Istat u liema kontroll ghadu persistenti sal-gurnata tal-lum.

23. Illi r-rikorrenti jaghmlu wkoll referenza ghal kawzi ricenti decizi minn din l-Onorabbli Qorti inkluz dawk fl-ismijiet **'Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et'** deciza fit-3 ta' Gunju 2021 (87/2020 GM), **'Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et'** deciza fid-29 ta' April 2021 (51/2020 GM) u **'Carmel sive Charles Sammut et vs l-Avukat Generali et'** deciza fid-29 ta' April 2021 (143/2019 FDP) fejn il-Qorti sabet li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qegħdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilin u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid privat kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

24. Illi minkejja li l-legislatur introduca l-Att XXIV tas-sena 2021, din il-ligi ma ndirizzatx il-pregudizzju li kienu qeghdin ibatu r-rikorrenti hekk kif xorta wahda l–legislatur rega' ghal darb'ohra naqas ghal kollox milli jintroduci rimedju effettiv ghas-snin gja passati ta' kera mizera u interferenza fid-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija libera tal-proprjeta' taghhom. Oltre' hekk l-emendi li dahlu permezz tal-Att XXIV tal-2021 ma joffru l-ebda rimedju retroattiv ghal pregudizzju li soffrew ir-rikorrenti matul is-snin u ghalhekk ir-rikorrenti ma kellhom ebda ghazla ohra ghajr li jistitwixxu l-proceduri odjerni sabiex jiehdu kumpens xieraq.

25. Illi in vista tas-suespost, ir-rikorrenti ghalhekk qeghdin jitolbu dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fic-cirkostanzi, inkluz izda mhux limitatament:

    a. Dikjarazzjoni li l-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-provvedimenti tal-Kap 16 inter alia l-Artikolu 1531C kif kienu vigenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021 kisru d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom surreferita.

    b. Kumpens xieraq pekunjarju u mhux pekunjarju ghas-snin kollha li r-rikorrenti batew u qeghdin ibatu l-interferenza fid-drittijiet taghhom inkluz telf ta' kera li soffrew u qeghdin isofru r-rikorrenti.

26. Illi filwaqt li din il-kawza hi ta' natura kostituzzjonali u ta' ilment rigwardanti d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, l-intimata Abdilla qieghda ukoll tigi konvenuta f'din il-kawza ghal kull interess li jista' jkollha u senjatament ghall-finijiet tal-access ghall-perit tekniku.

27. Illi ghalhekk in vista ta' dak premess fil-paragrafu precedenti l-ispejjez tal-konvenuta Abdilla ghandhom jithallsu fl-intier taghhom mill-konvenut Avukat tal-Istat u/jew mill-konvenuti stess izda certament mhux mir-rikorrenti.

28. Illi in vista tas-suespost qieghda ssir il-kawza odjerna.

Ghaldaqstant jghidu l-intiimati prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna l-ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara li l-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-provvedimenti tal-Kap 16 inter alia l-Artikolu 1531C kif kienu vigenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021 ivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom bl-indirizz 47, 'Arizona House', Triq Il-Gzira, Gzira kif sanciti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (li tifforma parti integrali tal-ligijiet domestici fil-Kap. 319) u dan prevja u jekk hemm bzonn billi tappunta periti nominandi;

2. Tiffissa u tordna li jithallas kumpens xieraq pekunjarju ghas-snin kollha li r-rikorrenti batew vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom, bl-imghaxijiet legali;

3. Tiffissa u tordna li jithallas kumpens xieraq non-pekunjarju ghas-snin kollha li r-rikorrenti batew vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom, bl-imghaxijiet legali;

Bl-ispejjez kontra l-istess intimati u/jew min minnhom li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni u bl-imghaxijiet legali. B'rizerva ghad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti u minghajr prejudizzju ghal kwalunkwe proceduri ohra li jistghu jigu intavolati mir-rikorrenti fil-konfront tal-intimati inkluz quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u kif ukoll b'rizerva ghad-drittijiet kollha taghhom fil-konfront tal-intimata Abdilla inkluz ghal kwalunkwe ksur ghal kundizzjonijiet tal-kera.

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-iStat (l-intimat Avukat) tad-9 ta' Frar 2024, li

permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta` in kwistjoni. Di piu`, ir-rikorrent irid iġib 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 safejn ir-rikorrenti qeghdin jattakkaw id-dispozizzjonijiet tal-Kap 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta mil-lenti tal-ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea peress li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;

3. Illi konsegwentement, u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimat qiegħed jokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi sabiex issib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, għaliex ir-rikorrent illum għandu speranza li jikseb kemm pussess effettiv u kif ukoll redditu reali. Għall-istess raġunijiet, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tgħaddi sabiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimat ma jistax jistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif proprju qiegħed jitlob ir-rikorrent fil-ħames talba tiegħu.

4. Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi biss bejn it-30 ta' April, 1987 sal-31 ta' Mejju, 2021 u cioè mid-data stabbilita fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta sal-aħħar data qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-risposta ta' Anna Abdilla (l-intimata inkwilina) tal-5 ta' Ġunju 2024, li permezz tagħha wieġbet is-segwenti:

1. Illi l-intimata tikkonferma illi hija cittadina Maltija u li l-fond mertu ta' din il-kawza odjerna' hija r-residenza ordinarja taghha u li ghadha toqghod hemm sallum il-gurnata.

2. Illi ghal dak li gie premess mir-rikorrenti, l-intimata Anna Abdilla tirrileva illi l-ligijiet attwali jaghtu lir-rikorrenti s-salvagwardji kollha necessarji sabiex l-istess intimata tkun tista tkompli tokkupa dan il-fond b'maniera gusta u legali.

3. Illi di piu, jigi rilevat wkoll illi r-rikorrenti kienet diga' intavolat rikors quddiem l-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera sabiex jinghataw rimedji ghall-ilmenti taghha billi jekk l-intimata kinitx tghaddi mit-test tal-mezzi hekk kif stipulat mill-ligi stess, tkun vvarjata l-ammont tal-kera a baz ta' awment gdid. Illi din il-kawza ghadha sallum pendenti.

4. Illi in vista illi l-ligi giet emendata ricentement, allura ghandhu jigi applikat il-principju tal-*jus superveniens* u li b'hekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu awtomatikament newtralizzati.

5. Illi in oltre, ghandu jinghad wkoll illi ghalkemm ir-rikorrenti qeghdin jitolbu sabiex l-Avukat tal-Istat jerfa' r-responsabbilta' u kif ukoll l-eventwali hlas ta' kumpens ghad-danni allegatament soffert, l-intimata Anna Abdilla xorta wahda ssostni illi b'mod ekwivoku ma ghandhiex tinsab responsabbli ghal xi allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif qieghdin jigu allegati minnhom stess.

6. Illi relattivament, una volta l-intimata Anna Abdilla ma tiffurmax bhala parti mill-organi legislattivi u amministrattivi tal-Istat Malti, hi qatt ma tista tigi ddikjarata responsabbli ghal xi allegat skur u allegati danni kif allegatament qieghda titlob r-rikorrenti.

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-intimata ilha tokkupa dan il-fond ghal numru twal ta' snin u qatt ma kisret xi kundizzjonijiet tal-istess lokazzjoni. Hi dejjem aderixxiet ruhha mal-impost ta' kwalunkwe ligi relattiva kif ukoll fir-relazzjoni kuntrattwali mar-rikorrenti. Illi ghalhekk, ir-ragunijiet moghtija mir-rikorrenti ma ghandhom jaghmlu ebda stat ta' fatt u ta' ligi fil-konfront tal-intimata Anna Abdilla.

8. Illi l-intimata ma ghandha tbati ebda konsegwenza jew tigi dikjarata responsabbli ghal xi dannu u lanqas tigi kkundannat thallas ebda kumpens.

9. Illi barra minn hekk, l-intimata dahlet f'dawn il-proceduri a spejjez unikament u inutilment taghha u ghalhekk ma ghandiex tbghati ebda spejjez ghal dawn il-proceduri. Dan billi wkoll jirrizulta estensivment minn kazistika nostrali illha ghandha tkun l-Avukat tal-Istat li unikament u eskulissivament ghandha terfa' r-responsabbilta ghall-kumpens u danni (kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji).

10. Salv risposti, eccezzjonijiet, xhieda u dokumenti skont il-kaz.

Rat l-atti u d-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 ta' fond numru 47, Arizona House, Triq il-Gżira, Gżira, li huwa mikri lilll-intimata inkwilina. Ir-rikorrenti wirtu tali fond b'wirt minn Helen Gauci. Il-kera kienet ta' Lm30 fis-sena u mbagħad kienet għoliet skont l-Att X tal-2009 u l-kera preżenti hija ta' €222.52 fis-sena. Minħabba l-applikazzjoni tal-liġi tal-kera ta' dak iż-żmien, il-kirja

tkompliet titgawda mill-inkwilin oriġinali u mbagħad mill-intimata inkwilina tul dawn is-snin.

Matul iż-żmien, bis-saħħa ta' Att X tal-2009, il-kera ġiet awmentata għal €185 fis-sena u li 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. Permezz ta' sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera, fit-28 ta' Jannar 2025, il-kera dovuta, u li allura qed titħallas preżentament, tammonta għal €7,000 fis-sena.

Ir-rikorrenti qed jilmentaw li d-drittijiet fundamentali tagħhom qed ikunu leżi għaliex ma jistgħux jipperċepixxu kera adegwata, u di piu`, ma jistax ikollhom ċertezża ta' meta u jekk jirriprendux il-pussess tal-fond stante li l-liġi tagħti dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilina anke kontra r-rieda tar-rikorrenti.

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 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. Fil-fatt ir-rikorrenti ppreżentaw tali proċeduri (1/2024CG) quddiem il-

Bord li Jirregola l-Kera u talbu u ngħataw tali awment skont il-liġi kif diġa` spjegat qabel taħt il-punti ta' fatti.

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. Biżżejjed wieħed iħares lejn ir-riċevuti tal-kera esebiti. Di fatti kemm ir-rikorrenti u anke l-intimata inkwilina finalment ma jikkontestawx dan il-fatt. Għalhekk din l-eċċezzjoni ser tkun sorvolata.

L-intimat Avukat tal-iStat jesiġi wkoll li r-rikorrenti trid tipprova t-titolu tagħha 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 eżawrew ir-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, kif diġa` ġie msemmi aktar qabel.

<u>Artiklu wieħed tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja</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 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 ta' llum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u cioe` 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 kif ser jingħad aktar 'l isfel.

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

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 r-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, u jekk dan huwa xieraq li jkun

mogħti, għandha tagħmel dan biss 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-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.

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 akkwistaw il-propjeta` in kwistjoni permezz ta' wirt minflok b'titolu oneruż.

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 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- 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 kinitx 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 li t-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-Perit inkarigat minnha, kif ukoll il-fatti relevanti, il-Qorti nnutat u rraġunat li m’għandux ikun hemm kumpens non-pekunjarju.

Il-Qorti dejjem setgħet tagħti u tillikwida xi danni pekunjarji fil-każ in diżamina, u setgħet tagħmel dan sa qabel l-1 ta’ Ġunju 2021. Wara din id-data 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 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 ghalhekk l-eżistenza ta' rimedju anke fi żmien l-awturi tagħhom, 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 Peritali u s-sensiela ta' prinċipji fuq imsemmija, tasal għall-konklużjoni, li l-ammont ta' wieħed u disgħin elf u seba' mija, disgħa u erbgħin Ewro u tlieta u ħamsin ċenteżmu (€91,749.53) bħala danni pekunjarji jkun ġustifikat u ekwu. Dwar id-danni non-pekunjarji din il-Qorti tqis li ġaladarba 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, il-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 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-intimata inkwilina, din ser tkun illiberata mill-osservanza tal-ġudizzju għaliex kif dejjem irritenew dawn il-Qrati, il-preżenza tal-inkwilina f'din il-proċedura hija rikjesta għall-integrita` tal-ġudizzju, u għaliex finalment mhix l-intimata li trid tagħti rimedju, stante li ma kinitx hi li għamlet 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**).

Decide

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-tieni talba billi tillikwida kumpens pekunjarju favur ir-rikorrenti fl-ammont ta' wieħed u disgħin elf, seba' mija u disgħa u erbgħin Ewro u tlieta u ħamsin ċenteżmu (€91,749.53) bħala danni pekunjarji u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-iStat iħallas dan l-ammont lir-rikorrenti bl-imgħaxijiet legali mill-preżenti sal-pagament effettiv;

Tiċħad it-tielet talba rikorrenti għar-raġunijiet fuq diġa` spjegati;

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

Spejjes għall-Avukat tal-Istat

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur