QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn 30 ta' Ġunju, 2025

Numru 11

Rikors Numru 97/24TA

Tarcisio Mizzi (K.I. 256548M) u Maria Mizzi (259751M)

Vs.

L-Avukat tal-Istat u

Mario Schembri (K.I. 360653M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Tarcisio u Maria konjuġi Mizzi (ir-rikorrenti) tat-28 ta' Frar 2024, li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-Propjeta bl-indirizz ta` 65 ` Aeolus`, Triq San Leonardu, ix-Xagħajra (hawn aktar `il quddiem imsejjah "il-fond"),

2. Illi l-esponenti kienu akkwistaw dan il-fond mingħand Nicholas Camilleri in forza tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia data is-Sittax ta` Novembru tas-sena elf disa mija wiehed u sebgħin (16.11.1971), kif soggett għas-subcens

annwu u perpetwu, altrimenti liberu u frank, bid-drittijiet, guistijiet u pertinenzi kollha tiegħu (kopja annessa u mmarkata bhala **Dok. A**);

3. Illi Nicholas Camilleri kien akkwista s-subdirett dominju tal-istess fond soġġett għal cens annwu u perpetwu mingħand John Vassallo u dan in forza tal-kuntratt fl-atti tan-nutar Dottor Carmelo Lia datat it-tletin ta` Ottubru tas-sena elf disa mija wiehed u sebgħin (30.10.1971) (kopja annessa u mmarkata bhala **Dok.B**);

4. Illi John Vassallo kien akkwista dan il-fond permezz ta` att ta` diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Sciberras ,datat it-tlieta u għoxrin ta` Marzu tas-sena elf disa` mija u sebgħin (23.03.1970) mingħand il bqija tal-eredi tal-genituri tiegħu Paolo u Giorgina Camilleri (kopja annessa u mmarkata bhala **Dok.c**);

5. Illi Paolo Vassallo kien akkwista dan il-fond soġġett għal emfitwesi perpetwa mingħand Carmelo Xuereb nhar il-hamsa u għoxrin ta` Ottubru tas-sena elf disa` mija sebgħa u tletin (25.10.1937) permezz ta` kuntratt ta` bejgħ fl-atti tan-Nutar Dottor Giovanni Vella (kopja annessa u mmakarta bhala **Dok.D**), liema Carmelo Xuereb kien oriġinarjament akkwista dan il fond soġġett għall-emfitewsi perpetwa mingħand Carmelo Pio Abela permezz ta` kuntratt datat id-disgħa ta` Settembru tas-sena elf disa` mija hamsa u tletin (09,09.1935) (kopja annessa u mmarkata bhala **Dok .E**);

6. Illi l-fond huwa fond mhux dekontrollat(kif inhu rifless fic-certifikat tal-Land Valuation Office Malta, anness u mmarkat bhala **Dok . F**) u ilu mikri lill-intimat Marko Schembri għal għexieren ta` snin mingħajr kuntratt iżda bil-ktieb tal-ircevuti;

7. Illi gialadarba l-fond mhux fond dekonttrollat, dan kien soġġett għar-rekwizzjoni kif wkoll għall-fair rent`, u għalhekk din il-kirja kienet forzuza fuq ir-rikorrenti u mhux wahda volontorja;

8. Illi illum il-gurnata, fond għadu jinsab fil-pusses tal-intimat Mario Schembri, stante li huwa seta` jkompli jiddetjeni l-istess fond, b` titolu ta` lokazzjoni għall-perjodu infint abbażi tal-protezzjoni mogħtija lilu bil-ligi, ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta` Malta u sussegwentement tal-Att X tal-2009;

9. Illi abbażi ta` dan, ir-rikorrenti gew spossessati mid-dritt ta` uzu tal proprjetà tagħhom, u għalhekk gew assoggettati għal relazzjoni forzata ta` sid u inkwilin għal perjodu indefinit, b` tali mod li ntilef il-bilanc bejn l interessi ta` l-inkwilini u dawk tas-sidien;

10. Illi mhux biss,iżda minhabba f` hekk, mhux talli s-sidien ma setgħux (kif għadhom ma jistgħux) jerggħu jakkwistaw lura l-pussess tal propjetà` tagħhom sabiex jiddisponu jew jagħmlu uzu minnha kif jixtiequ, iżda talli sofrew telf ta` introjtu konsiderevoli gialadarba huma ma kellhomx rimedji ġudizzjarji x` jirreferu għalihom sabiex il-kera tiġi awmetata, qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li pprovda għat-test tal-mezzi;

11. Illi fi kliem iehor, sa kemm gie introdott l-Att XXIV tal-2021, is-sidien lanqas setgħu jirrikorru għall-Bord li Jirregola l-Kera sabiex wara li jsir it-test tal-mezzi tal-intimat u jiġi kkonfermat li l-intimat jissodisfa t-tali test. Tal-mezzi tal-intimat u jiġi kkonfermat li l-intimat jissodisfa t-tali test, t tali Onorabbli Bord jordna li jsir awment fil-kera sabiex din tkun tirrifletti ahjar(jew tal-inqas tqarreb) il valur lokatizju tal-istess fond fis-suq , fiz-zminijiet rispettivi;

12. Illi t-telf ta` introjtu li soffrew is-sidien huwa wiehed konsiderevoli meta wiehed iqis li d-diskpranza bejn il-kera li l-intimat hallas tul iz-zminijiet, inkluż dik li huwa jhallas illum (minkejja r-revizjoni ai termini tad-dispozzjonijiet tal-Att X tal-2009), u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq fiz-zminijiet passati u aktar, illum il-gurnata hija wahda kbira;

13. Illi b` dan il-mod , mhux talli r-rikorrenti gew mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta tagħhom mingħajr ma gew mogħtija kumpens xieraq għal dawn is-snin kollha li għaddew, iżda talli sofrew (kif għadhom isofru) min telf ta` introjtu gjaldarba huma lanqas setgħu jawmentaw il-kirja maz-zminijiet sabiex din tkun tirrifletti il-kirja fis-suq;

14. Illi l-livell baxx tal-kera , l-istat tal-incertezza tal-possibilta` tat-tehid lura tal-propjeta, in-nuqqas ta` salvagwardji proċedurali, iz-zieda fil-livell tal-għixien f` Malta f` dawn l-ahhar decenji u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inwkilin ikkreaw piz eċċessiv fuq ir-rikorrenti;

15. Illi huwa għalhekk li d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta tagħhom, serjament dawk sanciti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ( L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta` Malta) gew vjolati;

16. Illi dan jingħad partikularment għaliex il-protezzjoni li ingħatat lill-intimat permezz tal-ligijiet sopricitati, irriżultat fi żbilanċ ta` proporzjonalita bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilni;

17. Illi għalhekk , ir-rikorrenti umilment ihossu li huma ntitolati għal kumpens , danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji, minhabba t-telf fil-kontroll , uzu u tgawdija tal-propjeta tagħhom minn meta huma ma setgħux jiehdu lura l-proprjeta` tagħhom u addizzjonalment, minhabba t-tlef ta` introjtu li huma ġarrbu u dan minhabba d-dispozzjonijiet tal-Kap.69 tal-Ligijiet nostrana, u l-Att X tal-2009, cioe għall-vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom sanciti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ( L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta` Malta);

18. Illi f` dan ir-rigward , l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali diġà ppronuncjat il-posizzjoni tagħha, fejn sabet li d-drittijiet tas-sidien li jinsabu f` posizzjoni identika għal dik tar-rikorrenti, gew lezivi bil-protezzjoni sproporzjonata u inġusta li l-Istat ta lill-inkwillini matul iz-zminijiet.

Għaldaqstant, u in vista tas-suespost, ir-rikorrenti qegħdin umilment u bir-rispett jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna , sabiex;

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konront tar-rikorrenti , l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta` Malta, u dawk tal-Kap .16 ( b` riferenza għad dispozzjonijiet introdotti permezz tal-Att X tal-2009) , u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet kollha vigenti qegħdin jagħtu dritt ta` rilokazzjoni lill-intimat Mario Schembri tal-fond bl-indirizz ta` 65, Aeolus, Triq San Leonardu. Ix-Xgħajra;

2. Tiddikjara u Tiddeciedi illi abbażi tal-istess disposizzjonijiet u operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti sopracitati, gew u qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` bl-indirizz 65, Aeolus`, Triq San Leonardu, ix - Xgħajra, senjatament dawk sanciti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta, u l-Ewwel Artikolu ta` l Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (L-Ewwel Skeda tal-Kap.319 tal-Ligijiet ta` Malta);

3. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-Intimat Avukat tal-istat huwa responsabbli għal-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b` konsegwenza tad-dispozzjonijiet u l-operazzjonijiet tal-Ligijiet surreferiti , stante li ma kreawx bilanċ gust bejn id-dittrijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin meta s-sidien gew spossessati mid-dritt ta` uzu tal-proprjeta tagħhom, assoggettati għal relazzjoni forzata ta` sid inkwilin għal perjodu indefinit, b` kundizzjonijiet u kirja li ma tirriflettix is-suq u b` konsegwenza li l-istess rikorrenti soffrew telf ta` introjtu konsiderovoli;

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti;

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni kf hekk likwidati lir-rikorrenti.

Bl-ispejjez

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-iStat (l-intimat Avukat) tal-11 ta' Marzu 2024, li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom igibu prova xierqa tat-titolu li allgetament igwadu fuq il-proprjeta in kwistjoni u jipprovaw li għandhom jedd li jirċievu kera minn din il-proprjeta;

2. Illi preliminarjament ukoll, jekk jirrizulta li r-rikorrenti jew l-ante kawża tagħhom ma ezawrewx ir-rimedji ordinarji mogħtija lillhom bil-ligi, din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli tistharreg ulterjorament l-ilmenti mressqa. Dan a tenur tal-proviso tal-Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta` Malta u tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta` Malta;

3. Illi blah sara għall-premess, ir-rikorrenti jehtieg li jressqu prova li permezz tagħha jintwera li din il-proprjeta hija soggetta għall-kirja protetta taht id-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta` Malta;

4. Illi blah sara għall-premess, il-pretensjonijiet, l-allegazzjonijiet u t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jigu miċhuda;

5. Illi blah sara għas-suespost u f`kull kaz ma jista qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-**terminu originali** tal-kirja. Dan għaliex sakemm għalaq it-terminu originali tal-kirja, il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-kirja kienu dawk li gew determinati mir-rikorrenti stess jew l-antekawża tagħhom mingħajr l-ebda intervent tal-ligi, u għaldaqstant mingħajr l-ebda indhil mill-Istat. Kull ilment l-ebda indhil mill-Istat. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet impost fit-terminu originali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li kkuntrattaw ir-rikorrenti jew l-ante -kawża tagħhom stess u dan dejjem skond il-prinċipju fondamentali ta` paċta sunt servanda;

6. Illi bla hsara għall-premess, f`kull kaz ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għal dawk il-perjodi li l-istess rikorrenti ma kellhom l-ebda jedd fil-ligi li jirċievu l-frottijiet tal-istess proprjeta in mertu;

7. Illi blah sara għal premess u b`referenza għal fejn qiegħda tigi allegata leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta` proprjeta kif sanċiti taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta, jigi eċċepit li fiċ-ċirkustanzi ta ` dan il-kaz din l-Onorabbli Qorti ma tista` qatt issib ksur tad-dispozizzjonijiet tal-Artiikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta. Dan qiegħed jintqal għaliex kemm id-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta` Malta kif ukoll dawk tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta` Malta dahlu fis-sehh qabel it- 3 ta` Marzu 1962 u għaldaqstant kemm l-Ordinanza li Tirregola t-Tigidid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll il-kodiċi Ċivili huma mharsa bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta` Malta;

8. Illi blah sara għal dak kollu diga eċċepit u fejn qiegħda tigi allegata lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta` proprjeta kif sanċit tahr l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta, l-esponent jeċepixxi l-inapplikabbilita` ta` dan l-artikolu peress illi dan japplika biss f ` każijijiet ta` tehid forzjuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta`. Fiċ-ċirkustanzi tal-kaz odjern, it-tali zvestiment ma sarx;

9. Illi blah sara għas-suespost, il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta` Malta u l-Kaptitolu 16 tal-Ligijiet ta` Malta ma jilledux id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-drittijiet tal-Bniedem (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta`Malta):

10. Illi bla hsara għas-suespost, mill-lenti tal-ewwel (i) artikolu tal-ewwel (1) Protokoll tal- Konvenzjoni Ewropea dwar id- Drittijiet tal-Bniedem, l-esponent iwiegeb li skond il-proviso ta` dan l-artikolu konvenzjonli, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkonrolla l-użu ta proprjeta skond l-interess generali. Għalhekk ma jistax jinstab ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-

ewwel (1) protokoll tal-KOnvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta` Malta);

11. Illi bla hsara għas-suespost , jekk jiriżulta li hemm kirja protetta taht il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta` Malta, id-disposizzjonijiet tal-Kaptitolu 69 tal-Ligijiet ta` Malta u tal-Kaptitolu 16 tal-Ligijiet ta` Malta u l-Ligijiet vigenti għandhom: (i) għan legittimu għax johorgu mill-ligi; (ii) huma fl-interess generali għax huma mahsuba biex jipprotegu persuni milli jigu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u(iii) jżommu bilanċ gust u ekwu bejn l-iteressi tas-sid, tal-kerrej tal-poplu b` mod generali. Għalhekk ma gewx vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgwadija tal-prprjeta tar-rikorrenti u ma hemmx ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (L-ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta` Malta);

12. Illi dejjem blah sara għal dak sueċċepit, f` kull kaz, ir-rikorrenti ma jistawx jinvokaw l-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (i) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem biex jilmentaw dwar grajjiet li sehhew qabel it-tletin (30) ta` April tas-sena elf, disa` mija u sebgħa u tmenin )1987). Dan qed jingħad għaliex skond l-artikolu 7 tal-kapitolu 319 tal-Ligijiet ta` Malta, ebda ksur tal-ewwel (I) artikolu tal-ewwel (i) Protokoll tal-konvenzjoni Ewropeja li jsir qabel it-tletin (30) ta` April tas-sena elf, disa mija u sebgħa u tmenin (1987) ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taht l-artikolu 4 tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta` Malta;

13. Illi bla hsara għas-suespost, bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, wiehed ma jistax jilmenta li l-kirja ma tistax togħla b` mod proporzjonat jew li m` għandux rimedju efftetiv. Skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta` Malta, sidien jistgħu jitolbu lil Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tigi reveduta għal amount li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta` abitazzjoni fl-ewwel (i) ta`Jannar tas-sena li matulha jigi preżentat ir-rikors. Din ir-rata zzomm bilanċ tajjeb u gust bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Illi in oltre u mingħajr pregudizzju għas-suespost, dejjem skond l-artikolu 4A tal-kapitolu 69 tal-Ligijiet ta` Malta, sidien jistgħu jitolbu li jiehdu lura l-fond u ma jgeddux il-kirja jekk juru li l-inkwillini ma haqqhomx ikollhom protezzjoni mill-Istat. Tajjeb li jigi mfakkar li tali eżerċizzju ma huwiex wiehed ta` darba u daqshekk, iżda skond l-artikolu 4A (8) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta` Malta jista jerga jigi mwettaq f` kull waqt li jkun hemm xi tibdill fiċ-ċirkustanzi ekonomiċi tal-kerrej;

14. Illi stante l ma gewx u ma humiex qegħdin jigu leżi id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, jsegwi li t-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jigu miċhuda;

15. Illi blah sara għas-suespost, f`kaz li l-Onorabbli Qorti ssib lezjoni tad-drttijiet fundamenatli tar-rikorrenti, fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti fosthom il-likwidazzjoni u kundanna ta` hlas ta` kumpens u danni;

16. Illi f`kull każ u strettament bla hsara għal dak kollu gia eċċepit, anke li kieku għal grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur tad-drittijiet

fundamenatli tar-rikorrenti, dan għandhu jingħata mill-1987 sad-data tad-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021 sakemm ma jirizultax xi raguni ohra fil-mori tal-proċeduri li minhabba fiha l-kumpens għandu jingħata minn data ohra;

17. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-ligi.

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

Rat ir-risposta ta' Mario Schembri (l-intimat inkwilin) tad-9 ta' April 2024, li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. Illi, in linea preliminari, l-esponent jeċċepixxi illi hu mhuwiex il-leġittimu kuntradittur għat-talbiet tar-rikorrenti stante illi mhuwiex l-awtur tal-liġijiet ilmentati minnhom, iżda sempliċiment qiegħed jipprevalixxi ruħu mid-drittijiet mgħotija lilhu skont il-Liġi u għaldaqstant m'għandux iwieġeb għal xi allegat ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti u b'hekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju fir-rigward ta' l-ewwel erba' talbiet;

2. Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom jippruvaw l-allegat dannu li qiegħed jiġi soffert minnhom;

3. Illi, jekk din l-Onorabli Qorti ssib li kien hemm il-ksur tad-drittijiet tar-rikorrent, l-esponent m'ghandux iħallas l-ebda kumpens u lanqas ibgħati spejjeż in vista tas-suespost;

4. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-Liġi.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha fir-rikors.

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

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet.

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

Punti ta' Fatti

Ir-rikorrenti huma propjetarji ta' fond numru 65, Aeolus, Triq San Leonardu, ix-Xgħajra, Ħaż-Żabbar, li huwa mikri lilll-intimat inkwilin. Ir-rikorrenti akkwistaw tali fond permezz ta' kuntratt tas-16 ta' Novembru 1971. Beda jinkera lill-intimat mill-1975, u dan b'kera ta' Lm70 fis-sena. Aktar reċenti mbagħad il-kera telgħet għal €500 fis-sena. Minħabba l-applikazzjoni tal-liġi tal-kera ta' dak

iż-żmien, il-kirja tkompliet titgawda mill-inkwilin u minn martu, fejn din tal-aħħar ġiet nieqsa fl-2008.

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.

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-inkwilin 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 mad-dispożizzjonijiet relevanti 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 lmħallef 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 (118/2024JG) quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

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-intimat inkwilin finalment ma jikkontestawx dan il-fatt.

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 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta</u>

Ir-rikorrenti jiddikjaraw li qed jiġu miksura d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti f'artiklu 37 tal-Kostituzzjoni.

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

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 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 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 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, se mai, 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.

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)**).

Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta` tiegħu, il-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 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, kif ukoll il-fatti relevanti, il-Qorti nnutat u rraġunat u waslet għall-konklużjoni li m'għandux ikun hemm kumpens non-pekunjarju.

Għal fini ta' kjarezza, dan huwa minħabba s-sempliċi fatti kif inhuma u kif ġraw, jiġifieri li, jeżistu kemm ir-rimedji sanċiti fil-Konvenzjoni u kif ukoll dawk introdotti bl-emendi tal-2009 u anke dawk li daħlu f'Ġunju tal-2021 f'Kap. 69. B'hekk, dan ifisser li l-Qorti dejjem tista' tagħti u tillikwida xi danni pekunjarji fil-każ in diżamina, jekk hekk jirriżulta, u tista' 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 mhumiex iġġustifikati 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, 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-Perit minnha maħtur u s-sensiela ta' prinċipji fuq

imsemmija, tasal għall-konklużjoni, li l-ammont ta' sittin elf Ewro (€60,000) bħala danni pekunjarji jkun ġustifikat u ekwu. Dwar id-danni non-pekunjarji din il-Qorti tqis li bl-emendi riċenti fil-liġi ġew inidirizzati l-ilmenti tar-rikorrenti, u dan kif spjegat aktar 'l fuq, u allura 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-intimat inkwilin, dan ser ikun illiberat mill-osservanza tal-ġudizzju għaliex kif dejjem irritenew dawn il-Qrati, l-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**).

Decide

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

Tilqa' t-talbiet kollha rikorrenti limitatament għall-ksur tal-ħarsien li jagħti artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u fir-rigward tad-danni pekunjarji, u dan billi tillikwida kumpens pekunjarju favur ir-rikorrenti fl-ammont ta' sittin elf Ewro (€60,000) 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