MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-1 ta' Lulju, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 710/2021 LM

Wayne Paul Dingli (K.I. 520966M), Marie Therese Dingli (K.I. 394168M), Jacqueline Vella Dingli (K.I. 260871M) u Paolo Dingli (K.I. 795437M)

vs.

L-Avukat tal-Istat;
Giuseppe Tonna (K.I. 668235M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fl-1 ta' Novembru 2021, mir-rikorrenti **Wayne Paul Dingli (K.I. 520966M), Marie Therese Dingli (K.I. 394168M), Jacqueline Vella Dingli (K.I. 260871M)** u **Paolo Dingli (K.I. 795437M)** (minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti') , fejn issottomettew dan li ġej:

i. *Illi r-rikorrenti għajr għal Paolo Dingli huma proprjetarji tal-fond* ***Aronde, Triq Sant Aristarku, Rabat, Malta****, liema fond kien oriġinarjament proprjetà ta'*

*Paolo Dingli u ġie akkwistat mir-rikorrent b'kuntratt tal-11 ta' Novembru, 1992 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **"<u>Dokument A</u>"**;*

ii. *Illi Wayne Paul Dingli kien miżżewweġ meta akkwista l-proprjetà in kwistjoni mar-rikorrenti Marie Therese Dingli, liema żwieġ seħħ fit-13 t'Awwissu, 1989, u għalhekk il-proprjetà in kwistjoni tappartjeni lill-komunjoni tal-akkwisti eżistenti bejniethom;*

iii. *Illi b'kuntratt tal-25 ta' Mejju, 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor Salvatore Abela, "**<u>Dokument B</u>**" hawn anness ir-rikorrenti Paolo Dingli kien ikkonċeda b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja lill-intimat Giuseppe Tonna l-fond imsemmi, b'ċens annwu u temporanju ta' LM45.00 fis-sena;*

iv. *Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja għalqet fil-31 ta' Mejju, 1983, iżda l-okkupanti mal-mejta martu baqgħu jokkupaw id-dar bħala r-residenza ordinarja tagħhom ai termini tal-Att XXIII tal-1979 u konsegwentement ai kellhom dritt jivvantaw titolu ta' kera li togħla skont ir-rata ta' inflazzjoni però qatt aktar mid-doppju darba kull ħmistax-il sena;*

v. *Illi inoltre l-fond ġie dekontrollat wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika kif jirriżulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bħala **"<u>Dokument Ċ</u>"**;*

vi. *Illi fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja ossia fl-1 ta' Ġunju, 1983, il-kera saret LM100.00ċ fis-sena, fl-1 ta' Ġunju, 2008 saret €368.04ċ, fl-1 ta' Ġunju, 2013 saret €416.10ċ u fl-1 ta' Ġunju, 2020 saret €439.40ċ. Sussegwentement il-kera kellha terġa' togħla skont l-indiċi tal-inflazzjoni kull tliet snin ai termini tal-Att X tal-2009 f'ammonti tenwi għall-aħħar skont ir-rata tal-inflazzjoni;*

vii. *Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, l-inkwilini Tonna ġew mogħtija d-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas iżżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, bl-unika awment permissibbli fil-kera jkun dak skont ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi;*

viii. *Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjetà tagħhom wara li skada t-terminu enfitewtiku u għalhekk ġew assoġġettati wkoll għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u intilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilin u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni enfitewtika temporanja, 'Dokument B' surreferit;*

ix. *Illi l-awmenti fil-kera li huma intitolati għalihom ir-rikorrenti skont il-Liġi, inkluż l-Att X tal-2009 huma miżeri għall-aħħar meta paragunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali leġislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanċ bejn l-interessi ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta d-drittijiet fundamentali tas-sidien;*

x. *Illi dan kollu sar bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, stante illi l-Att XXIII tal-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, ta protezzjoni mhux mistħoqqa lill-inkwilini Tonna liema protezzjoni huma kkwalifikaw għaliha sempliċement għax kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, u minkejja l-ftehim raġġunt bejn id-direttarja u l-enfitewta, liema ftehim kien wieħed ta' ċens* ***temporanju;***

xi. *Illi l-liġijiet viġenti vvjolaw id-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti biex b'hekk huma sofrew danni minħabba din il-leżjoni sa din it-tali ġurnata;*

xii. *Illi l-antekawża tar-rikorrenti fuq pariri legali li kienet ħadet biex tipproteġi l-proprjetà tagħha minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellhiex triq oħra ħlief li tikkonċedi b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi ġialadarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli, oltre li kien soġġett għar-rekwiżizzjoni kien soġġett ukoll għall-*'fair rent' *ossia d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jġib fl-4 t'Awwissu, 1914;*

xiii. *Illi dan kien assolutament inaċċettabbli għall-antekawża tar-rikorrenti u għalhekk l-unika mod biex tipproteġi l-proprjetà tagħha mir-rekwiżizzjoni u mill-*'fair rent' *kien billi tikkonċedih b'titolu ta' enfitewsi temporanja, kif fil-fatt għamlet. Madanakollu, bil-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 kollox sarilha suf;*

xiv. *Illi huwa ma kellu l-ebda għażla oħra biex igawdi ħwejġu u jipproteġi l-istess kif fuq ingħad, salv li jbiegħ l-istess fond, ħaġa li huwa ma riedx u ma kienx jaqbillu jagħmel għax ried jibqa' jgawdi ħwejġu;*

xv. *Illi r-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-istess fond b'mod sfurzat u mhux skont il-pattijiet kuntrattwali minnhom raġġunti. Infatti, l-unika kumpens li ġie offrut lilhom ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kien li jitħallsu ż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju tal-istess fond dak iż-żmien u aktar u aktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' LM100.00ċ fis-sena, liema kera kif sussegwentement awmentata bl-emendi tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXVII*

tal-2018 hija xorta waħda leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilina;

xvi. *Illi r-rikorrenti qatt ma rċevew din il-kera ġusta fis-suq;*

xvii. *Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjetà tagħhom minkejja li l-antekawża minnhom ħadet ħsieb biex tassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess liġi llediet id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea stante li hija ma rċevietx kumpens adegwat għat-teħid ta' ħwejjiġha, u dan ikkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tagħha bħala sidt u dawk tal-inkwilina;*

xviii. *Illi r-rikorrenti ma kellhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għax huma ma setgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq ta' llum, minħabba li dak li effettivament huma setgħu jirċievu huwa dak kif limitat bil-Kap. 158 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

xix. *Illi dan kollu ġie determinat fil-kawżi '**Amato Gauci vs Malta**', deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009; '**Lindheim and Others vs Norway**', deċiża fit-12 ta' Ġunju, 2012; u **'Zammit and Attard Cassar vs Malta**', kawża nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015;*

xx. *Illi ġialadarba r-rikorrenti sofrew minn nuqqas ta'* 'fair balance' *bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f'**Beleyer vs Italy**, (Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż inter alia f'**Almeida Ferreira et vs Portugal**, tal-21 ta' Diċembru, 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sidt qua rikorrenti ġew leżi bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

xxi. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjetà tagħhom stante illi l-kirja sfurzata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide '**Hutten-Czapska vs Poland**', nru. 35014/97, §§160-161, ECHR 2006 – VIII, '**Bitto and Others vs Slovakia**' nru. 30255/09, §101, 28 ta' Jannar, 2014 u '**R&L, s.r.o and Others'** §108) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.*

xxii. *Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll danni morali mingħand l-intimat Avukat tal-Istat kawża tal-leżjoni li huma sofrew għal għexieren ta' snin minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tal-inkwilina u dawk tas-sidien.*

xxiii. *Illi kemm ir-rikorrenti Paolo Dingli kif ukoll uliedu r-rikorrenti odjerni sofrew danni mill-1 ta' Ġunju, 1983 sal-preżentata tar-rikors odjern.*

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, jogħġobha:-

I. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, il-fatti suesposti bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, inter alia l-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 u l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u disposizzjonijiet oħra viġenti, fil-konfront tar-rikorrenti, taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lil Giuseppe Tonna għall-fond Aronde, Triq Sant Aristarku, Rabat, Malta, b'tali mod li ġie reż prattikament impossibbli għar-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-istess fond Aronde, Triq Sant Aristarku, Rabat, Malta proprjetà tagħhom, jew jirċievu kera ġusta tiegħu.

II. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi bil-kontinwata okkupazzjoni tal-fond Aronde, Triq Sant Aristarku, Rabat, Malta, proprjetà tar-rikorrenti, minn Giuseppe Tonna u l-mejta martu mingħajr il-ħlas ta' kumpens adegwat u li jirrifletti l-valur tas-suq, li sarrfet fil-privazzjoni kontinwata tar-rikorrenti mill-pussess tal-fond fuq imsemmi, u bl-applikazzjoni tal-liġijiet li ppermettew u għadhom qed jippermettu din l-okkupazzjoni, ġew u għadhom qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

III. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tas-suespost u b'konsegwenza tal-fatt illi l-liġijiet viġenti ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin intimat Giuseppe Tonna, u l-mejta martu, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Liġi.

IV. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Liġi.

V. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa in subizzjoni.

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** (minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'), li ġiet ippreżentata fit-30 ta' Novembru, 2021, li biha eċċepixxa:

1. *Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti iridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni. Apparti minn hekk, ir-rikorrenti jridu jġibu prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-**Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar** (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta);*

2. *Illi r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mingħajr ma jittieħed in konsiderazzjoni r-reġim legali kollu fit-totalità tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw ir-rikorrenti jrid jiġi eżaminat ukoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018 u fl-2021;*

   *Magħdud ma' dan, għandu jingħad illi qabel wieħed jistitwixxi proċeduri bħal dawk odjerni, wieħed għandu qabel xejn jeżawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju, liema rimedju effettiv illum il-ġurnata jeżisti ai termini tal-emendi introdotti permezz tal-**Att XXVII tal-2018** u kif eventwalment emendati ulterjorment bl-**Att XXIV tal-2021**;*

3. *Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-ewwel talba tar-rikorrenti, jekk kif jgħidu r-rikorrenti, l-intimat Giuseppe Tonna beda jirrisjedi fil-proprjetà in kwistjoni bis-saħħa ta' konċessjoni enfitewtika temporanja tal-25 ta' Mejju, 1966, liema konċessjoni għalqet fl-1983 u ġiet konvertita f'kirja bis-saħħa tal-**artikolu 12(2) tal-Kap. 158**, l-**artikolu 5 tal-Kap. 158** ma japplikax għall-każ odjern ġialadarba l-intimat Tonna mhuwiex protett ai termini ta' dan l-artikolu;*

4. *Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

5. *Illi safejn l-azzjoni rikorrenti hija mibnija fuq l-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, din ma tistax tintlaqa' minħabba li skont l-**Artikolu 37(2) (f) tal-Kostituzzjoni**, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jeċċepixxi l-inapplikabilità tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta'*

*teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Però ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-proprjetà, tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-**artikolu 5** jew **12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qegħdin jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni**, madanakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u konsegwentement għandu jiġi miċħud;*

7. *Illi safejn ir-rikorrenti jsemmu l-**artikolu 6 tal-Konvenzjoni** f'paragrafu xviii tar-rikors tagħhom (liema artikolu ma jifformax parti mit-talbiet), l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-*procedural fairness *ta' kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi mwarrab;*

8. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent jirrileva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa' u għandu marġini ta' apprezzament wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

9. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġonevoli. Magħdud ma' dak li ġie spjegat aktar 'il fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;*

10. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-**Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wkoll peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li baqgħu ippreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti bħala sidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni;*

11. *Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ* ***Connie Zammit et vs Malta*** *(applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar, 1991 ġie osservat illi "*the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in **James and others** (Eur. Court. H.R, James and Others judgment of 21 February, 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in **Mellacher and others** Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December, 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenancy agreement."

12. *Fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-**artikoli 5** u **12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta** huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom u dan sabiex ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dawn l-artikoli ma jistgħux jiġu klassifikati bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;*

13. *Illi stabbilit li l-**artikoli 5** u **12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta** għandhom għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewżi jew sub-enfitewżi l-okkupant li jkun qed juża l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b'kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qiegħda titlob dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;*

14. *Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti;*

15. *Illi l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta'* ***Amato Gauci v Malta*** *(fn. 1 App. Nru. 47045/06 Deċiż 15/09/2009) rrikonoxxiet li "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State <u>and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable"</u> (*fn. 2 enfasi tal-esponent); Illi għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument fil-każ odjern jirriżulta li l-kera*

dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesa' tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;

16. *Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà b'mod dejjaq imma għandha tevalwa u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesa' u ċioe mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

17. *Illi jsegwi għalhek li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni naturali hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa;*

18. *Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-disposizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-**artikoli 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, il-Qorti Ewropea setgħet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalità u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispeċie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti però li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "*The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants." (*fn. 3* ***Amato Gauci v Malta*** *paragrafu 55) Illi aktar minn hekk, wara li ngħataw dawk id-deċiżjonijiet mill-Qorti Ewropea, il-Leġislatur emenda l-**Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta** billi introduċa l-**Artikolu 12B**;*

19. *L-**Artikolu 12B** jistipula li r-rikorrenti bħala sidien tal-fond in kwistjoni għandhom id-dritt li jippreżentaw rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ ta' dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors. Is-sid jista' wkoll jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;*

20. *Din il-liġi, kif anke ulterjorment emendata bl-**Att XXIV tal-2021**, teżiġi wkoll li jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi li bil-fors irid jitwettaq mill-Bord tal-Kera, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn (2) sabiex jivvaka l-fond. Dan jimplika allura li mhuwiex impossibbli għar-rikorrenti li jerġgħu jieħdu l-fond lura. Magħdud ma' dan, jekk l-inkwilin jibqa' fil-fond, il-kera terġa' togħla wara sitt snin, sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim ieħor bejn is-sid u l-inkwilini. Il-liġi tipprevedi li saħansitra jekk ikun hemm bdil fiċ-*

ċirkostanzi tal-inkwilin, sid il-kera għandu dritt jippreżenta rikors quddiem il-bord fejn jitlob li l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu riveduti minħabba l-piż sproporzjonat li qiegħed jikkawżawlu;

21. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

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

3. Rat ir-Risposta tal-intimat **Giuseppe Tonna** (minn issa ʼl quddiem ʻl-intimat Tonna'), li ġiet ippreżentata fil-25 ta' Novembru, 2021, li biha eċċepixxa:

Illi t-talbiet rikorrenti in kwantu huma diretti lejh huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti għas-segwenti raġunijiet:

1. *Illi preliminarjament a tenur tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319, il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u dan stante illi r-rikorrenti ma eżawrewx ir-rimedji kollha lilhom permissibbli skont il-liġi.*
2. *Illi, mingħajr preġudizzju għall-premess u in subordinazzjoni għall-istess l-eċċipjenti ma kiser l-ebda Liġi, mexa skont il-Liġijiet fis-seħħ u li għadhom fis-seħħ illum, u għalhekk m'għandux għaliex jirrispondi personalment.*
3. *Illi, isegwi li minħabba li ma kiser l-ebda liġi hu m'għandux ibati finanzjarjament.*
4. *Illi, in aġġunta mal-istess u mingħajr preġudizzju għal dak eċċepit, il-fond de quo huwa l-unika residenza li għandu l-esponent u fl-età ta' 86 sena, u kwalunkwe deċiżjoni li tista' tirriżulta fl-iżgumbrament tiegħu jew it-terminazzjoni tal-kirja ser tikkawża jirriżulta fi tbatija kbira lill-esponent.*
5. *Illi, mingħajr preġudizzju għall-premess u in subordinazzjoni għall-istess in kwantu l-allegazzjonijiet li r-rikorrenti m'għandhomx mezzi li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà in kwistjoni jew sabiex jottjenu kera ġusta, l-intimat odjern jirrileva li jeżistu rimedji oħra fil-liġi li r-rikorrenti setgħu jirrikorru għalihom.*
6. *Illi, mingħajr preġudizzju għall-premess, kwantu għal dak li jirrigwarda l-ilment tar-rikorrenti kif ibbażat fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tali talba ma tistax tiġi milqugħa u dan a tenur ta' dak li hemm dispost fl-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni u dan billi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jolqot il-ħidma ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi, jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data.*

7. *Illi konsegwentement l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jiġi invokat fil-każ tal-kirja de quo stante li l-kirja hija waħda protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

Konsegwentement it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-2 ta' Marzu, 2022, fejn il-partijiet ingħataw il-fakultà li jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet, u fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mir-rikorrenti u mill-intimat Avukat tal-Istat.

Provi u riżultanzi

4. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentaw għadd ta' dokumenti, fosthom l-*affidavit* tar-rikorrenti **Jacqueline Vella Dingli**[1], kopja tal-kuntratt tal-11 ta' Novembru, 1992 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela[2], li permezz tiegħu Paolo Dingli kkonċeda l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri favur iż-żewġ uliedu Jacqueline u Wayne aħwa Dingli b'titolu ta' enfitewsi perpetwa; kopja tal-kuntratt tal-25 ta' Mejju, 1966 fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela[3], li permezz tiegħu Paolo Dingli kkonċeda dan il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja lil Giuseppe Tonna u lil martu Dolores, għal perijodu ta' sbatax-il sena; kopja taċ-

[1] *A fol.* 7 tal-proċess.
[2] *A fol.* 9 tal-proċess.
[3] *A fol.* 10 tal-proċess.

ċertifikat ta' dekontroll[4]; u estratt mir-Reġistru Elettorali li juri li l-intimat jgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.[5]

5. Fl-*affidavit* tagħha, ir-rikorrenti **Jacqueline Vella Dingli** qalet li hi u ħuha Wayne Dingli huma proprjetarji tal-fond Aronde, Triq Sant Aristarku, ir-Rabat, Malta [minn issa 'il quddiem 'il-fond'], wara li missierhom Paolo Dingli kien id-direttarju taċ-ċens li kien imponielhom fuq il-fond. Qalet li għalhekk missierha għandu dritt jirċievi d-danni mid-data tat-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja sa meta l-fond ġie ttrasferit lil uliedu. Żiedet tgħid li missierha ttrasferixxa l-fond lilha u lil ħuha b'titolu ta' enfitewsi perpetwa b'kuntratt tal-11 ta' Novembru, 1992 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela. Ħuha Wayne Paul Dingli kien miżżewweġ lil Marie Therese Dingli meta akkwista sehmu mill-fond, li għalhekk jappartjeni lill-komunjoni tal-akkwisti. Ix-xhud spjegat li b'kuntratt tal-25 ta' Mejju, 1966 fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela, Paolo Dingli kien ikkonċeda b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja lill-intimat Giuseppe Tonna u lil martu Dolores il-fond imsemmi b'ċens annwu u temporanju ta' LM45.00ċ fis-sena. Kompliet tgħid li din il-konċessjoni enfitewtika ġiet fi tmiemha fil-31 ta' Mejju, 1983, iżda l-okkupanti tal-fond baqgħu jgħixu hemmhekk bħala r-residenza ordinarja tagħhom *ai termini* tal-Att XXIII tal-1979, u konsegwentement kellhom dritt jivvantaw titolu ta' kera li togħla skont ir-rata tal-inflazzjoni, iżda qatt aktar mid-doppju, darba kull ħmistax-il sena. Qalet ukoll li dan il-fond ġie dekontrollat wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja in kwistjoni. Ix-xhud qalet li l-liġijiet antiki tal-kera qegħdin jiksru d-drittijiet fundamentali tas-sidien, u dan għaliex missierha ma kellu ebda għażla sabiex igawdi ħwejġu u jipproteġi l-istess, għajr li jew ibiegħ il-fond jew li jikkonċedih b'titolu ta' enfitewsi temporanja. Ix-xhud

[4] *A fol.* 13 tal-proċess.
[5] *A fol.* 14 tal-proċess.

qalet li r-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma ngħataw kumpens xieraq, u l-uniku kumpens li ngħataw f'dawn is-snin kollha, kienet żieda fil-kera skont ir-rata tal-inflazzjoni, u dan meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ kien ferm ogħla minn dak li kienet tippermetti l-liġi. Qalet ukoll li r-rikorrenti qatt ma rċevew kera ġusta skont is-suq, u għalhekk inħoloq sproporzjon kbir bejn id-drittijiet tar-rikorrenti bħala sidien, u d-drittijiet tal-intimat Tonna bħala inkwilin. Ix-xhud qalet li r-rikorrenti ma kellhom ebda għażla għajr li jibdew dawn il-proċeduri sabiex jingħataw danni sija dawk pekunjarji, kif ukoll dawk morali.

6. Waqt l-udjenza tal-1 ta' Diċembru, 2021, il-Qorti ħatret lill-**Perit Ivan Giordano** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, sabiex wara li jaċċedi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà mill-31 ta' Mejju, 1983 sal-1 ta' Novembru, 2021, b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed.

7. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ppreżenta r-relazzjoni tiegħu fis-6 ta' Jannar, 2022[6], fejn spjega li huwa għamel aċċess fil-fond fil-15 ta' Diċembru, 2021. Minn dan l-aċċess, il-Perit Giordano seta' jistabbilixxi li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri jinsab fir-*Rabat Residential Area,* u kien diġà mibni qabel l-1967. Il-fond jikkonsisti f'*maisonette.* Qal li l-*finishes* tal-proprjetà għandhom bżonn manutenzjoni ġenerali, partikolarment fejn kien hemm ingress tal-ilma, u stabbilixxa li l-valur ta' dan il-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà huwa ta' €270,000. Qal ukoll li l-valur lokatizju preżenti tal-fond fis-suq miftuħ huwa ta' €8,640 fis-sena, €720 fix-xahar. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ppreżenta tabella sabiex juri kif il-valur lokatizju tal-fond kif varja bejn l-1983 u l-2021, kull ħames snin, billi fl-1983 il-kera annwali li dan il-fond seta' jġib fis-suq miftuħ tal-

[6] *A fol.* 35 tal-proċess.

proprjetà kienet ta' €767.41, fl-1988 kienet €878.55, fl-1993 kienet €1,487.19, fl-1998 kienet €2,365.74, fl-2003 kienet €3,387.20, fl-2008 kienet €4,800.29, fl-2013 kienet €4,882.32, fl-2018 kienet €7,425.37, u fl-2021 kienet €8,640.

8. L-intimat **Giuseppe Tonna**, fl-*affidavit* tiegħu[7] qal li huwa jgħix fil-fond waħdu wara li safa armel madwar ħames snin qabel. Qal li l-fond inkera fl-1966 mingħand Paul Dingli, u dak iż-żmien kien iħallas kera fl-ammont ta' LM22.50 kull sitt xhur. Żied jgħid li fl-1979 inbidlet il-liġi tal-kera u beda jħallas LM90 kull sitt xhur, filwaqt li preżentement qiegħed iħallas €256.62 kull sitt xhur, li minnhom jagħti €30.62 lill-ġar għal parti mill-bejt. L-intimat qal li kemm ilu jikri dan il-fond, is-sid qatt ma talbu għal xi żieda fil-kera, u qatt ma talbu biex jivvaka mill-fond. Ix-xhud qal li l-fond jikkonsisti fi tliet kmamar u *toilet,* u biex wieħed jasal għalih irid jitla' 37 tarġa. Qal ukoll li meta hu kera l-fond la kien fih kamra tal-banju u lanqas kċina, u tul is-snin is-sid qatt m'għamel manutenzjoni tal-fond, u kien hu li ħa ħsieb jagħmel il-manutenzjoni meħtieġa tal-fond. L-intimat qal li kemm ilu fil-kera, kellu xi problemi mal-ġirien li xtraw il-fond ta' maġenbu li wkoll xtraw il-fond tagħhom mingħand is-Sur Dingli, għaliex dan biegħ parti mill-bejt mikri lilu lil dawn it-terzi. Qal li għalhekk huwa spiċċa jgħaddi parti mill-kera li suppost iħallas lis-Sur Dingli, lil dawn it-terzi li xtraw il-fond ta' ħdejh.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

9. Ir-rikorrenti istitwew dawn il-proċeduri bħala sidien tal-fond in kwistjoni, li kien ingħata b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja lill-intimat Giuseppe Tonna u martu Dolores mir-rikorrent Paolo Dingli, permezz ta' kuntratt tal-25 ta' Mejju, 1966, fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela. Minkejja li din

[7] *A fol.* 56 tal-proċess.

il-konċessjoni enfitewtika ġiet fi tmiemha fil-31 ta' Mejju, 1983, l-intimat Giuseppe Tonna u martu baqgħu jgħixu fil-fond b'titolu ta' kera *ai termini* tad-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979. Ir-rikorrenti jgħidu li dawn l-emendi leġislattivi wasslu biex huma qatt ma setgħu jirriprendu pussess ta' ħwejjiġhom, kif ukoll biex l-ammont ta' kera li jistgħu jipperċepixxu għal dan il-fond ikun regolat bil-liġi, b'tali mod li huma qatt ma setgħu jirċievu ammont ta' kera li jirrifletti l-valur lokatizju tal-fond fis-suq tal-proprjetà. Fil-fatt jirriżulta li filwaqt li r-rata ta' ċens fis-sena li kien iħallas l-intimat kienet ta' LM45, mal-iskadenza taċ-ċens dan beda jħallas kera fl-ammont ta' LM100 fis-sena. Fil-preżent l-intimat iħallas €439.40 fis-sena bħala kera, liema ammont huwa ferm inqas mill-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Huwa dan in-nuqqas ta' bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u d-drittijiet tal-inkwilin, li wassal lir-rikorrenti jiftħu dawn il-proċeduri, għaliex fil-fehma tagħhom l-Att XXIII tal-1979 jilledi l-jeddijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà. Permezz ta' dawn il-proċeduri, huma qegħdin jippretendu li l-Qorti tillikwida d-danni pekunjarji u morali sofferti minnhom tul is-snin.

10. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa fl-ewwel lok li r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq dan il-fond, kif ukoll għandhom jippruvaw li l-kirja in kwistjoni hija regolata bil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Imma fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat irtira l-ewwel eċċezzjoni dwar il-prova tat-titolu tar-rikorrenti, għaliex fil-fehma tiegħu r-rikorrenti rnexxielhom jippruvaw li huma sidien tal-fond. Il-Qorti tqis li lanqas ma ssib sostenn it-tieni eċċezzjoni sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat, li kellha tinġieb prova li l-kirja in kwistjoni hi regolata mill-Kap 158, u dan għaliex mill-kuntratti esebiti, jirriżulta bl-aktar mod ċar li l-fond in kwistjoni kien ingħata b'titolu ta' sub-konċessjoni enfitewtika temporanja lill-intimat, u fi tmiem din il-

konċessjoni, dan kellu jedd jibqa' jgħix fil-fond b'titolu ta' kera bħala ċittadin ta' Malta li kien jgħix fil-fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu. L-applikabilità tal-Kap. 158 għas-sitwazzjoni odjerna mhijiex kontestata mill-intimat Avukat tal-Istat, li jqajjem dubju dwar kemm l-artikolu 5 tal-Kap. 158 japplika għal dan il-każ, filwaqt li jgħid li l-kirja in kwistjoni hija regolata mill-artikolu 12(2) tal-Kap. 158.

11. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-ilment tar-rikorrenti jrid jiġi eżaminat fil-kuntest tal-emendi li ġew introdotti fl-2018 u fl-2021, u dan għaliex għandu jirriżulta li hemm rimedji ordinarji disponibbli għar-rikorrenti permezz tal-imsemmija emendi. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma japplikax għas-sitwazzjoni odjerna, għaliex fis-subartikolu (2)(f) tiegħu jingħad li dan l-artikolu tal-liġi ma japplikax għal kirjiet. Ġie eċċepit ukoll li l-imsemmi artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà, imma fil-każ odjern ir-rikorrenti baqgħu sidien tal-fond, u għalhekk ma ġewx deprivati mill-użu tiegħu. Qal ukoll li fi kwalunkwe każ l-emendi ppromulgati bl-Att XXIII tal-1979, saru fl-interess ġenerali u kienu miżuri soċjali maħsuba biex jipprovdu akkomodazzjoni lil persuni fil-bżonn. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-Kap. 158 ġie emendat bl-artikolu 12B, li jagħti l-jedd lir-rikorrenti jressqu rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, fejn jitolbu awment fil-kera għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ.

12. L-intimat Giuseppe Tonna eċċepixxa li din il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha, għaliex ir-rikorrenti m'għamlux użu mir-rimedji ordinarji disponibbli għalihom. Qal ukoll li min-naħa tiegħu ma kien hemm ebda ksur tal-liġi, u l-fond huwa l-unika residenza tiegħu. L-intimat Tonna qajjem eċċezzjoni dwar il-proponibbilità o meno tal-azzjoni odjerna

minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Il-Qorti iżda tirrileva minn issa li din l-eċċezzjoni ma ssib l-ebda applikazzjoni fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern għaliex il-liġi li qegħda tiġi attakkata mir-rikorrenti hija liġi li daħlet fis-seħħ bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, u għalhekk ferm wara t-3 ta' Marzu, 1962.

13. Il-Qorti tibda billi tirrileva li fil-każ odjern m'għandu jkun hemm l-ebda dubju li l-kirja mertu ta' dawn il-proċeduri hija regolata mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158. Paul Dingli, missier ir-rikorrenti, kien ikkonċeda l-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal perijodu ta' sbatax-il sena, u meta din il-konċessjoni ġiet fi tmiemha, kien laħaq daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979, b'tali mod li l-intimat Tonna u martu setgħu jibqgħu jgħixu fil-fond b'titolu ta' kera.

14. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l-Kostituzzjoni'] jipprovdi illi:

> "(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –
>
> (a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;
>
> (b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u
>
> (c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta."

15. F'dan ir-rigward, din il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ngħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[8]:

"Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġuriprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċement ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

16. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jgħid illi:

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali."

17. F'sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **J. Lautier Company Limited *vs.* Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali**[9], b'riferiment għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ingħad:

"Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt tal-Istat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

Dan l-Artikolu allura jipproteġi d-dritt speċifiku "to the peaceful enjoyment of possessions, the right to have, to use, to dispose of, to pledge, to lend, even to destroy one's possessions. As the Court said in the Marks case, "Article 1 is in substance guaranteeing the right of property." Enjoyment is protected principally against

[8] 24.06.2016.
[9] 07.04.2005.

interference by the State" (Theory and Practice of the European Convention of Human Rights, E. Van Djke, G.J.H. Van Hoof, second edition, p. 516 et seq).

...

Għall-fini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll Addizzjonali tal-Konvenzjoni, il-kelma "possessions" fit-text Malti "possedimenti" għandha tirċievi sinifikat ampju u fit-tutela taħt dan l-artikolu hemm inkluż ukoll dik kontra interferenzi fl-użu u t-tgawdija tal-proprjetà u tad-drittijiet relattivi."

18. Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet **Attard & Zammit Cassar *vs.* Malta**[10], ingħad illi:

"In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol Number 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (James & Others, Amato Gauci).

In assessing compliance with Article 1 of Protocol Number 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by the individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see Immobiliare Saffi vs Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151)."

19. Fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et** ċitata *supra*, il-Qorti kompliet tagħmel dawn l-osservazzjonijiet:

"... din il-Qorti tosserva illi l-miżura leġislattiva tal-Istat li tirregola l-użu tal-proprjetà tar-rikorrenti tissodisfa r-rekwiżit tal-legalità stante li toħroġ mil-liġi u preċiżament mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Huwa paċifiku wkoll li l-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-disposizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-

[10] 30.07.2015.

akkomodazzjoni soċjali fejn l-Istati Membri għandhom marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, iżda mill-banda jirriżulta manifest li hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalità naxxenti mid-differenza kbira li teżisti bejn l-ammont tal-kera perċepit mir-rikorrenti ta' €4,277.80 fis-sena u min-naħa l-oħra l-valur lokatizju fis-suq ħieles fl-ammont annwu ta' €159,350 kif stabbilit mill-perit ġudizzjarju. Għaldaqstant din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni raġġunta mill-Ewwel Qorti li din id-diskrepanza fil-kera perċepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizju, liema kera tinsab protetta bil-liġi speċjali tal-kera fuq indikata, u dik potenzjalment perċepibbli fis-suq ħieles jimponu fuq ir-rikorrenti piż eċċessiv u sproporzjonat. Dan joħloq żbilanċ inġust u manifest bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-dritt tal-proprjetà tar-rikorrenti.

Rigward l-emendi bl-Att X tal-2009, din il-Qorti tosserva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn ilhom żmien twil jissubixxu l-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom. ...

Barra minn hekk il-fatt li r-rikorrenti naqsu milli jadixxu lill-Bord biex jiksbu awment fil-kera m'għandux jimmilita kontra tagħhom stante li l-kriterji riġidi li bihom huwa marbut il-Bord fil-komputazzjoni tal-awment fil-kera ma jippermettux awment li jkun proporzjonat fiċ-ċirkostanzi tal-każ."

20. Fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs.* Miriam Pace et**[11], il-Qorti għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

"Din il-Qorti hija tal-fehma illi kienu x'kienu ċ-ċirkostanzi meta nkera l-post, anke jekk kien diġà fis-seħħ il-Kap. 69, b'daqshekk ma jfissirx illi bl-applikazzjoni ta' dik il-liġi fir-realtajiet tas-soċjetà Maltija, il-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Fil-każ tar-rikorrenti, l-aċċettazzjoni da parti tagħhom tal-fatt tal-kirja m'għandhiex tinftiehem jew testendi sabiex tfisser illi ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni. L-istat ta' nuqqas ta' għażla kien realtà fil-pajjiż li jibqa' jippersisti anke sa żminijiet riċenti. L-isvolta ġiet mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-ECHR fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fondamentali tas-sidien.

Fid-deċiżjoni tal-ECHR fil-każ ta' ***Zammit and Attard Cassar vs Malta****, kien rimarkat illi:-*

> *"...at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation of property prices in the decades to come ..."(para. 50).*

---

[11] P.A.(Ġ.K.), 27.02.2020.

Bl-emendi l-aktar riċenti ġara li filwaqt li l-inkwilini ngħataw protezzjoni ma ġarax l-istess lis-sidien li kellhom joqogħdu għal dak li kienet tipprovdi l-liġi għaliex il-leġislatur naqas milli joffrilhom rimedju adegwat skont il-liġi ordinarja sabiex joġġezzjonaw b'mod effettiv għar-restrizzjonijiet fuq il-kundizzjonijiet lokatizji. L-unika triq li kellhom kienet li jfittxu kenn quddiem il-qrati ta' indole kostituzzjonali jew konvenzjonali (ara s-sentenza li tat din il-Qorti diversament preseduta fil-11 ta' Mejju, 2017 fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi et vs l-Onorevoli Prim Ministru et****).*

Tajjeb jingħad li a tenur tal-Art. 14 tal-Kap. 69, is-sid illi "jgħolli l-kera jew ibiddel il-kondizzjonijiet tal-kiri", għandu jsegwi l-proċedura stabbilita fl-Ordinanza, u jindika l-kundizzjonijiet il-ġodda qabel l-iskadenza tal-kirja. L-inkwilin għandu l-jedd illi jagħmel l-oġġezzjonijiet tiegħu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera."

21. Il-Qorti kompliet tispjega r-raġunijiet għaliex is-sidien sfaw imqegħdin f'sitwazzjoni ta' żvantaġġ meta mqabbla ma' dik tal-inkwilini, billi qalet illi:

"Jirriżulta għalhekk illi l-kirja tal-fond de quo kienet imġedda ope legis b'mod u manjiera illi s-sid kien kostrett a suo malgrado li joqgħod għal dak ir-reġim ta' dritt ċertament sfavorevoli għalih. Anke li kieku ntalab awment fil-kera, il-liġi ma kinitx tipprovdi għal kundizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u ġust. Għalhekk ir-rikorrent u l-awturi tagħhom ma kellhomx rimedji effettivi.

Jirriżulta li l-leġislazzjoni attwali tolqot lir-rikorrenti bi proporzjon evidenti u sfavorevoli għalihom. Mhuwiex in diskussjoni l-jedd tal-Istat li jikkontrolla b'leġislazzjoni l-użu tal-proprjetà meta dan ikun fl-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qegħdin jinżammu bilanċ u proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u ta' dak privat. Il-kwistjoni għandha tibqa' inkwadrata madwar il-fatt li bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti qed ikun hemm ksur tal-art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni. Fil-każ tar-rikorrenti huwa ppruvat sproporzjon qawwi kontra tagħhom fir-ritorn li jista' jkollhom li kieku t-tgawdija tal-proprjetà kellha titħalla tilħaq il-milja tagħha.

Huwa evidenti li matul iż-żmien anke l-leġislatur irrealizza li dak li wasslu biex jintervjeni fl-1931 kien jeħtieġ ripensament motivat minn bidla lejn l-aħjar fil-qagħda ekonomika u soċjali fil-pajjiż. Il-Qorti tosserva illi waqt illi bl-Att XXXI tal-1995 il-leġislatur intervjena favur il-liberalizzazzjoni tal-kera, għażel illi jillimita dan għal dawk il-kirjiet li bdew wara l-1 ta' Ġunju, 1995, bil-konsegwenza illi kollox baqa' kif kien għal dawk il-kirjiet (bħal din tal-lum) li kienu saru qabel l-1 ta' Ġunju, 1995.

Tajjeb jingħad illi bl-emendi li kienu introdotti għall-Kap. 16 bl-Att X tal-2009, għad li kien hemm awment fil-kera, xorta waħda baqa' jirriżulta sproporzjon kontra r-

rikorrenti bejn l-awment fil-kera skont l-Art. 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Dan oltre għall-fatt li s-sid baqa' kostrett joqgħod għal quantum ta' żieda dettat mil-liġi li stabbiliet mhux biss kemm għandu jkun l-awment iżda anke kull meta. Qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi, ir-rikorrenti odjerni kienu ilhom snin twal iġarrbu leżjoni tal-jedd tagħhom skont l-Art. 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni.

Fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ ta' ***Anthony Aquilina vs Malta,*** *l-ECHR irrimarkat illi: "the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord's position."*

Fil-każ ta' ***Zammit and Attard Cassar vs Malta,*** *l-ECHR 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 ... While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the general interest, the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded."

Fil-każ ta' ***Ian Peter Ellis vs Avukat Ġenerali et,*** *il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi:*

"Lanqas l-emendi għall-Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilità li dawn jirriprendu pussess tal-fond tagħhom."

Fil-każ tal-lum jirriżulta ppruvat li l-kera perċepita mir-rikorrenti, a bażi tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, hija bil-wisq inferjuri għall-kera fis-suq. Il-figuri li saret referenza għalihom aktar kmieni jitkellmu waħedhom. Għalhekk huwa ppruvat li l-isproporzjon li ma jridx l-Art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni u li qed jinġarr mis-sid."

22. Minkejja li dan l-insenjament appena iċċitat kien maħsub biex jirregola kirja taħt il-Kap. 69 u mhux kirja regolata bil-Kap. 158, il-Qorti tirrileva li l-evalwazzjoni li għamlet dik il-Qorti dwar il-leżjonijiet subiti mis-sidien ta' fondi minħabba n-nuqqas ta' proporzjon bejn il-kera li fond jista' potenzjalment iġib fis-suq liberu tal-proprjetà u l-kera f'ambjent regolat mil-liġi, hija rilevanti ferm għas-sitwazzjoni odjerna. L-intervent leġislattiv li wassal biex sidien bħar-rikorrenti jibqgħu kkontrollati kemm fir-rigward tal-introjtu li huma jistgħu

jirċievu mill-kera tal-fond tagħhom, kif ukoll fir-rigward tar-ripreża tal-fond, jammontaw għal leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sidien għall-protezzjoni tal-proprjetà privata. Il-Qorti tqis ukoll li għal diversi snin ir-rikorrenti kellhom iġorru waħedhom il-piż ta' miżura soċjali maħsuba biex tipprovdi akkomodazzjoni lil min m'għandux mezzi biex jixtri proprjetà tiegħu, mingħajr ma ġew megħjuna biex jagħmlu dan mill-Istat. L-Istat minkejja li ħa ħsieb jilleġisla dwar il-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż permezz ta' liġijiet bħal ma huma l-emendi li maż-żmien ġew introdotti għall-Kap. 158, sabiex jiġi assigurat li persuni fis-sitwazzjoni tal-intimat Tonna jkollhom post affordabbli fejn jgħixu, madanakollu naqas milli bl-istess mod jaħseb biex jissalvagwardja l-jeddijiet tas-sidien biex ikollhom dħul xieraq mill-proprjetà tagħhom, b'mod li nħoloq żbilanċ sproporzjonat bejn il-jeddijiet tas-sidien min-naħa l-waħda u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra. M'għandu qatt ikun li individwi privati jintalbu jġorru waħedhom il-piż ta' miżuri soċjali intiżi biex jipproteġu u jħarsu ċittadini oħra, sakemm ma jiġux ikkumpensati għal dan b'mod xieraq.

23. Anki l-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem ippronunzjat ruħha dwar dan fis-sentenza fl-ismijiet **Amato Gauci *vs.* Malta (47045/06)**, fejn qalet illi:

> *"In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr and Mrs P. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right to property."*

24. Il-Qorti tqis illi mill-atti jirriżulta li hemm sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrenti, u l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħu jdaħħlu li kieku dan il-fond seta' jinkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Kif jirriżulta mill-istima li għamel l-Perit Tekniku Ġudizzjarju Ivan Giordano, id-dħul mill-kera tal-fond kien ikun ferm ogħla għar-rikorrenti li kieku tħallew jikruh fis-suq miftuħ. F'dan l-istadju l-Qorti tagħmel riferiment ukoll għall-eċċezzjoni sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat, li qal li bl-emendi introdotti fil-liġi tul is-snin, ir-rikorrenti għandhom rimedju ordinarju disponibbli għalihom li permezz tiegħu jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera jawmenta l-ammont ta' kera li titħallas, jew li jordna r-ripreża tal-fond mis-sidien tiegħu. Il-Qorti tirrileva li mill-provi jirriżulta li r-rikorrenti ilhom bosta snin jirċievu ammont ta' kera li huwa irriżorju, u għalhekk huma ilhom isofru leżjonijiet għall-jeddijiet fundamentali tagħhom għal bosta snin. Kwalunkwe azzjoni quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera *ai termini* tal-Att XXIV tal-2021, hija maħsuba biex tindirizza r-relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet għall-futur, billi taħseb għal ammont ta' kera li jkun proporzjonat mal-valur tal-fond in kwistjoni, u mhux għal-leżjonijiet għall-jeddijiet fundamentali sofferti mir-rikorrenti fil-passat. Għaldaqstant l-emendi introdotti għall-Kap. 158 fl-2021, bl-ebda mod ma jindirizzaw il-leżjonijiet għall-jeddijiet fundamentali sofferti fil-passat mir-rikorrenti. Għas-snin kollha li r-rikorrenti ilhom fi stat fejn il-jeddijiet fundamentali tagħhom ġew u qegħdin jiġu miksura, għandu jingħata rimedju fil-forma ta' kumpens xieraq.

25. Il-Qorti tqis illi jirriżulta li l-ammont ta' kera li rċevew ir-rikorrenti mill-1983 sal-preżent, jammonta għal ftit anqas minn €5,000. Skont l-istima li saret mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju Ivan Giordano, it-telf ta' kirjiet potenzjali li sofrew ir-rikorrenti jammonta għal €123,759.60, u dan wara li l-Qorti qieset li

potenzjalment għas-sena 1983, ir-rikorrenti setgħu jdaħħlu kera fis-suq miftuħ fl-ammont ta' €767.41, fl-1988 setgħu jdaħħlu €878.55, fl-1993 setgħu jdaħħlu €1,487.19, fl-1998 setgħu jdaħħlu €2,365.74, fl-2003 r-rikorrenti setgħu jdaħħlu kera li tammonta għal €3,387.20 fis-sena, fl-2008 l-kera fis-suq kienet tammonta għal €4,800.29 fis-sena, fl-2013 kienet tammonta għal €4,882.32 fis-sena, fl-2018 kienet tammonta għal €7,425.37 fis-sena, u fl-2021 il-kera potenzjali kienet tlaħħaq €8,640 fis-sena.[12] Huwa għalhekk evidenti l-isproporzjon u l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti quddiem dan l-iżbilanċ, u għalhekk għandu jkun hemm rimedju għal dan it-telf soffert minnhom.

26. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[13], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

> *"Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ....".*

27. Fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[14], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, ingħad illi:

[12] (€767.41 x 5 + €878.55 x 5 + €1,487.19 x 5 + €2,365.74 x 5 + €3,387.20 x 5 + €4,800.29 x 5 + €4,882.29 x 5 + €7,425.37 x 3 u €8,640 fl-2021 = €123,759.60).
[13] 29.04.2016.
[14] 27.06.2019.

"... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."

28. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[15], il-Qorti Kostituzzjonali sostniet illi,

"... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa."

29. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, il-Qorti kkonsidrat il-fattur tat-telf materjali soffert minnhom konsegwenza tad-differenza sostanzjali bejn il-kera li ħallsu l-konjuġi Tonna, meta mqabbel mal-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħu jdaħħlu li kieku tħallew jikru l-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, u dan b'riżultat tal-intervent leġislattiv tal-Istat Malti, l-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u l-fatt li għal dan il-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għandu jitħallas kumpens mill-Istat.

30. Il-Qorti ttenni li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat

[15] 30.09.2016.

skont il-fattispeċi partikolari tiegħu. Minkejja dan, hemm numru ta' fatturi li din il-Qorti kkonsidrat qabel waslet għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrent, fosthom il-fatt li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, id-dħul li kienu jirċievu r-rikorrenti kien ikun ta' madwar €120,000 aktar minn dak li attwalment irċevew. Huwa fatt ukoll li għal diversi snin, l-Istat ma wera l-ebda ħeġġa sabiex jintroduċi l-bidliet leġislattivi meħtieġa sabiex din is-sitwazzjoni tas-sidien tal-proprjetajiet bħar-rikorrenti tiġi rranġata, u meta eventwalment ġew ippromulgati emendi leġislattivi bħall-Att X tal-2009, dawn ma kinux suffiċjenti biex jindirizzaw is-sitwazzjoni prekarja tas-sidien. L-emendi li ġew ippromulgati fi snin riċenti, fl-2018 u fl-2021, huma maħsuba biex jirregolaw l-ammont ta' kera li jistgħu jdaħħlu s-sidien fil-futur, iżda m'hemm xejn f'dawn l-emendi li huwa maħsub biex jindirizza l-leżjonijiet sofferti minn sidien bħar-rikorrenti fis-snin li għaddew.

31. Il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, u dan in vista li l-vjolazzjoni tar-rikorrenti ġejja mill-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordnat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

32. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju li jammonta għal erbgħin elf Euro (€40,000) u kumpens non-pekunjarju li jammonta għal elf u ħames mitt Euro (€1,500) għandu jkun kumpens xieraq għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Istat Malti.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta’ u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1) **tiddikjara u tiddeċiedi illi bl-operazzjonijiet tal-artikolu 5 u l-artikolu 12, partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, fil-konfront tar-rikorrenti, taw dritt ta’ rilokazzjoni indefinita lill-intimat Giuseppe Tonna għall-fond Aronde, Triq Sant Aristarku, Rabat, Malta, b'tali mod li huwa diffiċli ħafna għar-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-istess fond proprjetà tagħhom, jew jirċievu kera ġusta tiegħu;**

2) **konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b’konsegwenza tas-suespost, u b’konsegwenza tal-fatt illi l-liġijiet viġenti ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-intimat Giuseppe Tonna, u l-mejta martu, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni *ai termini* tal-Liġi;**

3) **bħala rimedju għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti, il-Qorti qiegħda tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta’ wieħed u erbgħin elf u ħames mitt Euro (€41,500).**

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f’każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onor. Speaker tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu interament mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur