MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-28 ta' Settembru, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 380/2021 LM

Tabib Dr Jacob Vella (K.I. 274386M), Dolores Vella (K.I. 275751M), Rebecca Vella (K.I. 50288M)

vs.

Paul Magro (K.I. 217655M), Grace Magro (K.I. 428854M), Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fil-31 ta' Mejju, 2021, mir-rikorrenti **Dr Jacob Vella (K.I. 274386M) et**, (minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti') , fejn issottomettew dan li ġej:

1. *Illi r-rikorrenti Tabib Dottor Jacob Vella huwa proprjetarju tal-fond* ***11, Ideal Apts, Fl 3, Triq l-Isqof F.S. Caruana, l-Imsida****, li huwa akkwista* per via di successione *mill-eredità tal-mejjet missieru Francesco Vella li miet fit-12 ta' Mejju, 2012, u li l-wirt tiegħu ddevolva b'żewġ testmenti unica charta tad-19 ta' April, 1994 u 15 ta' Awwissu, 1996 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella.*

2. *Illi b'dikjarazzjoni* causa mortis *tal-11 ta' April, 2013 fl-atti tan-Nutar Dottor Andrea Micallef,* ***"Dokument A"*** *hawn anness il-wirt tal-mejjet Francesco Vella ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni ai termini tal-Liġi.*
3. *Illi b'kuntratt ta' donazzjoni tad-29 ta' Novembru, 2018 fl-atti tan-Nutar Dottor Veronica Mizzi Young, hawn anness u mmarkat bħala* ***"Dokument B"****, l-esponenti akkwista t-totalità tal-proprjetà fuq imsemmija mingħand ommu u oħtu.*
4. *Illi minkejja dan, ir-rikorrenti Doris Vella u Rebecca Vella jridu jitolbu l-kumpens lilhom dovut għat-telf minnhom soffert sad-data tad-donazzjoni fuq imsemmija.*
5. *Illi b'kuntratt tat-12 ta' Jannar, 1979 fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala* ***"Dokument Ċ"****, il-konjugi intimati Magro akkwistaw iż-żmien li kien għad fadal mill-konċessjoni oriġinali ta' sbatax-il sena tad-9 ta' Ottubru, 1972 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut u dan skont* ***"Dokument D"*** *hawn anness, li n-nannu patern tar-rikorrenti ossia Joseph Vella kien oriġinarjament ikkonċeda b'konċessjoni enfitewtika temporanja lil Gemma Fenech li sussegwentement din tal-aħħar trasferiet il-proprjetà lil Pawlu Magro bil-kuntratt fuq imsemmi Dokument Ċ.*
6. *Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fit-****8 ta' Ottubru, 1989****.*
7. *Illi a tenur tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ġialadarba l-intimati Magro kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, huma kellhom dritt a tenur tal-Att XXIII tal-1979 biex jibqgħu jabitaw fil-fond taħt titolu ta' kera, b'żieda fil-kera skont ir-rata ta' inflazzjoni, però qatt aktar mid-doppju, u li kellha tiżdied darba kull ħmistax-il sena.*
8. *Illi fit-8 ta' Ottubru, 1989 il-kera tal-fond in kwistjoni sar LM160.00ċ, u fit-8 ta' Ottubru, 2004 sar LM239.93ċ u fit-8 ta' Ottubru, 2013 a tenur tal-Att X tal-2009 sar €690.39ċ; u fit-8 ta' Ottubru, 2019 sar €734.43ċ.*
9. *Illi l-intimati Magro qed iħallsu l-kera irriżorja ta' €574.41ċ fis-sena għall-fond in kwistjoni u dan b'mod abbużiv u illegali stante illi l-Att XXIII tal-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, tat protezzjoni mhux mistħoqqa lill-intimati Magro li kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni minkejja l-ftehim raġġunt bejn id-direttarju u l-enfitewta.*
10. *Illi l-antekawża tar-rikorrenti minn pariri legali li kienu ħadu biex jipproteġu l-proprjetà tagħhom minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellhomx triq oħra ħlief li jikkonċedu b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi ġialadarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli kif ser jirriżulta matul it-trattazzjoni tal-kawża, oltre li kien suġġett 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 ta' Awwissu, 1914.*

11. *Illi dan kien assolutament inaċċettabbli għall-ante-kawża tar-rikorrenti u għalhekk l-unika mod biex jipproteġu l-proprjetà tagħhom mir-rekwiżizzjoni u mill-’*fair rent’ *kien billi jikkonċedu l-fond b’titolu ta’ enfitewsi temporanja kif fil-fatt għamlet.*

12. *Illi l-antekawża tar-rikorrenti ma kellhom l-ebda għażla oħra biex igawdu ħwejjiġhom u jipproteġu l-istess kif fuq ingħad, salv li jbiegħu l-istess fond, ħaġa li hija ma riditx tagħmel.*

13. *Illi r-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu mingħajr ma ġie mogħti kumpens xieraq għat-teħid tal-istess fond b’mod sfurzat u dan mhux skont il-pjanijiet kuntrattwali raġġunti. Infatti, l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-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 iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta’ €701.06ċ liema kera bl-emendi tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 huma xorta leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jżommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin billi jirċievu kera ġusta fis-suq.*

14. *Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjetà tagħhom minkejja li l-antekawża tagħhom ħa ħsieb biex jassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess liġi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta’ proprjetà kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea stante li huma mhux qed jirċievu l-kumpens adegwat u dan qed jikkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin Briffa* [sic!].

15. *Illi b’sentenza deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta’ Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet* ***“Amato Gauci vs Malta”****, ġie deċiż illi f’każ simili bħal dan ir-rikorrenti għandha dritt titlob ukoll barra dikjarazzjoni ta’ ksur tad-drittijiet fundamentali, id-danni li hija sofriet minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll l-iżgumbrament mill-fond imsemmi tal-istess inkwilina intimata Cassar.*

16. *Illi r-rikorrenti għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji f’ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħha kif ġie deċiż fil-kawża* ***“Albert Cassar vs Malta”*** *deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta’ Jannar, 2018.*

17. *Illi kif ġie deċiż riċentement mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta’ Diċembru, 2018 (Rikors Nru. 22456/15) fil-kawża fl-ismijiet* ***Franco Buttigieg and Others vs Malta*** *l-imsemmija Qorti kkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza għalih supra jgħodd ukoll għal dawk il-każijiet fejn il-konċessjoni enfitewtika temporanja ngħatat wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, kif ġara fil-każ odjern, u l-istess Qorti sabet illi f’każ simili għal dak*

ta' llum ukoll teżisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan għar-raġunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement ikkundannat lill-Istat Malti jħallas €22,000 bħala danni pekunjarji, €4,500 bħala danni non-pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bħala spejjeż legali lir-rikorrenti. Illi ai termini tas-sentenza fuq imsemmija, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem iddeċidiet illi f'każ fejn ma jistax ikun hemm restitutio in integrum*, ossia li l-fond jiġi mogħti lura battal lir-rikorrenti, id-danni minnhom sofferti għandhom jiġu kalkulati fuq id-differenza bejn dak li tkun effettivament irċeviet tul iż-żmien mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja sal-preżentata tar-rikors odjern u dak li suppost irċeviet skont ir-rata tas-suq fl-istess perijodu.*

18. *Illi r-rikorrenti ġie mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu mingħajr ma ġie mogħti kumpens xieraq għat-teħid tal-istess fond b'mod sfurzat u mhux skont il-pattijiet kuntrattwali raġġunti. Infatti, l-unika kumpens li ġie offrut lilhom ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kien li jitħallas iż-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 iktar u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' €475.47ċ fis-sena, liema kera kif sussegwentement awmentata bl-emendi tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 senjatament l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta hija xorta waħda leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina billi din tirċievi kera ġusta fis-suq, u dan kif ġia ġie deċiż mill-***Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-kawża Application no. 14013/19 'Case of Cauchi vs Malta'****, deċiża mill-Ewwel Sezzjoni tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu, 2021, fejn il-Qorti ddikjarat "*83. The Court observes that in the absence of eviction, in order to bring the violation to an end, the applicant should be paid an appropriate rent subsequent to the domestic judgment. It is thus incomprehensible how a gradual increase over the years would fulfil such a requirement. Moreover, the Court observes that the establishment of this rent is dependant on the means of the tenant, thus a low rent may still be established leaving the landlord to bear most of the social and financial costs of providing housing to the individual, as opposed to the State. In view of these considerations the Court cannot accept that Article 12B was designed to effectively and meaningfully with the issue of the disproportionate interference arising from the applicable rent laws, which have already been recognised by the domestic courts."

Għaldaqstant*, ir-rikorrenti jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, sabiex jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:*

I. ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2), 12A u 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att XXVII tal-2018, u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti inkluż l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Paul Magro (K.I. 217655M) u Grace Magro (K.I. 248854M) u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess effettiv tal-fond 11, Ideal Apts, Fl. 3, Triq l-Isqof F.S. Caruana, l-Imsida, proprjetà tal-istess rikorrenti.*

II. ***Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà 11, Ideal Apts, Fl 3, Triq l-Isqof F.S. Caruana, l-Imsida bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.*

III. ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Liġi.*

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

V. ***Tikkundanna*** *lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-liġi bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.*

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

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** (minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat') li ġiet ippreżentata fil-21 ta' Ġunju, 2021, li biha eċċepixxa:

1. Illi, preliminarjament, din il-Qorti għandha tiddeklina milli tisma' u tiddeċiedi din il-kawża stante li jirriżulta ċar u ampju, speċjalment mill-affidavit tar-rikorrenti Dottor Jacob Vella, esebit mar-Rikors Promutur, li l-istess rikorrenti m'għamlu l-ebda tentattiv sabiex jużufruwixxu mir-rimedji ordinarji mogħtija mil-Liġi biex

itejbu s-sitwazzjoni tagħhom, lanqas wara li daħlu l-emendi l-ġodda għall-Kap. 158 fis-sena 2018 li taw rimedji ġodda lis-sidien;

2. *Illi, preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, in-nuqqas ta' interess ġuridiku tar-rikorrenti Dolores Vella u Rebecca Vella, u dan in vista tal-fatt, kif talvolta jirriżulta* ex admissis *mit-tielet premessa tar-Rikors pomotur u d-Dok. B anness miegħu, li l-istess rikorrenti ttrasferew l-interess tagħhom fil-proprjetà de quo fid-29 ta' Novembru, 2018, u dan mingħajr ebda riżerva dwar kwalunkwe drittijiet litiġjużi li huma setgħu jaħsbu li kellhom sa dakinhar. Una volta li ttrasferew l-interess tagħhom mingħajr riżerva, interess ġuridiku biżżejjed biex jippromwovu din l-azzjoni ma jibqgħalhomx;*

3. *Illi, preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-rikorrenti għandhom jindikaw* ***bi preċiżjoni*** *liema huma l-Liġijiet kollha li huma qed jattakkaw permezz ta' din il-proċedura. Ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu dikjarazzjonijiet mill-Qorti li jolqtu* 'liġijiet viġenti, inkluż ...' *– dan in-nuqqas da parti tar-rikorrenti jippreġudika lill-esponenti milli jiddefendi ruħhu b'mod adegwat f'din il-kawża, u f'każ li r-rikorrenti jonqsu milli jindikaw b'mod definittiv u eżawrjenti liema huma d-disposti tal-Liġi speċifiċi li qegħdin jattakkaw permezz ta' din il-proċedura, f'dak il-każ se jiġi eċċepit in-nebolożità tal-azzjoni u konsegwenti irritwalità u nullità tagħha;*

4. *Illi r-rikorrenti Jacob Vella jrid iġib il-prova dwar il-porzjon li jgħid li wiret;*

5. *Illi, fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti, u dan stante li ma hux minnu li d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti indikati minnhom fit-tieni talba ġew leżi u dan għar-raġunijiet li jsegwu:*

L-Ewwel Talba

6. *Illi, fir-rigward tal-ewwel talba, jiġi eċċepit illi ma hux minnu li l-Artikoli 12, 12A u 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, irendu r-ripreża tal-fond de quo impossibbli u jagħtu rilokazzjoni indefinita;*

7. *Illi effettivament l-Artikolu 12(2)(b)(ia) jipprovdi li f'każ bħal dan, il-kirja tkun soġġetta għall-kundizzjonijiet indikati fl-artikolu 5(3)(b). L-artikolu 5(3)(b) jipprovdi li s-sid jista' jittenta r-ripreża tal-fond mikri billi, permezz ta' proċeduri legali appożiti, jikkonvinċi lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-inkwilin jew għamel ħsara lill-proprjetà, jew ma ħallasx il-kera, jew xort'oħra qiegħed bi ksur ta' xi kundizzjoni tal-kirja. Dan ma hu xejn differenti minn kwalunkwe sitwazzjoni oħra, anke taħt ir-regime tal-kera post-1995, meta s-sid irid jaġixxi legalment biex jittermina l-kirja minħabba ksur kuntrattwali da parti tal-inkwilin;*

8. *Illi l-Artikolu 12(2)(b)(ii) jipprovdi ulterjorment illi l-inkwilin u s-sid jistgħu jiftiehmu bejniethom fuq il-kundizzjonijiet li jirregolaw il-kirja, u dan b'rispett sħiħ tal-libertà li parti tikkuntratta ma' oħra;*

9. *Illi l-istess jingħad dwar l-Artikolu 12A. L-Artikolu 12A(2) jipprovdi li dan kollu hawn fuq premess japplika wkoll fiċ-ċirkostanzi maħsuba fl-istess Artikolu 12A tal-Kap. 158;*

10. *Illi in oltre, l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B permezz tal-Att XVII tas-sena 2018 ifisser illi* ***mill-10 ta' April, 2018*** *is-sidien bdew igawdu minn drittijiet ġodda u l-pożizzjoni tagħhom ġiet iżjed favorevoli. Is-subinċiż 8(b), per eżempju, jagħti dritt ġdid għar-ripreża tal-fond mikri meta s-sid jipprova li l-inkwilin m'għandux ħtieġa ta' protezzjoni soċjali – dan waħdu ikisser ir-regime ta' kirjiet protetti purche' dawn jaqgħu fl-ambitu tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ħlief għall-każijiet soċjali, u l-Artikolu 12A(8)(ii) jipprovdi li ebda inkwilin ma jista' jitqies bħala każ soċjali jekk l-Awtorità tad-Djar jew is-sid stess joffru residenza alternattiva għal tal-inqas 10 snin għall-istess kirja. l-Artikolu 12A(9) jipprovdi li kull min jikkwalifika bħala inkwilin, mill-banda l-oħra, ikollu terminu ta' okkupazzjoni ta' massimu ta' 5 snin, fl-għeluq ta' liema terminu jrid jivvaka l-fond mikri;*

11. *L-emendi għall-Artikolu 12B li saru bl-Att XXIV tas-sena 2021, l-artikolu 12B(4) jagħti dritt ta' kumpens lis-sid għall-perijodu li l-inkwilin jista' jokkupa l-fond qabel ma jiżgombra minnu – li huwa aħjar għas-sid mid-doppju tal-kera li altrimenti kien ikun jistħoqq lis-sid. L-Artikolu 12B(8) il-ġdid jipprovdi li meta s-sitwazzjoni ekonomika tal-inkwilin tinbidel, is-sid ikollu d-dritt jerġa' jitlob li jsir* means test*, u jekk l-inkwilin ma jgħaddix il-*means test *irid jiżgombra fi żmien sentejn kif irid is-subinċiż 4. Tajjeb ukoll li jiġi rilevat li skont is-subinċiż 4, l-emendi l-ġodda japplikaw ukoll għal dawk il-kawżi li nbdew qabel id-dħul ta' dawn l-emendi;*

12. *Illi għalhekk, lanqas ma jista' jintqal li l-Artikolu 12B jipprovdi dritt ta' rilokazzjoni indefinita u lanqas li jirrendiha impossibi biex is-sid jirriprendi l-pussess tal-fond – anzi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qrati tagħna li l-effett tal-Artikolu 12B kien proprju dak li jwessa l-opportunitajiet tas-sidien li jirriprendu lura l-fond tagħhom;*

13. *L-emendi l-ġodda introduċew Artikolu ġdid li huwa 12Ċ li jipprovdi li s-sid jista' jitlob ir-ripreża tal-pussess jekk għandu bżonn il-fond bħala residenza tiegħu jew għall-axxendenti jew dixxendenti tiegħu u f'każ li l-inkwilin għandu residenza alternattiva – dan l-Artikolu jħaddem il-kunċett ta' nuqqas ta' protezzjoni soċjali li kienu jinsabu fl-Artikolu 12B qabel l-emendi introdotti bl-Att XXIV tas-sena 2021, bl-istess eċċezzjoni f'każ li l-inkwilin għandu 65 sena jew iżjed;*

14. *Illi sa fejn l-ilment tar-rikorrenti jolqot l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, tajjeb li jintqal li bl-effett tal-emendi tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-kontenut ta' dan l-Artikolu huwa mingħajr preġudizzju għal dak provdut fl-Artikolu 12B;*

15. *Illi l-emendi għall-Kap. 158 skont l-Att XXIV tas-sena 2021 jipprovdu kif anke meta jmut l-inkwilin, ħlief għall-armla tiegħu, u l-aħwa f'każ li l-kirja kienet konġunta u kienu qed jgħixu fil-fond, kwalunkwe persuna li tkun qed tokkupa l-fond ikollha toħroġ minnu sa żmien 5 snin mill-mewt tal-inkwilin;*

16. *Illi tenut kont, kif hawn fuq premess, illi jeżisti mekkaniżmu legali għar-ripreża tal-pussess tal-fond da parti tas-sidien,* ***l-ewwel talba kif dedotta ma tista' qatt tirriżulta kif dedotta****, u dan stante li assolutament ma hux minnu li l-Artikolu tal-Liġi attakkati, u ċioe, l-Artikoli 12, 12A u 12B irendu r-ripreża tal-fond impossibbli;*

It-Tieni Talba

17. *Illi, kif diġà eċċepit, it-tieni talba hija opposta stante li ma ġew vjolati ebda drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif indikat minnhom;*

18. *Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma hux applikabbli għal dan il-każ, u dan a tenur tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

19. *Illi di più, u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni japplika biss għal teħid forzuż mingħajr kumpens u kwindi kjarament dan l-Artikolu ma japplikax għall-mertu odjern. Pjuttost jirriżulta li l-ante-causa tar-rikorrenti kienu daħlu fi ftehim volontarjament li ġie trasferit liberament kemm-il darba;*

20. *Illi sa fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-****Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, l-esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anke skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;*

21. *Illi sa fejn ir-rikorrenti jagħmlu referenza għall-ġurisprudenza, senjatament iżda mhux limitatament għal* ***Amato Gauci vs Malta****, jingħad illi filwaqt illi kull każ irid jiġi trattat separatament, dik is-Sentenza kienet tirrigwarda l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux il-liġijiet in diżamina, xorta waħda jiġi rilevat illi fir-rigward tal-protezzjoni li l-inkwilin kien igawdi bil-kirjiet antiki ġie rikonoxxut illi prinċipju importanti da parti tal-Qorti Ewropea: "*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. 1* ***Amato Gauci vs Malta*** *paragrafu 55) u dan*

ir-rikonoxximent ċertament għandu japplika anke fl-isfond tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

22. *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-esponenti jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;*

23. *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 impreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti sidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni;*

24. *Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ* ***Connie Zammit et vs Malta*** *(App. Nru. 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."

25. *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-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi 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 (3) snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;*

26. *Ili stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu 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-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-okkupant li jkun qed juża l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b'kundizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea, tali talba mhijiex mistħoqqa;*

27. *Illi l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 ma jistax jiġi kkunsidrat waħda, iżda fl-istess kuntest u assjem flimkien mal-Artikoli 12A, 12B u llum 12Ċ tal-istess Kap. 158;*

28. *Illi l-introduzzjoni tal-Artikolu 12A, 12B u llum anke 12Ċ jikkreaw bilanċ li jirrifletti aħjar id-drittijiet ta' kull min hu konċernat, sid jew inkwilin, biex jiġu riflessi aħjar il-ħtiġijiet tal-lum, bħala aġġornament;*

29. *Illi ma jista' jkun hemm ebda vjolazzjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll jekk il-mekkaniżmu legali għar-ripreża tal-fond qegħdin hemm, u ma hemm ebda rimedju ieħor li din l-Onorabbli Qorti tista' tagħti li ma tagħtix diġà l-Liġi;*

30. *Illi, f'kull każ, u mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-rikorrenti jridu jipprovaw sal-grad rikjest mil-Liġi l-isproporzjon jew nuqqas ta' bilanċ li jallegaw;*

It-Tielet, ir-Raba' u l-Ħames Talbiet

31. *In kwantu għat-tielet talba, ġialadarba ma jirriżultax ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti a tenur tat-tieni talba, ma hemm ebda kumpens jew danni x'jiġu likwidati favur ir-rikorrenti;*

32. *Illi anke in pessima ipotesi għall-esponenti, id-dikjarazzjoni tal-ksur effettiv tad-drittijiet u l-għoti tar-rimedji għandhom jirriżultaw biżżejjed sabiex ir-rikorrenti jingħataw '*just satisfaction*';*

33. *Illi, fl-isfond tat-talba dikjaratorja dwar ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti skont il-Konvenzjoni Ewropea, l-applikazzjoni tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa limitat biss f'każ ta' sejbien ta' ksur ta' drittijiet protetti mill-Konvenzjoni Ewropea, u mhux għall-ksur, jekk dina l-Qorti hekk ikun jidhrilha, tal-Kostituzzjoni Maltija fejn jidħlu d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;*

34. *Illi inoltre, fir-rigward tat-tielet, ir-raba' u l-ħames talba jiġi eċċepit li f'kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens u danni ai termini tal-artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Dan għaliex l-istess artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin.* ***Tali Artikolu lanqas ma jifforma parti mil-Liġi Maltija u ma ġiex traspost fil-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;***

35. *Illi l-Kostituzzjoni ta' Malta ma tipprovdix għall-għoti ta' danni jew kumpens f'każ ta' ksur ta' xi dritt fundamentali tal-bniedem skont l-Artikoli 33-45 tal-istess Kostituzzjoni;*

36. *Illi subordinatament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, sa fejn ir-rikorrenti qegħdin jippretendu l-għoti ta' danni, li l-esponenti jifhem ikunu ta' natura pekunjarja, l-oneru jinkombi fuq ir-rikorrenti sabiex iġibu prova sodisfaċenti skont il-Liġi tad-danni li allegatament sofrew;*

37. *Illi subordinatament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, in kwantu r-rikorrenti jippretendu l-għoti ta' kumpens, li l-esponenti jifhem li huma danni non-pekunjarji, din it-talba qed tiġi opposta;*

38. *Illi, in pessima ipotesi għar-rikorrenti, u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet fil-mertu, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perijodi qabel ma huma akkwistaw titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni – din l-eċċezzjoni tinċidi għall-iskop tat-temperament ta' kwalunkwe likwidazzjoni ta' danni li dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha talloka lir-rikorrenti. Fil-każ tar-rikorrenti Jacob Vella, jirriżulta mill-atti promoturi illi l-istess rikorrenti akkwista l-fond kollu biss fid-29 ta' Novembru, 2018 u għaldaqstant ma jistax jippretendi kwalunkwe tip ta' kumpens għal żmenijiet qabel ma akkwista u ġie fil-pussess tal-fond. Fl-aħjar ipotesi għalih, u subordinatament għall-premess, l-interess tar-rikorrenti Jacob Vella ma jistax imur lura iżjed minn meta wiret il-porzjoni li ħallielu missieru, jekk tassew iġib prova sodisfaċenti, u* dato ma non concesso, *f'każ li dina l-Onorabbli Qorti kellha tikkunsidra dik il-linja, kwalunkwe kumpens irid ikun ukoll proporzjonat mas-sehem li kellu;*

39. *Illi għal dawn il-motivi kollha, l-esponenti jissottometti bir-rispett illi t-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

3. Rat ir-Risposta tal-intimati **Paul Magro (K.I. 217655M)** u **Grace Magro (K.I. 428854M)** (minn issa 'l quddiem 'l-intimati Magro'), li ġiet ippreżentata fl-24 ta' Ġunju, 2021, li biha eċċepew:

1. *Fl-ewwel lok, l-esponenti ma jistgħu qatt ikunu responsabbli għal kwalunkwe nuqqas li din l-Onorabbli Qorti tista' ssib fil-leġiżlamenti li saru tul iż-żmien, u allura, kwalunkwe rimedji mogħtija ma għandhomx ikunu tali li jmorru kontra l-esponenti;*

2. *Fit-tieni lok, kwalunkwe talba tar-rikorrenti li bħala riżultat tista' b'xi mod taffettwa t-tgawdija tal-esponenti tal-fond mertu tal-kawża ma hijiex proponibbli, stante l-fatt illi hemm rimedju biex l-intimati jitpoġġew taħt test tal-mezzi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex dan jiddeċiedi jekk l-intimati jistgħux jibqgħu fit-tkomplija tal-kiri;*

3. *Fit-tielet lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fi kwalunkwe deċiżjoni li jogħġobha tagħti din l-Onorabbli Qorti, jeħtieġ dejjem tassigura illi jittieħed kont tan-nuqqas ta' responsabbilità tal-esponenti għal-lanjanzi mressqa mir-rikorrenti,*

hekk kif ukoll billi jinżamm il-proporzjon neċessarju illi jieħu qies tal-mezzi limitati tal-esponenti, u tal-leżjoni illi tali deċiżjoni tista' ġġib fil-konfront tagħhom;

4. *Fir-raba' lok, l-intimati ma għandhomx ibatu l-ispejjeż.*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-22 ta' April, 2022, fejn il-partijiet ingħataw l-fakultà li jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet, u fejn il-kawża tħalliet 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 l-*affidavit* tat-Tabib Jacob Vella[1], kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Francesco Vella tal-11 ta' April, 2013 fl-atti tan-Nutar Andrea Micallef[2], kopja tal-kuntratt ta' donazzjoni tad-29 ta' Novembru, 2018 fl-atti tan-Nutar Veronica Mizzi Young[3], kopja tal-kuntratt tat-12 ta' Jannar, 1979 fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani[4], kopja tal-kuntratt tad-9 ta' Ottubru, 1972 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut[5], kopja ta' estratt mir-Reġistru Elettorali[6], kif ukoll kopja ta' ċertifikat maħruġ minn Identity Malta, li juri li l-intimati Magro jgħixu fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.[7]

[1] *A fol.* 7 tal-proċess.
[2] *A fol.* 11 tal-proċess.
[3] *A fol.* 15 tal-proċess.
[4] *A fol.* 26 tal-proċess.
[5] *A fol.* 33 tal-proċess.
[6] *A fol.* 39 tal-proċess.
[7] *A fol.* 40 tal-proċess.

5. Fl-*affidavit* tiegħu r-rikorrent **Dr Jacob Vella** qal li huwa l-proprjetarju tal-fond 11, Ideal Apts., Flat 3, Triq l-Isqof F.S. Caruana, l-Imsida [minn issa 'il-fond'] li huwa akkwista *per via di successione* mill-eredità tal-mejjet missieru Francesco Vella li miet fit-12 ta' Mejju, 2012, u li l-wirt tiegħu ddevolva permezz ta' żewġ testmenti *unica charta* tad-19 ta' April, 1994 u tal-15 ta' Awwissu, 1996 fl-atti tan-Nutar Angelo Vella. Ir-rikorrent spjega li l-wirt ta' Francesco Vella ġie denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tal-11 ta' April, 2013 fl-atti tan-Nutar Andrea Micallef. Qal ukoll li permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni tad-29 ta' Novembru, 2018 fl-atti tan-Nutar Veronica Mizzi Young, huwa akkwista t-totalità ta' din il-proprjetà mingħand ommu Doris Vella u oħtu Rebecca Vella. Qal li minkejja dan, kemm ommu kif ukoll oħtu qegħdin jippretendu kumpens għat-telf soffert minnhom minħabba fil-kirja in kwistjoni sad-data tal-imsemmija donazzjoni. Ix-xhud kompla jgħid li permezz ta' kuntratt tat-12 ta' Jannar, 1979 fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani, l-intimati Magro kienu akkwistaw iż-żmien li kien għad fadal mill-konċessjoni enfitewtika temporanja oriġinali ta' sbatax-il sena tad-9 ta' Ottubru, 1972 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut, li n-nannu patern tiegħu kien ikkonċeda lil Ġemma Fenech, li sussegwentement ittrasferiet il-proprjetà lill-intimat Pawlu Magro. Dr Vella spjega li din il-konċessjoni enfitewtika skadiet fit-8 ta' Ottubru, 1989. Qal ukoll li ladarba l-intimati Magro kienu ċittadini ta' Malta u ordinarjament residenti fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, huma kellhom dritt, a tenur tal-Att XXIII tal-1979 li jibqgħu jabitaw f'dan il-fond taħt titolu ta' kera, b'żieda fil-kera skont ir-rata tal-inflazzjoni, iżda qatt aktar mid-doppju, u din kellha tiżdied kull ħmistax-il sena. Dr Vella qal li fit-8 ta' Ottubru, 1989, il-kera tal-fond kienet LM160, fit-8 ta' Ottubru, 2004, il-kera tal-fond telgħet għal LM239.93, fit-3 ta' Ottubru, 2013, il-kera tal-fond saret €690.39, filwaqt li fit-8 ta' Ottubru, 2019, il-kera tal-fond saret €734.43. Dr Jacob Vella qal li għalhekk

l-intimati qegħdin iħallsu l-kera irriżorja ta' €574.41 fis-sena minħabba d-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, li ta protezzjoni mhux mistħoqqa lill-intimati Magro, ċittadini Maltin li kienu ordinarjament residenti fil-fond, u dan minkejja l-ftehim raġġunt bejn id-direttarju u l-enfitewta. Ir-rikorrent qal li la hu u lanqas membri oħra tal-familja tiegħu qatt ma rċevew rata ta' kera ġusta skont is-suq għall-kirja tal-fond, u dan apparti li l-liġijiet tal-kera lilu ċaħħduh mill-proprjetà tiegħu u ħolqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini. Qal li għalhekk huwa qiegħed jippretendi li jiġi kkumpensat kemm għad-danni pekunjarji kif ukoll għad-danni non-pekunjarji li sofra. Ir-rikorrent spjega li wara li ġie nieqes missieru, huwa ħallas ukoll ħafna flus f'taxxa tas-suċċessjoni fuq il-fond, b'tali mod li huwa ħallas ferm aktar f'taxxi milli daħħal f'kera. Qal li dan mhux ġust u huwa leżiv tal-jeddijiet fundamentali tiegħu bħala sid tal-fond, u qal li biex dan il-ksur jiġi indirizzat, l-intimati għandhom jiġu żgumbrati mill-fond. Ir-rikorrent spjega li dan ma kienx fond dekontrollat u għalhekk in-nannu tiegħu kien ingħata l-parir li jikkonċedi l-fond b'titolu ta' ċens temporanju sabiex wara li jgħaddi t-terminu, il-fond jerġa' jiġi f'idejh battal, imma dan il-pjan tar mar-riħ għaliex sakemm ġiet fi tmiemha l-konċessjoni enfitewtika, laħaq daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979. Ir-rikorrent qal ukoll li fil-preżent dan il-fond iġib kera ta' madwar €900 fix-xahar, u kien għalhekk li huwa kellu jintavola dawn il-proċeduri.

6. Permezz ta' nota ppreżentata mir-rikorrenti fit-22 ta' Lulju, 2021, dawn għamlu riferiment għat-tielet eċċezzjoni preliminari sollevata mill-Avukat tal-Istat, u ddikjaraw li huma biss il-liġijiet indikati fit-talbiet promuturi li fil-fehma tagħhom huma leżivi tal-jeddijiet kostituzzjonali tagħhom.

7. Waqt l-udjenza tal-24 ta' Settembru, 2021, din il-Qorti ħatret lill-**Perit Mario Cassar** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju sabiex wara li jaċċedi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeuri, jistabbilixxi l-valur lokatizju tiegħu fis-suq miftuħ tal-proprjetà bejn it-8 ta' Ottubru, 1989 sal-31 ta' Mejju, 2021, f'intervalli ta' ħames snin kull darba.[8]

8. Waqt l-udjenza tad-19 ta' Novembru, 2021, sar il-kontro-eżami tar-rikorrent[9], li qal li fil-preżent l-intimati qegħdin iħallsu kera li tammonta għal €574.41 fis-sena. Qal ukoll li fil-preżent appartament ieħor fl-istess blokka jinkera b'kera ta' €900 fix-xahar. Ir-rikorrent qal ukoll li fil-preżent hemm proċeduri oħra kontra l-intimati quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.[10]

9. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ppreżenta r-rapport tiegħu fil-21 ta' Ottubru, 2021[11], fejn qal li mill-aċċess li għamel fuq is-sit seta' jikkonstata li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri jikkonsisti f'appartament fl-ewwel sular, li jinsab fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, b'madum taċ-ċeramika fl-art, ħitan miżbugħa bil-*water paint* u b'aperturi li fil-biċċa l-kbira tagħhom huma tal-injam. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega li l-valutazzjoni tiegħu hija bbażata fuq il-fond fl-istat u l-konfigurazzjoni preżenti tiegħu, id-daqs, il-lok, u l-*floor area* tiegħu, u qal li l-fond għandu valur ta' €175,000 fl-istat preżenti tiegħu. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ħejja skeda bir-rata tal-kera tal-fond għal kull sena mill-1989 sal-preżent, fejn il-valur lokatizju tal-fond fl-1989 kien €816 fis-sena, filwaqt li l-valur lokatizju preżenti tal-fond huwa ta' €6,125.

---

[8] *A fol.* 59 tal-proċess.
[9] *A fol.* 64 tal-proċess.
[10] Jirriżulta li dawn il-proċeduri issa ġew fi tmiemhom, u l-Bord li Jirregola l-Kera stabbilixxa li l-kera li għandha tibda titħallas mill-intimati abbażi tal-valur tal-fond fis-suq, għandha tkun ta' €3,500 fis-sena.
[11] *A fol.* 69 tal-proċess.

Konsiderazzjonijiet legali

10. Ir-rikorrent Dr Jacob Vella istitwixxa dawn il-proċeduri bħala s-sid tal-fond. Mill-provi prodotti jirriżulta li Dr Vella akkwista pozjon indiviż ta' tlieta minn tmienja (3/8) tal-fond *per via di successione* mill-eredità ta' missieru, li miet fit-12 ta' Mejju, 2012. Permezz ta' trasferiment b'titolu ta' donazzjoni, ir-rikorrent akkwista ħamsa minn tmienja (5/8) porzjon indiviż tal-fond mingħand ommu Dolores Vella u oħtu Rebecca Vella, sabiex b'hekk illum Dr. Jacob Vella huwa s-sid tal-fond fl-intier tiegħu. Minkejja li r-rikorrenti l-oħra ttrasferew is-sehem li kellhom fil-fond lit-Tabib Jacob Vella, fir-rikors promutur jingħad li Dolores Vella u Rebecca Vella qegħdin jitolbu l-kumpens lilhom dovut għat-telf minnhom soffert sad-data tal-imsemmija donazzjoni. Ir-rikorrent spjega kif il-konċessjoni enfitewtika temporanja oriġinali kienet ġiet mogħtija min-nannu patern tiegħu lil Ġemma Fenech, li min-naħa tagħha ttrasferiet ir-rimanenti żmien tal-konċessjoni enfitewtika favur l-intimati. Il-konċessjoni enfitewtika temporanja in kwistjoni ġiet fi tmiemha fit-8 ta' Ottubru, 1989, u sadanittant laħqu daħlu fis-seħħ id-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, u ladarba l-intimati Magro kienu ċittadini ta' Malta u ordinarjament residenti f'dan il-fond, huma kellhom id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond b'titolu ta' kera. Ir-rikorrent Jacob Vella spjega li l-għoti ta' dan il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja kien l-uniku mod kif in-nannu tiegħu seta' jipproteġi l-fond għaliex dan ma kienx dekontrollat, u minħabba l-mod kif jaħdem l-Att XXIII tal-1979, kemm hu kif ukoll l-antekawża tiegħu sfaw imċaħħdin mit-tgawdija ta' din il-proprjetà, mingħajr qatt ma ngħataw kumpens xieraq għal dan. Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara li l-artikolu 12 tal-Kap. 158, u partikolarment l-artikoli 12(2), 12A u 12B kif emendati bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att XXVII tal-2018, jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-

intimati Magro, u dan jammonta għal vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti qalu li għalhekk l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u għad-danni kollha sofferti minnhom, għaliex inħoloq dan in-nuqqas ta' bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u talbu lil din il-Qorti tillikwida l-kumpens fil-forma ta' danni pekunjarji u non-pekunjarji, li għandu jitħallas lilhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

11. Għal xi raġuni, u hawn il-Qorti trid tesprimi d-diżappunt tagħha għall-fatt li sar dan, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom ir-rikorrenti żiedu talba mat-talbiet fir-rikors promutur tagħhom, u dan fil-parti tan-nota fejn ir-rikorrenti kienu qed irreplikaw ir-rikors promutur intavolat minnhom. Permezz ta' din 'it-talba addizzjonali' tagħhom, ir-rikorrenti qegħdin jippretendu li din il-Qorti tirrevedi l-ammont ta' kera ffissata mill-Bord li Jirregola l-Kera bid-deċiżjoni tiegħu tal-31 ta' Jannar, 2022, minn €3,500 għal €8,866.66. Il-Qorti sejra minn issa tiċħad din il-pretensjoni tar-rikorrenti, u dan għaliex f'każ li r-rikorrenti ħassewhom aggravati bid-deċiżjoni tal-Bord, huma setgħu jappellaw minn dik id-deċiżjoni quddiem il-Qorti tal-Appell, u mhux billi fin-nota tas-sottomissjonijiet tagħhom jagħmlu ta' birruħhom li tali talba kienet saret fir-rikors promotur. Hawn ir-rikorrenti żbaljaw kemm proċeduralment kif ukoll etikament, u l-Qorti qegħda tirrifjuta li tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din il-pretensjoni tagħhom.

12. Fir-risposta tiegħu l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li din il-Qorti għandha tirrifjuta milli tisma' u tiddeċiedi dawn il-proċeduri kif intavolati, u dan għaliex ir-rikorrenti naqsu milli jagħmlu użu mir-rimedji ordinarji li kellhom għad-dispożizzjoni tagħhom. Preliminarjament ukoll, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-

rikorrenti Dolores u Rebecca Vella m'għandom l-ebda interess ġuridiku f'dawn il-proċeduri, stante li huma ttrasferew l-interess tagħhom fil-fond mingħajr ebda riżerva għad-drittijiet litiġjużi li huma seta' kellhom dakinhar li żvestew ruħhom minn kull sehem fil-fond. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li r-rikorrenti kellhom jindikaw bi preċiżjoni liema huma l-liġijiet li qegħdin jattakkaw permezz tal-proċeduri odjerni. Fil-fatt ir-rikorrenti laqgħu għal din l-eċċezzjoni billi ppreżentaw nota fejn spjegaw li qegħdin jillimitaw ruħhom għall-ksur tal-artikoli tal-liġi indikati fir-rikors promutur. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li r-rikorrent għandu jġib prova tal-porzjon li jgħid li wiret. Minkejja li r-rikorrenti naqsu milli jippreżentaw kopja tat-testmenti li għamel Francesco Vella u li bis-saħħa tagħhom din il-proprjetà ddevolviet favur ir-rikorrenti, il-Qorti hija sodisfatta, mill-provi esebiti u mill-atti ta' trasferiment li ġew ippreżentati f'dawn il-proċeduri, li t-Tabib Jacob Vella għandu titolu validu fuq din il-proprjetà, wara li wiret porzjon indiviż ta' tlieta minn tmienja (3/8) tal-imsemmi fond mill-eredità ta' missieru Francesco Vella, u porzjon indiviż ta' ħamsa minn tmienja (5/8) tal-istess fond ġiet ittrasferita favur tiegħu permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni minn ommu u oħtu. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-ebda waħda mit-talbiet tar-rikorrenti m'għandha tiġi milqugħha, għaliex mhuwiex minnu li l-artikoli 12, 12A u 12B tal-Kap. 158 taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati u rrendew ir-ripreża tal-fond impossibbli għar-rikorrenti. Qal li l-emendi li saru fil-liġi fl-aħħar snin jipprovdu għal mekkaniżmi legali li permezz tagħhom is-sid tal-fond jista' jintavola proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex inkwilin li jagħmel ħsara fi proprjetà jew li jonqos milli jħallas il-kera, jew li xort'oħra jikser xi waħda mill-kundizzjonijiet tal-kirja, jiffaċċja proċeduri legali għat-terminazzjoni tal-kirja. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-promulgazzjoni tal-artikolu 12B permezz tal-Att XVII tas-sena 2018, tfisser illi mill-10 ta' April, 2018 is-sidien

bdew igawdu minn drittijiet ġodda u l-pożizzjoni tagħhom ġiet iżjed favorevoli, fejn per eżempju, ingħata dritt ġdid għar-ripreża tal-fond mikri meta s-sid jipprova li l-inkwilin m'għandux ħtieġa ta' protezzjoni soċjali. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li lanqas ma jista' jingħad li l-artikolu 12B tal-Kap. 158 jagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita jew jagħmilha impossibbli għas-sid li jirriprendi pussess tal-fond, u dan għaliex dan l-artikolu tal-liġi kien proprju maħsub sabiex jagħti iżjed opportunitajiet lis-sidien jirriprendu l-fond tagħhom lura. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li fil-każ odjern ma jistax jingħad li hemm ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan minħabba dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, kif ukoll għaliex dan l-artikolu tal-liġi jitkellem biss dwar teħid forzat mingħajr kumpens, u għalhekk ma japplikax fil-kuntest ta' kirja regolata. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa bbażat fuq ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali. Żied jgħid li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex dawn il-ħtiġijiet jiġu indirizzati. Ġie eċċepit ukoll li bil-promulgazzjoni tal-artikoli 12A, 12B u 12Ċ fil-Kap. 158, ġie kkreat bilanċ li jirrifletti aħjar id-drittijiet ta' kull parti fir-relazzjoni lokatizja, jiġifieri kemm tas-sidien kif ukoll tal-inkwilini. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li ladarba m'għandux jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, m'għandu jkun hemm l-ebda likwidazzjoni ta' xi kumpens jew danni favur ir-rikorrenti. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li fil-każ odjern, dikjarazzjoni ta' ksur għandha tipprovdi *just satisfaction* adegwata. Ġie eċċepit ukoll li l-Kostituzzjoni ta' Malta lanqas ma tipprovdi għall-ħlas ta' danni jew kumpens f'każ ta' ksur ta' xi dritt fundamentali tal-bniedem skont l-artikoli 33 sa 45 tal-istess Kostituzzjoni.

13. Fir-risposta tagħhom l-intimati Magro eċċepew li huma qatt ma jistgħu jinżammu responsabbli għall-ksur lamentat mir-rikorrenti, u kwalunkwe rimedju li ser jingħata minn din il-Qorti, m'għandux jaħdem kontra tagħhom. Qalu wkoll li kull talba tar-rikorrenti li tista' b'xi mod taffettwa t-tgawdija tagħhom tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, mhijiex proponibbli, u dan għaliex ir-rikorrenti għandhom ir-rimedju li jirrikorru quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jiġi deċiż jekk l-intimati għandhomx ikomplu fil-kirja jew le. L-intimati qalu wkoll li f'kull deċiżjoni li ser tingħata minn din il-Qorti, għandu jittieħed kont tal-fatt li huma m'għandhom l-ebda responsabbilità għal-lanjanzi tar-rikorrenti, u li għandu jinżamm proporzjon bejn il-mezzi limitati tal-intimati u kwalsiasi rimedju li jista' jingħata minn din il-Qorti.

14. Il-Qorti sejra tgħaddi biex tindirizza l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat, fejn jgħid li r-rikorrenti kellhom għad-dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li setgħu jagħmlu użu minnhom, u għalhekk isostni li huma kienu intempestivi meta ppreżentaw dawn il-proċeduri fi stadju meta l-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kienu għadhom ma ġewx fi tmiemhom. Jirriżulta li fil-kors ta' dawn il-proċeduri, ċjoé fil-31 ta' Jannar, 2022, il-Bord li Jirregola l-Kera ta deċiżjoni fis-sens li l-kera li titħallas mill-intimati għandha tiżdied għal €3,500 fis-sena. Madankollu din il-Qorti tirrileva li kwalsiasi żieda fil-kera stabbilita mill-Bord, ma tapplikax b'mod retroattiv, u għalhekk id-deċiżjoni tal-Bord ma tindirizzax l-ilment tar-rikorrenti mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċjoé li huma u l-antekawża tagħhom qabilhom, sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom minħabba fl-applikazzjoni tal-Att XXIII tal-1979, u l-mod kif huma sfaw imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom proprju minħabba f'dan l-intervent leġislattiv.

15. Fit-tieni eċċezzjoni tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat eċepixxa li r-rikorrenti Dolores Vella u Rebecca Vella m'għandhom l-ebda interess ġuridiku f'dawn il-proċeduri, u dan ladarba huma ttrasferew kwalsiasi interess li huma kellhom fil-fond lir-rikorrent Dr Jacob Vella mingħajr ebda riżerva fir-rigward ta' xi jeddijiet litiġjużi li huma seta' kellhom. Barra minn hekk jirriżulta wkoll mill-atti ppreżentati li Maria Dolores Vella rrinunzjat għal kollox għad-dritt ta' użufrutt imħolli lilha minn żewġha Francesco Vella in forza tal-aħħar testment tiegħu, liema testment ma ġiex esebit in atti, u hija żiedet tiddikjara li ma kienet qiegħda żżomm l-ebda drittijiet u pretensjonijiet fuq il-fond. Il-Qorti tirrileva li f'każ li Maria Dolores, drabi oħra Dolores jew Doris Vella, u Rebecca Vella riedu jżommu fermi l-jeddijiet tagħhom għall-ħlas lilhom ta' xi kumpens minħabba l-kirja furzata tal-fond, huma kellhom jagħmlu riżerva għal dan fl-att li permezz tiegħu ttrasferew sehemhom mill-fond b'titolu ta' donazzjoni. Il-Qorti qegħda tqis dan it-trasferiment bl-istess mod kif jitqiesu trasferimenti oħra, inkluż bejgħ, u tirrileva li min ibiegħ jew jittrasferixxi proprjetà li tkun suġġetta għal kirja protetta, ma jistax jibqa' jivvanta pretensjonijiet ta' ħlas ta' kumpens, anki wara li jkun ittrasferixxa kull sehem u kull interess li jkollu f'dik il-proprjetà. Għaldaqstant din il-Qorti qegħda tilqa' din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat billi tiddikjara li r-rikorrenti Maria Dolores (sive Dolores) u Rebecca Vella m'għandhom l-ebda interess ġuridiku f'dawn il-proċeduri.

16. It-tielet u r-raba' eċċezzjoni preliminari mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat ġew indirizzati kif ingħad aktar 'il fuq. Jifdal għalhekk li din il-Qorti tistħarreġ l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat fil-mertu.

17. Fl-ewwel lok l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-Qorti m'għandhiex tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrent sabiex jiġi dikjarat li l-operazzjonijiet tal-artikoli 12, 12A u 12B tal-Kap. 158 jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati u

jagħmluha impossibbli għar-rikorrenti li jirripendu l-pussess effettiv tal-proprjetà tagħhom. L-intimat Avukat tal-Istat jispjega fit-tul għal liema raġunijiet din it-talba tar-rikorrenti m'għandhiex tintlaqa', u dan peress li s-sid tal-fond jista' jippreżenta proċeduri legali kontra l-inkwilin fejn dan ikun għamel ħsara lill-proprjetà jew naqas milli jħallas il-kera, jew inkella naqas milli joqgħod mal-kundizzjonijiet tal-kirja. Żied jispjega li l-artikolu 12B tal-Kap. 158 ineħħi l-protezzjoni tal-inkwilin meta s-sid jirnexxielu jipprova li dan m'għadx għandu ħtieġa ta' protezzjoni soċjali, jew meta l-Awtorità tad-Djar jew is-sid stess joffru residenza alternattiva lill-inkwilin għal perijodu ta' żmien.

18. Din il-Qorti, filwaqt li tikkonċedi li matul is-snin saru tentattivi serji min-naħa tal-leġislatur sabiex jiġu ndirizzati il-lanjanzi kostituzzjonali ta' sidien tal-proprjetà bħar-rikorrenti permezz ta' emendi fil-liġijiet eżistenti tal-kera, però xorta waħda jibqa' l-fatt li s-sidien ta' proprjetà soġġetta għal kirja protetta, ma jistgħux jieħdu l-proprjetà tagħhom lura fejn l-inkwilin ikun qiegħed josserva l-kundizzjonijiet tal-kirja, u jkun qiegħed iżomm il-fond kif suppost, u jkun qiegħed iħallas il-kera dovuta minnu fil-ħin. It-teħid lura tal-fond mis-sid jiddependi fuq il-mod kif ikun qiegħed iġib ruħhu l-inkwilin tul il-kirja, u fejn l-inkwilin ikun qiegħed josserva l-obbligi tiegħu skont il-liġi, m'hemmx mod kif is-sid jista' jieħu l-proprjetà tiegħu lura. Anki l-provvedimenti tal-liġi li jipprovdu għal test tal-mezzi u għal sitwazzjoni fejn il-fond jista' jirriverti lura fil-pussess tas-sid f'każ li dan ikun jeħtieġ il-fond għall-bżonnijiet tiegħu, huma disposizzjonijiet tal-liġi li qegħdin jimponu fuq is-sid tal-fond il-ħtieġa li jinvolvi ruħhu fi proċeduri legali li jieħdu l-ħin, f'aktar spejjeż u fuq kollox nuqqas ta' ċertezza dwar jekk ikunx jista' jirriprendi l-pussess tal-proprjetà tiegħu wara proċeduri bħal dawn. Anki l-artikolu 12Ċ tal-Kap. 158, minkejja li jipprovdi għal sitwazzjonijiet fejn is-sid jista' jitlob il-fond tiegħu lura, wara proċeduri apposta

quddiem il-Bord, jgħid illi talba bħal din ma tistax issir fejn li l-inkwilin ikollu aktar minn ħamsa u sittin sena. Għaldaqstant ma jkunx ġust li jingħad li r-rikorrent m'għandux raġun fl-ewwel talba tiegħu, għaliex fejn il-premessi u r-rekwiżiti stabbiliti mil-leġislatur fl-artikoli 12, 12A, 12B u 12Ċ tal-Kap. 158 ma jiġux sodisfatti, m'hemmx mod kif is-sid tal-fond ikun jista' jirriprendi l-proprjetà tiegħu lura. Fuq kollox jirriżulta li għal dan iż-żmien kollu, u minkejja li n-nannu patern tar-rikorrent Jacob Vella kkonċeda il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal żmien ta' sbatax-il sena, mal-iskadenza ta' din il-konċessjoni aktar minn tletin sena ilu, huwa sab ruħhu f'sitwazzjoni fejn ma setax jirriprendi lura l-pussess tal-fond. Ċertament li għall-futur prevedibbli, ir-rikorrent ma jistax jgħid li għandu rimedju għal-lanjanza tiegħu li huwa spiċċa mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu, u għalhekk l-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward ma jistgħux jiġu milqugħa.

19. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li l-ilment tar-rikorrenti dwar ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'il-Kostituzzjoni'], mhuwiex proponibbli minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, li testwalment jgħid hekk:

> "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim 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 (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-sub-artikolu) u li ma:-
>
> (a) Iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
> (b) Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
> (c) Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

(d) Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa imsemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-Artikolu 37 (1) ta' din il-Kostituzzjoni."

20. Din il-Qorti tqis li l-intimat Avukat tal-Istat huwa żbaljat meta jeċċepixxi li l-azzjoni odjerna mhijiex proponibbli *ai termini* tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, u dan għaliex il-liġi li qegħda tiġi impunjata mir-rikorrent hija liġi li ġiet ppromulgata fl-1979, u ċjoé daħlet fis-seħħ wara t-3 ta' Marzu, 1962. Barra minn hekk, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jonqos milli jelabora dwar ir-raġunijiet għalfejn l-azzjoni odjerna ma kellhiex tiġi proposta minħabba proprju f'dak li jgħid l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Fi kwalunkwe każ din l-eċċezzjoni qegħda tiġi miċħuda.

21. L-artikolu 37 tal-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."

22. F'dan ir-rigward, il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ġie ppronunzjat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[12]:

[12] 24.06.2016.

"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."

23. L-ilment prinċipali tar-rikorrent fil-proċeduri odjerni, huwa li jinsab imċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu f'ċirkostanzi fejn qatt ma ngħata kumpens jew ħlas adegwat għal dan. Kienu bosta l-insenjamenti tal-Qrati tagħna li tul is-snin ikkristallizzaw l-prinċipju legali li biex ikun hemm interess jew dritt fi proprjetà, m'hemmx għalfejn din il-proprjetà tittieħed mill-pussess tas-sid, imma kirjiet protetti jaqgħu fl-ambitu tal-applikazzjoni ta' dan id-dispost tal-liġi.

24. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittjijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l-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."

25. F'sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **J. Lautier Company Limited *vs.* Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali**[13], b'riferiment għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, ingħad:

[13] 07.04.2005.

"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 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."

26. Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet **Attard & Zammit Cassar *v.* Malta**[14], 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)."

[14] 30.07.2015.

27. 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-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."

28. Fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs.* Marthese Pace et**[15], 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

[15] 27.02.2020.

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).*

*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."

29. Il-Qorti kompliet tispjega r-raġunijiet għalfejn 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."

30. Minkejja li dan l-aħħar insenjament kien maħsub biex japplika għal kirja taħt il-Kap. 69 u mhux għal sitwazzjoni regolata bil-Kap. 158, il-Qorti tirrileva li l-konsiderazzjonijiet li għamlet dik il-Qorti rigward leżjonijiet sofferti minn sidien ta' fondi suġġetti għal kirjiet protetti minħabba n-nuqqas ta' proporzjon bejn il-kera li fond jista' potenzjalment iġib fis-suq miftuħ tal-proprjetà u l-ammont ta' 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-kiri 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-rikorrent u l-antekawża tiegħu 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 bil-promulgazzjoni ta' liġijiet bħal ma huma l-emendi li maż-żmien ġew introdotti għall-Kap. 158, sabiex jiġi assigurat li persuni fis-sitwazzjoni tal-intimati 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.

31. Anki l-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem ippronunzjat ruħha dwar dan f'deċiżjoni fl-ismijiet **Amato Gauci *v.* 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."*

32. 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 dan seta' jdaħħal li kieku il-fond seta' jinkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. L-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu għamel riferiment ukoll għall-emendi promulgati permezz tal-Att XXIV tal-2021, u qal li bis-saħħa tal-emendi li saru fil-liġi f'dawn l-aħħar snin, dan l-element ta' sproporzjon ġie indirizzat mil-leġislatur. Il-Qorti iżda tirrileva li fil-każ odjern ġie ppruvat li r-rikorrent ilu bosta snin jirċievi ammont ta' kera li huwa irriżorju u li bl-ebda mod ma jista' jiġi paragunat ma' dak li huwa seta' jirċievi fis-suq miftuħ tal-proprjetà, u għas-snin kollha li l-fond tar-rikorrent ilu okkupat mill-intimati fejn dawn baqgħu protetti fil-kirja li bdew igawdu *ai termini* tal-Att XXIII tal-1979, ir-rikorrent għandu jingħata kumpens. Dan għaliex kien biss bl-intervent leġislattiv tal-Istat li r-rikorrent sab ruħhu mċaħħad mill-użu u t-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

33. Il-Qorti tqis illi fil-każ odjern jirriżulta li hemm sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrent, jiġifieri €574.41 fis-sena,[16] u l-ammont ta' kera li r-rikorrent seta' jdaħħal li kieku tħalla

[16] B'deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-31.01.2022, il-kera żdiedet għal €3,500 fis-sena, għalkemm il-Qorti żżid tippreċiża li hija saret taf dan biss min-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata mir-rikorrenti, u mhux għax ġiet ippreżentata xi prova dwar dan.

jikri l-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Jirriżulta minn dak li ġie stabbilit mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà kien ta' €816 fl-1989, €1,119 fl-1994, €1,533 fl-1999, €2,100 fl-2004, €2,877 fl-2009, €3,941 fl-2014, €5,400 fl-2019 u fl-2020 u €6,125 fl-2021, li jagħtu total ta' €78,202.20[17] għal dawn is-snin kollha, filwaqt li mill-provi jirriżulta li r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom attwalment daħħlu biss €15,091.25 mill-kera tal-fond[18], u l-kera attwalment imħallsa lir-rikorrent Dr Jacob Vella lanqas biss tirrifletti ż-żieda fil-kera li suppost qiegħed idaħħal minħabba ż-żieda fir-rata tal-inflazzjoni tul is-snin. Huwa għalhekk evidenti l-isproporzjon u l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent quddiem dan l-iżbilanċ, u għalhekk għandu jkun hemm rimedju għal dan it-telf soffert minnu. Il-Qorti tippreċiża li f'dan ir-rigward qegħda tqis ukoll il-fatt li sas-sena 2018 r-rikorrent kien is-sid biss ta' porzjon indiviż ta' tlieta minn tlieta (3/8) tal-fond in kwistjoni, filwaqt li kien is-sid tal-fond fl-intier tiegħu bejn l-2018 u l-2021. Għaldaqstant il-kera li r-rikorrent Dr Jacob Vella potenzjalment seta' jirċievi li kieku tħalla jikri l-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, tammonta għal €39,904.00 [3/8 ta' €61,277.00 + 8/8 ta' €10,800.00 + €6,125.00]. Mill-kera attwalment riċevuta mingħand l-inkwilini, ir-rikorrent Dr Vella kien intitolat li jirċievi l-ammont ta' €7,521.00 (3/8 ta' €62.10 + €4,846 + €6,149.41 + €2,872.05; u 8/8 ta' €2,297.64. Dan iwassal għal telf potenzjali għar-rikorrent Jacob Vella fl-ammont ta' €32,383.00.

34. Il-Qorti hawn sejra tagħmel riferiment għas-sottomissjoni tal-Avukat tal-Istat, fejn isostni t-talba tar-rikorrenti hija limitata sabiex il-Qorti tiddikjara li fil-

[17] [€163.20 (€816/12); + €3,264 (€816 x 4); + €5,595 (€1,119 x 5); + €7,665 (€1,533 x 5); + €10,500 (€,2,100 x 5); + €14,385 (€2,877 x 5); + €19,705 (€3,941 x 5); + €10,800 (€5,400 x 2) + €6,125 = €78,202.20].

[18] Minn dak li jirriżulta mill-provi, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom daħħlu kera fl-ammont ta' LM26.66 mit-8.10.1989-31.12.1989; LM160 x 13 bejn l-1990 u l-2003, li jammontaw għal LM2,080; LM239.93 x 11 bejn l-2003 u l-2013, għal total ta' LM2,639.23; u €574.41 fis-sena bejn l-2013 u l-2021 għal total ta' €6,318.51, sabiex b'hekk it-total ta' kera attwalment perċepita mis-sidien jammonta għal €15,091.25.

każ odjern ir-ripreża tal-fond mis-sid hija impossibbli. Il-Qorti ma taqbel xejn ma' din is-sottomissjoni, għaliex fit-tieni talba tiegħu r-rikorrent talab ukoll li jiġi dikjarat li minħabba fit-tħaddim tad-disposizzjonijiet promulgati bl-Att XXIII tal-1979 u l-Att X tal-2009, huwa ġie mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu, liema tgawdija fil-proprjetà tinkludi d-dritt li huwa jirċievi introjtu xieraq mill-kirja tal-fond. Ċertament li ma jistax jingħad li l-pretensjoni tar-rikorrent hija limitata għal dikjarazzjoni ta' ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu minħabba li huwa ma jistax jirriprendi l-pussess tal-fond għal żmien indeterminat, iżda n-nuqqas ta' tgawdija tfisser ukoll li għas-snin kollha li matulhom huwa kien sprovvist mill-fond tiegħu, ir-rikorrent ma kellux introjtu xieraq mill-kirja. Fis-snin li għaddew, il-Qrati tagħna kif ukoll il-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem, irrikonoxxew li ċittadini privati li jinstab li sofrew minn ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom f'ċirkostanzi simili, għandhom jedd għal kumpens li jitħallas lilhom mill-Istat. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li l-Kostituzzjoni ma tipprovdix għall-ħlas ta' danni jew kumpens f'każ ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif protetti taħt l-artikolu 33 sa 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Hawn ukoll, il-Qorti ssib li din l-eċċezzjoni mhijiex sostnuta bi spjegazzjoni jew riferiment għall-artikolu tal-Kostituzzjoni applikabbli, u fi kwalunkwe każ dak li qiegħed jeċċepixxi l-intimat Avukat tal-Istat imur kontra kull preċedent u kull deċiżjoni li ngħatat kemm minn dawn il-Qrati, kif ukoll mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem.

35. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[19], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

[19] 29.04.2016.

"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 ....".

36. Fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[20], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, ingħad illi:

"... 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."

37. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[21], il-Qorti Kostituzzjonali rrilevat illi,

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

38. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrent, il-Qorti kkonsidrat il-fattur tat-telf materjali soffert minnu konsegwenza tad-differenza sostanzjali bejn il-kera li ħallsu l-intimati Magro meta mqabbel mal-kera li r-rikorrent kien idaħħal li kieku seta' jikri l-fond fis-suq miftuħ tal-

[20] 27.06.2019.
[21] 30.09.2016.

proprjetà. Għal kull buon fini l-Qorti tirrileva li sabiex waslet għall-komputazzjoni tagħha, hija straħet fuq l-istima tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju u mhux fuq l-istima li ppreżenta r-rikorrent fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu. Dan qiegħed jingħad b'mod partikolari għaliex ir-rikorrent ma ressaq l-ebda prova sabiex juri l-istima li qiegħed isejjes il-pretensjonijiet tiegħu fuqha minn fejn tirriżulta.

39. 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, tenut kont ukoll tal-għan soċjali tal-miżura. Għar-rigward tal-kwantum tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat 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 kien jirċievu r-rikorrent u l-antekawża tiegħu kien ikun ta' madwar €32,383.00 aktar milli attwalment daħħlu bħala kera mill-kirja protetta. 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-rikorrent tiġi rranġata, u meta eventwalment iddaħħlu emendi leġislattivi bħall-Att X tal-2009, dawn ma kinux biżżejjed biex jindirizzaw is-sitwazzjoni prekarja tas-sidien. L-emendi ppromulgati riċentement fl-2018 u fl-2021, huma maħsuba biex jirregolaw l-ammont ta' kera li jista' jdaħħal is-sid fil-futur, iżda m'hemm xejn f'dawn l-emendi li huwa maħsub biex jindirizza l-ksur soffert mis-sid fis-snin imgħoddija. Fi kwalunkwe każ din l-Qorti tqis li r-rikorrent għandu jiġi kkumpensat għaliex ġie mċaħħad mill-użu u t-tgawdija tal-

fond mill-1989 sal-lum, u dan anki b'ħarsien ta' dak deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet **Radmilli *v.* Malta (28711/19)**, fejn ġie spjegat illi:

> *"There is therefore no reason to exclude the years during which the applicant only part-owned the property, or those where it was held by the applicant's ascendant – bearing in mind, however that the disproportionality must not have arisen immediately."*

40. Il-Qorti tqis li fil-każ odjern għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, u dan in vista tal-fatt li l-vjolazzjoni tar-rikorrent 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.

41 . Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju li jammonta għal ħdax-il elf Euro (€11,000) u kumpens non-pekunjarju li jammonta għal erbat elef, u ħames mitt Euro (€4,500)[22] għandu jkun kumpens xieraq għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent Dr Jacob Vella u tal-antekawża tiegħu. Dawn id-danni għandhom jitħallsu lir-rikorrent Dr Jacob Vella mill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Istat Malti.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

---

[22] Bejn l-1989 u l-2018, il-kumpens għad-danni morali nħadem bir-rata ta' €100 għal kull sena, filwaqt li bejn l-2018 u l-2021 il-komputazzjoni tad-danni morali nħadmet abbażi tar-rata ta' €300 għal kull sena.

1) **Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati Magro;**
2) **Tilqa' t-tieni eċċezzjoni preliminari tal-intimat Avukat tal-Istat u tiddikjara li r-rikorrenti Maria Dolores u Rebecca Vella m'għandhomx interess ġuridiku biżżejjed f'dawn il-proċeduri;**
3) **Tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat.**
4) **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrent billi tiddikjara u tiddeċiedi li konsegwenza tal-artikolu 12, 12A u 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, huwa diffiċli għar-rikorrent li jirriprendi lura l-pussess tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri;**
5) **Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrent u tiddikjara li qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-fond bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);**
6) **Bħala rimedju għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrent, il-Qorti tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrent s-somma komplessiva ta' ħmistax-il elf u ħames mitt Euro (€15,500).**

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-Onorevoli 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