MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-10 ta' Mejju, 2023

Rikors Kostituzzjonali Numru 187/2022 LM

David Vella (K.I. 67882M) li qed jidher bħala mandatarju għan-nom tal-assenti Antonia Vella, Victoria Borg, Charlie Vella u Sam Vella (korrezzjoni awtorizzata b'digriet tat-3 ta' Ġunju, 2022)

vs.

Joseph Mangion (K.I. 653451M) u Angela Mangion (K.I. 894449M)
Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fl-20 ta' April, 2022 mir-rikorrenti **David Vella (K.I. 67882M) li qed jidher bħala mandatarju għan-nom tal-assenti Antonia Vella, Victoria Borg, Charlie Vella** u **Sam Vella** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

> *1. Illi l-proprjetarji tal-fond* 18, Triq Franġisk Zahra, Mellieħa MLH 1302 *qegħdin jiġu rappreżentati mir-rikorrenti permezz ta' prokura hawn annessa u mmarkata bħala* ***Dok. A;***

2. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati Joseph Mangion u Angela Mangion għal diversi snin bil-kera ta' mitejn u disgħin euro (€290) fis-sena ai termini tal-Att X tas-sena elfejn u disgħa (2009);

3. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tas-sena elf disa' mija erbgħa u erbgħin (1944), ir-rikorrenti ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq, stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kinux dekontrollati ossia li ma jaqgħux taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u huma regolati mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma setgħu qatt jiżbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jġib mitejn u disgħin euro (€290) fis-sena;

4. Illi ai termini tal-istess liġi bl-emendi li sarulha bl-Att X tas-sena elfejn u disgħa (2009), ir-rata tal-kera għandha tiżdied biss kull tliet (3) snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skont l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar bl-awment kien fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022), liema awmenti huma tenwi għall-aħħar;

5. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini intimati Joseph Mangion u Angela Mangion, bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tas-sena elfejn u disgħa (2009) mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu sitta (6) tal-Konvenzjoni;

6. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat ta' inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura tal-proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għajxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti;

7. Illi r-rikorrenti m'għandux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu sitta (6) tal-Konvenzjoni Ewropea, stante illi huwa ma jistax iżid il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista' jitlob li jirċievi huwa dak kif limitat bl-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

8. Illi dan kollu ġià ġie determinat fil-kawżi ***Amato Gauci vs Malta no. 47045/06****, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-ħmistax (15) ta' Settembru tas-sena elfejn u disgħa (2009), u* ***Lindheim and Others vs Norway nru. 13221/08*** *u 2139/10, deċiża fit-tnax (12) ta' Ġunju tas-sena elfejn u tnax (2012) u* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjoni nru. 1046/12****, deċiża fit-tletin (30) ta' Lulju tas-sena elfejn u ħmistax (2015);* ***Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali et,*** *deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-tmienja (8) ta' Mejju tas-sena elfejn u dsatax (2019); u* ***Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et****, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-għaxra (10) ta' Ottubru tas-sena elfejn u dstatax (2019);*

9. Illi ġialdarba r-rikorrenti qiegħed isofri minn nuqqas ta' "fair balance" *bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, kif deċiż* ***b'Beleyer vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 7, ECHR 2007-III*** *u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalità kif ġie deċiż* ***f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44*** *tal-wieħed u għoxrin (21) ta' Diċembru tas-sena elfejn u għaxra (2010);*

10. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà tiegħu, stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex 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 [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, ***Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09,*** *§ 101, tmienja u għoxrin (28) ta' Jannar tas-sena elfejn u erbatax (2014) u* ***R&L, s.r.o. and Others § 108)****;*

11. Illi lanqas huwa ġust u ekwu illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu l-istess valur lokatizju impost bil-liġi ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

12. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrent għandu jirċievi, b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet tal-Artikoli sebgħa u tletin (37) u ħamsa u erbgħin (45) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Artikolu wieħed (1) tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-elf disa' mija ħamsa u disgħin (1995) u l-emendi li saru b'Att X tas-sena elfejn u disgħa (2009) jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu wieħed (1) tal-Protokoll Nru. Wieħed (1) tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġà ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża ***Amato Gauci vs Malta****, deċiża fil-ħmistax (15) ta' Settembru tas-sena elfejn u disgħa (2009), u* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta****, deċiża fit-tletin (30) ta' Lulju tas-sena elfejn u ħmistax (2015) mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem;*

13. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha okkażjoni tikkummenta diversi drabi f'każi li rrigwardjaw lil Malta li, għalkemm mhemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni sabiex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li individwu jiġi pprivat mill-użu liberu tal-proprjetà għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża ***"Ghigo vs Malta"****, deċiża fis-sitta u għoxrin (26) ta' Settembru tas-sena elfejn u sitta (2006), il-Qorti sabet li jeżisti ksur tad-dritt in*

*kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjetà tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel, u kien jirċievi ħamsa u ħamsin Euro (€55) fis-sena bħala kera. Fis-sentenza **"Fleri Soler vs Malta"**, mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża ta' **"Franco Buttigieg & Others vs Malta"**, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-ħdax (11) ta' Diċembru tas-sena elfejn u tmintax (2018) u "**Albert Cassar vs Malta**", deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-tletin (30) ta' Jannar tas-sena elfejn u tmintax (2018);*

*14. Illi b'sentenza deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18LM fl-ismijiet **Anthony Debono et vs l-Avukat Ġenerali et**, fit-tmienja (8) ta' Mejju tas-sena elfejn u dsatax (2019), din l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi ta' Att X tas-sena elfejn u disgħa (2009) jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien, stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat iħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża, u l-istess ġie deċiż fir-Rikors Kostituzzjonali Nru 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-għaxra (10) ta' Ottubru tas-sena elfejn u dsatax (2019) u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-sebgħa u għoxrin (27) ta' Marzu tas-sena elfejn u għoxrin (2020);*

15. Illi fil-kawża Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Ġenerali et, deċiża finalment mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-wieħed u għoxrin (21) ta' Novembru tas-sena elfejn u dsatax (2019) u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni, iżda fejn il-ksur lamentat sab l-oriġini tiegħu fid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk xorta waħda japplika l-istess insenjament għall-każ odjern, il-Qorti saħansitra laqgħet it-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt (6) xhur mid-data tas-sentenza, bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' seba' mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti;

16. Illi in vista tal-każistika surriferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament illi ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qiegħed isofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu ta' proprjetà kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu wieħed (1) tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu sebgħa u tletin (37) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat.

Għaldaqstant, ir-rikorrenti qiegħed jitlob lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportua, kif ukoll għar-raġunijiet premessi, sabiex:-

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti, il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tas-sena elfejn u disgħa (2009), bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Joseph Mangion (K.I.653451M) u Angela Mangion (K.I. 894449M) għall-fond 18, Triq Franġisk Zahra, Mellieħa, u dan bi vjolazzjoni tad-drittjiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandu jingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni;*
2. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti, b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 u Att X tas-sena elfejn u disgħa (2009) tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi;*
3. *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ukoll ai termini tal-Liġi;*
4. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjeż 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 fid-19 ta' Mejju, 2022, li biha eċċepixxa:

1. *Illi preliminarjament l-esponent jirrileva illi skont ir-rikors in risposta David Vella (K.I. 67882M) qed jidher f'dawn il-proċeduri in rappreżentanza tal-assenti Antonia Vella, Victoria Borg, Charlie Vella u Sam Vella u dan kif inhu spjegat fil-prokura annessa mar-rikors promutur. Illi għalhekk fl-umli fehma tal-esponenti jeħtieġ li ssir korrezzjoni fl-okkju tal-kawża b'tali mod li tkun ċara illi dawn l-atti ġew ippreżentati minn David Vella f'isem Antonia Vella, Victoria Borg, Charlie*

Vella u Sam Vella u mhux f'ismu proprju. F'dan is-sens ikun idoneju li jiġu elenkati l-karta tal-identità ta' dawn l-individwi ukoll;

2. *Illi preliminarjament ukoll il-ħames paragrafu tar-rikors in risposta r-rikorrenti jeċċepixxi illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini intimati Mangion mhuwiex ġust u ma jikkreax bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini u bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta. L-esponent ġentilment jistieden lir-rikorrenti jiddikjara liem hu l-artikolu fil-Kostituzzjoni ta' Malta li qed jirreferi għalih hawnhekk;*

3. *Illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom sabiex juru li huma proprjetarji tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promutur. F'dan ir-rigward għandhom ukoll jindikaw id-data preċiża ta' meta huma saru sidien tal-fond għaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom jista' jiġi kkunsidrat mid-data ta' meta r-rikorrenti saru sidien tal-fond mertu ta' dan il-każ. Di più, ir-rikorrent irid iġib prova ta' <u>meta bdiet il-kirja</u> kif ukoll li din il-kirja hija mħarsa bl-***Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini*** *(Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);*

4. *Illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentwa dwar perijodi qabel ma huma saru sid tal-proprjetà u ma jistax jinstab ksur wara d-dħul tal-***Att XXIV tal-2021***;*

5. *Illi magħdud ma' dan, ir-rikorrent lanqas ma jista' jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu mingħajr ma jittieħed in konsiderazzjoni r-reġim legali kollu fit-totalità tiegħu skont il-liġi in vigore llum il-ġurnata, u li għalhekk dak li minnu qed jilmenta r-rikorrent irid jiġi eżaminat ukoll fil-kuntest tal-emendi li saru permezz tal-***Att XXIV tal-2021***;*

6. *Illi f'dan il-kuntest, għandu jingħad illi qabel wieħed jistitwixxi proċeduri bħal dawk odjerni, wieħed għandu qabel xejn jeżawrixxi rimedju ordinarju, liema rimedju effettiv illum il-ġurnata jeżisti ai termini tal-emendi introdotti permezz tal-***Att XXIV tal-2021***;*

7. *Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu l-esponent jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-rikors promutur u jirrileva li ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrent u għaldaqstant it-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda;*

8. *Illi jekk fil-ħames paragrafu tar-rikors in risposta r-rikorrenti qed jirreferu għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan mhuwiex applikabbli għaliex il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta bħala liġi eżistenti qabel l-1962 jinsab protett u mħares bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, "*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-subartikolu)...";

9. *Illi f'kull każ, l-invokazzjoni tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** huwa għal kollox improponibbli, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjetà. Tassew sabiex wieħed jitkellem dwar teħid imġiegħel jew obbligatorju persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprjazzjoni ta' xiri dirett. Però dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u konsegwentement għandu jiġi mwarrab;*

10. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-**Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** huwa ben magħruf li l-marġini ta' apprezzament mogħtija lill-Istat huwa wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;*

11. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-**Kap. 16** f'dak li jirrigwarda ammont fil-kera, il-pożizzjoni tar-rikorrent tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrent ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt;*

12. *Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni ta' proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe mill-aspett tal-proprorzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

13. *Illi huwa magħruf li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' **Amato Gauci vs Malta** rrikonoxxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." *Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et** tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: "*huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-Istati Membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi,

l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mil-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles";

14. *Illi proprju fir-rigward tal-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-**Att X tal-2009,** tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta bejn il-partijiet kollha interessati. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-ementi tal-**Att X tal-2009** dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni mal-partijiet kollha kkonċernati;*

15. *Illi magħdud ma' dan, u ta' importanza kbira, jiġi eċċepit li permezz tal-emendi riċenti tal-2021 (bl-**Att XXIV tal-2021)** ġie introdott l-**Artikolu 4A fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.** Issa r-rikorrent ma jistax jilmenta aktar dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat, liema emendi ċertament jipprovdu għal rimedju xieraq u effettiv. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, ir-rikorrent jista' jitlob lill-Bord li Jirregola l-kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fuq is-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għal żieda fil-kera. Tali żieda żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej, u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku – bħal ma wara kollox huwa fil-każ odjern. Illi b'żieda ma' dan kollu, skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta,** sid bħar-rikorrent jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux protezzjoni mill-Istat;*

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

17. *Illi dwar l-ilment mibni fuq l-**artikolu 6 tal-Konvenzjoni** msemmi f'para. 5 tar-rikors in risposta, 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, u*

lanqas biss ma huwa inkluż fit-talbiet tar-rikorrenti, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;

18. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promutur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġjaladarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

3. Rat ir-Risposta tal-intimati **Joseph Mangion (K.I. 653451M)** u **Angela Mangion (K.I. 894449M)** [minn issa 'l quddiem 'l-intimati Mangion'] li ġiet ippreżentata fit-3 ta' Ġunju, 2022, li biha eċċepew:

1. *Illi preliminarjament l-esponenti jiddikjaraw illi huma mhumiex il-leġittimi kontradditturi fir-rigward tat-talbiet magħmula fir-rikors tar-rikorrenti, u għaldaqstant huma għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju; u dana fid-dawl ta' ġurisprudenza stabbilita tal-qrati nostrani u tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, illi lkoll jirritjenew li f'materja ta' allegat ksur Drittijiet Fundamentali, kemm dawk li huma protetti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll dawk protetti taħt il-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali, il-leġittimu kontradittur huwa l-Istat u mhux xi ċittadin privat.*
2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, prinċipju fundamentali tal-liġi jipprovdi illi* qui sui jure utetur neminem laedere videtur *u fid-dawl tal-istess prinċipju jingħad illi l-esponenti qegħdin biss jeżerċitaw id-drittijiet mogħtija lilhom permezz tal-Liġijiet viġenti f'Malta u għaldaqstant huma ma jistgħu qatt jinżammu responsabbli fil-konfront tar-rikorrenti għal xi danni, li l-istess rikorrenti jallega li qed issofri minħabba l-implimentazzjoni tal-istess Liġijiet ta' Malta.*
3. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak sueċċepit, ir-rikorrenti ma jistax jinvoka ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tal-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani u tal-Artikolu Sitta (6) tal-istess Konvenzjoni, u dan peress illi f'dan il-każ ma kien hemm ebda teħid obbligatorju ta' proprjetà u l-kera mertu tal-kawża in diżamina kienet waħda volontarja li baqgħet għaddejja mingħajr problemi jew kontestazzonijiet mir-rikorrent għal numru ta' snin.*
4. *Illi bla preġudizzju għas-sueċċepit, konsegwentement ma hemm ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tal-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani u tal-Artikolu Sitta (6) tal-istess*

Konvenzjoni u għalhekk l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma lkoll infondati fil-fatt u fid-dritt u t-talbiet għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom.

5. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu sueċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponenti m'għandhomx ibatu għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi kkundannat jagħti rimedju.*
6. *Illi għaldaqstant il-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti fil-konfront tal-intimati għandhom ikunu miċħuda minn din l-Onorabbli Qorti stante illi huma infondati fil-fatt kif ukoll fid-dritt.*
7. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu sueċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponenti m'għandux ibati għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi kkundannat jagħti rimedju. Inoltre l-istess esponenti mgħandhomx ibatu aktar spejjeż, danni, kumpens u/jew imgħax legali li jista' jingħata a favur tar-rikorrenti f'din il-kawża, u dan peress li kull ma l-esponenti għamlu u għadhom jagħmlu sa llum huwa li josserva l-Liġijiet tal-pajjiż.*

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra r-rikorrenti.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-18 ta' Novembru, 2022, fejn il-partijiet ingħataw il-fakultà li jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet, u fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti u tal-intimat Avukat tal-Istat.

<u>Provi u riżultanzi</u>

4. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ippreżentaw kopja tal-prokura li permezz tagħha David Vella qiegħed jirrappreżenta fil-kawża l-

interessi tar-rikorrenti assenti minn Malta, Antonia Vella, Victoria Borg, Charlie Vella u Sam Vella.[1]

5. **David Vella**, fl-*affidavit* tiegħu[2] spjega li huwa qiegħed jidher fil-kawża għan-nom ta' xi qraba tiegħu li jgħixu fl-Awstralja. Qal li l-fond 18, Triq Franġisk Zahra, Mellieħa oriġinarjament kien tal-bużnanniet tiegħu Salvu Grima u Paola Grima. Spjega li wara l-mewt tal-konjuġi Grima, il-fond intirtet min-nanna tiegħu Maria mart Elia Vella, minn Ġuża armla minn Joseph Vella, u minn Antonia armla minn Nazzareno Vella. Qal li wara li saret id-diviżjoni permezz ta' att pubbliku fl-atti tan-Nutar John Debono tad-9 ta' April, 1987, il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ġie fil-pussess ta' Ġuża u Antonia Vella b'mod indiviż. Qal ukoll li Antonia Vella ilha żmien twil tgħix l-Awstralja, u Victoria Borg, Charlie Vella u Sam Vella huma ulied il-mejta Ġuża armla minn Joseph Vella, li ukoll jgħixu fl-Awstralja. Ix-xhud qal li l-kirja ilha għaddejja diversi snin, u huwa jaf li l-intimati Mangion qegħdin iħallsu kera baxxa għal proprjetà li tiswa madwar €325,000. Qal li l-ammont ta' kera qatt ma seta' jogħla minħabba li din hi kirja protetta bil-liġi, u meta huwa kien avviċina lill-intimati u infurmahom li kien hemm interess li l-partijiet jaslu fi ftehim dwar reviżjoni fl-ammont ta' kera li titħallas, dawn infurmawh li huma ma ridux jiftiehmu dwar rata ogħla ta' kera. Qal ukoll li l-intimati bdew jiddepożitaw il-kera taħt l-awtorità tal-Qorti minkejja li din il-kera qatt ma ġiet rifjutata. Ix-xhud qal li fil-preżent l-intimati qegħdin iħallsu ammont ta' kera ta' €209 fis-sena, u l-persuni rappreżentati minnu jħossuhom aggravati għaliex minkejja li jafu li għandhom proprjetà hawn Malta li għandha potenzjal, huma m'għandhomx alternattiva għajr li jibqgħu jirċievu kera irriżorja. Għad-domandi li sarulu in kontro-eżami, ix-xhud qal li l-inkwilini oriġinali dejjem jidher li kienu l-intimati jew membri tal-familja

[1] *A fol.* 6 tal-proċess.
[2] *A fol.* 15 tal-proċess.

tagħhom, u fil-fatt mir-Reġistru Elettorali tal-1947 jirriżulta li l-ġenituri tal-intimata kienu inkwilini ta' din il-proprjetà.

6. Ir-rikorrenti ippreżentaw kopja tad-denunzja ta' Salvatore Grima[3], u ta' Paola Grima[4], kif ukoll kopja tal-kuntratt ta' diviżjoni tad-9 ta' April, 1987 fl-atti tan-Nutar John Debono.[5] Ġew esebiti wkoll kopji taċ-ċedoli ta' depożitu ppreżentati mill-intimati li permezz tagħhom ħallsu l-kera dovuta minnhom fir-rigward tal-fond in kwistjoni.[6]

7. Ir-rikorrenti ippreżentaw wkoll kopja tar-rapport tekniku mħejji mill-**Perit Joseph Attard**[7] fuq inkarigu tar-rikorrenti, li ddeskriva l-proprjetà bħala dar b'aċċess mit-triq, li hija mibnija fuq porzjon art ta' madwar 122 metru kwadru. Il-Perit Attard spjega li din id-dar kienet inbniet madwar 65 sena ilu, u li għandha *finishes* skont *standards* aċċettabbli fis-snin tmenin. Qal ukoll li minn spezzjoni viżiva li għamel tal-fond, ma rriżultalux li din fiha xi difetti strutturali. Il-Perit Attard qal li l-valur ta' dan il-fond fis-suq miftuħ huwa ta' €325,000 u dan skont l-andament tas-suq f'Ottubru 2021.

8. Waqt l-udjenza tat-3 ta' Ġunju, 2022, din il-Qorti ħatret lill-**Perit Gorg Cilia** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju[8], fejn intalab jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-fond 18, Triq Franġisk Zahra, il-Mellieħa [minn issa 'il quddiem 'il-fond'] fis-suq miftuħ fil-perijodu bejn l-1987 sal-20 ta' April, 2022 b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ppreżenta r-rapport tiegħu fis-27 ta' Lulju, 2022[9], fejn spjega li l-fond jikkonsisti f'*townhouse* antika fuq sular wieħed, u sotterran jew kantina aċċessibbli mit-triq. Qal li l-proprjetà inbniet

[3] *A fol.* 17 tal-proċess.
[4] *A fol.* 19 tal-proċess.
[5] *A fol.* 22 tal-proċess.
[6] *A fol.* 41 tal-proċess.
[7] *A fol.* 36 tal-proċess.
[8] *A fol.* 47 tal-proċess.
[9] *A fol.* 69 tal-proċess.

anqas minn 150 sena ilu, iżda probabbilment saru interventi fuqha tul is-snin, partikolarment fis-soqfa. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega li l-fond huwa mibni b'ġebel tal-qawwi artab u għandu filati għoljin, b'soqfa bi ħnejjiet tal-ġebel u xorok. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qal li l-valur ta' dan il-fond fis-suq miftuħ fil-preżent huwa ta' €337,000, filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond kien ta' €4,205 fl-1987, €4,554 fl-1992, €5,024 fl-1997, €4,862 fl-2002, €6,593 fl-2007, €7,949 fl-2012, €9,570 fl-2017, u €11,795 fl-2022.

9. **Joseph Mangion**, fl-*affidavit* tiegħu[10] xehed li huwa ilu jgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri għal dawn l-aħħar disgħa u erbgħin (49) sena, u martu fil-fatt twieldet f'dan il-fond. Qal li hu u martu dejjem ħadu ħsieb iħallsu l-kera ta' dan il-fond, u huma dejjem ħadu ħsieb il-manutenzjoni tiegħu.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

10. Ir-rikorrenti istitwew l-proċeduri odjerni bħala s-sidien tal-fond li ilu diversi snin mikri lill-intimati Mangion, u qabilhom lil membri oħra tal-familja tagħhom. Ir-rikorrenti spjegaw li l-fond oriġinarjament kien proprjetà tal-bużnannu tagħhom, u baqa' jintiret minn ġenerazzjoni għal oħra fil-familja. David Vella prokuratur tar-rikorrenti, xehed li huwa qiegħed jidher f'dawn il-proċeduri sabiex jirrappreżenta l-interessi tar-rikorrenti li lkoll jgħixu barra, u li lkoll jiġu minnu fi gradi differenti ta' qrubija. Ir-rikorrent spjega li fil-preżent l-intimati qegħdin iħallsu kera fl-ammont ta' €290 fis-sena, u dan il-fond qatt ma seta' jinkera bir-rati tas-suq għaliex ma kienx fond dekontrollat, u dejjem kien suġġett għal rata ta' kera skont ir-restrizzjonijiet leġislattivi imposti tul is-snin. Qal ukoll li minkejja li bil-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009, il-kera ta' dan il-

[10] *A fol.* 80 tal-proċess.

fond bdiet tiżdied kull tliet snin, l-ammont ta' kera li beda jitħallas xorta waħda jista' jitqies li huwa wieħed irriżorju, u għalhekk m'hemm l-ebda bilanċ bejn id-drittijiet tar-rikorrenti bħala sidien u d-drittijiet tal-inkwilini. Ir-rikorrenti saħqu li huwa dan in-nuqqas ta' proporzjon li qiegħed iwassal għal ksur tad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tas-sidien. Qalu wkoll li l-livell baxx ta' kera, l-istat ta' inċertezza dwar jekk is-sidien għadx ikunu jistgħu jirriprendu pussess tal-fond, u ż-żieda fil-livell tal-għajxien f'Malta fl-aħħar snin, huma fatturi li jwasslu għal ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien tal-fond. Ir-rikorrenti ilmentaw wkoll minn ksur tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u sostnew li l-liġijiet kif inhuma fil-preżent ma jagħtu l-ebda rimedju lis-sidien. Permezz tat-talbiet tagħhom lil din il-Qorti, ir-rikorrenti qegħdin jitlobu li jiġi dikjarat li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Mangion, u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti talbu wkoll li jiġi dikjarat li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas tal-kumpens u d-danni dovuti lis-sidien, u talbu l-likwidazzjoni tal-kumpens kif ukoll li l-intimat Avukat tal-Istat jiġi ordnat iħallas lilhom il-kumpens kif likwidat.

11. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond sabiex juru li huma sidien tal-fond, kif ukoll prova ta' meta bdiet il-kirja sabiex ikun jista' jiġi stabbilit b'ċertezza li l-kirja odjerna hija regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li ma jistax jingħad li l-jeddijiet tar-rikorrenti għadhom qegħdin jiġu miksura wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021, u dan għaliex bl-emendi li saru ma jistax jingħad li l-jeddijiet fundamentali tas-sidien għadhom qegħdin jiġu miksura. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li jekk il-ksur li qegħdin jilmentaw minnu r-rikorrenti huwa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-

azzjoni tagħhom hija improponibbli minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. L-intimat Avukat tal-Istat fakkar ukoll fil-livell għoli ta' diskrezzjoni li jgawdi l-Istat meta jiġi biex jippromulga l-liġijiet, u qal li għalhekk lanqas ma jista' jingħad li hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

12. L-intimati konjugi Mangion eċċepew li huma mhumiex leġittimi kontraditturi f'dawn il-proċeduri, u għalhekk talbu li jinħelsu mill-osservanza tal-ġudizzju. Qalu li huma dejjem eżerċitaw il-jeddijiet li ttihom il-liġi, u għalhekk m'għandhomx jinżammu responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti. Qalu wkoll li ma kien hemm l-ebda teħid obbligatorju tal-proprjetà u għalhekk ma jistax jingħad li hemm ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta jew tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif qiegħed jiġi allegat mir-rikorrenti.

13. Il-Qorti sejra qabel xejn tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha fir-rigward ta' uħud mill-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimati. Fl-ewwel lok din il-Qorti tqis li l-intimati Mangion għandhom interess ikunu parti fil-proċeduri odjerni anki jekk, fl-eventwalità li l-Qorti tistabbilixxi li hemm ksur ta' xi jedd fundamentali tas-sidien, ir-rimedju għal tali ksur irid jagħmel tajjeb għalih l-intimat Avukat tal-Istat.

14. Għar-rigward tal-eċċezzjoni sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond, kif ukoll prova ta' meta bdiet il-kirja in kwistjoni, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li ma nġabet l-ebda prova da parti tar-rikorrenti li turi li l-kirja in kwistjoni fil-fatt hija regolata mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk hemm dubji dwar il-pretensjonijiet imressqa 'l quddiem mir-rikorrenti. Il-Qorti

qieset il-provi miġjuba, fosthom il-kuntratt ta' diviżjoni li juri li r-rikorrenti verament huma s-sidien ta' din il-proprjetà. Qieset ukoll li apparti dak li jgħid David Vella fl-*affidavit* tiegħu, hemm il-konferma tal-intimati Mangion li huma jikru l-fond in kwistjoni mingħand ir-rikorrenti, u li l-fond ilu jinkera għal bosta snin, tant hu hekk li l-intimata twieldet f'dan il-fond għaliex kien mikri lill-ġenituri tagħha qabilha. Prova oħra li torbot lill-intimati Mangion ma' dan il-fond u li ma tħalli l-ebda dubju għalhekk li l-kirja in kwistjoni ilha għaddejja diversi snin, hija l-prova tar-Reġistru Elettorali tal-1947, minn fejn jirriżulta li l-ġenituri tal-intimata diġà kienu jgħixu fil-fond daqstant snin ilu. Barra minn hekk il-grad ta' prova meħtieġ fi proċeduri ta' din ix-xorta mhuwiex l-istess bħal fl-*actio rei vindicatoria,* u għalhekk din il-Qorti tinsab sodisfatta kemm mit-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond, kif ukoll mill-fatt li hemm kirja li ilha għaddejja bosta snin, u li hija regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

15. Il-Qorti tirrileva wkoll li fit-talbiet tagħhom, ir-rikorrenti talbu lill-Qorti tiddikjara li hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'l-Ewwel Protokoll'], u ma saret l-ebda talba simili fir-rigward ta' xi artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'il-Kostituzzjoni'], u għalhekk il-Qorti sejra tillimita l-konsiderazzjonijiet tagħha dwar l-possibilità ta' ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Ewwel Protokoll. Fi kwalunkwe każ ma jista' jinstab l-ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

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. Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat 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."

17. F'sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **J. Lautier Company Limited *vs.* Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali**[11], b'riferiment għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea 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 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 [minn issa 'il-Qorti Ewropea'] fl-ismijiet **Zammit & Attard Cassar *v.* Malta**[12], 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).

[11] 07.04.2005.
[12] 30.07.2015.

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**[13], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet 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."

[13] 24.06.2016.

20. Fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs.* Marthese Pace et**[14], 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).*

...

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."

F'din is-sentenza l-Qorti kompliet tispjega r-raġunijiet għaliex is-sidien ġew imqegħda f'sitwazzjoni ta' żvantaġġ meta mqabbla mal-inkwilini:

"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

[14] P.A. (Sede Kostituzzjonali) 27.02.2020.

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 sproporzjon 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 jirripendu 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."*

21. In vista ta' dawn l-insenjamenti tal-Qrati tagħna, huwa ċar li l-intervent leġislattiv li wassal biex l-intimati ġew protetti bħala inkwilini fil-kirja tal-fond għal dawn is-snin kollha, hija leżiva tal-protezzjoni pprovduta taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali. Hawnhekk il-Qorti qieset ukoll li minkejja d-diversi interventi leġislattivi li saru f'dawn l-aħħar snin sabiex persuni fis-sitwazzjoni tal-intimati jibqgħu protetti fil-kirja u fl-okkupazzjoni tal-fond, il-leġislatur ma ħasibx biex bl-istess mod jipproteġi l-jeddijiet tas-sidien. Dan wassal għal sitwazzjoni fejn persuni bħar-rikorrenti kienu mistennija li għal diversi snin iġorru waħedhom dan il-piż tal-akkomodazzjoni soċjali bi proprjetà tagħhom, mingħajr ma ġew megħjuna jagħmlu dan mill-Istat. Dan wassal għal żbilanċ inordnat bejn min-naħa l-waħda l-jeddijiet tal-inkwilini, u l-jeddijiet tas-sidien 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.

22. Dwar dan anki l-Qorti Ewropea ppronunzjat ruħha f'sentenza dwar każ simili ħafna għal dak odjern, fl-ismijiet **Amato Gauci *vs* Malta (47045/06)**, fejn ingħad 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."*

23. Il-Qorti tqis illi mill-atti jirriżulta li hemm sproporzjon mhux raġonevoli, u assolutament m'hemmx paragun bejn l-ammont ta' kera attwalment riċevut mir-rikorrenti, u l-ammont ta' kera li r-rikorrenti kienu jdaħħlu li kieku il-fond seta' jinkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Fil-fatt jirriżulta li bejn l-1987 u l-1992 il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà kien ta' €4,205 fis-sena; bejn l-1992 u l-1997 kien ta' €4,554 fis-sena; bejn l-1997 u l-2002 kien ta' €5,024 fis-sena; bejn l-2002 u l-2007 kien ta' €4,862 fis-sena; bejn l-2007 u l-2012 kien ta' €6,593 fis-sena; bejn l-2012 u l-2017 kien ta' €7,949 fis-sena; u bejn l-2017 u l-2021 kien ta' €9,570 fis-sena; filwaqt li fil-preżent, il-valur lokatizju tal-fond huwa ta' €11,795. Dan ifisser li għas-snin bejn l-1987 u l-2022, ir-rikorrenti ġarrbu telf potenzjali ta' €216,010 (€4,205 x 5; + €4,554 x 5; + €5,024 x 5; + €4,862 x 5; + €6,593 x 5; + €7,949 x 5; + €9,570 x 4; + €11,795). Huwa ċar għalhekk it-telf sproporzjonat imġarrab mir-rikorrenti meta wieħed jikkonsidra li fl-istess żmien huma irċevew biss ftit eluf bħala mingħand l-intimati, fejn l-ogħla ammont ta' kera mħallsa għal sena waħda kienet ta' €290, kif fil-fatt qiegħed jitħallas fil-preżent. Dan ifisser li fl-aħjar ipotesi għar-rikorrenti, id-dħul mill-kera għall-perijodu bejn l-1987 u l-2022 kien ta' €10,150, għalkemm fir-realtà l-ammont li rċevew ir-rikorrenti huwa ferm inqas minn hekk għaliex l-

€290 fis-sena huwa l-ammont ta' kera kif rivedut bl-emendi li ddaħħlu bl-Att X tal-2009.

24. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[15], 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 ....".*

25. Fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[16], 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 fondamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."*

26. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[17], il-Qorti Kostituzzjonali sostniet illi,

[15] 29.04.2016.
[16] 27.06.2019.
[17] 30.09.2016.

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

27. Kwantu għal-likwidazzjoni tal-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, il-Qorti kkonsidrat il-fattur tat-telf materjali soffert minnhom konsegwenza tad-differenza sostanzjali bejn il-kera li ħallsu l-intimati, meta mqabbel mal-potenzjal ta' kera li setgħu rċevew ir-rikorrenti li kieku tħallew jikru l-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, 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.

28. 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. Għar-rigward tal-*quantum* 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 għadd ta' fatturi li din il-Qorti kkonsidrat qabel waslet għal-likwidazzjoni tal-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, 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 €216,000, meta fir-realtà huma rċevew anqas minn għaxart elef Euro għal dan iż-żmien kollu. 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 ta' proprjetajiet bħar-rikorrenti tiġi rranġata, u meta eventwalment iddaħħlu emendi leġislattivi bħall-Att X tal-2009, dawn ma kinux suffiċjenti biex jindirizzaw is-sitwazzjoni prekarja tas-sidien. L-emendi promulgati 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 tal-jeddijiet fundamentali ta' sidien bħar-rikorrenti fis-snin li għaddew. Fi kwalunkwe każ il-Qorti tqis li r-rikorrenti għandhom jiġu kkumpensati għaċ-ċaħda mill-użu u t-tgawdija ta' dan il-fond mill-1987 sal-lum, u dan anki b'ħarsien għal dak deċiż mill-Qorti Ewropea fil-kawża **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."*

29. Il-Qorti tqis li fil-każ odjern għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, u dan għaliex il-vjolazzjoni tal-jeddijiet fundamentali 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 fond in kwistjoni.

30. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju li jammonta għal disgħa u sittin elf Euro (€69,000) u kumpens non-pekunjarju li jammonta għal għaxart elef u ħames mitt Euro (€10,500), għandu jkun kumpens xieraq għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti. Id-danni morali ġew likwidati fl-ammont ta' €300 għal kull sena li r-rikorrenti sofrew leżjoni tal-jeddijiet fundamentali tagħhom. Dawn id-danni għandhom jitħallsu lir-rikorrenti 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:

1) **Tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti, u tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini [Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta] u l-Att X tas-sena elfejn u disgħa (2009), qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Mangion għall-fond 18, Triq Franġisk Zahra, il-Mellieħa, u dan bi vjolazzjoni tad-drittjiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);**

2) **Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti, b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u Att X tas-sena elfejn u disgħa (2009) talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni;**

3) **Tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat fl-ammont komplessiv ta' disgħa u sebgħin elf u ħames mitt Euro (€79,500), u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati *ai termini* tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;**

4) **Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati safejn inkompatibbli ma' dak hawnhekk deċiż.**

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 mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur