PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Numru 60/2022 MS

Carmel Debono, Andrew Mangion, Margaret Said, Lawrence Mangion, Luke Mangion, Pauline mart Anthony Camilleri, Ronald Mangion, Jason Azzopardi, Tiziana Azzopardi, Aswndrain mart Michael Heeran, Annette Marie Saad, Angela Marie Patterson, Andrew Joseph Vella, Carmela armla minn Andrew Mifsud, Rita Broome, Gerald Vella, Patricia Vella, Andreana Vella, Edward Vella, John Vella, Anthony Vella, Carmen Vella, Lawrence Vella, David Vella, Andreana Laitinen, Luciano Vella

Vs.

Vincenza armla minn Joseph Mangion,
Avukat tal-Istat, u b'digriet tat-2 ta' Marzu 2023,
ġiet kjamata in kawża l-Awtorità tad-Djar

Illum, 11 ta' Marzu, 2024

Kawża Numru: 2K

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors preżentat mir-rikorrenti fil-31 ta' Jannar, 2022 li bih, wara li ppremettew kif ġej:

> Illi r-rikorrenti huma komproprjetarji tal-fond **83, Detroit, Triq San Gorg, Luqa,** li huma akkwistaw per via di successione mill-eredità tal-mejta nanniet u busnanniet taghhom Paul u Andreana Vella, li mietu rispettivament fis-16 ta' Jannar 1969 u 26 ta' April 1971, skond zewg certifikati tal-mewt hawn annessi u mmarkati bhala **"Dokument A"** u **"Dokument B"**.
>
> Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat imma gie rekwizizzjonat, kif jirrizulta mid-**"Dokument C"** hawn anness.
>
> Illi l-konjugi Paul u Andreana Vella mietu testati b'testment tat-18 ta' Novembru 1968 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin, **"Dokument D"** hawn anness, fejn innominaw bhala eredi universali taghhom lis-seba uliedhom ossia Mary mart Paul Vella, Joseph Vella, Emanuele Vella, Carmen Mifsud, Theresa Debono u Lucio Vella, u ulied Vincenza Mangion ossia r-rikorrenti Andrew Mangion, Margaret Said, Lawrence Mangion, Pauline Camilleri, Luke Mangion u Ronald Mangion.
>
> Illi Mary Vella mietet fis-6 ta' Frar 2010 u l-wirt taghha ddevolva b'testment tat-28 ta' Frar 1991 redatt f'Michigan fl-Istati Uniti, skond zewg dokumenti hawn annessi u mmarkati bhala **"Dokument E u F"** u nnominat bhala eredi taghha lir-rikkorenti Rita Broome, Gerald Vella, Patricia Vella u Andreana Vella, u Robert Vella.
>
> Illi Robert Vella miet fis-7 ta' Lulju 2017 u l-wirt tieghu ddevolva ab intestato fuq l-unika bintu Andreana Vella r-rikorrenti odjerna.
>
> Illi Emanuel Vella miet fis-7 ta' Lulju 2017 u l-wirt tieghu ddevolva b'testment skond il-ligijiet Amerikani
>
> Illi Joseph Vella miet fis-16 ta' Marzu 1985 u l-wirt tieghu ddevolva ab intestato kif jirrizulta mill-probate mahrug mill-High Court of Justice ta' Newcastle Upon Tyne u l-wirt tieghu ddevolva fuq uliedu r-rikorrenti Joseph Andrew

Vella, Andrain Heeran, Annette Marie Saad u Angela Maria Patterson, skond "**Dokument G**" hawn anness.

Illi Theresa Debono mietet fit-2 ta' Frar 2018 u l-wirt taghha ddevolva b'testment tal-20 ta' Ottubru 2006 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Martinelli, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "**Dokument H**", u gie debitament dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'kuntratt tal-1 ta' Settembru 2018 fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli, u l-wirt taghha ddevolva fuq Carmel Debono u Andreana Azzopardi li mietet fid-19 ta' Lulju 2018 u l-wirt taghha ddevolva fuq uliedha Jason u Tiziana Azzopardi, r-rikorrenti odjerni, skond testment tat-12 ta' Marzu 2010 "**Dokument I**" hawn anness u b'dikjarrazzjoni causa mortis tal-1 ta' Settembru 2018 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Martinelli, "**Dokument J**" hawn anness.

Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-missier u omm l-intimati Caruana ossia Pawlu u Antonia Caruana ghal dawn l-ahhar 70 sena` bil-kera miżera ta' **Lm16.00c** fis-sena, wara li kien gie hekk lokat mill-antekawza tar-rikorrenti, u llum bil-kera ta' **€209.64c** fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja li minnhom iridu jitnaqqsu 1/16 parti diviza li jridu jigu mghoddija lill-intimati u z-zijiet u l-kugini u ahwa taghhom.

Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimati qed ihallsu a tenur tal-ligi jammonta ghal **€209.64c** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnhom ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss darba kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.

Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini intimati bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilitàtat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

Illi r-rikorrenti m'ghandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax zzid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista jitlob li jircievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi **Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Generali et deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.**

Illi gialadarba r-rikorrenti qed jsofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b' **Beyeler 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, § 75, ECHR 2007-III)** u ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz f'**Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.**

Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta tieghu 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 bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjetàfit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol 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, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108**).

Illi l-anqas huwa gust u ekwu illi l-fond in kwistjoni ghandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandha tircievi, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-**Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem**.

Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza **"Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"**, moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' **"Franco Buttigieg &**

Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

Illi b'sentenza deciza mill-**Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju 2019**, din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza, u l-istess gie deciz fil-kawza **Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.**

Illi fil-kawza **Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deciza finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019** u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'cirkostanzi simili ghal dawk odjerni, izda fejn il-ksur lamentat sab l-origini tieghu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'hekk xorta wahda japplika l-istess insenjament ghall-kaz odjern, il-Qorti sahansitra laqghat t-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 xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti

Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofri lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom ta' proprjeta kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea

għaddew biex jitolbu lil din il-qorti, fil-ġurisdizzjoni kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet minnhom premessi, jogħġobha:

(I) Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Vincenza armla minn Joseph Mangion (K.I. 246038M) ghall-fond 83, Detroit, Triq San Gorg, Luqa, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fic-cirkostanzi.

(II) Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

(III) Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.

(IV) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunarji likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni.

2. Rat ir-risposta preżentata mill-intimata Vincenza Mangion fl-20 t'April 2022[1], li biha ġie eċċepit:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens li bl-operazzjonijiet tal-'*Ordinanza Li Tirregola it-Tiġdid tal-Kiri ta 'Bini*' ossija l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta 'Malta kif ukoll l-Att X tal-2009 qed jagħtu drittijiet lill-esponenti fuq il-fond residenzjali bin-numru *83 Detroit, Triq San Gorg Hal Luqa (Malta)* b'liema drittijiet, dejjem skond ir-rikorrenti, qed

[1] Ara folio 61.

jiġu miksura d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

1. Illi in linea preliminari huwa l-Istat biss li jista' jikkommetti vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali u mhux ċittadin privat, l-esponenti ma għandiex *'locus standi judicii'* stante li ma jistax tiġi meqjusa bħala leġittimarja kontradittur, u għalhekk għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti;

2. Illi ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-esponenti qed biss tipprevalixxi ruħha minn dispożizzjonijiet leġislattivi validament promulgati u applikabbli fl-Istat ta' Malta qua ċittadini privati u b'hekk ma jistax tkun misjuba li kisret xi drittijiet ta' terzi u di piu jekk ir-rikorrenti sofrew xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom din ma tista' qatt tkun akkollata fil-konfront tal-esponenti u għalhekk għandha tiġi liberati mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti.

3. Illi ukoll in linea preliminari u bla ħsara għas-sueċċepit, bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 (*ferm qabel il-preżentata tal-kawża de quo, cioe 31 ta` Jannar 2022*) u l-emendi li saru fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta b'mod speċjali l-introduzzjoni ta' l-Artikolu 4A, il-liġi già qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li jistgħu jkunu ġarrbu ir-rikorrenti. Illi tajjeb ikun aċċenat li kontemporanjament mar-rikors *de quo* ir-rikorrenti ppreżentaw rikors sabiex jivvantaw ruħhom minn rimedji ordinarji provdut taħt l-istess Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema rimedji huma maħsuba għal sitwazzjonijiet bħal dawk ta' żieda fil-kera quddiem il-Bord kompetenti (rikors numru 87/2022 NB). Għalhekk permezz ta' dawn id-dispożizzjonijiet ġodda, l-esponenti timmerita li tibqa tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi subordinarjament u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-esponenti qed bil-qawwa kollha tirrespingi l-allegazzjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala nfodati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti:

4. Illi l-esponenti għandha titolu validu ta' kera u dan kif ser ikun pruvat fil-mori tal-kawża.

5. Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafi preċedenti, xorta waħda ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-

Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem stante li l-fatti tal-każ preżenti ma jikkostitwixix teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà iżda tikkostitwixxi biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea.

6. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-esponenti tirrileva illi 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.

7. Illi ma huwiex minnu li r-rikorrenti qed jiġu imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u dan stante li huma dejjem jistgħu jirċievu l-kera tal-fond.

8. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandha tbati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, għaliex ma tistax tkunu ikkastigata talli sempliċiment kienet issegwi u tottempora ruħha mal-kirja kuntrattwali diġà stabbilita.

9. Illi dwar l-lanjanza tar-rikorrenti relatat mal-kwantum tal-kera allacjat mal-fond *de quo agitur* tajjeb jingħad li l-Artikolu 1531ċ tal-Kodiċi Ċivili l-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta` Malta kien jipprospetta già mekkaniżmu idoneju u xieraq ta' kumpens ferm qabel introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

10. Illi di piu, kif diġà aċċenat aktar il-fuq, bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u l-emendi li saru fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta b'mod speċjali l-introduzzjoni ta' l-Artikolu 4A ġie introdott mekkaniżmu ulterjuri u dan sabiex żżomm bilanċ tajjeb bejn l-partijiet soġġetti għal kuntratt ta' kirja, bħal dik in deżamina. Tajjeb ikun aċċenat ukoll li l-Att XXIV tal-2021 jagħti ukoll diskrezzjoni wiesa l-Bord li Jirregola il-Kera sabiex jieħu dawk id-deċiżjonijiet opportuni kemm-il darba l-esponenti ma jkollhomx dritt għall-protezzjoni tal-liġi. Għalhekk dawn d-depożiżżonjiet huma già biżżejjed u m'hemmx lok għal din l-Onorabbli Qorti sabiex tagħti ebda rimedji oħra.

11. Illi kieku huwa minnu li l-kirja tal-fond *de quo agitur* tasal biex tinibixxi r-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjetà kif qed jivvantaw l-istess rikorrenti, wieħed jista' jasal għall-konklużjoni li kull kirja għal żmien indefinit tkun tista' tiġi tterminata mis-sid unilateralment u b'hekk eluf ta'

nies isibu ruħhom mingħajr ebda saqaf fuq rashom u dan minkejja li ma jkunu kisru ebda dispożizzjoni tal-liġi viġenti.

12. Illi peress li l-prinċipju ben stabbilit mill-Qrati nostrana, kif ukoll mid-Dritt Ċivili, cioe' dak tal-*pacta sunt servanda,* r-rikorrenti kienu ben konsapevoli minn din il-kirja u b'hekk ir-rikorrenti għandhom l-obbligu li jirrispettaw l-kirja kif hija fil-preżent.

13. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidrilha li kien hemm xi leżjoni ta` xi dritt fundamentali tar-rikorrenti, l-esponenti ma għandiex tkun l-vittma ta` deċiżjoni tal-Istat, u b`hekk id-dikjarazzjoni tal-ksur u/jew l-ħlas ta-danni *da parte* ta` l-Istat għandu ikun suffiċjenti, u l-esponenti b`hekk timmerita li tibqa tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk ma ikunx hemm lok għal rimedji oħra kif kontemplati mir-rikorrenti.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi mil-liġi.

Għalhekk, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jitqiesu mhux ġustifikati, insostenibbli, abbużivi u kapriċċużi u konsegwentement għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti, nkluż dawk ta 'kwalunkwe *ċedoli* li ġew jew jistgħu ikunu intavolati mil-esponenti fil-mori tal-kawża, kif ukoll bl-ispejjeż ta 'din il-proċedura.

3. Rat ir-risposta preżentata mill-intimat Avukat tal-Istat fit-8 ta' Marzu 2022[2], li permezz tagħha huwa eċċepixxa kif ġej:

1. Illi *in limine litis*, l-esponent jeċċepixxi l-improponibilità tal-azzjoni odjerna safejn ġiet mibdija minn rikorrenti li jirrisjedu barra minn Malta, in kwantu dawn il-proċeduri ma nbdewx minn mandatarju għan-nom tal-assenti;

2. Illi preliminarjament ukoll, l-ilmenti tar-rikorrenti sa fejn għandhom x'jaqsmu mal-ħruġ u maż-żamma ta' ordni ta' rekwiżizzjoni ma jistgħux jiġu mressqa kontra l-Avukat tal-Istat. Skont l-artikolu 181B tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Avukat tal-Istat jirrappreżenta lill-Gvern biss f'dawk l-atti u l-azzjonijiet ġudizzjarji li minħabba n-natura tat-talba ma jkunux jistgħu jiġu diretti kontra xi wieħed jew aktar mill-kapijiet tad-Dipartimenti l-oħra tal-Gvern. Il-ħruġ ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni hija materja li llum taqa'

[2] Ara folio 67.

fil-kompetenza tal-Awtorità tad-Djar u għalhekk fil-każ odjern ir-rappreżentanza tal-Gvern tispetta lill-imsemmija Awtorità;

3. Illi sa fejn għandu x'jaqsam mal-ilment dwar il-kontinwità tal-okkupazzjoni tal-fond in mertu mill-intimati Mangion, l-esponent jinnota kif **ir-rikorrenti naqsu milli jgħidu illi in effetti, il-fond in mertu kien de-rekwiżizzjonat fil-5 ta' Marzu tas-sena 2007**. Ir-rikorrenti jibbażaw il-lanjanzi tagħhom fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk fiċ-ċirkostanzi l-esponent jeċċepixxi li ż-żmien li fih il-fond in mertu kien okkupat bis-saħħa tal-ordni ta' rekwiżizzjoni mhuwiex meqjus bħala kirja skont l-**artikolu 44(2) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta**. Jingħad ukoll illi jekk wara t-tneħħija tar-rekwiżizzjoni fis-sena 2007, l-inkwilini Mangion baqgħu jgħixu fil-fond b'titolu ta' kirja, dik il-kirja, bħala waħda li saret wara l-1 ta' Ġunju 1995 ma tistax titqies li hija waħda li tinsab regolata bl-**artikoli 3 sal-15 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** u/jew bl-**artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**. Isegwi għalhekk illi l-azzjoni kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti kontra t-tħaddim ta' dawn l-artikoli tal-liġi ma tista' qatt tirnexxi;

4. Illi fi kwaulkwe każ, huwa xieraq li r-rikorrenti jġibu:
   i. prova li turi li huma tassew is-sidien tal-propjetà in kwistjoni *ossia* l-fond numru 83, Detroit, Triq San Ġorġ, Luqa
   ii. prova dwar l-ordni ta' rekwiżizzjoni in mertu; kif ukoll
   iii. prova tal-allegata kirja li r-rikorrenti qegħdin jilmentaw dwarha u li jgħidu li kienet imposta fuqhom;

5. Illi in linea preliminari wkoll, l-esponent jeċċepixxi illi r-rikorrenti stqarrew li l-proprjetà in kwistjoni wirtuha mingħand in-nanniet u l-bużnanniet tagħhom. Kemm-il darba r-rikorrenti jirnexxilhom jippruvaw it-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni għas-sodisfazzjon ta' din l-Onorabbli Qorti, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom għall-perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni stante li d-drittijiet fundamentali lamentati mir-rikorrenti jaqgħu fil-kategorija ta' drittijiet *'personalissimi'* li mhumiex trasferibbli *'causa mortis'*;

6. Illi in oltre, l-esponent jeċċepixxi illi l-iskop ta' proċediment kostituzzjonali u konvenzjonali mhuwiex sabiex jinkiseb riżarċiment għal allegati danni li jistgħu jiġu reklamati permezz ta' kawża quddiem il-qrati ordinarji, u dan għaliex proċediment ta' din ix-xorta huwa ta' natura straordinarja u għaldaqstant din l-Onorabbli Qorti

m'għandhiex tilqa' t-talba tar-rikorrenti għall-allegati danni;

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

8. Illi kuntrarjament għal dak allegat mir-rikorrenti, u kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-ordni ta' rekwiżizzjoni imsemmija minnhom m'għadhiex fis-seħħ. In effetti, l-fond mertu tal-proċeduri odjerni kien derekwiżizzjonat fil-5 ta' Marzu tas-sena 2007 u għalhekk isegwi illi l-inkwilini ma kellhomx aktar protezzjoni mogħtija mill-Awtorità tad-Djar. Dan neċessarjament ifisser illi ma hemm ebda kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk ma jista' qatt jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti minn din l-Onorabbli Qorti;

9. Illi fiċ-ċirkostanzi, kemm-il darba r-rikorrenti u/jew l-antekawża tagħhom baqgħu jittolleraw illi l-inkwilini Mangion jabitaw fil-proprjetà mertu tal-proċeduri odjerni u kienu qegħdin jaċċettaw il-ħlas tal-kera mingħandhom, dan għamluh biss bil-*buona volontà* tagħhom u mingħajr ebda interferenza min-naħa tal-Gvern ta' Malta, u għalhekk il-Gvern m'għandux jiġi mistenni jagħti xi kumpens għax ir-rikorrenti naqsu milli jieħdu azzjoni sabiex iħarsu l-interessi tagħhom;

10. Illi kieku r-rikorrenti għamlu l-verifiki meħtieġa qabel intavolaw il-kawża odjerna, kienu jkunu f'pożizzjoni ferm aħjar sabiex jiddeterminaw x'azzjoni kienet meħtieġa sabiex jissalvagwardaw l-interessi tagħhom, bħal jintavolaw proċeduri quddiem il-forum kompetenti sabiex jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilini. Illi la darba r-rikorrenti naqsu milli jagħmlu dan, ċertament naqsu milli jeżawrixxu r-rimedji ordinarji disponibbli, u għalhekk l-esponent qiegħed umilment jistieden lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha ai termini tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

11. Illi fir-rigward tal-ordni ta' rekwiżizzjoni in kwistjoni, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea biex jilmentaw dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-30 t'April 1987. Dan qed jingħad għaliex skont l-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet

ta' Malta, ebda ksur tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 t'April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;

12. Illi fi kwalunke każ, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva wkoll 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. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u jistabbilixxi x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Fis-sentenza ***Edwards vs. Malta*** deċiża fl-24 t'Ottubru 2006, il-Qorti Ewropea tal-Ġustizzja dwar il-liġi tar-rekwiżizzjoni kienet ippronunzjat ruħha b'dan il-mod:

    In the present case, the Court can accept the Government's arguments that the requisition and the rent control were aimed at ensuring the just distribution and use of housing resources in a country where land available for construction could not meet the demand. These measures, implemented with a view to securing the social protection of tenants (see, mutatis mutandis, Hutten – Czapska, cited above paragraph 178, and Ghigo, cited above, paragraph 58), were also aimed at preventing homelessness, as well as at protecting the dignity of poorly off tenants (see paragraphs 43 and 47 above). The Court accepts that the impugned legislation had a legitimate aim in the general interest, as required by the second paragraph of Article 1.

    Għalhekk m'hemmx dubju li l-liġi ta' rekwiżizzjoni taqdi għanijiet leġittimi fl-interess ġenerali u mill-aspett legali tagħha r-rikorrenti m'għandhomx raġun jikkontestawha;

13. Illi stabbilit li l-ordni ta' rekwiżizzjoni in kwistjoni kellha għanijiet leġittimi u kienet fl-interess ġenerali, b'dana li m'hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea, il-liġi Maltija tiddisponi li ċertu postijiet jistgħu jiġu meħuda minn idejn is-sidien *pro tempore* biex jingħataw lil persuni li huma fil-bżonn ta' dar fejn jgħixu, u konsegwentement sa fejn ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw mill-ħruġ tal-ordni ta' rekwiżizzjoni, l-ilmenti tagħhom huma infondati;

14. Illi wara li l-fond in kwistjoni ġie de-rekwiżizzjonat, is-sidien tal-proprjetà mertu tal-proċeduri odjerni setgħu jieħdu kwalunkwe deċiżjoni sabiex jamministraha. Il-Gvern ċertament m'għandux jintalab jagħmel tajjeb għal kwalunkwe telf illi setgħu ġarrbu r-rikorrenti minħabba d-

deċiżjonijiet tagħhom jew minħabba n-nuqqas ta' azzjoni tagħhom mill-2007 'l quddiem;

15. Illi kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża, ir-rikorrenti m'qegħdin jiġu sfurzati jġorru ebda piż sproporzjonat u eċċessiv stante illi l-fond mhux rekwiżizzjonat kif jallegaw. Meta l-fond li allegatament kien proprjetà ta' Paul u Andreana Vella, wara mewthom, iddevolva fuq ir-rikorrenti, ir-rikorrenti kienu liberi li jamministrawh la darba, kuntrarjament għal dak allegat minnhom, il-fond mhux rekwiżizzjonat. Dan neċessarjament ifisser illi kwalunkwe telf li jistgħu ikunu qegħdin isofru r-rikorrenti ma jistax jitqies li huwa imputabbli lill-Gvern ta' Malta;

16. Illi in vista tal-premess, isegwi illi lanqas il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar nuqqas ta' proporzjonalità ma hija ġustifikata. Isegwi wkoll illi m'hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk it-talba għal dikjarazzjoni ta' ksur tal-imsemmi artikolu u kull talba konsegwenzjali għall-kumpens mhix mistħoqqa;

17. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent Avukat tal-Istat umilment jitlob illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt, bl-ispejjeż kontra tagħhom.

4. Rat id-dikriet mogħti minn din il-qorti, kif diversament presjeduta, fit-2 ta' Marzu, 2023[3], li permezz tiegħu ġiet ordnata s-sejħa fil-kawża tal-Awtorità tad-Djar;

5. Rat ir-risposta preżentata fil-21 ta' Marzu 2023 mill-Awtorità tad-Djar imsejħa fil-kawża[4], li permezz tagħha hija eċċepit kif ġej:

1. Illi kull risposta u eccezzjoni qed issir minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet u risposti ohra;

2. Illi l-atturi iridu jippruvaw it-titolu taghhom fuq il-propjeta shiha u jekk huma mhux wahedhom sidien tal-fond allura il-gudizzju mhux integru u il-kawza ma tistax tregi. Intant jirrizulat li skont l-atturi uhud mill-konvenuti wirtu b'ligi

[3] Ara folio 180.
[4] Ara folio 182.

amerikana - jigi indikat li fejn si tratta ta' immobbli ghandha tapplika il-lex situs.

3. Illi minn meta l-atturi jew uhud minnhom wirtu mhux bhala eredi universali imma b' legate ebda kumpens ma ghandu jkun dovut lilhom.

4. Illi il-fatti dwar dan il-kaz huma is-segwenti : Il-fond kien rekwizizzjonat fil-13 ta' Novembru 1974 u de-rekwizizzjonat fil-5 ta' Marzu 2007. Ghalhekk zgur li ebda kumens ma ghandu jkun dovut mill-eseponenti la qabel l-1987 u la wara l-2007.

5. Illi intant ukoll l-atturi jew l-awturi taghhom dejjem accettaw il-kera minn ghand l-inkwilini u ghalhekk inhloqot kirja vera u proprja. Mela f' dan is-sens l-esponenti qatt ma kien messhom gew kjamati in kawza ghax mhux il-legittimi kontraditturi.

6. Illi din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni harget fit-13 ta' Novembru 1974 u damet sal-5 ta' Marzu 2007. L-esponenti ma jistghux jigi mitluba ihallsu ebda kumpens ghal zmien li l-okkupazzjoni tal-fond saret bis-sahha ta' ligijiet tal-kera u mhux bis-sahha tal-ordni ta' rekwizizzjoni.

7. Illi l-esponenti jaghmlu taghhom l-eccezzjonijiet kollha moghtija mill-partijiet l-ohra sa fejn mhux inkompatibbli mar-risposti tal-esponenti.

8. Illi jekk l-attrici qed tattakka biss l-operat ta' ligi jew ligijiet, l-Awtorita' esponenti ma tistax tahti ghal tali legislazzjoni u il-legittimu kontradittur huwa haddiehor. Ghalhekk jekk din kienet kirja kontrollata u protetta bil-ligijiet l-antiki tal-kera allura l-Awtorita` tad-Djar qatt ma tista' tkun legittimu kontradittur u ghalhekk, ghandha tinheles mill-gudizzju minghajr ma tbati l-ebda spejjez.

9. Illi ukoll ma jista jkun hemm ebda lezjoni tal-Konvenzjoni qabel ma dina dahlet fis-sehh fl-1987 ghalhekk kull kumpens li jista jinghata irid jigi meqjus minn dik id-data.

10. Illi l-Att Dwar id-Djar (Housing Act) li bis-sahha taghha jinhargu l-Ordnijiet ta' Rekwizizzjoni ma tistax tigi sindakata bhala lesiva ta' drittijiet fundamentali a bazi tal-Kostituzzjoni ghax hija protetta bl-Art 47 (9) tal-Kostituzzjoni stante li giet promulgata qabel l-1962.

11. Illi ma kien hemm xejn li huwa leziv tad-drittijiet fundamentali fil-hrug tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni.

Ghalhekk it-talbiet kif impostati ma jistghux iregu u ghandhom jigi michuda;

12. Illi intant ukoll meta jitqies il-valur tal-fond, attenzjoni trid tinghata ghad-denunzja jew ghad-dikjarazzjoni causa mortis ghax hemm indikat il-valur li taw is-sidien stess ghall-post. Il-periti mahtura mill-Qorti iridu jitilqu minn dak il-valur f' dik is-sena u jaraw kemm setghet apprezzat il-propjeta` tul iz-zmien. Ma jistax ikun li sid ghal skop ta' taxxa jindika valur mod u ghal skop ta' kumpens jistenna valur mod iehor.

13. Illi jigi rilevat li jekk sa issa kien hemm lezjoni kostituzzjonali minhabba il-kumpens li l-atturi qed jallegaw li kien baxx, minn issa l-quddiem dan il-fattur gie korrett bl-emendi li dahlu fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021 bl-Att XXIV tal-2021. Fil-fatt issa bis-sahha ta' dawn l-emendi, l-atturi jistghu jadixxu il-Bord tal-Kera u jitolbu li il-kera tizdied sa 2% tal-valur tal-post fis-suq miftuh. Ghalhekk ebda talba ghal zgumbrament ma tista u, jew ma ghandha tigi milqughha; ara f' dan is-sens l-Art 11 (5) tal-Kap 125 tal-Ligijiet ta' Malta li jittratta kumpens fil-kaz ta' okkupazzjoni bis-sahha ta' ordnijiet ta' rekwizizzjoni. U la minn issa il-quddiem il-kumpens jista jitla' ghal dak li jkun xieraq, u la l-Ordni ta' Rekwizizzjoni kienet wahda legali intiza ghal skop ta' akkomodazzjoni socjali, allura ebda talba ghal zgumbrament ma ghandha tigi milqughha. L-istess japplika jekk issa il-post qed jigi okkupat b' titolu ta' kera taht il-kap 69 (ara Art 4B) jew il-Kap 158 (ara Art 12B) tal-Ligijiet ta' Malta.

14. Illi iz-zmien li hadu l-atturi u l-awturi taghhom biex jagixxu ghandu jimmilita kontra l-atturi. F'dan il-kaz, l-Ordni ta' Rekwizzjoni inhaget fis-sena 1974 u l-instanti proceduri gew intavolati fis-sena 2022.

15. Illi drittijiet fundamentali u id-dritt ta' azzjoni ghall-lezjoni ta' drittijet fundamentali ma jistghux jigu trasferiti la inter vivos u la causa mortis ghaliex dawk huma drittijiet moghtija personalment lil min ikun issubixxa il-lezjoni. Dawn id-drittijiet huma extra commercium u mhux trasferibbli.

16. Illi jekk l-atturi jew uhud minnhom wirtu b' legat il-fond allura ma hemm ebda lezjoni li setghu sofrew qabel ma wirtu u dan hekk kif jinghad fis-sentenza deciza quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-3 ta' Dicembru 2020 ***Doreen Grima et. vs Awtorita` tad-Djar et*** **(Rik nru. 167/2019 GM)**.

17. Illi jinghata kumpens lill-eredi fejn dawn jidhlu fiz-zarbun tas-sid bhala eredi universali – allura fejn is-sidien godda ikunu biss legatarji u akkwistaw b' titolu partikolari ((jew fejn ikunu xtraw il-propjeta' milquta bl-ordni ta' rekwizizzjoni) allura ma hemm ebda dritt ta' kumpens hlief mid-data li fiha huma ikunu akkwistax il-propjeta' bil-legat.

18. Illi fit-22 ta' Gunju 2021 Il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) iddecidiet hekk fil-kawza ***Erika Gollcher et vs L-Avukat tal-Istat et.*** **(Rik 116/2019 FDP)**:
"Dwar il-ħames eċċezzjoni, ġie eċċepit li r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens għal allegat ksur għal perjodi li setgħu sofrew l-antenati tagħhom.
Il-Qorti tosserva li r-rikorrenti akkwistaw l-imsemmi fond permezz ta' wirt mingħand ommhom defunta Gerogette Cauchi. Illi huwa leċitu, li l-Qorti tqis biss il-perjodu ta' żmien minn meta r-rikorrenti akkwistaw it-titolu fuq l-imsemmija proprjeta`.
Għaldaqstant, il-Qorti tilqa' din il-ħames eċċezzjoni tal-Awtorita` tad-Djar."

19. Illi issa ukoll irid jigi osservat li l-awturi tal-atturi probabbilment ma riedux jipprocedu ukoll ghax ma hassewx li kien hemm lezjoni u jekk ma issirx prova li huma hassewhom oltraggjati bl-ordni ta' rekwizizzjoni allura ukoll l-aventi kawza taghhom a jistghux ixejjnu il-fatt li l-awturi kienu kuntenti b' din is-sitwazzjoni.

20. Illi jekk l-atturi ma kienux is-sidien meta sehhet l-allegata lezjoni kostituzzjonali allura hi ma ghandha ebda locus standi f' din il-kawza u ghalhekk it-talbiet fir-rikors ma jistghux jigi milqugha. Referenza ssir ghal dak li qalet il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza **Maria Gialanze` vs Carmen Mizzi et. (deciza 02/12/2021; Rik nru. 79/2020)**:

*"Biżżejjed jingħad għall-fini ta' din il-kawża li d-drittijiet umani huma kkunsidrati inerenti għall-persuna umana. Min-natura tagħhom huma marbutin mal-persuna tal-vittma. Huma drittijiet personali, u mhux drittijiet in rem. Anke fil-każ li dritt fundamentali jikkonsisti fil-vjolazzjoni tat-tgawdija tal-proprjeta`, u l-vittma tkun intitolata għal kumpens,* ***dak il-kumpens huwa marbut mal-persuna tal-vittma u mhux mal-proprjeta`****. Jekk il-proprjeta` tiġi ttrasferita lil terza persuna, kemm b'titlu gratuwitu kif ukoll b'titlu oneruż, id-dritt tal-kumpens ma jistax jiġi ttrasferit flimkien mal-proprjeta`."*

l-istess ghalhekk jista' jinghad ghal-propjetajiet li gew akkwistati permezz ta' wirt;

21. Illi ma kien hemm xejn hazin fil-hrug tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni u intant anke hawn ma gewx ezawriti ir-rimedji ordinarji ghaliex hadd ma ipproceda biex tigi sindakata gudizzjarjament id-diskrezzjoni amministrattiva li ittiehdet meta hargu l-ordnijiet. Il-kostituzzjoni taghti id-dritt lill-istat li jillimita id-drittijiet tal-propjeta` basta jkun hemm proporzjonalita` bejn il-limitazzjoni fuq id-dritt u il-kumpens imhallas;

22. Illi la fis-sena 2007 kien hemm Ordni ta' Derekwizizzjoni ghall-propjeta` tal-kawza in kwistjoni allura ma' jista' jkun hemm ebda lezjoni ta' dritt kostituzzjonali maghmula mill-esponenti ghall-anqas minn dakinhar il-quddiem, peress li l-Ordni ta' Rekwizizzjoni lanjat mill-attur ma kinitx ghadha tezisti.

23. Illi jekk wara il-hrug tad-derekwizizzjoni fl-2007 l-atturi u l-awturi taghhom urew inerzja biex jagixxu kontra l-okkupanti, ghal din l-inerzja ma tistax tahti l-Awtorita' tad-Djar. Bizzejjed jinghad li l-atturi fethu din il-kawza hafna wara li l-fond in kwistjoni gie de-rekwizizzjonat. Ukoll la darba il-kera kienet qed tigi accettata mis-sid allura zgur li l-Awtorita tad-Djar giet imharrka hazin.

24. Illi jigi rilevat li it-talbiet attrici kollha huma mirati lejn il-Kap 69 tall-Ligijiet ta' Malta. Ghal dak li jista jirrizulat minn din illogic zgur li ma tistax tahti l-esponenti li ghalhekk ghandha tigi liberate mill-osservanza tal-gudizzju.

25. Illi dan il-punt gie emfasizzat iktar bis-sentenza ta' ***Michael Farrugia vs Avukat tal-Istat et.*** **(Rik. 78/16; deciza 04 ta' Mejju 2021)**. Fil-fatt is-sentenza tghid hekk:

"36. Fl-ewwel lok, jiġi puntwalizzat, li l-ilment prinċipali tar-rikorrenti huwa dwar il-fatt li l-intimata Ciantar baqgħet tokkupa l-imsemmi fond, abbażi tal-effetti tal-liġi u ċioe` tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, billi r-relazzjoni bejn is-sid u l-inkwilin f'każijiet bħal dan hija regolata mil-liġi tal-Istat. Għalhekk, il-kontestazzjoni prinċipali da parti tar-rikorrenti mhijiex ir-rekwiżizzjoni per se, maħruġa fl-1975 u mneħħija fl-20 ta' Awissu 2007. Infatti, r-rekwiżizzjoni tneħħiet fl-2007, u kif tajjeb sottomess fis-sottomissjonijiet tal-Awtorita` tad-Djar, ir-rikorrenti qatt ma kkontestaw l-ordni ta' rekwiżizzjoni tramite l-mezzi ordinarji provvduti fil-liġi.

37. Inoltre`, l-intimata Ciantar baqgħet tokkupa u tirrisjedi fil-fond de quo abbażi tal-liġijiet viġenti u mhux abbażi tar-rekwiżizzjoni stante li l-fond ilu derekwiżizzjonat minn

Awissu 2007. Ir-rikorrenti qed jilmentaw minn liġi li qed iċċaħdilhom id-dritt li jieħdu lura l-proprjeta` tagħhom, u li jibqgħu jipperċepixxu kera baxxa.

38. Għaldaqstant, għal dan l-ilment żgur m'għandhiex tirrispondi l-Awtorta` tad-Djar. Jiġi ribadit li l-Awtorita` tad-Djar qatt ma kienet vestita b'ebda fakultà leġislattiva, kwindi ma tistax tiġi tenuta responsabbli għat-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti. In vista tas-suespost, l-Awtorita` tad-Djar qed tiġi dikjarata li mhijiex il-leġittimu kontradittur. Konsegwentement, qed tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju."

26. Illi iz-zmien li l-attrici jew l-awturi taghha hallew li jghaddi biex inbdew dawn il-proceduri juri li fil-verita` anke huma ma hassewx li kien hemm lezjoni ghax min ihoss lezjoni dwar drittijiet tal-bniedem soltu jagixxi b' mod tempestiv. Ghalhekk dan it-trapass ta' zmien ghandu ukoll jimmilita kontra l-attrici kemm fis-sejbien o meno ta' lezjoni kif ukoll fil-komputazzjoni tal-kumpens li talvolta jaf ikun dovut;

27. Illi f' kaz li tirrizulta lezjoni tad-dritt fundamentali tal-propjeta`, li kienet u ghadha qed issehh, allura il-Qorti ghandha tiddeciedi dwar il-lezjoni u taghti kumpens ghall-lezjoni sofferta sad-data tal-prezentata tal-kawza jew sal-1 ta' Gunju 2021(data li fiha dahlet fis-sehh il-ligi Att XXIV tal-2021) jew liema minnhom tigi l-ewwel, u tieqaf hemm. Il-lezjoni zgur li issa giet indirizzata u ma tistax tkompli bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

28. Illi fuq dawn l-ahhar punti referenza ssir ghas-sentenza moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali bl-ismijiet ***Georgina Grima et. vs Awtorita` tad-Djar et*** **(deciza 01/12/2021; rik nru. 216/19/1)** fejn l-istess Qorti ikkummentat fuq l-okkupazzjoni tal-inkwilina vis-à-vis l-emendi li dahlu fis-sehh permezz tal-Att XXIV ta' 2021:

"Fir-rigward imbagħad tad-dikjarazzjoni li qed tiġi mitluba relattiva għall-Ordni ta' Rekwiżizzjoni mertu ta' dawn il-proċeduri, il-Qorti tirrileva illi fis-sentenza appellata ma saret l-ebda determinazzjoni dwar il-validita` konvenzjonali jew kostituzzjonali tal-emendi tal-2021, għaliex tali determinazzjoni qatt ma ġiet mitluba minn xi ħadd mill-partijiet. Għalhekk il-Qorti tqis li l-ewwel Qorti ma kellhiex tiddikjara li Janice Schembri ma tistax tibqa' tibbenefika mill-protezzjoni tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwistjoni, ġaladarba din id-dikjarazzjoni ġġib fix-xejn l-emendi msemmija minkejja li dawn ma ġewx dikjarati invalidi mill-Qorti. Il-Qorti tosserva li skont l-Artikolu 11(5) tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat fl-2021 il-ħlas dovut għall-okkupazzjoni tal-fond jista' jiġi

awmentat għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond liberu u frank fuq is-suq liberu. Dan ifisser li għalkemm fl-imgħoddi din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni kienet leżiva kif korrettement sabet l-ewwel Qorti, illum-il ġurnata bl-emendi introdotti fl-2021, għad irid jiġi aċċertat jekk din il-leżjoni għadhiex preżenti jew ġietx indirizzata b'mod effikaċi.

Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi milqugħ kif provdut fil-paragrafu preċedenti.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' in parti l-appell tal-Awtorita` tad-Djar, tħassar l-ordni tal-ewwel Qorti li l-intimata Schembri m'għandhiex tibqa' tgawdi mill-protezzjoni tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni mertu ta' din il-kawża u tiddikjara li din is-sentenza hija bla ħsara għall-applikabilita` tal-emendi li ġew introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021.

29. Illi fis-sentenza moghtija fit-2 ta' Dicembru 2021 bl-ismijiet ***Simon Mercieca vs Avukat Generali, illum Avukat tal-Istat; Awtorita` tad-Djar; Mary Mugliett***, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk ukoll:

"Tifdal il-kwistjoni jekk il-kerrejja Mugliett tistax tkompli tinqeda biddispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"] kif issa emendata.

Ċertament l-emendi mdaħħla fil-Kap. 69 bl-Att XXIV ta-2021 ma jħassrux it-telf li ġarrab l-attur qabel daħlu fis-seħħ, u għalhekk dawk l-emendi ma jolqtux il-likwidazzjoni tad-danni. Min-naħa l-oħra l-ewwel qorti sabet li ddispożizzjonijiet tal-Kap. 69 li jiksru l-jeddijiet tal-attur kienu dawk fis-seħħ meta nfetħet il-kawża, u mhux dawk li daħlu fis-seħħ wara. Barra minn hekk, l-attur ma għandu ebda jedd miksub ta' żgumbrament tal-konvenuta Mugliett, billi l-ewwel qorti, għar-raġunijiet tajba mogħtija fis-sentenza, ma ordnatx l-iżgumbrament. Għalhekk ma hemmx raġuni għala l-konvenuta Mugliett ma għandhiex tinqeda bil-Kap. 69 kif issa emendat.

Dik il-parti tas-sentenza li żżomm lill-konvenuta Mugliett milli tinqeda bilKap. 69 għandha għalhekk titħassar.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tipprovdi dwar l-appell billi tirriforma ssentenza appellata:

i. tħassarha fejn illikwidat kumpens ta' tmienja u għoxrin elf euro (€28,000) u, minflok, tillikwida d-danni pekunjarji u morali li ġarrab l-attur fis-somma ta' erbatax-il elf, tliet mija u tliet euro (€14,303), u tikkundanna lill-Awtorità konvenuta tħallas lill-attur id-danni hekk likwidati;

ii. tħassarha fejn iddikjarat illi "tidderiġi lill-intimata Mary Mugliett sabiex ma tibqax tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta" billi s-sejbien illi l-Kap. 69 kien bi ksur taljeddijiet tal-attur jolqot id-

dispożizzjonijiet ta' dik l-Ordinanza kif kienu qabel l-emendi magħmula bl-Att XXIV ta-2021, u għalhekk il-konvenuta Mugliett ma għandhiex tinżamm milli tinqeda b'dik l-Ordinanza kif issa fis-seħħ."

30. Illi ghaldaqstant it-talbiet attrici ma ghandhomx jintlaqghu fil-konfront tal-esponenti; u zgur ma ghandux ikun hemm kumpens kontra l-esponenti ghaz-zmien qabel l-1987 (data tad-dhul fis-sehh tal-Konvenzjoni) u ghaz-zmien wara l-2003, data tad-derekwizizzjoni. U dan anke in vista tal-fatt li l-attur kien qed jaccetta il-kera direttament minn ghand l-inkwilin. Ghalhekk inholqot relazzzjoni ta' kera bejn is-sidien u l-inwilini.

31. Ghalhekk fil-konfront tal-esponenti it-talbiet kollha ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-atturi.

6. Rat in-nota preżentata mir-rikorrenti fil-11 ta' Mejju 2023[5] li permezz tagħha huma ċedew l-atti tal-kawża in konfront ta' Vincenza Mangion imma żammew ferm l-atti in konfront tal-intimati l-oħra waqt li żammew ferm ukoll il-kap tal-ispejjeż in konfront tal-intimati kollha inkluż Vincenza Mangion;

7. Rat ix-xiehda prodotta u d-dokumenti eżebiti, kif ukoll l-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

8. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet preżentati mill-kontendenti;

9. Semgħet it-trattazzjoni finali tad-difensuri tal-kontendenti;

10. Rat li l-kawża tħalliet għall-udjenza tal-lum sabiex tingħata sentenza;

Ikkunsidrat:

11. Illi din hija kawża li permezz tagħha r-rikorrenti qed jilmentaw minn vjolazzjoni tal-jedd fondamentali tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom, liema jedd huwa protett mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, li hija liġi f'Malta permezz tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti jsostnu li huma

[5] Ara folio 192.

s-sidien tal-fond bin-numru tlieta u tmenin (83) u magħruf bl-isem 'Detroit', fi Triq San Ġorġ, Luqa (minn issa 'l quddiem imsejjaħ biss bħala "il-Fond"), u li l-Fond, li ma kienx dekontrollat[6], kien rekwiżizzjonat. Ir-rikorrenti jsostnu li l-Fond ilu mikri lill-intimata Mangion u lil żewġha defunt għal aktar minn sebgħin sena, versu kera li hija 'l bogħod ħafna mill-valur tal-kera li l-Fond kien iġib f'suq liberu kieku ma kienx soġġett għall-kirja protetta favur l-intimata Mangion.

Ikkunsidrat:

12. Illi fil-mori tal-kawża, ir-rikorrenti eżebew is-segwenti prokuri:

(i) mir-rikorrenti Edward P. Vella favur Paul Mifsud (folio 137), li m'huwiex wieħed mir-rikorrenti, u liema prokura hi datata 4 t'Ottubru 2017;
(ii) mir-rikorrenti John Vella favur l-istess Paul Mifsud (folio 138), datata 10 ta' Frar 2017;
(iii) mir-rikorrenti Anthony Vella favur l-istess Paul Mifsud (folio 139), datata 10 ta' Mejju 2017;
(iv) mir-rikorrenti Carmen Vella favur l-istess Paul Mifsud (folio 140), datata 3 t'Ottubru 2017;
(v) mir-rikorrenti David Vella favur Paul Mifsud ukoll (folio 141), datata 17 t'Ottubru 2017;
(vi) mir-rikorrenti Lawrence Vella favur Paul Mifsud (folio 142) u datata 2 t'Ottubru 2017;
(vii) mir-rikorrenti Andreana Laitinen favur Paul Mifsud (folio 143) u datata 3 t'Ottubru 2017;
(viii) mir-rikorrenti Rita Broome u Robert Vella favur Paul Mifsud (folio 144), datata 11/4/2011;
(ix) mir-rikorrenti Gerald Vella favur Paul Mifsud (folio 145), datata 11 ta' Novembru 2011;
(x) mir-rikorrenti Andreana Vella favur Paul Mifsud (folio 146), datata 17 ta' Marzu 2015;

[6] Ara folio 12.

(xi) mir-rikorrenti Patricia Vella favur Paul Mifsud (folio 147), datata 14 ta' Novembru 2011;

(xii) mir-rikorrenti Luciano Vella favur Paul Mifsud (folio 148), datata 25 t'April 2018;

(xiii) mir-rikorrenti Annette Marie Saad favur ir-rikorrenti Carmel Debono (folio 150), datata 10 ta' Mejju 2018;

(xiv) mir-rikorrenti Angela Maria Patterson favur ir-rikorrenti Carmel Debono (folio 151), datata 28 t'April 2018;

(xv) mir-rikorrenti Andrew Joseph Vella favur ir-rikorrenti Carmel Debono (folio 152), datata 10 ta' Mejju 2018;

(xvi) mir-rikorrenti Andrain Heeran favur ir-rikorrenti Carmel Debono (folio 153), datata 10 ta' Mejju 2018.

13. Illi ġie osservat mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża ***Gian Domenico Sarti vs. Palazzo Events Limited*** (6/3/2014):

> Il-liġi proċedurali tagħna mkien ma tgħid li min jiftaħ kawża jrid ikun f'Malta f'kull waqt tagħha, u lanqas ma torbot espressament lil parti bħal dik li tħalli 'l min jidher minflokha tul iż-żmien li ma tkunx tinsab f'Malta. Kif sewwa ssemma fil-kawżi ċitati minn Palazzo, il-ħatra espressa ta' mandatarju minflok il-parti attriċi li tkun temporanjament imsiefra minn Malta mhijiex iżjed minn "prassi (li) għandha aspetti prattiċi u ekwi tagħha".

14. Hemm però ġurisprudenza oħra li tqis illi l-ħtieġa li parti assenti minn Malta taħtar mandatarju biex jirrappreżentaha fl-atti tal-kawża hija neċessarja minħabba aspetti relatati ma' notifika tal-atti kif ukoll ġbir tal-ispejjeż ġudizzjarji. L-istess ġurisprudenza madanakollu tqis illi n-nuqqas li parti attriċi taħtar mandatarju ma jwassalx għal xi nullità fil-konfront tal-azzjoni, u dak in-nuqqas huwa faċilment sanabbli bl-applikazzjoni tal-artikolu 175 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (ara f'dan is-sens ***Margaret Galea et vs. Victoria Galea,*** Appell Superjuri, 23/11/2020).

15. Illi f'kull każ fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat iddikjara li mhux qed jinsisti dwar din l-eċċezzjoni, u għalhekk il-qorti mhux se tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

Ikkunsidrat:

16. Illi jmiss issa li jiġi eżaminat it-titolu vantat mir-rikorrenti.

17. Illi din il-qorti qed iżomm quddiem għajnejha l-fatt li din il-kawża m'hijiex waħda petitorja, u għalhekk ir-rikorrenti mhux obbligati li jġibu prova daqstant rigoruża tat-titolu tagħhom. Kif intqal fid-deċiżjoni ***Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et*** (Prim'Awla Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali, 7/2/2017): «*Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun*». Hekk, per eżempju, fil-kawża ***Catherine Tabone pro et noe vs. L-Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 27/3/2020) ġiet konsidrata favorevolment bħala prova ta' titolu għal finijiet ta' proċedura bħal din dikjarazzjoni *causa mortis*, liema prova qatt ma tkun kunsidrata suffiċċjenti weħidha f'azzjonijiet ċivili dwar titoli fuq proprjetà.

18. Illi skont ir-rikorrenti, il-Fond kien oriġinarjament jappartjeni lill-axxendenti tagħhom Paul u Andreana Vella, li mietu fis-16 ta' Jannar, 1969[7] u fis-26 t'April, 1971[8], rispettivament. Is-suċċessjoni tagħhom, jgħidu r-rikorrenti, kienet regolata b'testment pubbliku riċevut min-Nutar Maurice Gambin fit-18 ta' Novembru 1968[9], li bih ġew nominati bħala eredi universali tagħhom is-seba' wliedhom u ċjoè Mary mart Paul Vella, Joseph Vella, Emanuele Vella, Carmen Mifsud, Theresa Debono, Lucio Vella u lill-ulied imwielda u li għad jistgħu jitwieldu lil binthom Vincenza Mangion, li fiż-żmien li nfetħet is-suċċessjoni tat-testaturi kienu r-rikorrenti Andrew Mangion, Margaret Said, Lawrence Mangion, Pauline Camilleri, Luke Mangion u Ronald Mangion, b'dan li rriservaw favur l-istess Vincenza Mangion id-dritt t'użufrutt fuq l-istess sehem mill-eredità. Ir-rikorrenti ma eżebew ebda kuntratt li juri kif sar l-akkwist minn Paul u Andreana konjuġi Vella, però l-qorti tqis li l-atti juru li kien hemm pussess legali tal-Fond in kwistjoni, u l-pussess legali għaż-żmien li trid il-liġi huwa *ex*

[7] Ara folio 10.
[8] Ara folio 11.
[9] Ara folio 13.

civilitibus meqjus bħala fonti ta' titolu oriġinali, li fuqu tista' saħansitra tiġi appoġġjata l-azzjoni rivendikatorja. Għalhekk il-qorti qed tqis li nġabet prova adekwata li dan il-Fond ilu fil-familja tar-rikorrenti għaż-żmien li qed jgħidu l-istess rikorrenti.

19. Madanakollu l-qorti ma tqisx li r-rikorrenti ressqu prova tajba dwar id-devoluzzjoni tat-titolu b'suċċessjoni fil-konfront tal-ishma kollha provenjenti mill-istess eredità.

20. Illi Mary Vella mietet fis-6 ta' Frar 2010[10], u skont ir-rikorrenti s-suċċessjoni tagħha kienet regolata b'testment tat-28 ta' Frar 1991 redatt f'Michigan ġewwa l-Istati Uniti, li bih hija ħatret bħala eredi tagħha lir-rikorrenti Rita Broome, Gerald Vella, Patricia Vella u Robert Vella[11]. Robert Vella però miet fis-7 ta' Lulju 2017 intestat, u għalhekk l-eredità tiegħu iddevolviet fuq l-unika bintu Andreana Vella, li hija waħda mir-rikorrenti. Ma ġie eżebit assolutament xejn dwar il-mewt jew is-suċċessjoni ta' Robert Vella, u ċjoè mqar kienx testat jew le, u għalhekk din il-qorti ma tistax tqis li nġabet prova mir-rikorrenti Andreana Vella dwar it-titolu tagħha.

21. Illi fir-rikors promotur jingħad li Emanuel Vella, u ċioè wieħed minn ulied Paul u Andreana Vella (l-axxendenti tar-rikorrenti), miet fis-7 ta' Lulju 2017 (l-istess data li fiha miet Robert Vella), u li l-wirt tiegħu iddevolva b'testment skont il-liġijiet Amerikani. Anki hawnhekk ebda prova ma nġabet dwar il-mewt u l-eredità tiegħu.

22. Illi Joseph Vella miet fis-16 ta' Marzu 1985[12] <u>intestat</u>, u għalkemm fir-rikors promotur jingħad li l-eredità tiegħu iddevolviet fuq uliedu r-rikorrenti Joseph Andrew Vella, Andrain Heeran, Annette Marie Saad u Angela Maria Patterson, mid-dokumenti relattivi għall-*probate* tiegħu fir-Renju Unit, jirriżulta biss li l-amministrazzjoni tal-eredità ingħatat lil Annette Marie Vella u Paul Vella[13]. Il-qorti qed tqis li dawn ir-rikorrenti ippruvaw it-titolu tagħhom fuq il-Fond abbażi tal-konsiderazzjoni li (i) bix-xiehda mhux kontradetta tar-rikorrent Carmel Debono, ġie muri li dawn ir-rikorrenti huma wlied l-istess Joseph Vella; u (ii) fiż-żmien li fih miet Joseph Vella, l-eredità tiegħu kienet tkun regolata skont il-liġi Maltija bħala il-*lex situs* (ara per eżempju

[10] Ara folio 19.
[11] Kopja ta' dan it-testment hija eżebita a folio 17.
[12] Ara folio 31.
[13] Ara folio 20.

Giovanna Spiteri vs. Enrico Soler et[14]; ***Elena Mikhailnova Soprounovskaia vs. Dr Noel Bartolo et noe***[15]; ***Bernard Joseph Whelan vs. L-Avukat Dottor Chris Said noe et***[16]; ***Eleazar Galea et vs. Dr Simon Micallef Stafrace et noe et***[17]; ***Anna Faniello vs. Kuraturi Deputati Dr Renzo Porsella Flores et noe et***[18]; ***Michael Francis sive Michael Falzon et vs. HSBC Bank Malta plc et***[19]). Il-qagħda llum hija differenti minħabba t-traspożizzjoni ta' liġijiet komunitarji (ara, per eżempju ***Leon John Cutajar vs. Joseph Carbone noe***, Appell Superjuri, 19/10/2023), iżda mhux fiż-żmien li fih miet Joseph Vella.

23. Illi Theresa Debono wkoll laħqet mietet fit-2 ta' Frar 2018, u l-wirt tagħha ddevolva b'testment tal-20 t'Ottubru 2006 fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli[20], li bih innominat bħala eredi tagħha lil Carmel Debono u Andreana Azzopardi. Andreana Azzopardi però mietet fid-19 ta' Lulju 2018, u wirtuha wliedha Jason Azzopardi u Tiziana Azzopardi, b'testment tat-12 ta' Marzu 2010[21]. Huma ddikjaraw sehmhom mill-Fond permezz ta' dikjarazzjoni *causa mortis* riċevuta min-Nutar Carmel Martinelli fit-18 ta' Jannar 2019[22].

24. Illi mill-premess kollu għalhekk, għandu jirriżulta li din il-qorti hija sodisfatta biss bit-titolu tas-segwenti rikorrenti:

(i) Carmel Debono, li għandu $^{1}/_{14}$;
(ii) Andrew Mangion, Margaret Said, Lawrence Mangion, Luke Mangion, Pauline mart Anthony Camilleri, Ronald Mangion, li bejniethom għandhom $^{1}/_{7}$;
(iii) Jason Azzopardi u Tiziana Azzopardi, li bejniethom għandhom $^{1}/_{14}$;
(iv) Andrain mart Michael Heeran, Annette Marie Saad, Angela Marie Patterson, Andrew Joseph Vella, li bejniethom għandhom $^{1}/_{7}$;
(v) Carmela armla minn Andrew Mifsud, li għandha $^{1}/_{7}$;

[14] Appell Superjuri, 22/10/1937 – Kollezz. Vol.XXIX.i.1087.
[15] Prim'Awla, 18/10/2012.
[16] Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Ġurisdizzjoni Superjuri, 26/1/2010.
[17] Prim'Awla, 12/7/2018.
[18] Appell Superjuri, 27/2/2015.
[19] Prim'Awla, 1/7/2020. F'din id-deċiżjoni, ġiet applikata l-liġi tad-domiċilju abbażi tal-prinċipju ta' *scission*, peress illi l-attiv in kwistjoni kien mobbli.
[20] Kopja eżebita a folio 32.
[21] Ara folio 36.
[22] Ara folio 38.

(vi) Rita Broome, Gerald Vella u Patricia Vella li għandhom $^{1}/_{28}$ kull wieħed;

25. Illi min-naħa l-oħra, il-qorti ma tqisx li r-rikorrenti Edward Vella, John Vella, Anthony Vella, Carmen Vella, Lawrence Vella, David Vella, Andreana Laitinen u Luciano Vella ippruvaw it-titolu tagħhom, u għalhekk l-azzjoni dedotta minnhom tieqaf hawn.

26. Illi l-qorti żżid ukoll li fil-konfront tar-rikorrenti Andrew Mangion, Margaret Said, Lawrence Mangion, Luke Mangion, Pauline mart Anthony Camilleri, Ronald Mangion, hemm konsiderazzjoni oħra li trid issir. Irriżulta wkoll li sa minn meta wirtu lin-nanniet tagħhom sas-sena 2022, u kwindi fil-mori ta' din il-kawża, kien hemm veljanti fuq is-sehem tagħhom użufrutt favur ommhom l-intimata Vincenza Mangion. La darba s-sehem tagħhom kien soġġett għal użufrutt, isegwi li dawn ir-rikorrenti ma setgħu iġarrbu ebda deprivazzjoni fit-tgawdija tagħhom għaliex it-titolu tagħhom stess, kif mgħoddi lilhom mill-awturi fit-titolu tagħhom, kien nieqes mill-jedd tat-tgawdija li minflok kien mogħti lill-intimata. Ġie diversi drabi deċiż li meta proprjetà tkun soġġetta għal jedd t'użufrutt, is-sid tan-*nuda proprietà* ma jistax jilmenta minn deprivazzjoni fit-tgawdija tiegħu, u dak l-ilment jekk xejn imiss biss lill-użufruttwarju (viz. ***Richard Zahra vs. L-Avukat tal-Istat et***[23] u ***Joseph Pace et vs. Avukat tal-Istat et***[24]).

27. Għalhekk anki l-azzjoni ta' dawn ir-rikorrenti tieqaf hawn.

Ikkunsidrat:

28. Illi stabbilit allura t-titolu tar-rikorrenti fuq il-Fond, il-pass li jmiss hu li jiġi eżaminat x'kirja teżisti fuq il-Fond, u jekk din il-kirja taqax tassew taħt id-dispożizzjonijiet tal-liġi mpunjata mir-rikorrenti, u ċjoè tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta), u minn issa 'l quddiem imsejħa biss bħala "l-Ordinanza".

29. Illi r-rikorrenti jsostnu li l-Fond għamel snin twal mikri għas-somma ta' Lm16 fis-sena, u li dik il-kera żdiedet biss meta daħal fis-seħħ l-Att X tal-2009. Huma jsostnu li b'effett

[23] Qorti Kostituzzjonali, 25/10/2023.
[24] Qorti Kostituzzjonali, 12/7/2023.

tal-Att X tal-2009, il-kera żdiedet biss għas-somma ta' €209.64 fiż-żmien li fih saret din il-kawża[25].

30. Illi rriżulta wkoll li l-Fond kien rekwiżizzjonat permezz tal-ordni numru 33150 fit-13 ta' Novembru 1974[26]. Jidher li fit-2 ta' Lulju 1976, is-Segretarju tad-Djar kien kiteb lil Carmen Mifsud, bħala sidt il-Fond, li ma kien hemm ebda oġġezzjoni li l-Fond jibqa' jiġi okkupat minn Joseph Mangion[27]. Is-sidien tal-Fond kienu qed jaċċettaw il-ħlas tal-kera mill-intimata Mangion, u sussegwentement fil-5 ta' Marzu 2007, inħareġ ordni ta' derekwiżizzjoni fil-konfront tal-Fond[28].

31. Illi r-rikorrenti Andrew Mangion xehed li ommu l-intimata (li mietet fil-mori tal-kawża) twieldet fil-Fond u għexet ħajjitha kollha hemmhekk. Ikkonferma li hu trabba' fil-Fond u għex fih sas-sena 1982[29].

32. Illi fil-mori tal-kawża ġie wkoll nominat perit tekniku sabiex iwettaq stima tal-valur lokatizju tal-Fond, u r-relazzjoni tiegħu tinsab inserita a folio 89 tal-atti proċesswali.

33. Illi ġew eżebiti xi riċevuti tal-kera, li minnhom jirriżulta dan li ġej:

- il-kera kienet tammonta għal €209.63 għall-iskadenzi 12 ta' Ġunju 2018 sa 11 ta' Ġunju 2019[30], 12 ta' Ġunju 2019 sa 11 ta' Ġunju 2020 u 12 ta' Ġunju 2020 sa 11 ta' Ġunju 2021[31];
- għas-snin 1987 sa 2009, il-kera kienet Lm50 fis-sena[32];
- għas-snin 2010 sa 2012, il-kera annwali żdiedet għal €185[33];
- għas-snin 2013 sa 2015, il-kera żdiedet għal €197.58 fis-sena[34];

---

[25] Ara x-xiehda bl-affidavit ta' Carmel Debono, a folio 8.
[26] Ara folio 160.
[27] Ara folio 161.
[28] Ara folio 163.
[29] Ara x-xiehda ta' Andrew Mangion a folio 194 u 195.
[30] Ara folio 202.
[31] Ara folio 203.
[32] Ara folio 205 sa 216.
[33] Ara folio 217 sa 218.
[34] Ara folio 218 sa 219.

- għas-snin 2016 sal-iskadenza li għalqet fit-12 ta' Ġunju 2018, il-kera kienet €203 fis-sena[35].

34. Illi mill-istess riċevuti jirriżulta li l-intimata Mangion kienet iżżomm parti mill-kera annwali għaliha nnifisha. Fl-atti proċesswali ġie eżebit kuntratt riċevut min-Nutar Roderick Caruana fit-30 ta' Marzu 2022, li bih l-intimata Vincenza Mangion irrinunzjat għal kull dritt t'użufrutt li hija tgawdi mis-suċċessjoni tal-ġenituri tagħha Paul Vella u Andreana Vella[36].

35. Illi peress li kif ingħad l-intimata Vincenza Mangion mietet fil-mori tal-kawża, il-Fond ġie ritornat lura lir-rikorrenti[37].

36. Illi rilevati l-fatti l-aktar pertinenti għal dan l-aspett tal-kawża, il-qorti sejra tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet. Il-ġurisprudenza tista' tgħid kostanti tal-qrati lokali tistabbilixxi illi l-akkomodazzjoni ta' persuna ġewwa fond rekwiżizzjonat joħloq rapporti *sui generis*. B'mod partikolari, jinsab spjegat illi s-sid tal-fond rekwiżizzjonat ikollu relazzjoni mal-Awtorità tad-Djar, filwaqt li l-persuna akkomodata jkollha relazzjoni biss mal-Awtorità tad-Djar. Dan jinbidel biss meta jsir rikonoxximent mis-sid lejn il-persuna akkomodata, liema rikonoxximent inissel relazzjoni lokatizja bejn is-sid u dik il-persuna, li ssir l-inkwilin. Dan ir-rikonoxximent jista' jsir mis-sid, minn jeddu, u dan kemm espressament billi jagħraf lill-inkwilin, kif ukoll taċitament, billi jaċċetta l-ħlas tal-kera. Jista' jsir ukoll b'mod forzat, u għal dan il-għan il-liġi kienet tippreskrivi proċedura fl-artikolu 8 tal-Att dwar id-Djar. Din il-proċedura kienet tikkonsisti mill-ispedizzjoni ta' ittra uffiċċjali mill-Awtorità tad-Djar lis-sid, li l-effetti tagħha jekk titħalla nkontestata kienu r-rikonoxximent impost fuq is-sid. Is-sid seta' jikkontesta l-effetti tar-rikonoxximent permezz ta' rikors, fejn però kellu juri li tali tikonoxximent kien se jikkaġunalu *hardship* sabiex jevita l-effetti tar-rikonoxximent.

37. Illi jekk ma jkunx sar tali rikonoxximent f'xi wieħed minn dawn il-modi fuq deskritti, ma jkun hemm qatt rapport dirett bejn is-sid u l-persuna akkomodata fil-fond. Dwar dan, issir riferenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet ***Victor F Denaro noe vs. Joseph***

---

[35] Ara folio 220 sa 221.
[36] Ara folio 224.
[37] Ara x-xiehda in kontro-eżami tar-rikorrent Carmel Debono, a folio 227.

Rossignaud et noe (Prim'Awla, 21/11/1958)[38], kif ukoll għad-deċiżjoni fl-ismijiet ***Paul Abela vs. Jane Sheehan*** (Appell Inferjuri, 24/3/2004).

38. Illi ferm aktar riċentement, il-posizzjoni reġgħet ġiet riaffermata fid-deċiżjoni ***Gloria Beacom et vs. Alfred Camenzuli et*** (Appell Superjuri, 9/7/2020) fejn ġie osservat:

> 14. Sewwa jgħidu l-atturi illi r-relazzjoni bejn id-dipartiment u s-sid tal-fond rekwiżizzjonat ma hijiex waħda ta' kiri iżda hija "rapport sui generis regolat mill-Housing Act". L-ewwel qorti iżda ma jidhirx li qalet li jkun hemm kiri bejn id-dipartiment u s-sid iżda, sakemm il-fond għadu rekwiżizzjonat, kiri bejn id-dipartiment u l-okkupant, u, hekk kif il-fond jiġi derekwiżizzjonat, dan il-kiri jikkonverti ruħu – presumibilment b'analoġija mal-art. 1574 tal-Kodiċi Ċivili – f'kiri bejn is-sid u l-okkupant u jkun protett taħt il-Kap. 69.
>
> 15. L-art. 8 iżda jaħseb għal proċedura oħra, mhux is-suċċessjoni fil-pussess legali tal-fond, li bis-saħħa tagħha tinħoloq relazzjoni ta' kiri bejn is-sid u l-okkupant. L-art. 8(1) li fuqu jistrieħu l-konvenuti fil-fatt igħid hekk:
>
> » 8. (1) Meta xi persuni jkunu ġew ipprovduti fejn igħammru f'bini miżmum permezz ta' rekwiżizzjoni, id-Direttur jista' f'kull żmien, b'ittra uffiċjali, jordna lir-rekwiżizzjonat li jirrikonoxxi bħala kerrejja lill-persuni li jkunu hekk ipprovduti jew bħala sullokaturi tal-bini, skont il-każ.«
>
> 16. Ma nġiebet ebda prova la li s-sidien għarfu minjeddhom lill-konvenuti bħala kerrejja u lanqas illi ntbagħtet lis-sidien l-ittra ġudizzjarja li trid il-liġi biex jiġu mġiegħla jagħarfuhom, u għalhekk ma nħoloq ebda kiri taħt din id-disposizzjoni. Ladarba l-liġi trid din il-proċedura biex jinħoloq kiri bejn is-sid u l-okkupant, hija inevitabbli l-konklużjoni illi dak il-kiri ma jinħoloqx *ipso facto* kif donnha timplika s-sentenza appellata.

39. Illi kemm hu hekk, l-artikolu 44(2) tal-Ordinanza espressament jeskludi mit-tifsira tal-kelma "kirja" kull sitwazzjoni li fiha persuna tkun akkomodata ġewwa fond rekwiżizzjonat.

[38] Kollezz. Vol.XLII.ii.1139.

40. Iżda kif fuq ingħad, la darba jsir ir-rikonoxximent mis-sid versu l-inkwilin, jinħoloq rapport lokatizju veru u proprju bejniethom, u l-kirja tkun waħda li taqa' taħt l-effetti tal-Ordinanza la darba jirriżulta li dan ir-rikonoxximent seħħ taħt l-imperu tagħha.

41. Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jagħmel riferenza għad-deċiżjoni ***Gevimida Limited vs. Carmen Fenech et*** (Qorti Kostituzzjonali, 29/11/2019), fejn ġie deċiż li l-leġittimu kontradittur f'każ fejn fond kien rekwiżizzjonat u sussegwentement derekwiżizzjonat kienet proprju l-Awtorità tad-Djar, u mhux l-Avukat Ġenerali. Jidher li dika l-Onorabbli Qorti waslet għal dik il-konklużjoni tagħha abbażi ta' dak li jipprovdi l-artikolu 181B tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

42. Illi l-qorti tqis li mill-provi ma jirriżultax b'mod limpidu jekk it-titolu lokatizju ta' Vincenza Mangion inħoloqx qabel jew wara r-rekwiżizzjoni tal-Fond. Tqis però, fid-dawl tal-parentela tagħha mas-sidien tal-Fond kif ukoll fid-dawl tal-kontenut tal-ittra tas-Segretarju tad-Djar tat-2 ta' Lulju 1976, li dak it-titolu jippreċedi l-ħruġ tal-ordni ta' rekwiżizzjoni. Li kien mod ieħor, kien isegwi li s-Segretarju tad-Djar kien jalloka l-Fond lil Mangion għall-okkupazzjoni, u mhux ma joġġezzjonax li Mangion jibqa' jokkupa dak il-Fond. **Li jfisser allura li l-kirja kienet teżisti qabel ir-rekwiżizzjoni u għalhekk l-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza ma kinitx konsegwenza tar-rekwiżizzjoni iżda kienet ċirkostanza anteċedenti għal dak l-ordni**. Dan huwa wkoll konformi ma' dak li xehed ir-rikorrenti Carmel Debono[39], u ċjoè li l-Fond ilu mikri «*għal dawn l-aħħar 70 sena*», li jfisser li l-kirja bdiet fis-snin ħamsin.

43. Illi jsegwi allura li anki jekk il-Fond kien rekwiżizzjonat, dik ir-rekwiżizzjoni kienet immaterjali fir-relazzjonijiet bejn is-sidien u l-inkwilini, li baqgħu għaddejjin f'rapport dirett bejniethom li ma ġie b'ebda mod disturbat bir-rekwiżizzjoni. Rapport dirett lokatizju li kien protett mid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, u li għalihom iwieġeb biss l-Avukat tal-Istat.

---
[39] Ara folio 9.

44. Illi la darba r-rikorrenti kienu dejjem fl-aħjar qagħda li jiddeterminaw il-materjalità tar-rekwiżizzjoni għall-mertu tal-kawża odjerna, kien imisshom evitaw li jitolbu s-sejħa fil-kawża tal-Awtorità tad-Djar, u għalhekk għandhom iġorru l-ispejjeż relattivi huma.

Ikkunsidrat:

45. Illi stabbilit għalhekk min mir-rikorrenti tassew għandu titolu fuq il-Fond u li l-kirja li kellha l-intimata Mangion kienet waħda protetta, imiss issa li jiġi kkonsidrat il-mertu tal-kawża.

46. Illi issa hija ġurisprudenza kopjuża dik li tqis li dawk il-liġijiet li jipprovdu għall-impożizzjoni ta' relazzjoni lokatizja fuq sidien ta' fondi urbani hija liġi li tfittex li tilħaq skop soċjali fl-interess ġenerali, u li għalhekk minnha nnifisha m'hijiex leżiva tal-jeddijiet fondamentali tal-istess sidien, li huma b'hekk imġiegħla li jkunu lokaturi ta' ħwejjiġhom. Kif osservat issa diversi drabi, l-iskop soċjali li l-leġiżlazzjoni mpunjata f'din il-kawża tippersegwixxi għandu jitqies bħala skop fl-interess pubbliku li jilleġittima l-istess leġiżlazzjoni. Madanakollu, fit-twettiq ta' leġiżlazzjoni bħal din, id-dmir tal-Istat ma jieqafx hemm. Ġie miktub li:

> The Court has broken down Article 1 of the First Protocol into its component parts and has gradually established the relationship between them. Its language has become familiar by frequent repitition. In Sporrong and Lönnroth v Sweden, the Court stated:
>
> [This provision] comprises three distinct rules. The first rule, which is of a general nature enounces the principle of peaceful enjoyment of property; it is set out in the first sentence of the first paragraph. The second rule covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; it appears in the second sentence of the first paragraph. The third rule recognises that the [contracting] states are entitled, amongst other things, to control the use of property in accordance with the general interest, by enforcing such laws as they deem necessary for the purpose; it is contained in the second paragraph.
>
> In James v UK, the Court explained the relationship between the three sentences:

> The three rules are not distinct in the sense of being unconnected: the second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule.[40]

47. Illi fejn jiġi stabbilit li l-interferenza fit-tgawdija tal-possediment kellha bażi legali u leġittima, irid imbagħad jiġi mistħarreġ jekk dik l-interferenza tirrispettax bilanċ xieraq u ġust bejn il-ħtigiet tal-interess ġenerali tal-komunità u r-rekwiżiti dwar il-protezzjoni tad-drittijiet tal-individwu. F'dan is-sens huwa spjegat li: «… *the Court assesses the proportionality of the contested measure by determining whether 'a fair balance' has been struck between the interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. This means, in particular, that:* there must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measure depriving a person of his possessions[41]. *Under this head, the Court may examine whether 'an individual and excessive burden' has been imposed on the individual. Where this is the case, there appears to be a strong presumption of a lack of proportionality, which can be refuted only if adequate remedies and procedural safeguards have been available*»[42].

48. Illi huwa proprju f'dan ir-rispett li l-Istat, kif rappreżentat mill-intimat Avukat tal-Istat, falla.

49. Illi l-artikolu 3 tal-Ordinanza kien ineħħi lis-sidien ta' fondi mikrija l-fakultà li jagħżlu li ma jġeddux il-kirja jew li jbiddlu l-kondizzjonijiet tal-kirja jekk mhux bil-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera. Imbagħad l-artikoli 4 u 9 tal-istess Ordinanza kienu jipprovdu b'mod tassattiv iċ-ċirkostanzi li taħthom l-imsemmi Bord seta' jagħti l-permess għall-bdil fil-kondizzjonijiet tal-kirja jew għar-ripreża fil-pussess tal-fond mikri. Dawn id-dispożizzjonijiet għalhekk kienu jimponu r-rilokazzjoni forzata tal-

---

[40] Ara ***Harris, O'Boyle and Warbrick***, Law of the European Convention of Human Rights, 2nd edition, pġa. 666.
[41] See judgment of 21 February 1986, *James and Others*, A.98, p.34; judgment of 8 July 1986, *Lithgow and Others*, A.102, p. 50; judgment of 9 December 1994, *Holy Monasteries*, A.301-A, p. 34; judgment of 20 November 1995, *Pressos Compania Naviera S.A. and Others,* A.332, p.21.
[42] ***Van Dijk & Van Hoof***, Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Third Edition), §13.4.2.

fond fuq is-sidien lokaturi. Rilokazzjoni forzata li però kienet tfittex għan soċjali u għalhekk m'hijiex, min-natura tagħha nnifisha, illeġittima jew bla ġustifikazzjoni.

50. Illi n-nuqqas tal-leġiżlazzjoni mpunjata jinsab però fil-fatt li għal żmien twil ma kien maħsub jew provdut ebda metodu li permezz tiegħu is-sid tal-fond mikri seta' jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet lokatizji li tkun tirrifletti ż-żieda konsiderevoli fil-valur tal-fond u fl-ammont tal-kera li dak il-fond seta' jġib kieku mikri fis-suq ħieles, bħal ma ġie eventwalment provdut bis-saħħa tal-emendi mwettqa bl-Att XXIV tal-2021.

51. Il-provi li hemm fl-atti juru li kien hemm diskrepanza notevoli bejn il-kera li kienet qed titħallas effettivament mill-inkwilini u dik li, skont il-perizja ġudizzjarja teknika estiża f'dawn l-atti, seta' ipprokura l-fond in kwistjoni kieku nkera fis-suq miftuħ. Kif is-snin bdew igerbu u l-kera pagabbli mill-inkwilin baqgħet l-istess, il-valur tal-fond in kwistjoni żdied u baqa' jiżdied b'mod konsiderevoli, u hekk ukoll żdied b'mod konsiderevoli l-valur lokatizju tal-istess fond. Il-provi għalhekk juru li dawk ir-rikorrenti li wrew it-titolu tagħhom fuq il-Fond ġew deprivati mit-tgawdija sħiħa ta' ħwejjiġhom u minflok, sabiex l-Istat jilħaq l-iskop soċjali leġittimu li jipprovdi akkomodazzjoni residenzjali lill-inkwilini, tqiegħed piż sproporzjonat fuqhom billi d-deprivazzjoni relattiva ma saritx versu ħlas ta' kumpens li jista' jitqies adekwat.

52. Dan kollu jfisser allura li d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, diġà msemmija fil-paragrafi preċedenti ta' din is-sentenza, sa fejn kienu jagħtu lill-intimata Mangion il-fakultà li, kemm-il darba ma jirriżultawx iċ-ċirkostanzi tassattivament provduti fl-artikolu 9, tkompli tokkupa dak il-fond b'titolu ta' lokazzjoni minkejja r-rieda tas-sid, għalkemm ma humiex *ut sic* leżivi fil-konfront tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti, jwasslu komunkwe għall-vjolazzjoni ta' dawk il-jeddijiet minħabba l-fatt li l-leġiżlatur naqas milli jipprovdi mekkaniżmu li permezz tiegħu isseħħ reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja li tkun b'xi mod radikata fuq il-valur tal-fond innifsu. Id-dritt tas-sid li jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja skont l-artikolu 4 tal-Ordinanza qabel ġie emendat bl-Att XXIV tal-2021 kien kompletament distakkat mill-valur tal-fond innifsu. Għalhekk l-imsemmija dispożizzjonijiet tal-Ordinanza b'ebda mod ma jistgħu jitqiesu li jagħtu lir-rikorrenti rimedju biex jirċievu l-kumpens adekwat li jintroduċi l-element ta' proporzjonalità fil-piż li l-leġiżlazzjoni impunjata tqiegħed fuq is-sid tal-fond.

53. Illi bil-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009, il-qagħda tar-rikorrenti ma tjibitx, tant li ż-żidiet li skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili kienu eżiġibbli xorta ma kkolmawx id-distakk bejn l-ammonti li, skont il-perizja teknika *ex parte*, kellhom jiġu perċepiti mir-rikorrenti kieku qiegħdu l-appartament in kwistjoni għall-kera f'suq ħieles. B'dawn l-emendi, ġie konservat il-jedd tal-inkwilin li jeżiġi r-rilokazzjoni tal-fond kontra r-rieda tas-sid, u ġie anki miżmum id-dritt tat-trażmissjoni tal-jeddijiet tal-inkwilin. L-introduzzjoni ta' xi limitazzjonijiet għal dan id-dritt ta' trażmissjoni, fil-fehma ta' din il-qorti, ma kellu ebda effett tanġibbli fuq il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tas-sidien, billi ż-żmien meta s-sid seta' jistenna li jieħu l-pussess ta' ħwejġu lura baqa' miżgħud b'inċertezza kbira.

54. Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ġie sottomess li din il-qorti m'għandhiex issib li kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti u dan minħabba l-fatt li s-sitwazzjoni familjari bejn is-sidien u l-inkwilina hija ndikattiva ta' qagħda li kienet waħda li biha kienu kuntenti l-istess sidien.

55. Illi l-qorti tqis li hu minnu li mill-provi rriżulta li l-inkwilina kienet parentata mas-sidien u mar-rikorrenti. Din iċ-ċirkostanza weħidha però mhux sufficċjenti sabiex teħles lill-Istat mill-obbligazzjonijiet tiegħu taħt il-Konvenzjoni Ewropea. Il-fatt li l-inkwilina hija relatata b'konsangwinità mar-rikorrenti ma jfissirx li r-rikorrenti kienu kuntenti li jitilfu t-tgawdija ta' ħwejjiġhom għal kera li hija 'l bogħod ħafna mill-valur reali tal-Fond. Il-qorti diġà waslet għall-konklużjoni tagħha li l-kirja twieldet ħafna snin ilu u ċjoè qabel ma ħadu t-titolu tagħhom dawk mir-rikorrenti li wrew titolu. Dan ifisser għalhekk li t-titolu ta' Vincenza Mangion ma ħolquhx huma imma sabuh jeżisti, u għalhekk kellhom jaċċettawh. Il-qorti tinnota wkoll li l-awmenti li seħħew bl-Att X tal-2009 ġew dejjem applikati bejn il-partijiet – imġieba sintomatika ta' min jixtieq jirċievi iżjed, anki jekk ftit iżjed, u mhux ta' min hu kuntent bl-inkwilin tiegħu u lest li jħallih fil-kirja u jtellfu mill-inqas. Kollox ma' kollox il-qorti ma tqisx li din is-sottomissjoni tal-Avukat tal-Istat hija radikata fuq il-fatti u għalhekk qed tirriġettaha.

56. Għalhekk din il-qorti ssib li tassew kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali ta' wħud mir-rikorrenti kif protetti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

57. Illi fil-fehma ta' din il-qorti, il-vjolazzjoni subita mir-rikorrenti ma jistax jingħad li baqgħet tippersisti wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021. Il-vjolazzjoni kkonstatata f'din is-sentenza, kif ukoll mill-ġurisprudenza l-oħra li titratta fattispeċi simili għal dan il-każ, hija naxxenti mill-fatt li l-leġiżlazzjoni mpunjata ma kinitx tipprovdi proporzjonalità bejn l-interessi ġenerali u l-piż imqiegħed fuq is-sid deprivat minn ħwejġu. Fil-fehma ta' din il-qorti, għandu loġikament isegwi li bil-promulgazzjoni ta' leġiżlazzjoni li tintroduċi dak l-element ta' proporzjonalità, il-vjolazzjoni tieqaf. U jekk il-vjolazzjoni tkun waqfet, mela ebda kumpens ma jkun dovut għaż-żmien li fih il-vjolazzjoni ma tkunx baqgħet tissussisti. Din jidher li kienet il-pożizzjoni addottata anki f'każijiet oħrajn li kellhom fattispeċi simili, anki jekk regolati minn liġijiet tal-kera differenti[43], u kif ukoll mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ***Rizzo and Others vs. Malta***, li ġie deċiż fis-16 ta' Jannar, 2024[44]. Għalhekk, kif ukoll minħabba l-fatt li l-kirja mertu tal-kawża ntemmet fil-mori, ma hemm ebda ħtieġa li din il-qorti tagħti ordnijiet skont l-artikolu 3(2) tal-Kapitolu 319 tal-liġijiet ta' Malta.

58. Illi jmiss issa li jiġi kkonsidrat il-kumpens spettanti lil dawk mir-rikorrenti li ġarrbu vjolazzjoni tal-jeddijiet tagħhom.

59. Illi llum hija ġurisprudenza assodata dik li tistabbilixxi kif għandhom jiġu kalkolati d-danni pekunjarji f'każijiet bħal dak odjern. Issir riferenza għad-deċiżjoni ***Erika Gollcher et vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26/1/2022), kif ukoll għad-deċiżjonijiet ***John Mary Buttigieg et vs. L-Avukat Ġenerali et*** *u* ***Jeremy Cauchi et vs. Avukat Ġenerali et***, ilkoll mogħtija mill-istess Qorti Kostituzzjonali fl-istess jum, fejn intqal:

> 27. Il-Qorti tkompli billi tosserva illi llum 'il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u

[43] Ara ***Caterina Schembri et vs. Avukat tal-Istat*** (Qorti Kostituzzjonali, 12/7/2023) u ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 12/7/2023).
[44] Ara, b'mod partikolari, §§45-46 ta' din id-deċiżjoni.

tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati millperit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

60. Illi l-ammont perċepibbli f'kera skont il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni kien stmat mill-perit tekniku kif ġej:

Sena	**Ammont**
1987-1991	€6,295
1992-1996	€10,325
1997-2001	€18,445
2002-2006	€24,700
2007-2011	€38,945
2012-2016	€37,005
2017-2020	€42,744
2021[45]	€4,452.50
TOTAL:	€182,911.50

61. Minn dan l-ammont, l-ewwel irid isir tnaqqis ta' 30% mbagħad tnaqqis ulterjuri ta' 20% fuq l-ammont riżultanti, għar-raġunijiet spjegati fid-deċiżjonijiet ċitati. Dan it-tnaqqis iġib is-somma ta' €102,430.44.

62. Illi minn din is-somma mbagħad irid isir tnaqqis finali daqs l-ammont ta' kera effettivament imdaħħal mill-kirja tal-intimata. Mill-provi eżebiti, jirriżulta li l-ammont imdaħħal waqt il-perjodu rilevanti kien ta' €5,064.41. Minn din is-somma, Vincenza Mangion dejjem żammet sehmha, li kien settima parti, li jfisser li l-ammont realment imħallas kien €4,340.92.

63. Isegwi li dan l-ammont, imnaqqas mis-somma ta' €102,430.44, iġib €98,089.52.

64. Għalhekk il-kumpens pekunjarju li huwa mistħoqq minn dawk ir-rikorrenti li wrew it-titolu tagħhom huwa kif ġej:

[45] Għal din is-sena qed jitqiesu biss l-ewwel ħames xhur, sal-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

(i) Carmel Debono, li għandu $^{1}/_{14}$: €7,006.39

(ii) Jason Azzopardi u Tiziana Azzopardi, li bejniethom għandhom $^{1}/_{14}$: €7,006.39

(iii) Andrain mart Michael Heeran, Annette Marie Saad, Angela Marie Patterson, Andrew Joseph Vella, li bejniethom għandhom $^{1}/_{7}$: €14,012.79 bejniethom

(iv) Carmela armla minn Andrew Mifsud, li għandha $^{1}/_{7}$: €14,012.79

(v) Rita Broome, Gerald Vella u Patricia Vella li għandhom $^{1}/_{28}$ kull wieħed : €3,503.20 kull wieħed

65. Ma' dan l-ammont, irid jiżdied ammont ulterjuri bħala kumpens għall-ħsarat non-pekunjarji mġarrba mir-rikorrenti, liema kumpens però ma jintiritx skont il-ġurisprudenza kostanti ta' dawn il-qrati. Din il-qorti, tenut kont taċ-ċirkostanzi tal-każ u taż-żmien li matulu pperdurat il-vjolazzjoni filwaqt li r-rikorrenti in kwistjoni kienu effettivament sidien tal-fond u fid-dawl tal-fatt li mill-atti ma rriżultatx xi ħsara morali partikolari sofferta mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-kirja protetta mertu tal-kawża, tqis li s-somma ta' €1,000 għar-rikorrenti Carmela Mifsud u €1,000 għar-rikorrenti Andrain mart Michael Heeran, Annette Marie Saad, Angela Marie Patterson, Andrew Joseph Vella, hija biżżejjed bħala kumpens taħt dan il-kap għall-vjolazzjonijiet ikkonstatati permezz ta' din is-sentenza.

66. Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq mogħtija din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

(i) tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat billi din ġiet minnu irtirata;

(ii) tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet tal-intimata Mangion billi r-rikorrenti ċedew it-talbiet tagħhom fil-konfront tagħha wara li din mietet fil-mori tal-kawża;

(iii) tilqa' t-tmien eċċezzjoni tal-Awtorità tad-Djar u għalhekk teħlisha mill-osservanza tal-ġudizzju;

(iv) tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti Edward Vella, John Vella, Anthony Vella, Carmen Vella, Lawrence Vella, David Vella, Andreana Laitinen, Luciano

Vella, Andrew Mangion, Margaret Said, Lawrence Mangion, Luke Mangion, Pauline mart Anthony Camilleri u Ronald Mangion;

(v) tilqa' l-ewwel talba biss sa fejn din saret mir-rikorrenti l-oħrajn u għalhekk tiddikjara u tiddeċiedi li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u tal-Att X tal-2009 jiksru d-drittijiet fondamentali tagħhom kif protetti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea billi taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lil Vincenza Mangion versu kera li ma tirrispettax l-obbligu tal-Istat li jżomm bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tas-sidien;

(vi) tilqa' t-tieni talba kif dedotta biss sa fejn saret mir-rikorrenti hawn taħt imsemmija;

(vii) tilqa' t-tielet talba u tillikwida l-kumpens sħiħ pagabbli lil uħud mir-rikorrenti biss kif ġej:

(a) Carmel Debono : €7,006.39

(b) Jason Azzopardi u Tiziana Azzopardi : €7,006.39

(c) Andrain mart Michael Heeran, Annette Marie Saad, Angela Marie Patterson, Andrew Joseph Vella : €15,012.79 bejniethom

(d) Carmela armla minn Andrew Mifsud : €15,012.79

(e) Rita Broome, Gerald Vella u Patricia Vella : €3,503.20 kull wieħed

(viii) tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens kif likwidat, bl-imgħax legali dekorribbli mil-lum sal-jum tal-ħlas effettiv;

(ix) tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat sa fejn huma inkompatibbli ma' dak ikkunsidrat f'din is-sentenza;

(x) tordna li l-Avukat tal-Istat iħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża, ħlief dawk tal-Awtorità tad-Djar imsejħa fil-kawża, li għandhom jibqgħu a karigu tar-rikorrenti.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur