PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Numru 47/2022 MS

Cecilia Muscat, Anna Borg, Bridget Muscat, Patricia Muscat, Daniele Lazzeroni u Sara Lazzeroni rappreżentati minn Cecilia Muscat bħala mandatarja tagħhom, Maria Rosaria Mifsud, John Joseph Mangion, Raymond Mangion, Albert Mangion, Victor Cauchi

Vs.

Mark Farrugia, Carmen sive Carmela Farrugia u l-Avukat tal-Istat

Illum, 28 ta' Ġunju, 2024

Kawża Numru: 1K

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors preżentat mir-rikorrenti fis-26 ta' Jannar, 2022 li bih, wara li ġie premess hekk:

> Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond 31 gja 43, Bastion Street, Senglea.
>
> Illi dan il-fond kien gie akkwistat minn Joseph Mangion permezz ta' kuntratt datat 2 ta' Novembru 1957 fl-atti tan-Nutar Dottor Giovanni Carmelo Chapelle fiz-zwieg tieghu ma' Beatrice Mangion, kopja annessa u markata **Dok A**.
>
> Illi Joseph Mangion miet fl-1 ta' November 1980 u halla bhala eredi tieghu lil hutu Emmanuele Mangion, Margherita sive Margaret Farrugia u Fortunata Cauchi. Illi Maria Rosaria Mifsud, John Joseph Mangion, Raymond Mangion u Albert Mangion huma s-successuri fit-titolu ta' Emmanuele Mangion. Victor Cauchi huwa s-successur fit-titolu ta' Fortunata Cauchi. Paul John Farrugia huwa s-successur fit-titolu ta' Margherita Farrugia.
>
> Illi Beatrice Mangion mietet fis-16 ta' Settembru 2010 izda minkejja li halliet testment datat it-3 t' Ottubru 1996 fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Carbonaro, ma indikat ebda eredi u ghalhekk il-wirt taghha ddevolva skont il-ligi fejn l-eredi taghha huma r-rikorrenti Cecilia Muscat, Luciene Lazzeroni, Anna Borg, Bridget Muscat u Patricia Muscat. Illi dan kollu gie kkonfermat fid-digriet numru 353/2011 tal-Qorti Civili (Sezzjoni Volontarja) fejn iddikjarat is-successjoni ta' Beatrice Mangion miftuha a favur l-istess Cecilia Muscat, Luciene Lazzeroni, Anna Borg, Bridget Muscat u Patricia Muscat fi kwoti ugwali bejniethom (kopja tad-digriet annessa **Dok B**)
>
> Illi Lucienne Lazzeroni mietet fit-28 ta' Dicembru 2013 u halliet bhala eredi lit-tfal taghha Daniele u Sara Lazzeroni, kif jidher mid-dikjarazzjoni causa mortis tat-28 ta' April 2014 fl-atti tan-Nutar Henri Darmanin (kopja anness **Dok C**).
>
> Illi fond gie rekwizizzjonat fl-24 ta' Mejju 1982 u l-predecessuri kienu gew obbligati jirrikonoxxu lill-intimati u l-predecessuri taghhom bhala inkwilini, kif jidher anke mill-kopji tal-ircevuti tal-kera hawn annessi **Dok D1 sa D7** inkluzi, fejn ghalhekk il-predecessuri tar-rikorrenti bdew jircievu l-kera direttament minghand l-inkwilini u dan qabel l-1 ta' Gunju 1995. Illi ghalhekk din hija kirja protetta skont il-ligi.

Illi l-fond kien mbaghad gie derekwizizzjonat fit-8 ta' April 1996, kif jidher mid-dokument anness **Dok E**.

Illi l-inkwilini tal-fond huma l-intimati Farrugia, li prezentament ihallsu kera ta' EUR 300 u/jew somma verjuri fis-sena, u dan kif jidher ukoll mill-ircevuti tal-kera imsemmija. Ghalhekk ir-rikorrenti Cecilia Muscat u l-predecessuri fit-titolu tal-proprjeta' kienu ilhom ma jgawdu l-pussess tal-fond ghal diversi decenni;

Illi r-rikorrenti jinsabu zvestiti mill-pussess u mit-tgawdija ta' hwejjighom u mfixxkla milli jaghmlu uzu liberu minn dawn l-istess hwejjeg.

Illi minhabba l-fatt li l-kera hija fissa bil-ligi u ma tistax tinbidel (u/jew jekk tinbidel, tinbidel marginalment skont l-artikolu 1531C tal-Kap 16), minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem gholew, illum il-gurnata tezisti diskrepanza kbira bejn il-kera annwali tal-fond li huwa ta' Euros 300 fis-sena u/jew somma verjuri, u r-redditu li l-istess fond jista' jgib fis-suq hieles.

Ghalhekk, ghalkemm bl-Att X tas-sena 2009 il-legislatur ipprova jtaffi d-diskriminazzjoni u l-ingustizzji versu s-sidien tal-proprjeta' bhalma huma r-rikorrenti, din l-istess ligi ma ghamlitx bizzejjed sabiex ir-rikorrenti jiehdu lura l-pussess ta' hwejjighom entro zmien regjonevoli u f'hin determinat u sabiex jircievu kera gusta li tekwivali u/jew toqrob aktar lejn il-kera hielsa tas-suq tal-lum.

Illi ghalhekk effettivament bl-istat li hija l-ligi, ir-rikorrenti qeghdin isoffru pregudizzju kbir hekk kif mhux talli ilhom is-snin jgeddu din il-kirja versu hlas ta' kera ferm baxx talli l-inkwilini ghadhom qeghdin jigu protetti liema protezzjoni r-rikorrenti m'ghandhomx hjiel ta' meta se tintemm.

Illi minkejja l-legislatur recentement introduca l-Att XXIV tal-2021 din il-ligi ftit li xejn ghamlet sabiex itaffi l-pregudizzju li kienu u ghadhom qeghdin isoffru r-rikorrenti hekk kif:

L-intimati Farrugia xorta wahda ghadhom rikonoxxuti bhala inkwilini protetti tul hajjithom u l-kriterji tat-test tal-mezzi huma ferm gholjin
Il-kera xorta wahda ghadha fil-kontroll tal-Istat sa massimu ta' tnejn fil-mija tal-valur
L-Istat rega' ghal darb'ohra ma provda l-ebda kumpens ghal snin passati minkejja li huwa ben konxju li l-kirjiet protetti kienu qed jiksru d-drittijiet fundamentali u l-kirjiet kienu mizeri

Illi in vista tas-suespost, ir-rikorrenti ghalhekk qeghdin jitolbu dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fic-cirkostanzi, inkluz izda mhux limitatament:
Dikjarazzjoni li l-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-provvedimenti tal-Kap 16 inter alia l-Artikolu 1531C waslu ghas-sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti gew imgieghla jibqghu jgeddu l-kera tal-fond bir-rata mizera prevista fil-ligi, kienet qieghda tilledi d-drittijiet fundamentali taghhom

Kumpens xieraq pekunjarju u mhux pekunjarju inkluz it-telf ta' kera li r-rikorrenti soffrew u ghadhom qeghdin isoffru

Illi s-sitwazzjonijiet analogi gja gew trattati kemm mill-Qorti Ewropeja fil-kaz **Amato Gauci vs Malta (App Numru 47045/06)** tal-15 ta' Settembru 2009, fejn il-Qorti ikkonkludiet li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Illi l-Qorti Ewropeja sahqet li jrid ikun hemm element ta' proporzjonalita' fejn "*the requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden".*

Illi r-rikorrenti jaghmlu referenza wkoll ghal kawzi ricenti decizi minn din l-Onorabbli Qorti inkluz dawk fl-ismijiet '**Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et'** deciza fit-3 ta' Gunju 2021 (87/2020 GM), '**Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et'** deciza fid-29 ta' April 2021 (51/2020 GM) u **'Carmel sive Charles Sammut et vs l-Avukat Generali et'** deciza fid-29 ta' April 2021 (143/2019 FDP) fejn il-Qorti sabet li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qegħdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilin u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid privat kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Illi r-rikorrenti jinnotaw, kif gie wkoll innotat f'diversi sentenzi fosthom f'dik fl-ismijiet **'Louis Apap Bologna vs L-Avukat Generali'** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Marzu 2019, li l-qaghda ekonomika tal-pajjiz m'ghadhiex bhalma kienet meta dahal fis-sehh l-Kap 69 u certament marret ghall-ahjar. Illi ghalhekk l-ghan pubbliku li kien hemm originarjament, xi ftit jew wisq sparixxa maz-zmien.

Ir-rikorrenti jaghmlu wkoll referenza ghal sensiela ta' sentenzi ohrajn inkluz dawk fl-ismijiet **'Joseph Camilleri vs l-Avukat Generali et'** (rik nru. 77/2015) deciza mill-Prim'Awla Tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-3 ta' Ottubru 2019 u '**Anthony Debono et vs L-Avukat Generali et'** (rik nru. 89/2018) deciza mill-Prim'Awla Tal-Qorti Civili (Sede Kostitiuzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019 fejn il-Qorti sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sid privat bit-thaddim tal-ligi kkontestata.

Illi fil-kaz in ezamina, m'hu difficli xejn sabiex il-Qorti tasal li hemm lezjoni cara tad-drittijiet tar-rikorrenti hekk kif ma jirrizultaw ebda garanziji procedurali u/jew proporzjonlita' sufficcjenti, sabiex ir-rikorrenti jkollhom ''legitimate expectation'' li jiehdu lura l-pussess effettiv tal-fond taghhom (ta' hwejgu wara kollox!) entro zmien ragjonevoli u fi zmien determinat;

Illi minkejja li dawn huma proceduri ta' natura kostituzzjonali, l-inkwilini Farrugia qeghdin jigu konvenuti f'din il-kawza kemm sabiex jaghtu access lill-perit tekniku nominad u kif ukoll ghal kull interess li jista' jkollhom stante li r-rizultat tal-istess proceduri jaf jaffetwaw it-titolu taghhom fuq il-fond de quo. Ghalhekk l-ispejjez tal-intimati Farrugia m'ghandhomx jithallsu mir-rikorrenti izda ghandu jigu sopportati mill-Avukat tal-Istat u/jew mill-intimati Farrugia izda certament mhux mill-atturi u dan kif gie diversi drabi ritenut f'sentenzi analogi.

Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza mir-rikorrenti

l-istess rikorrenti jipproċedew biex talbu lil din il-qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, jogħġobha:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-provvedimenti tal-Kap 69 *inter alia* l-artikolu 3 u l-provvedimenti tal-Kap.16 *inter alia* l-artikolu 1531C u/jew min minnhom jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom bl-indirizz 31 gja 43, Bastion Street, Senglea kif sanciti l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (li tifforma parti integrali tal-ligijiet domestici fil-Kap. 319) u dan prevja u jekk hemm bzonn billi tappunta periti nominandi.

2. Tiffissa u tillikwida kumpens xieraq (sia pekunjarju u mhux pekunjarju) ghas-snin kollha li r-rikorrenti batew

vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom u dan prevja u jekk hemm bzonn billi tappunta perit nominandi.

3. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati, bl-imghaxijiet legali.

4. Taghti dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni inkluz jekk ikun il-kaz li tiddikjara li l-intimati m'ghandhomx jibqghu jistriehu fuq il-ligi kontestata sabiex ikomplu jgeddu l-kera tal-fond mertu tal-kaz.

Bl-ispejjez u bl-imghaxxijiet legali sal-pagament effettiv.

2. Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat preżentata fit-8 ta' Marzu 2022[1], li permezz tagħha ġie eċċepit:

1. Illi preliminarjament, l-esponenti jeċepixxi l-improponibbilita' tal- azzjoni odjerna sa fejn ġiet mibdija minn rikorrenti li jirrisjedu barra minn Malta, in kwantu dawn huma assenti minn Malta u l- azzjoni ma ġietx mibdija minn mandatarju f'isimhom;

2. Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-ilmenti tar-rikorrenti ma jistgħux jiġu mressqa kontra l-esponent Avukat tal-Istat u dan għaliex mill-premessi jirriżulta li r-relazzjoni bejn ir- rikorrent jew l-predecessuri tagħhom u l-intimati Farrugia jew il- predecessuri tagħhom ġiet kreata permezz tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni. Skond l-artikolu 181B tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Avukat tal-Istat jirrapreżenta 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' fil-kompetenza tal-Awtorità tad-Djar li skont l-artikolu 24 tal-Att dwar l-Awtorità tad-Djar (Kapitolu 261 tal-Liġijiet ta' Malta) assorbiet l-obbligi li qabel kienu jappartienu lid-Direttur Għall-Akkomodazzjoni Soċjali u qablu lis-Segretarju tad-Djar, u għalhekk fil-każ odjern ir-rappreżentanza tal-Gvern tispetta lill-imsemmija Awtorità;

3. Illi qabel xejn u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti jeħtieġu li jġibu prova ċara:
a. Tat-titolu tagħhom li turi kif il-proprjeta' ossia 1-fond 31 gja 43, Bastion Street, Senglea' jappartieni lilhom;
b. Dwar l-ordni tar-rekwżizzjoni in mertu;

---

[1] A fol.32.

c. Dwar l-allegata kirja li r-rikorrenti qegħdin jilmentaw dwarha li skond ir-rikorrenti l-predecessuri kienu gew obbligati jirrikonoxxu lil-intimati u l-predecessuri taghhom bhala inkwilini';

4. Illi bla ħsara għas-suespost, hekk ukoll biex jissoktaw b'din il- kawza r-rikorrenti jeħtieġilhom juru li l-imħarkin Mark Farrugia u Carmen sive Carmela Farrugia igawdu minn kirja li tiġġedded skond il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Mill-kitba tar-rikors promotur ma jirriżultax li saret kirja qabel l-ewwel (1) ta' Gunju tas-sena elf, disa' mija u ħamsa u disgħin (1995) għaliex dak iż- żmien kienet għadha fis-seħħ l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni. Għalhekk jekk il-kirja ma bdietx qabel l-ewwel (1) ta' Ġunju tas-sena elf, disa' mija u ħamsa u disghin (1995), la jgħoddu d-dispożizzjonijiet tal- Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u lanqas japplika l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

5. Illi bla ħsara għas-suespost, mir-rikors promotur ma huwiex ċar fuq liema dispożizzjonijet tal-liġi li abbażi tagħhom l-fond in mertu baqa' jiġi okkupat mill-inkwilini wara li l-istess fond ġie de- rekwiżizzjonat fit-tmienja (8) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sitta u disgħin (1996). L-esponent għalhekk jistieden lir-rikorrenti sabiex minn issa jiddikjaraw fuq liema dispożizzjoni tal-ligi huma kienu obbligati li jirrikonoxxu lil intimati jew predecessuri tagħhom mit-tmienja (8) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sitta u disgħin (1996) 'il quddiem. Dan dejjem b'rizerva li jitressqu eċċezzjonijiet ulterjuri jekk tirriżulta l-ħtieġa wara li ssir tali dikjarazzjoni;

6. Illi bla ħsara għas-suespost, f'każ li l-ilment dwar il-kontinwità tal- okkupazzjoni tal-fond in mertu qiegħed jiġi bbażat fuq id- dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jingħad minn issa li, iż-żmien li l-fih kien hemm xi inkwilini li kienu qed jokkupaw il-fond in mertu bis-saħħa tal-ordni ta' rekwiżizzjoni mhuwiex meqjus bħala kirja skont l-artikolu 44(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk jekk wara t-tneħħija tar- rekwiżizzjoni fis-sena elf, disa' mija u sitta u disgħin (1996), 1- inkwilini Farrugia baqgħu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni b'titolu ta' kirja, dik il-kirja bħala waħda li saret wara l-ewwel (1) ta' Ġunju tas-sena elf, disa' mija u hamsa u disgħin (1995) ma tistax titqies li hija waħda li tinsab regolata bl-artikoli 3 sa 15 tal-Kapitolu 69 tal- Liġijiet ta' Malta u/jew bl-artikolu 1531ċ tal-Kapitolu 16 tal- Liġijiet ta' Malta. Jekk dan hu hekk, l-azzjoni tar-rikorrenti kontra t-tħaddim ta' dawn l-artikoli tal-liġi, ma tista' qatt tirnexxi. Din il- Qorti għandha għalhekk tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti;

7. Illi bla ħsara għas-suespost, l-allegazzjonijiet u t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fattt u fid-dritt u għandhom jiġu michuda fl-intier tagħhom;

8. Illi bla ħsara għas-suespost, jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jista' qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-terminu originali tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu originali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu kkuntrattaw ir- rikorrenti jew l-antecessuri fit-titolu tar-rikorrenti u dan dejjem skond il-prinċipju fondamentali ta' pacta sunt servanda;

9. Illi bla ħsara għas-suespost, f'kull każ ma jistax jinstab ksur tad- drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għal dawk il-perjodi li l-istess rikorrenti ma kellhom l-ebda jedd fil-liġi li jirċievu l-frottijiet tal- istess proprjeta' in mertu;

10. Illi bla ħsara għas-suespost, anke għall-perjodu ta' minn meta r- rikorrenti seta' beda jkollhom jedd li jirċievu l-frottijiet tal-istess proprjeta', id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti xorta waħda ma ġewx u ma humiex jiġu mittiefsa;

11. Illi bla ħsara għas-suespost, mill-lenti tal-ewwel (1) artikolu tal- ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, l-esponent iwieġeb li skond il-proviso ta' dan l-artikolu Konvenzjonali l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali. Għalhekk ma jistax jinstab ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l- Libertajiet Fondamentali;

12. Illi bla ħsara għas-suespost, id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal- Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009 u l-liġijiet viġenti għandhom: (i) għan legittimu għax joħorġu mill-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipprotegu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali. Għalhekk jirriżulta li hemm proporzjonalita` bejn l-interessi tas- soċjeta', tas-sidien u l-inkwilini. Għalhekk ma hemmx vjolazzjoni għat-tgawdija tal-proprjeta u ma hemmx ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id- Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali. Din l-Onorabbli Qorti għandha għalhekk tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti;

13. Illi dejjem bla ħsara għal dak sueċċepit, f'kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal- Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali biex jilmentaw dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987). Dan qed jingħad għaliex skond l-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) Protokoll li jsir qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987) ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

14. Illi dejjem bla ħsara għas-suespost, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ċertament li ma jistax jiġi ilmentat li kirja residenzjali li tkun bdiet qabel l-ewwel (1) ta' Ġunju tas-sena elf, disa' mija u hamsa u disgħin (1995) ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien jistgħu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors. Din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej.

15. Illi in oltre' u mingħajr preġudizzju għas-suespost, dejjem skond 1-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal Liġijiet ta' Malta, sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-fond u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l- inkwilin ma ħaqqux ikollu protezzjoni mill-Istat. Tajjeb li jiġi mfakkar li tali eżerċiżżju ma huwiex wieħed ta' darba u daqshekk, iżda skond l-artikolu 4A(8) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jista' jerġa jiġi mwettaq f'kull waqt li jkun hemm xi tibdil fiċ-ċirkustanzi ekonomiċi tal-kerrej. Għalhekk, kwalunkwe ilmenti marbuta mal-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal- 2021, huma f'dan l-istadju għal kollox intempestivi;

16. Illi bla ħsara għas-suespost, stante li ma ġewx u ma humiex qegħdin jiġu leżi id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, jsegwi li t- talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu michuda;

17. Illi strettament bla ħsara għas-suespost, in kwantu r-raba' (4) talba, kif ġia eċċepit, permezz tal-emendi li saru permezz tal-Att XXIV tal-2021 hemm bilanċ xieraq bejn il-jeddijiet tas-sidien u dawk tal- inkwilini. Għalhekk strettament mingħajr preġudizzju u biss għal grazzja tal-argument f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib li hemm kirja u l-

kirja hija protetta skond il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l- artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kwalunkwe protezzjoni li jgawdu minnha l-intimati Farrugia taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma għandhiex tiġi preġudikata u in oltre', din 1-Onorabbli Qorti mhix il-fora addatata sabiex tordna 1- izgumbrament tal-intimati Farrugia;

18. Illi bla ħsara għas-suespost, f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti fosthom il-likwidazzjoni u kundanna ta' ħlas ta' kumpens u danni;

19. Illi f'kull każ u strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, anke li kieku għal grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tiddeċiedi li tordna lill-esponent iħallas xi kumpens jew danni lir-rikorrenti, dan għandu jkun aġġustat sabiex jirrifletti d-data ta' minn meta l-proprjetà in kwistjoni ġiet tappartjeni lir-rikorrenti.

20. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-liġi.

3. Rat ir-risposta preżentata mill-intimati Farrugia fil-5 t'April 2022[2], li biha eċċepew kif ġej:

1. Illi preliminarjament jispetta lir-rikorrenti li jressqu provi li huma ma kellhomx rimedju effettivi u ordinarji alternattivi biex jottjenu rimedji għal-lanjanzi epurati minnha f'din il-proċedura.

2. Fin-nuqqas ta' din il-prova, l-esponeneti jecepixxu li din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklima milli tesercita is-setghat kostituzzjonali u konvenzjonali taghha;

3. Illi l-intimati ma għandhomx jirrispondu dwar il-validita' ta' ligijiet li qegħdin jiġu kontestati fir-rikors odjern u dan għaliex, qua cittadini huma ma humiex l-awturi ta' dawn il-liġijiet izda qegħdin sempliċiment jipprevalixxu ruhhom mill-provedimenti ta' ligi vigenti u statutorjament validi.

4. Illi t-talbiet l-oħra kollha ma għandhomx jiġu akkolti la fil-mertu u anqas fid-dritt, għar-raġunijiet li ser jigu mghotija waqt is-smiegħ tal-każ;

[2] A fol.48.

> 5. Illi l-esponenti dejjem mxew skont id-disposizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura huma l-inkwilini idonei ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxuti wkoll mir-rikorrenti, qatt ma kisru il-kundizzjonijiet tal-kiri, jew il-liġi, dejjem hallsu fil-hin il-kera dovuta, fl-ammont dovut ai termini tal-artikolu 1531C tal-kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, w għalhekk ma għandhomx issofri l-ebda konsegwenzi ta' dan, u ma għandhomx jiġu kkundannati la responsbbli ghad-danni, u konsegwentement lanqas responsabbli sabiex thallas xi kumpnes bħala danni;
>
> 6. Illi dan il-fond huwa ir-residenza unika ta' l-esponenti, u joqgħodu fih wahedhom ma' wliedhom;
>
> 7. Illi kif inhu ben saput, l-esponenti ma għamlu l-ebda liġijiet u per konsegwenza m'għandhomx jinstabu hatja ta' ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif allegat mill-istess rikorrent;
>
> 8. Illi fir-rigward tat-talbiet (ii), (iii) u (IV), dawn ma humiex diretti kontra l-esponenti, u għaldaqstant għandhom jigu michuda kontra l-istess;
>
> 9. Illi l-esponenti ma għandhomx issofru ebda spejjeż ta' dawn il-proċeduri kif mitlub fir-rikors promotur.

4. Rat ix-xiehda u d-dokumenti kollha miġbura, flimkien mal-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

5. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet;

6. Rat li l-kawża ġiet differita għall-udjenza tal-lum sabiex tiġi deċiża;

Ikkunsidrat:

7. Illi din hija azzjoni li biha r-rikorrenti jilmentaw minn vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom minħabba kirja favur l-intimati Farrugia fuq il-fond bin-numru wieħed u tletin (31), qabel tlieta u erbgħin (43), f'Bastion Street, fl-Isla (minn issa 'l quddiem imsejjaħ biss bħala "il-Fond"). Ir-rikorrenti jgħidu li din il-kirja, li hija protetta bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid ta' Kiri ta' Bini (Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta), u minn issa 'l quddiem imsejħa biss bħala l-

Ordinanza, tivvjola d-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti jilmentaw ukoll illi d-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009 ma saffewx il-vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom, u anzi komplew isedqqu dik il-vjolazzjoni billi ġie preservat id-dritt tal-inkwilin filwaqt li l-kera pagabbli lis-sid baqgħet f'ammont inadekwat.

8. Mill-atti jirriżulta illi l-Fond kien inxtara mill-Professur Joseph Mangion b'kuntratt riċevut min-Nutar Giovanni Carmelo Chapelle fit-2 ta' Novembru 1957[3], matul iż-żwieġ tiegħu ma' Beatrice Mangion[4]. Il-Professur Joseph Mangion miet fl-1 ta' Novembru 1980[5]. Jidher li s-suċċessjoni tiegħu kienet regolata b'testment sigriet[6] li ġie miftuħ u ppubblikat b'att tan-Nutar Joseph Cauchi fit-2 ta' Mejju 1981[7]. B'dan it-testment, huwa nnomina bħala werrieta tiegħu lil ħutu Emmanuele Mangion, Margherita sive Margaret Farrugia u Fortunata Cauchi, b'dan li ħalla legat t'użufrutt ġenerali lill-armla tiegħu. Il-Fond kien ġie debitament denunzjat[8].

9. Emanuel Mangion miet fil-25 ta' Diċembru 1981[9], u l-wirt tiegħu mexa skont testment pubblikat min-Nutar Paul Pullicino fid-29 t'April 1977[10], kif emendat b'testmenti addizzjonali tat-12 ta' Novembru 1979[11] u tal-10 ta' Diċembru 1980[12] fl-atti tal-istess nutar[13]. Bihom innomina bħala werrieta tiegħu lil Maria Rosaria Mifsud, John Joseph Mangion, Raymond Mangion u Albert Mangion, kif ukoll ħalla favur l-armla tiegħu Mary Mangion legat t'użufrutt ġenerali. Mary Mangion mietet fit-18 ta' Mejju 1995[14].

---

[3] A fol.7.
[4] Ara fol.159.
[5] Ara x-xiehda bl-affidavit tar-rikorrent John Joseph Mangion, a fol.66, kif ukoll estratt mill-att tal-mewt tiegħu, a fol.160.
[6] Ara r-riċerki testamentarji eżebiti a fol.161 u fol.166.
[7] Ara fol.68.
[8] Ara fol.171.
[9] Ara fol.174.
[10] Ara fol.74.
[11] Ara fol.77.
[12] Ara fol.79.
[13] Ara wkoll ir-riċerki testamentarji tiegħu eżebiti a fol.175 u a fol.183.
[14] Ara x-xiehda bl-affidavit tar-rikorrenti John Joseph Mangion, a fol.66, u l-estratt mill-att tal-mewt tagħha, a fol.184.

10. Margherita Farrugia mietet fit-28 ta' Novembru 1988[15], u b'testment magħmul fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone fil-21 ta' Ġunju 1986[16], ħalliet b'werriet tagħha lil Paul John Farrugia[17]. Isem Paul John Farrugia ġie mħassar minn din il-kawża fuq talba tar-rikorrenti stess.

11. Fortunata Cauchi mietet fil-15 t'April 2009, intestata u meta kienet diġà romlot. Għalhekk il-wirt tagħha għadda favur binha Victor Cauchi[18].

12. Beatrice Mangion mietet fis-16 ta' Settembru 2010[19]. Għalkemm Beatrice Mangion ħalliet testment fl-atti tan-Nutar Peter Carbonaro u datat 3 t'Ottubru 1996[20], ma nnominatx werrieta[21], u għalhekk b'dikriet mogħti mill-Qorti Ċivili (Sezzjoni ta' Ġurisdizzjoni Volontarja) fit-13 ta' Ġunju 2011, ġie ddikjarat li s-suċċessjoni tagħha kienet miftuħa favur Cecilia Muscat, Lucienne Lazzeroni, Anna Borg, Bridget Muscat u Patricia Muscat, fi kwoti ndaqs bejniethom[22]. Lucienne Lazzeroni mietet fit-28 ta' Diċembru 2013 intestata, u għalhekk sehmha mill-Fond iddevolva favur ir-rikorrenti żewġha Daniele Lazzeroni u bintha Sara Lazzeroni[23].

13. Il-Fond kien ġie rekwiżizzjonat fl-24 ta' Mejju 1982[24], meta kien għadu f'idejn Beatrice Mangion. Skont ix-xiehda tar-rikorrenti Cecilia Muscat, dak iż-żmien il-Professur Mangion kien diġà miet, u għalhekk Beatrice Mangion kellha nofs indiviż tal-Fond fi proprjetà u nofs indiviż l-ieħor b'użufrutt[25]. Jidher li l-kera bdiet tinġabar biss fit-2 ta' Marzu 1994 mingħand l-intimati Farrugia, li kienu ġew allokati l-Fond mill-Awtorità tad-Djar fl-istess jum[26]. Il-Fond kien ġie derekwiżizzjonat fis-sena 1996[27]. Jidher ukoll li l-intimati Farrugia kien jħallsu kera fl-ammont ta' Lm30 fis-sena għall-Fond[28], li

---

15 Ara fol.185.
16 Ara fol.81.
17 Ara r-riċerki testamentarji ta' Margherita Farrugia a fol.186 u a fol.189.
18 Ara kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Anton Borg u datata 10 ta' Diċembru 2014, a fol.84.
19 Ara fol.195.
20 Ara r-riċerki testamentarji eżebiti a fol.196 u a fol.199.
21 Ara kopja tat-testment eżebita a fol.200.
22 Ara fol.13-15. Ara wkoll id-dikjarazzjoni *causa mortis* magħmula fil-15 ta' Marzu 2011 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone a fol.202.
23 Ara kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* pubblikata min-Nutar Henri Darmanin fit-28 t'April 2014, a fol.16.
24 Ara x-xiehda ta' Andrew Xuereb, a fol.247, u kopja tal-ordni ta' rekwiżizzjoni a fol.249.
25 Ara x-xiehda bl-affidavit tar-rikorrenti Cecilia Muscat, a fol.57.
26 Ara x-xiehda ta' Andrew Xuereb, a tergo ta' fol.247, u d-dokument a fol.251.
27 Ara kopja tal-ordni ta' derekwiżizzjoni, a fol.253.
28 Ara fol.20 sa 25.

żdiedet għal €300 fis-sena fl-2019[29]. Ir-rikorrenti ressqu wkoll proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera permezz tar-rikors bin-numru 81/2022 fl-ismijiet "Cecilia Muscat et vs. Mark Farrugia et", sabiex jiksbu awment fil-kera pagabbli. Dawn il-proċeduri ġew deċiżi b'sentenza tas-27 ta' Jannar 2023[30], li biha l-kera żdiedet għal €8,800 fis-sena.

14. Sabiex tassistiha f'din il-kawża, din il-qorti kif kienet diversament presjeduta ħatret perit tekniku sabiex tagħmel stima tal-valur lokatizju tal-Fond b'effett mis-sena 1987 sas-sena 2022[31]. Dan l-inkarigu ġie varjat fuq talba mressqa mir-rikorrenti b'rikors tat-18 ta' Mejju 2022[32]. Il-perit tekniku preżentat ir-rapport tagħha fit-2 ta' Ġunju 2022, u ħalfitu fit-12 ta' Settembru 2022[33].

15. Illi esposti l-fatti riżultanti mill-provi, l-qorti issa sejra tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha dwar xi eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati

Ikkunsidrat:

16. Illi bl-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi l-improponibilità tal-azzjoni tar-rikorrenti billi uħud minnhom huma assenti minn Malta u l-azzjoni ma nbdietx minn mandatarji f'isimhom.

17. Illi l-qorti tqis li din l-eċċezzjoni ġiet sorvolata bil-korrezzjoni ordnata minnha, kif diversament presjeduta, b'dikriet tal-20 ta' Ġunju 2023, li bih ir-rikorrenti Lazzeroni ġew murija bħala rappreżentati mill-mandatarja tagħhom Cecilia Muscat.

18. Għalhekk din l-eċċezzjoni mhux se tiġi milqugħa.

Ikkunsidrat:

[29] Ara wkoll ix-xiehda tal-intimat Mark Farrugia, a tergo ta' fol.226.
[30] A fol.144.
[31] Ara fol.45.
[32] Ara fol.49.
[33] Ir-rapport tekniku huwa nserit a fol.97.

19. Illi l-intimati Farrugia, min-naħa tagħhom, eċċepew ukoll illi huma ma jwieġbux għal vjolazzjonijiet ta' drittijiet fundamentali, għaliex huwa biss l-Istat li jwieġeb għal xilja bħal dik.

20. Din il-qorti jidhrilha li għalkemm hu minnu li teżisti ġurisprudenza li tassew tirriserva għall-Istat fid-diversi dikasteri u manifestazzjonijiet tiegħu il-leġittimazzjoni passiva f'azzjonijiet fejn jiġu allegati vjolazzjonijiet ta' drittijiet fondamentali (ad eċċezzjoni ta' xiljiet ta' trattament inuman u degradanti li jsiru abbażi tal-artikolu 36 tal-Kostituzzjoni[34]), madanakollu huwa wkoll rikonoxxut mill-istess ġurisprudenza illi f'azzjonijiet ta' din ix-xorta, jeżistu kategoriji differenti ta' persuni li jistgħu jiġu ċitati bħala intimati. Issir riferenza hawnhekk għall-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Joseph Abela vs. L-Onorevoli Prim'Ministru***[35] fejn ġie osservat li:

> F'kawżi ta' natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontraditturi ta' dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tlett kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma direttament jew indirettament, responsabbli, għall-kummissjoni jew ommissjoni, ta' xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li għall-ommissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni ta' l-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta' dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża, meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala' fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja.

21. Illi għalhekk il-persuni li jitqiesu leġittimi kuntraditturi f'azzjoni dwar vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali m'humiex biss entitajiet tal-Istat jew enti pubbliċi, iżda possibilment anke individwi privati, li l-interess tagħhom fil-fatti li jkunu jikkostitwixxu l-qofol tal-kawża jkun indisputat. Fil-każ odjern, ir-rikorrenti qed jilmentaw li d-dispożizzjonijiet tal-liġi li fuqhom l-intimati Farrugia qed jistrieħu għat-titolu tagħhom jilledu d-drittijiet fondamentali tagħhom. Għalhekk altru li l-intimati Farrugia għandhom interess li jkunu ċitati f'din il-kawża, sabiex kull eventwali

[34] Ara f'dan is-sens ***Carmelo sive Charles Buttigieg vs. Albert Mizzi bħala Chairman noe*** (Qorti Kostituzzjonali, 9/10/1989 – Kollezz. Vol.LXXIII.i.119).
[35] 7/12/1990.

ġudizzju jkun jikkostitwixxi stat fil-konfront tagħhom, u sabiex ukoll huma jkollhom l-opportunità sħiħa li jinstemgħu fuq kwistjoni li dwarha għandhom interess dirett.

22. Din l-eċċezzjoni għalhekk hija miċħuda.

Ikkunsidrat:

23. Illi l-intimati Farrugia eċċepew ukoll illi r-rikorrenti jridu juru li huma ma kellhomx rimedju ordinarju u adekwat għall-ilmenti tagħhom.

24. Il-qorti tosserva però li huwa min jeċċepixxi li jeżisti rimedju ordinarju li għandu juru l-eżistenza ta' dak ir-rimedju, kif ukoll li dak ir-rimedju jista' jkun ta' fejda għar-rikorrenti. Fil-każ odjern, jirriżulta b'mod ċar illi r-rikorrenti ma kellhom ebda rimedju ordinarju li seta' jagħtihom kumpens għall-vjolazzjonijiet li huma ġarrbu fil-passat. Ir-rimedju introdott fl-Ordinanza permezz tal-Att XXIV tal-2021 jista' biss jagħti rimedju lir-rikorrenti għall-ġejjieni.

25. Din l-eċċezzjoni għalhekk sejra titwarrab.

Ikkunsidrat:

26. Niġu issa għall-kwistjoni dwar jekk il-kirja li għandhom l-intimati Farrugia hijiex milquta mid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, u jekk l-Avukat tal-Istat kellux jiġi ċitat f'din il-kawża la darba jidher li din il-kirja nibtet minn ordni ta' rekwiżizzjoni.

27. Minn dak li rriżulta mill-provi, u li huwa rilevanti għal dan l-aspett tal-kawża, jidher li l-intimati Farrugia ġew allokati l-Fond mill-Awtorità tad-Djar f'Marzu 1994, bis-saħħa ta' ordni ta' rekwiżizzjoni li diġà kien ilu snin fis-seħħ. Mal-allokazzjoni, l-użufruttwarja u s-sid Beatrice Mangion aċċettat il-kera direttament mingħand l-intimati Farrugia, u b'hekk għarfithom u daħlet f'relazzjoni legali diretta magħhom. Billi l-Awtorità tad-Djar qieset li dan l-għarfien mis-sid kien jagħti lill-intimati Farrugia protezzjoni biżżejjed, neħħiet l-ordni ta' rekwiżizzjoni.

28. 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.

29. 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 Rossignaud et noe*** (Prim'Awla, 21/11/1958)[36], kif ukoll għad-deċiżjoni fl-ismijiet ***Paul Abela vs. Jane Sheehan*** (Appell Inferjuri, 24/3/2004).

30. 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.

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

> 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 min jeddhom 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.

31. 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.

32. 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. Dan għaliex l-artikolu 44(2) jeskludi mit-tifsira ta' "kirja" t-tqegħid ta' nies <u>mill-Gvern</u> ġewwa fondi rekwiżizzjonati. La darba mbagħad dawn in-nies jinżammu fil-fond għaliex jidħlu f'relazzjoni diretta mas-sid, ir-relazzjoni ġuridika riżultanti ma taqax taħt il-qagħda maħsuba fl-artikolu 44(2), u l-Ordinanza ssir applikabbli. Dan huwa wkoll ċar minn qari tal-artikolu 8(6) tal-Att dwar id-Djar (Kapitolu 125 tal-liġijiet ta' Malta) li jgħid hekk:

> Meta tinħoloq lokazzjoni jew sullokazzjoni bis-saħħa ta' dan l-artikolu, f'dan il-każ, kemm-il darba ma jsirx ftehim kuntrarju permess mill-liġi, jitqies li jkun sar bejn ir-rekwiżizzjonat tal-fond u l-persuna li tkun tinsab fih kuntratt ta' lokazzjoni jew sullokazzjoni tal-bini taħt il-kondizzjonijiet soliti stabbiliti mill-Bord li Jirregola l-Kera mwaqqaf bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u għal żmien tliet xhur, li jibda minn dak in-

> nhar tar-rikonoxximent definitiv, u jkollu jitħallas kera li jkun daqs l-ammont perjodiku mħallas jew li għandu jitħallas mid-Direttur bħala kumpens għall-okkupazzjoni tal-bini, bit-tliet xhur bil-quddiem.

33. Mela allura wieħed irid iħares lejn iż-żmien meta seħħ il-kuntratt ta' lokazzjoni bejn ir-rekwiżizzjonat (f'dan il-każ Beatrice Mangion) u l-persuna fil-fond (f'dan il-każ l-intimati Farrugia). Dan seħħ fit-2 ta' Mejju 1994, fejn tħallset kera ta' sena. Fit-termini tal-artikolu 46 tal-Ordinanza, dik il-kirja allura taqa' taħt id-dispożizzjonijiet tal-istess Ordinanza.

34. Fil-fehma tal-qorti għalhekk ir-rikorrenti pproċedew tajjeb kif proċedew f'din il-kawża. Madanakollu l-ġurisprudenza ma kinitx dejjem lineari f'dan l-aspett. Fid-deċiżjoni ***Gevimida Limited vs. Carmen Fenech et*** (Qorti Kostituzzjonali, 29/11/2019) kien 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, għaliex il-kirja kienet imposta bl-ordni ta' rekwiżizzjoni maħruġ mill-istess Awtorità tad-Djar. Fid-deċiżjoni ***L-Avukat Dottor Umberto Borg Cardona vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Prim'Awla Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali, 18/11/2020) ġie miżmum illi qabel ma saret id-derekwiżizzjoni, żgur li ma kien hemm ebda kirja.

35. Bl-akbar dovut rispett, din il-qorti ma taqbilx ma' dawn iż-żewġ deċiżjonijiet. Kif rajna, kemm il-liġi u kemm il-ġurisprudenza prevalenti jgħidu li tinħoloq relazzjoni lokatizja bejn is-sid tal-fond rekwiżizzjonat u l-persuna li tqiegħdet fil-fond hekk kif isir l-għarfien espress jew taċitu, volontarju jew forzat, mis-sid (ara d-deċiżjonijiet ***Janice Baldacchino vs. Mary Grace Ellul***, Prim'Awla, 31/10/2017 u 28/10/2021). Huwa bl-għarfien, allura, li tinħoloq il-kirja, u mhux bid-derekwiżizzjoni. Kemm hu hekk, ġie korrettement deċiż illi l-eżistenza ta' rekwiżizzjoni ma tinnewtralizzax il-protezzjoni li l-okkupant tal-fond jista' jkollha bis-saħħa ta' xi liġi oħra (ara ***Antonio Zammit et vs. Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 9/10/2023). Dan għalhekk ifisser li l-lokazzjoni maħluqa bl-għarfien li jseħħ waqt li r-rekwiżizzjoni tkun għadha fis-seħħ xorta waħda tiġi milquta bil-protezzjoni tal-Ordinanza jekk isseħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995, u l-kiri għalhekk ma jitwelidx mad-derekwiżizzjoni.

36. Għalhekk huwa lejn iż-żmien meta jsir dak l-għarfien li wieħed irid iħares biex jiddetermina jekk dik il-kirja tintlaqatx mill-effetti tal-Ordinanza. Jekk jirriżulta li l-għarfien seħħ fi żmien li ġibed lejh l-applikazzjoni tal-Ordinanza, isegwi illi l-okkupazzjoni tal-fond tkun qed issir bis-saħħa tal-Ordinanza u mhux bis-saħħa tar-rekwiżizzjoni – kemm hu hekk, proprju kif seħħ fil-każ odjern, ir-rekwiżizzjoni tneħħiet minħabba li l-kirja ġiet protetta mill-Ordinanza. U la darba hija l-protezzjoni naxxenti mid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, mela allura huwa l-Avukat tal-Istat l-uniku leġittimu kontradittur.

37. Din il-qorti taqbel ma' dak deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ***Jeremy Cauchi et vs. Avukat Ġenerali et*** (26/1/2022), fejn intqal hekk:

> ...Mill-provi jirriżulta illi l-inkwilini kienu jħallsu l-kera ffissata mill-Awtorita` tad-Djar direttament lis-sidien tal-fond in kwistjoni sa mis-sena 1976. Jirriżulta li dak iż-żmien is-sidien kienu jaċċettaw il-kera u għalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti dan ħoloq relazzjoni ta' kera bejn l-inkwilina u s-sidien. Fil-fatt, l-Artikolu 8 tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li sullokazzjoni magħmula taħt dik il-liġi mhijiex sullokazzjoni għal finijiet tal-Artikolu 9 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ħaġa li ma kien ikun hemm l-ebda ħtieġa li tingħad li kieku l-Kapitolu 69 ma kienx japplika għall-kirja li ssir ta' fond rekwizizzjonat taht l-Att Dwar id-Djar (Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta). Għalhekk, hekk kif is-sidien bdew jaċċettaw il-ħlas tal-kera direttament mingħand l-inkwilin huma effettivament irrikonoxxew lill-inkwilin u nħolqot bejniethom relazzjoni ta' kera. Peress li dan kien qabel is-sena 1995, din ir-relazzjoni hija regolata mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta huwa applikabbli biss bħala l-leġislazzjoni li tirregola r-relazzjoni tal-partijiet mal-Awtorita` tad-Djar, iżda r-relazzjoni ta' bejn is-sid u l-inkwilin hija relazzjoni ta' lokazzjoni regolata mil-liġijiet ta' kera.
>
> 17. Rigward ir-referenza li saret għall-Artikolu 44(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti tirrileva illi dan is-sub-artikolu jeskludi biss l-applikazzjoni tal-Artikolu 44 u mhux tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta flintier tiegħu.
>
> 18. Għalhekk fil-fehma tal-Qorti huwa ċar li f'dawn iċ-ċirkostanzi, fejn il-kera kienet ilha tiġi mħallsa direttament mis-sidien u aċċettata minnhom minn qabel l-1995 u fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet legali magħmula, inħolqot

relazzjoni ta' lokazzjoni bejn is-sidien u l-intimati Caruana ben qabel il-ħruġ tal-Ordni ta' Derekwizizzjoni. Għaldaqstant dan l-aggravju tal-atturi huwa fondat u qiegħed jiġi milqugħ.

38. Ir-rikorrenti, kemm matul il-kawża u kemm fis-sottomissjonijiet tagħhom, itennu li huma qiegħdin jilmentaw biss dwar iż-żmien li jibda f'Marzu 1994, u ċjoè minn meta Beatrice Mangion għarfet lill-intimati Farrugia u ġiet fis-seħħ relazzjoni lokatizja bejniethom li, kif rajna, tintlaqat mid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza. Fid-dawl ta' dan, lanqas ma huwa l-każ li tissejjaħ fil-kawża l-Awtorità tad-Djar, la darba ż-żmien li matulu l-pussess tal-Fond ittieħed <u>unikament</u> bis-saħħa tar-rekwiżizzjoni ma jifformax parti mill-meritu tal-kawża odjerna.

39. Għalhekk dawn l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat qed jitqiesu infondati u se jiġu riġettati.

Ikkunsidrat:

40. Illi ferm il-premess, din il-qorti a skans ta' ripetizzjoni inutili tagħmel riferenza għar-risassunt tal-provi diġà magħmul permezz tal-paragrafi preċedenti, minn fejn jirriżulta b'mod ċar li r-rikorrenti ġabu provi adekwati dwar it-titolu tagħhom. Naturalment, wara d-dikriet tat-12 ta' Jannar 2024 li bih tħassar isem "Paul John Farrugia" mir-rikors promotur tal-kawża, jitqies li hemm sehem indiviż ta' sest ($^1/_6$) li m'huwiex rappreżentat fil-kawża. Dan se jiġi rifless aktar 'il quddiem f'din id-deċiżjoni, kemm-il darba l-qorti ssib li r-rikorrenti li baqgħu fil-kawża tassew ġarrbu vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom.

Ikkunsidrat:

41. Imiss issa li jiġi mistħarreġ il-meritu nnifsu tal-każ propost mir-rikorrenti.

42. 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.[37]

43. 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

[37] Ara ***Harris, O'Boyle and Warbrick***, Law of the European Convention of Human Rights, 2nd edition, pġa. 666.

the aim sought to be realised by any measure depriving a person of his possessions[38]. *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*»[39].

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

45. 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-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.

46. 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.

47. 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 r-rikorrenti ġew

[38] 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.
[39] ***Van Dijk & Van Hoof***, Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Third Edition), §13.4.2.

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.

48. Dan kollu jfisser allura li d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, diġà msemmija fil-paragrafi preċedenti ta' din is-sentenza, sa fejn kienu jagħtu lill-intimati Farrugia l-fakultà li, kemm-il darba ma jirriżultawx iċ-ċirkostanzi tassattivament provduti fl-artikolu 9, ikomplu jokkupaw 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 kienu 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.

49. 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, kellhom jiġu perċepiti mir-rikorrenti kieku qiegħdu l-Fond 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.

50. Illi fil-fehma ta' din il-qorti, il-vjolazzjoni subita 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[40], 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[41]. Għalhekk ma hemm ebda ħtieġa li din il-qorti tagħti ordnijiet skont l-artikolu 3(2) tal-Kapitolu 319 tal-liġijiet ta' Malta.

51. Fir-rigward dwar meta jitqies li bdiet tiġi mġarrba l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti, il-qorti tosserva dan li ġej. F'Marzu tas-sena 1994, il-Fond kien jappartjeni in kwantu għal nofs indiviż favur Beatrice Mangion fi pjena proprjetà, u in kwantu għan-nofs l-ieħor lil ħut il-Professur Joseph Mangion jew l-eredi tagħhom fi pjena proprjetà, soġġett għad-dritt t'użufrutt favur l-istess Beatrice Mangion. Kif diġà ġie deċiż bosta drabi, kompriż minn din il-qorti kif presjeduta, meta proprjetà immobbli tkun soġġetta għal jedd t'użufrutt, is-sid għeri jkun deprivat mit-tgawdija ta' dik il-proprjetà b'effett ta' dak l-użufrutt, u mhux b'effett tal-leġiżlazzjoni li tittutela l-kirjiet. Użufrutt li jkun ġie mpost b'konvenzjoni jew b'testment, u għalih ma jistax jaħti l-Istat. Huwa għalhekk biss l-użufruttwarju li, għaż-żmien li matulu dam l-użufrutt, jista' jressaq ilment bħal ma qiegħdin iressqu r-rikorrenti (ara f'dan is-sens ***Richard Zahra vs. L-Avukat tal-Istat et***[42]; ***Joseph Pace et vs. Avukat tal-Istat et***[43]; ***Giovanna sive Jeanette Pocock vs. L-Avukat Ġenerali et***[44]). Dan ifisser li minn Marzu 1994 sas-16 ta' Settembru 2010, kienet biss Beatrice Mangion li ġarrbet vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha.

52. Dan għalhekk ifisser li l-kumpens li kien jispetta lil Beatrice Mangion imiss biss lill-eredi tagħha, la darba il-werrieta universali għandhom il-jedd li jirċievu l-kumpens

[40] 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).
[41] Ara, b'mod partikolari, §§45-46 ta' din id-deċiżjoni.
[42] Qorti Kostituzzjonali, 25/10/2023.
[43] Qorti Kostituzzjonali, 12/7/2023.
[44] Qorti Kostituzzjonali, 29/3/2023.

dovut għall-vjolazzjonijiet bħal dik riskontrata f'din is-sentenza anki għaż-żmien li matulu kien sid l-awtur fit-titolu tagħhom[45]. Fid-deċiżjoni ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs. Avukat tal-Istat et***[46], ġie osservat li:

> …il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom

53. Kif osservat fid-deċiżjoni appena ċitata, id-dritt tas-suċċessur li jitlob il-kumpens li jmiss għaż-żmien li fih il-fond ikun għadu jappartjeni lill-awtur tiegħu huwa marbut mal-fatt ġuridiku li, minħabba l-leżjoni mġarrba mill-istess awtur fit-titolu, l-patrimonju li miss lis-suċċessur huwa anqas milli kien ikun kieku dik il-vjolazzjoni ma seħħitx. Kif spjegat mill-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni ***Godwin Montanaro et vs. Avukat Ġenerali et*** (25/1/2023):

> Huwa biss il-kumpens non-pekunjarju li ma jintiritx. Telf pekunjarju jintiret. Dan għaliex bħala suċċessuri universali, il-werrieta jġarrbu d-danni direttament meta l-patrimonju li jirtu jkun anqas milli kien ikun li kieku dak il-patrimonju ma ġarrabx dawk id-danni. Ir-rikorrenti wirtu mhux tant id-dritt fundamentali tal-awturi fit-titolu tagħhom, iżda d-danni patrimonjali billi l-patrimonju li wirtu kien anqas milli kien ikun li kieku f'dak il-patrimonju daħlet il-kera b'rata kummerċjali flok b'rata kontrollata.

54. Wara l-mewt tal-użufruttwarja, il-vjolazzjoni bdiet tiġi subita mir-rikorrenti nnifishom, kull wieħed skont il-kwota tiegħu fil-Fond.

---

[45] Ara per eżempju d-deċiżjonijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26/5/2021) u ***John Mary Buttigieg et vs. L-Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26/1/2022).

[46] Qorti Kostituzzjonali, 4/5/2022.

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

56. 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), 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 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.

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

Sena	**Ammont**
1994-1998	€10,000
1999-2003	€15,000
2004-2008	€22,500
2009-2010	€10,200
2011-2013	€15,300
2014-2018	€37,500
2019-2020	€16,520
2021[47]	€3,440

58. Minn dawn l-ammonti, dawk li jirreferu għas-snin 1994 sa 2010 huma dovuti biss lill-werrieta ta' Beatrice Mangion, u ċjoè lir-rikorrenti Cecilia Muscat pro et noe, Anna

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

Borg, Bridget Muscat u Patricia Muscat. L-ammont kumplessiv riferibbli għal dawn is-snin jiġi €57,700. Minn dan l-ammont irid isir tnaqqis ta' 30% imbagħad tnaqqis ulterjuri ta' 20%, li jġib €32,312. Imbagħad minn dan l-ammont irid jitnaqqas il-kera mħallsa lil Beatrice Mangion fl-ammont ta' €70 fis-sena, b'kollox €1,190. Għalhekk l-ammont aħħari jiġi €31,122. Għal dan il-perjodu, ma jrid isir ebda tnaqqis minħabba li tneħħa mill-kawża r-rikorrent Paul John Farrugia, la darba sehmu minn kull kirja xorta kien imiss lill-użufruttwarja.

59. Il-kumpens dovut għas-snin 2011 sa 2021 irid jinqasam fost ir-rikorrenti kollha skont is-sehem tagħhom, u hawnhekk irid isir it-tnaqqis ta' sehem Paul John Farrugia, kif spjegat.

60. L-ammont kumplessiv ta' kumpens skont il-valur lokatizju stmat mill-perit tekniku jiġi €72,760. Minn dan l-ammont, nofsu jmiss lir-rikorrenti li huma l-eredi ta' Beatrice Mangion, u n-nofs l-ieħor imiss lill-eredi jew suċċessuri tal-Professur Joseph Mangion, u ċjoè €36,380 kull parti.

61. Mill-ammont li jmiss lill-eredi ta' Beatrice Mangion, irid isir tnaqqis ta' 30% u 20%, kif fuq spjegat, li jġib €20,372. Minn dan l-ammont irid isir tnaqqis ta' nofs il-kera mħallsa jew li kellha titħallas għall-perijodu rilevanti. Il-qorti se tnaqqas il-kera li setgħet titħallas u mhux dik li effettivament tħallset, għaliex jekk jirriżulta li r-rikorrenti kienu ntitolati għal xi żidiet u ma ħaduhomx minħabba passività tagħhom, dan m'għandux ibatih l-Istat. Skont il-kalkoli magħmula mir-rikorrenti stess fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, l-ammont totali għall-istess perjodu għandu jkun ta' €2,079. Nofsu għandu jitnaqqas mis-sehem tal-werrieta ta' Beatrice Mangion, li jġib €19,332.50. Dan l-ammont għandu jiżdied mal-ammont ta' €31,122.

62. Min-naħa l-oħra, jekk jitnaqqas sehem Paul John Farrugia min-nofs tal-kumpens dovut għall-perjodu 2011-2021 lill-eredi tal-Professur Joseph Mangion, jifdal €24,253. Wara s-solitu tnaqqis, ikun fadal €13,582. Minn dan l-ammont irid jitaqqas il-kera li setgħet tinġabar mill-istess nies, u ċjoè €693 (għaliex anki minn hawn irid jitnaqqas sehem Paul John Farrugia). Dan iħalli €12,889.

63. Mal-ammont dovut lir-rikorrenti, irid jiżdied ammont ulterjuri bħala kumpens għall-ħsarat non-pekunjarji mġarrba minnhom limitatament għall-perjodu li jiġi wara l-mewt tal-użufruttwarja Beatrice Mangion, peress li dan ix-xorta ta' kumpens 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 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' €2,000 lir-rikorrenti Cecilia Muscat pro et noe, Anna Borg, Bridget Muscat u Patricia Muscat u s-somma ta' €1,300 lir-rikorrenti Maria Rosaria Mifsud, John Joseph Mangion, Raymond Mangion, Albert Mangion u Victor Cauchi huma biżżejjed bħala kumpens taħt dan il-kap għall-vjolazzjonijiet ikkonstatati permezz ta' din is-sentenza.

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

(i) tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati Farrugia u tal-intimat Avukat tal-Istat sa fejn dawn huma inkonsistenti ma' dak ikkunsidrat f'din is-sentenza;

(ii) tilqa' l-ewwel talba u għalhekk tiddikjara u tiddeċiedi li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u tal-Att X tal-2009 kisru d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif ukoll ta' Beatrice Mangion kif protetti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan b'riferenza għaż-żmien li jibda mit-2 ta' Marzu 1994 u jispiċċa fit-28 ta' Mejju 2021;

(iii) tilqa' t-tieni talba u tillikwida l-kumpens sħiħ pagabbli lir-rikorrenti Cecilia Muscat pro et noe, Anna Borg, Bridget Muscat u Patricia Muscat fis-somma kumplessiva ta' ħamsin elf erba' mija erbgħa u erbgħin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€50,444.50) kif ukoll lir-rikorrenti Maria Rosaria Mifsud, John Joseph Mangion, Raymond Mangion, Albert Mangion u Victor Cauchi fis-somma kumplessiva ta' erbatax-il elf mija disgħa u tmenin Ewro (€14,189);

(iv) tilqa' t-tielet talba u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens kif likwidat, bl-imgħax legali dekorribbli mil-lum sal-jum tal-ħlas effettiv;

(v) ma tieħux konjizzjoni ulterjuri tar-raba' talba tar-rikorrenti, billi mhux meħtieġa u billi huma ma baqgħux jinsistu għaliha[48];

(vi) tordna li l-Avukat tal-Istat iħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur

Annotazzjoni: B'korrezzjoni awtorizzata b'dikriet tal-25 ta' Lulju 2024, paragrafu (iii) tad-decide ghandhu jaqra is-segwenti :

(iii) tilqa' t-tieni talba u tillikwida l-kumpens sħiħ pagabbli lir-rikorrenti Cecilia Muscat pro et noe, Anna Borg, Bridget Muscat u Patricia Muscat fis-somma kumplessiva ta' tnejn u ħamsin elf erba' mija erbgħa u hamsin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€52,454.50) kif ukoll lir-rikorrenti Maria Rosaria Mifsud, John Joseph Mangion, Raymond Mangion, Albert Mangion u Victor Cauchi fis-somma kumplessiva ta' erbatax-il elf mija disgħa u tmenin Ewro (€14,189);

Lydia Ellul
Deputat Registratur

[48] Ara l-paragrafu numru mija u tlettax tan-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti.