MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-15 ta' Jannar, 2025

Rikors Kostituzzjonali Numru 48/2024 LM

Simon Cilia I.D. 496764(M), li qiegħed jidher f'isem missieru Salvatore sive Saviour Cilia I.D. 608931(M) fil-kwalità tiegħu ta' kustodju skont ċertifikat maħruġ mill-Bord dwar il-Kustodja

vs.

Godwin Mangion I.D. 274465(M), Mark Anthony Mangion I.D. 437002L u Silvana Dalli I.D. 212365(M)
u
Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fil-5 ta' Frar, 2024, mir-rikorrent **Simon Cilia I.D. 496764, li qiegħed jidher f'isem missieru Salvatore sive Saviour Cilia I.D. 608931(M) fil-kwalità tiegħu ta' kustodju skont ċertifikat maħruġ mill-Bord dwar il-Kustodja** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrent'], fejn issottometta dan li ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi r-rikorrenti Simon Cilia qiegħed jistitwixxi din il-kawża f'isem missieru Salvatore sive Saviour Cilia, u dan fil-kapaċità tiegħu ta' kustodju ta' missieru kif jirriżulta miċ-ċertifikat maħruġ mill-Bord dwar il-Kustodja hawn anness u mmarkat* ***Dok. A****.*

2. *Illi f'xi żmien qabel is-sena elf disgħa mija u ħamsa u disgħin (1995), l-imsemmi Salvatore sive Saviour Cilia, kera l-fond bin-numru 22, Flat 2, Triq Pjazza Patri Magri, Marsa, lill-intimat Godwin Mangion. Illi għalkemm m'għandux kopja tal-ktieb tal-kera sa minn qabel is-sena 1995 fil-pussess tiegħu, qiegħed jannetti estratt mir-reġistru elettorali tax-xahar ta' April tas-sena elf disgħa mija erbgħa u disgħin (1994) bħala prova ta' dan, hawn anness u mmarkat* ***Dok. B****.*

3. *Illi l-imsemmi Salvatore sive Saviour Cilia akkwista l-użu u l-użufrutt u kif ukoll in-nuda proprjetà mingħand ħutu Stella Cilia u Marisa Carmela Mamo u dan permezz ta' kuntratt ta' bejgħ tat-23 ta' Jannar tas-sena elf disgħa mija u disgħa u tmenin (1989). Kopja tal-kuntratt ta' bejgħ hawn annessa u mmarkat* ***Dok. Ċ****.*

4. *Illi għalhekk jirriżulta illi Salvatore sive Saviour Cilia huwa s-sid esklussiv tal-fond numru 22, Flat 2, Triq Pjazza Patri Magri, Marsa.*[1]

5. *Illi l-imsemmi Godwin Mangion kien jgħix fil-fond in kwistjoni flimkien mal-ex mara tiegħu Rita Mangion et u baqa' jgħix fil-fond flimkien ma' ibnu Mark Anthony Mangion u ma' Silvana Dalli u għadhom jgħixu hemm sal-ġurnata tal-lum, u dan kif jirriżulta mill-estratt tar-reġistru elettorali hawn anness u mmarkat* ***Dok. D****.*

6. *Illi l-fond in kwistjoni mhux wieħed dekontrollat u dan kif jirriżulta miċ-ċertifikat tan-non-dekontroll hawn anness u mmarkat* ***Dok. E****.*

7. *Illi għalhekk l-intimat Godwin Mangion qiegħed iżomm il-fond b'kirja protetta taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-intimati qegħdin preżentement iħallsu kera irriżorja ta' mija u ħamsa u tmenin Euro (€185) fis-sena. Kopja tal-ktieb tal-kera mis-sena 2003 'il quddiem hawn anness u mmarkat* ***Dok. F****.*

8. *Il-protezzjoni li jgawdu minnha l-inkwilini tinkludi provvedimenti fil-liġi li jċaħħdu lir-rikorrenti milli jieħu l-pussess lura tal-proprjetà, b'dana li huwa sfurzat li jibqa' jaċċetta rilokazzjoni wara rilokazzjoni tal-kirja b'mod perpetwu u b'massimu ta' kera li tiżdied biss limitatament kif ipprovdut mill-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-kera perċepita llum, u anke qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, hija baxxa ferm u 'l bogħod minn dak li r-rikorrenti seta' u jista' jikseb fis-suq miftuħ, kieku m'hemmx il-liġi li tipprevjeni dan.*

[1] Korrezzjoni awtorizzata permezz ta' digriet mogħti fit-03.05.2024.

9. *Illi għalkemm illum hemm fis-seħħ l-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 2021 permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 li jagħti dritt lis-sidien li jitolbu awmenti fir-rata tal-kera sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, dan xorta waħda mhuwiex rimedju effettiv għas-sidien u dan peress li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak permessibbli bl-Artikolu 4A tal-Kap. 69.*

10. *Il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-Att X tal-2009, jikkreaw żbilanċ qawwi u nuqqas ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid (ir-rikorrenti) u dawk tal-inkwilini (l-intimati Mangion), stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk tali żbilanċ jilledi d-drittijiet tar-rikorrenti taħt l-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea.*

11. *Ir-rikorrenti jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet* ***Rose Borg vs. l-Avukat Ġenerali*** *mogħtija minn din l-Onorabbli Qorti nhar il-25 ta' Frar tas-sena 2016 fejn ingħad illi:*

    Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-artikolu hu ormai kostanti fis-sens li "(1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule set out in the first sentence of the first paragraph covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions. The third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the contracting states are entitled to contol the use of property in accordance with the general interest. Three rules are not however, distinct in the sense of being unconntected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right of peaceful enjoyment of property and should be therefore construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities James and others vs the United Kingdom, 21 Feb 1986 § 37, Series A, no. 98 which reiterates in part the principles laid down by the court in Sporrong and Lonnroth vs Sweden, 23 September 1982 § series A, no. 52; see also Broniowski vs Poland (GC), no. 31443/96, § 134 EHCR 2004-V). Hutten-Czapska vs. Poland - App. no. 35015/97 – 19 June 2006).

12. *Dawn id-dispożizzjonijiet ta' kontroll tal-kirja huma interferenza mhux ġustifikata fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u b'hekk jilledu l-jeddijiet tal-mittenti kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea.*

13. Illi għalhekk effettivament bl-istat li hija l-liġi r-rikorrenti m'għandux speranza reali li jikseb il-pussess effettiv jew redittu reali mill-istess fond.

Għaldaqstant, jgħidu l-intimati għaliex ma għandhiex din l-Qorti jogħġobha, salv kull dikjarazzjoni jew ordni oħra meħtieġa:

1. Tiddikjara illi l-intimat Godwin Mangion qiegħed iżomm il-fond riferut hawn fuq b'kirja taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Tiddikjara li għar-raġunijiet fuq spjegati, u għal dawk li ser jirriżultaw fil-provi, il-Kapitolu 69 jivvjola d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea.

3. Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa.

4. Tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrent minħabba t-telf ta' kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilu.

5. Tillikwida l-kumpens pekunjarju u non-pekunjarju li għandu jirċievi r-rikorrenti u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas dik is-somma hekk likwidata, bl-imgħax mid-data tas-sentenza sal-ħlas effettiv.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimat għas-subizzjoni."

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fl-1 ta' Marzu, 2024, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi in vena preliminari, ir-rikorrenti irid iġġib prova:*
    a. *tat-titolu li għandhom fuq il-fond 22, Flat 2, Pjazza Patri Magri, Marsa u*
    b. *tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq hija regolata bil-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;*
2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma hemm l-ebda ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permissibbli taħt dan id-dritt fundamentali;*
3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-lanjanzi tar-rikorrent li jinsabu diretti kontra t-tħaddim tal-artikoli li ġew introdotti permezz tal-**Att XXIV tal-2021**, l-esponent jeċepixxi illi tali azzjoni hija intempestiva u superfiċjali*

stante li minn qari tar-rikors promotur jirriżulta li r-rikorrent għadu lanqas biss ittenta jagħmel użu mir-rimedju li daħal fis-seħħ permezz ta' tali emenda;

4. *Illi fi kwalsiasi każ, dejjem jekk dina l-Onorabbli Qorti ma ssibx illi l-lanjanzi tar-rikorrent diretti kontra t-tħaddim tal-**Att XXIV tal-2021** huma intempestivi u superfiċjali, l-esponent jeċepixxi illi l-emendi l-ġodda mhumiex leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li dawn jikkrejaw bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u d-drittijiet tal-inkwilini. B'analoġija mal-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-**Att XXVII tal-2018** li jirrigwardaw **il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, l-emendi l-ġodda li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021 li jirregolaw il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom għan pressoche identiku u għalhekk in linea mal-ġurisprudenza nostrana kostanti fir-rigward tal-emendi tal-2018 għall-Kap. 158 m'għandux jirriżulta illi tali emendi jilledu l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni;*

5. *Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi illi jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi biss sal-1 ta' Ġunju, 2021 u ċioé sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;*

7. *Illi bla ħsara għal dak ġia eċċepit, mal-miġja **tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti ma jistax iżjed jilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, ir-rikorrent jista' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% iżżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma' dan kollu, skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, sidien bħar-rikorrent jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;*

   *Illi konsegwentement u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li l-intimati qed jokkupaw il-fond in mertu bis-saħħa **tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti lanqas ma għandha tgħaddi*

*biex tiddikjara li l-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet **tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;*

8. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."*

3. Rat ir-risposta tal-intimati **Godwin Mangion I.D. 274465(M), Mark Anthony Mangion I.D. 437002L** u **Silvana Dalli I.D. 212365(M)** [minn issa 'l-intimati Godwin Mangion et'], ippreżentata fl-20 ta' Marzu, 2024, fejn eċċepew is-segwenti:

"1. Illi primarjament l-esponenti jikkonfermaw li huwa minnu li huma jirrisjedu fil-fond bin-numru 22 Flat 2, Pjazza Patri Magri, Marsa, b'titolu ta' kiri, u dan minn qabel is-sena elf disa' mija u ħamsa u disgħin (1995) b'kera ta' mija u ħamsa u tmenin Euro (€185.00) fis-sena;

2. Illi dan l-imsemmi fond m'għandu x'jaqsam xejn mal-fond imsemmi f'paragrafu 4 tar-rikors promotur fejn qed jingħad li r-rikorrenti huwa 's-sid esklussiv tal-fond bin-numru 36, Triq ix-Xatt Pietà';

3. Illi fir-rigward tal-proċeduri odjerni, l-esponenti ma jistgħux jitqiesu li huma l-leġittimi kontradditturi f'din il-kawża kostituzzjonali, u dan peress li:

i) il-materja hija materja kostituzzjonali, u ċioe, hija biss materja bejn iċ-ċittadin, li jħossu aggravat minn ċirkostanza partikolari, u l-Istat;

ii) l-esponenti mhumiex il-persuni responsabbli għal dak li qiegħed jingħad mir-rikorrenti sidien – l-esponenti aġixxew dejjem skont il-liġijiet viġenti tal-kera;

iii) l-esponenti ma kkaġunawx l-ebda lanjanzi tar-rikorrenti u allura m'għandhomx ikunu l-persuni li għandhom jagħtu rimedju għalihom;

4. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma kollha diretti lejn l-Ordni Leġislattiv tal-Istat Malti u allura huwa l-Istat Malti li għandu jwieġeb għal dawn it-talbiet;

5. Illi f'kas li din il-Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali fil-konfront tar-rikorrenti minħabba xi nuqqas ta' azzjoni mill-Istat, huwa l-Istat, u mhux l-esponent, li għandu jirrimedja dan in-nuqqas ta' azzjoni;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-esponenti dejjem osservaw, u għadhom josservaw sallum il-Liġijiet ta' Malta u għalhekk m'għandhomx jiġu kkundannati jħallsu l-ebda spejjeż ta' din il-kawża, la ta' danni, la ta' kumpens u lanqas ta' imgħax legali.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat illi waqt l-udjenza tat-3 ta' Mejju, 2024, il-Qorti ħatret lill-**Perit Dr Konrad Xuereb** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, sabiex wara li jaċċedi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-istess fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà mill-1989 sal-2021, b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed.

Rat ir-rapport li ġie maħluf mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fis-6 ta' Ġunju, 2024.

Rat illi waqt l-udjenza tal-10 ta' Lulju, 2024, il-kawża tħalliet għas-sentenza, u l-partijiet ingħataw il-fakultà li jressqu noti ta' sottomissjonijiet.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-partijiet.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

4. Ir-rikorrent Simon Cilia *nomine* jgħid li missieru Salvatore sive Saviour Cilia huwa s-sid tal-fond bin-numru 22, Flat 2, Pjazza Patri Magri, il-Marsa [minn issa 'il quddiem 'il-fond'], liema fond kien ilu mikri minn missieru lill-intimat Godwin Mangion sa minn qabel l-1995. Ir-rikorrent qal li għalkemm huwa m'għandux fil-pussess tiegħu kopja tal-ktieb tal-kera sa minn qabel l-1995, bħala prova ta' dan huwa ppreżenta estratt mir-Reġistru Elettorali ta' April 1994. Ir-rikorrent *nomine* qal li missieru Salvatore sive Saviour Cilia akkwista l-użu u l-użufrutt, u kif ukoll in-nuda proprjetà tal-fond mingħand ħutu Stella Cilia u Maria Carmela Mamo permezz ta' kuntratt ta' bejgħ datat 23 ta' Jannar, 1989. Qal illi għalhekk Saviour Cilia huwa s-sid esklussiv tal-fond. Ir-rikorrent *nomine* qal l-intimat Godwin Mangion kien jgħix fil-fond flimkien mal-ex-mara tiegħu Rita Mangion, u baqa' jgħix fil-fond flimkien ma' ibnu Mark Anthony Mangion u Silvana Dalli. Qal li l-fond mhuwiex wieħed dekontrollat. Qal ukoll li l-intimat

Godwin Mangion qiegħed iżomm il-fond b'kirja protetta taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u preżentement l-intimat Godwin Mangion qiegħed iħallas kera rriżorja fl-ammont ta' €185 fis-sena, u kopja tal-ktieb tal-kera mis-sena 2003 'il quddiem ġiet annessa mar-rikors promotur. Ir-rikorrent *nomine* jikkontendi li l-protezzjoni li jgawdu minnha l-inkwilini, tinkludi provvedimenti fil-liġi li jċaħħdu lis-sid rikorrenti milli jieħu pussess lura tal-fond, b'dan illi huwa sfurzat jibqa' jaċċetta rilokazzjoni wara rilokazzjoni tal-kirja b'mod perpetwu, u b'massimu ta' kera li tiżdied biss limitatament, kif ipprovdut mill-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Qal li l-kera perċepita llum, u anki qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, hija ferm baxxa u ferm 'il bogħod minn dak li r-rikorrent seta' u jista' jikseb fis-suq miftuħ, kieku m'hemmx il-liġi li tipprevjeni dan. Ir-rikorrent *nomine* qal li għalkemm illum hemm fis-seħh l-artikolu 4A tal-Kap. 69, li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 2021 permezz tal-Att XXIV tal-2021, li jagħti dritt lis-sidien sabiex jitolbu awment fir-rata tal-kera sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, dan xorta waħda mhuwiex rimedju effettiv għas-sidien, u dan peress li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak permissibbli bl-artikolu 4A tal-Kap. 69. Ir-rikorrent *nomine* qal li l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, u l-Att X tal-2009, jikkreaw żbilanċ qawwi u nuqqas ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid rikorrenti, u dawk tal-inkwilini intimati Mangion, stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi, u għalhekk tali żbilanċ jilledi l-jeddijiet fundamentali tas-sid rikorrenti taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

5. L-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa li r-rikorrent irid iġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-fond, kif ukoll prova li l-fond huwa mikri b'kirja regolata taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Qal illi ma kien hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea peress li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permissibbli taħt dan id-dritt fundamentali. L-intimat Avukat tal-Istat qal fir-rigward tal-lanjanzi tar-rikorrent li jinsabu diretti kontra t-tħaddim tal-artikoli li ġew introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021, l-intimat Avukat tal-Istat jeċepixxi illi tali azzjoni hija intempestiva u superfiċjali stante li minn qari tar-rikors promotur jirriżulta li r-rikorrent għadu lanqas biss ittenta jagħmel użu mir-rimedju li daħal fis-seħħ permezz ta' tali emendi. L-intimat Avukat tal-Istat qal illi fi kwalsiasi każ, dejjem jekk dina l-Qorti ma ssibx illi l-lanjanzi tar-rikorrent diretti kontra t-tħaddim tal-Att XXIV tal-2021 huma intempestivi u superfiċjali, jeċepixxi illi l-emendi l-ġodda mhumiex leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għaliex dawn jikkrejaw bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u d-drittijiet tal-inkwilini. B'analoġija mal-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tal-2018 li jirrigwardaw il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi l-ġodda li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021 li jirregolaw il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, għandhom għan bejn wieħed u ieħor identiku, u għalhekk in linea mal-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati tagħna fir-rigward tal-emendi tal-2018 għall-Kap. 158, m'għandux jirriżulta illi l-imsemmija emendi jilledu l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Qal li fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt. Qal ukoll li mingħajr preġudizzju għas-suespost, illi jekk din il-Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissussisti biss sal-1 ta' Ġunju, 2021, u ċioé sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Ir-rikorrent *nomine* qal li mal-miġja tal-artikolu 4A tal-Kap.

69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent ma jistax iżjed jilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, ir-rikorrent jista' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għal żieda fil-kera. L-intimat Avukat tal-Istat jgħid li żieda fil-kera bir-rata qrib it-2%, iżżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej, u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma' dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien bħar-rikorrent jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat. L-intimat Avukat tal-Istat qal illi konsegwentement u kemm-il darba din Qorti jidhrilha li l-intimati qed jokkupaw il-fond in mertu bis-saħħa tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-Qorti m'għandhiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. L-intimat Avukat tal-Istat qal li konsegwentement din il-Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

6. L-intimati **Godwin Mangion et** ikkonfermaw li huwa minnu li huma jirrisjedu fil-fond b'titolu ta' kiri, u dan b'kera ta' mija u ħamsa u tmenin Euro (€185.00) fis-sena. Qalu li fir-rigward tal-proċeduri odjerni, huma ma jistgħux jitqiesu li huma l-leġittimi kontradittturi f'din il-kawża kostituzzjonali, u dan peress li l-materja hija materja kostituzzjonali, u ċioé, hija biss materja bejn iċ-ċittadin, li jħossu aggravat minn ċirkostanza partikolari, u l-Istat. Qalu li mhumiex il-persuni responsabbli għal dak li qiegħed jingħad mir-rikorrent *noe*, u huma

dejjem aġixxew skont il-ligijiet viġenti tal-kera. L-intimati Godwin Mangion *et* qalu li huma ma kkaġunaw l-ebda lanjanzi tar-rikorrenti, u allura m'għandhomx ikunu l-persuni li għandhom jagħtu rimedju għalihom. Qalu li fl-ebda ħin ma setgħu jikkaġunaw dak li qiegħed jingħad mis-sid, u l-unika ħaġa li huma għamlu kienet li osservaw il-liġijiet viġenti tal-kera. Qalu li huwa l-Istat biss li jista' jikkommetti vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali u mhux ċittadin privat. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma kollha diretti lejn l-Ordni Leġislattiv tal-Istat Malti, u allura huwa l-Istat Malti li għandu jwieġeb għal dawn it-talbiet. Qalu illi f'każ li din il-Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali fil-konfront tar-rikorrenti minħabba xi nuqqas ta' azzjoni mill-Istat, huwa l-Istat, u mhux huma li għandhom jirrimedjaw dan in-nuqqas ta' azzjoni. Qalu li huma dejjem osservaw, u għadhom josservaw sallum il-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk m'għandhomx jiġu kkundannati jħallsu l-ebda spejjeż ta' din il-kawża, la ta' danni, la ta' kumpens u lanqas ta' imgħax legali.

<u>Provi u riżultanzi</u>

7. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrent ppreżenta kopja taċ-ċertifikat maħruġ mill-Bord dwar il-Kustodja fit-28 ta' Ġunju, 2023, fejn Simon Cilia ġie maħtur bħala kustodju ta' Salvatore sive Saviour Cilia[2]; estratt mir-Reġistru Elettorali tal-1994[3]; kuntratt ta' bejgħ datat 23 ta' Jannar, 1989, fl-atti tan-Nutar John Debono[4]; estratt mir-Reġistru Elettorali tas-sena 2023[5]; kopja taċ-ċertifikat tan-non-dekontroll[6]; u kopja tal-ktieb tal-kera mis-sena 2003 'il quddiem.

[2] *A fol.* 5 tal-proċess.
[3] *A fol.* 5A tal-proċess.
[4] *A fol.*6 tal-proċess.
[5] *A fol.* 13 tal-proċess.
[6] *A fol.* 15 tal-proċess.

8. Permezz ta’ nota ppreżentata fid-29 ta’ Mejju, 2024, ir-rikorrent *nomine* ppreżenta l-*affidavit* tiegħu stess.[7]

9. Ir-rikorrent *nomine* **Simon Cilia**, fl-*affidavit* tiegħu spjega li huwa qiegħed jidher f’din il-kawża f’isem missieru Salvatore Cilia. Qal illi fis-sena 1989, missieru akkwista l-fond mingħand ħutu Stella Cilia u Maria Carmela Mamo, u dan kif jirrizulta mill-kuntratt anness mar-rikors promotur. Qal illi għalhekk missieru huwa s-sid esklussiv tal-fond. Qal illi f’xi żmien qabel is-sena 1995, missieru kera l-fond in kwistjoni lill-intimat Godwin Mangion. Qal illi bħalissa missieru qiegħed jirċievi kera baxxa ħafna fl-ammont ta’ €217.67 fis-sena. Qal illi li kieku l-liġi ma tagħtix id-dritt lill-inkwilini sabiex jokkupaw il-fond taħt titolu ta’ kirja, liema kirja hija protetta, kieku l-fond ġie ritornat lura lil missieru hekk kif kien jagħlaq iż-żmien tal-kirja. Qal illli b’riżultat tat-tibdil fil-liġi, missieru ġie mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu stess mingħajr ma ġie mogħti kumpens xieraq għal dan it-teħid tal-pussess. Qal illi għalhekk minħabba din id-diffikultà sabiex jieħu lura l-pussess tal-fond, il-liġi qiegħda tilledi d-drittijiet ta' missieru għat-tgawdija tal-proprjetà. Qal illi b’riżultat ta’ dan kollu, huwa kellu jiftaħ din il-kawża bħala l-kustodju ta’ missieru sabiex jiġi mogħti kumpens xieraq għal dan iż-żmien kollu.

9. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Konrad Xuereb**, fir-rapport tiegħu[8] spjega li huwa għamel aċċess fil-fond fl-20 ta’ Mejju, 2024, fejn seta’ jikkonstata li l-fond jikkonsisti f’appartament *duplex* li jokkupa l-ewwel u t-tieni sular f’binja ta’ tliet sulari, u jinsab sovrapost għal garaxx li jinsab fil-pjan terran, u huwa sottopost għall-bejt. Qal illi s-servizzi tad-dawl u tal-ilma dehru li kienu preżenti u funzjonabbli. Spjega li mill-istat preżenti ta’ dan il-fond, jidher li dan

---

[7] *A fol.* 36 tal-proċess.
[8] *A fol.* 38 tal-proċess.

probabbilment inbena madwar tmenin sena ilu, u jinsab fi stat ġeneralment tajjeb, u jidher li qiegħed jintuża għal skop residenzjali. Qal li l-fond jidher li jikkonsisti prinċipalment fi travi tal-ħadid bix-xorok bejniethom, li jserrħu fuq ħitan tal-ġebel. Qal li seta' jinnota li diversi soqfa fl-ewwel sular kienu mgħottija b'soffitt. Il-Perit Xuereb qal li l-estensjoni fit-tieni sular hija mifhumha li seħħet madwar għoxrin sena ilu. Qal li l-valur attwali tal-fond fis-suq miftuħ, liberu u frank huwa ta' madwar €250,000, filwaqt li l-valur lokatizju tiegħu kien €713 fis-sena 1989, u €8,037 fis-sena 2021.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

10. Il-Qorti tinsab sodisfatta mill-provi miġjuba mir-rikorrent *nomine* quddiem din il-Qorti, li r-rikorrent sar sid tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri meta akkwista l-użu u l-użufrutt u kif ukoll in-nuda proprjetà mingħand ħutu Stella Cilia u Marisa Carmela Mamo, permezz ta' kuntratt ta' bejgħ tat-23 ta' Jannar, 1989. Din il-Qorti tinsab sodisfatta wkoll minn dak li jirriżulta mill-provi, li l-kirja odjerna hija suġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

11. Permezz tat-tielet eċċezzjoni tagħhom, l-intimati Godwin Mangion *et* jikkontendu li huma mhuwiex il-leġittimi kuntradditturi għat-talbiet magħmulin mir-rikorrenti. Il-Qorti tikkondividi r-raġunament tagħhom kif imfisser fl-imsemmija eċċezzjoni tagħhom, imma tikkunsidra li huma għandhom kull interess li jipparteċipaw fil-proċeduri odjerni, ġaladarba dawn jolqtu t-titolu tal-kirja miżmuma minnhom, u saħansitra l-kera li titħallas lir-rikorrent. Għaldaqstant il-Qorti tiċħad din l-eċċezzjoni.

12. L-ilment ewlieni tar-rikorrenti fil-kawża odjerna, huwa li għal bosta snin, l-intimat Godwin Mangion *et* kien iħallas kera irriżorja, mingħajr paragun mal-valur lokatizju, jew mal-valur tal-fond fis-suq, u dan minħabba l-kontroll bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69), bi provvedimenti fil-liġi li jċaħħdu lir-rikorrent milli jieħu l-pussess lura tal-fond, b'dana li huwa sfurzat li jibqa' jaċċetta rilokazzjoni wara oħra tal-kirja b'mod perpetwu, u b'massimu ta' kera li tiżdied biss limitatament kif ipprovdut mill-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

13. Tikkunsidra li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi kif ġej:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.
>
> Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

14. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il quddiem 'il-Qorti Ewropea'], il-kontroll fuq il-kera, u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kiri, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-

saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità, u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[9]

15. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendati minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhuwiex ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu, u dan għaliex fis-snin ta' wara l-gwerra, kien meħtieġ l-intervent leġislattiv tal-Istat sabiex jassigura li kulħadd ikollu akkomodazzjoni xierqa, u kien għalhekk li tfasslu diversi liġijiet sabiex jintlaħqu ċ-ċirkostanzi soċjali ta' parti sew mill-popolazzjoni.

16. Fir-rigward tat-tieni element, jiġifieri li l-iskop irid ikun wieħed leġittimu, dan l-element ukoll jinsab sodisfatt, u dan għaliex il-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali hija wieħed mill-għanijiet li għandhom jaqdu l-gvernijiet sabiex jassiguraw li l-interess pubbliku jintlaħaq anki fil-kuntest tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu, il-Qorti tgħid li din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawnhekk il-Qorti tirrileva li l-Istat, għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà fit-tqassim ġust tal-ġid tal-pajjiż, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

17. Huwa fir-rigward tat-tielet element li r-rikorrent qiegħed jilmenta, jiġifieri l-ħtieġa li jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien, u dan għaliex fil-fehma tar-rikorrent l-liġijiet applikabbli qegħdin joħonqu l-bilanċ li għandu

[9] Ara **Bradshaw and Others v. Malta,** App. Nru. 37121/15, 23.10.2018.

jinżamm bejn il-jeddijiet tas-sidien fuq naħa waħda, u l-jeddijiet tal-inkwilini fuq in-naħa l-oħra.

18. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others v. UK**[10], il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett tal-interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitutes a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".*[11]

19. Din is-silta tispjega dak l-eżerċizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-allegat ilment ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija tal-proprjetà:

> *"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see* Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of."*[12]

20. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-prinċipju tal-proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valuri lokatizji annwali mogħtija mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju mis-sena 1989 sas-sena 2021, li hija s-sena li fiha daħlu fis-seħħ l-emendi leġislattivi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, u meħuda in konsiderazzjoni (a) il-

---

[10] App. 8793/79, 21.02.1986.

[11] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, Victor Gatt et *vs.* Avukat Generali et, 05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et, 30.11.2001.

[12] Bradshaw and Others v. Malta *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, Zammit and Attard Cassar *v.* Malta, 30.07.2015.

kera miżera perċepita mir-rikorrenti minkejja l-awmenti li pprovda għalihom il-leġislatur permezz ta' diversi emendi leġislattivi introdotti tul is-snin, u li bl-ebda mod raġonevoli ma jista' jingħad li dawn ammeljoraw il-pożizzjoni tas-sidien; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat, partikolarment quddiem sitwazzjoni fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet sostanzjalment miż-żmien li fih saret il-liġi in kwistjoni, il-konklużjoni hija li fil-każ odjern ma ntlaħaq l-ebda proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

21. Il-Qorti tirrileva li l-perijodu ta' żmien rilevanti għall-fini tal-komputazzjoni li trid issir fir-rigward tal-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrent, huwa dak bejn it-23 ta' Jannar, 1989, id-data tal-akkwist tal-fond mir-rikorrent, sal-1 ta' Ġunju, 2021, id-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Fir-rigward tal-lanjanzi tar-rikorrent li jinsabu diretti kontra t-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-liġi li ġew introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021, il-Qorti tilqa' l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat illi tali azzjoni hija intempestiva u superfiċjali, għaliex minn qari tar-rikors promotur, jirriżulta li r-rikorrent għadu lanqas biss ittenta jagħmel użu mir-rimedju li daħal fis-seħħ permezz ta' tali emenda. Barra minn hekk, il-Qorti tqis li l-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att XXIV mhumiex leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent stante li dawn ikkrejaw bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u d-drittijiet tal-inkwilini. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2%, iżżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Skont l-istess artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sid jista' jitlob li jieħu lura l-fond u ma jġeddidx il-kirja, jekk juri l-inkwilin ma ħaqqux protezzjoni mill-Istat.

22. In vista tas-sejbien ta' ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent, il-Qorti għalhekk sejra tgħaddi sabiex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lilu mill-Istat. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[13], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

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

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

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

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

---

[13] 29.04.2016.
[14] 27.06.2019.
[15] 30.09.2016.

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

25. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni dawk il-fatturi kollha li jaċċenna għalihom l-intimat Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu, imma wkoll li l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħu jirċievu li kieku tħallew jikru l-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, huwa ferm akbar mill-kera li huma attwalment daħħlu tul is-snin, tant hu hekk li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ bejn it-23 ta' Jannar, 1989 u l-1 ta' Ġunju, 2021, id-dħul totali tar-rikorrenti kien ikun ta' madwar €101,493, u dan skont l-istimi lokatizji maħduma mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, elenkati *a fol.* 45 tal-proċess:

Sena	**€**
23.01.1989 - 31.12.1989	357 ġurnata (€713/365 x 357) = €697
1990 - 1993	€713 x 4 = €2,852
1994 - 1998	€1,226 x 5 = €6,130
1999 - 2003	€1,678 x 5 = €8,390
2004 - 2008	€3,973 x 5 = €19,865
2009 - 2013	€4,238 x 5 = €21,190
2014 - 2018	€4,751 x 5 = €23,755
2019 - 2020	€7,712 x 2 = €15,424
01.01.2021 - 31.05.2021	151 ġurnata (€7,712 / 365 x 151) = €3,190

B'kollox	**€101,493**

meta fil-fatt id-dħul attwali kien ta' madwar €5,822 kif ġej:

Sena	**€**
23.01.1989-31.12.1989	€185 / 365 = €1.21 x 357 jum = €181
1990-2020	€185 x 26 = €5,550
01.01.2021-31.05.2021	€185 / 365 = €0.51 x 180 jum = €91
B'kollox	**€5,822**

26. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew ippromulgati ċerti liġijiet, u għaldaqstant tikkunsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, li għalih għandu jitħallas kumpens lir-rikorrent mill-intimat Avukat tal-Istat f'isem l-Istat Malti.

27. Il-Qorti tafferma li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali, mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, tenut kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna dejjem ġie ritenut li kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu.

28. Fil-każ odjern, għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li setgħet ġiet ipperċepita, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment komputati. Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, għaliex il-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

29. Fil-komputazzjoni tal-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrent, il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ġie deċiż mill-Qorti Ewropea fis-sentenza **Marshall and Others *v.* Malta**[16]:

> *"95. Thus, in assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, §18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)."*

30. Il-Qorti tqis, wara li ħadet in konsiderazzjoni l-mod kif il-Qorti Ewropea ddeċidiet li għandu jiġi kkalkulat il-kumpens dovut lis-sid fid-deċiżjoni tagħha

[16] QEDB, 11.02.2020.

Case of Cauchi *v.* Malta, liema eżerċizzju llum qiegħed ukoll jiġi applikat mill-qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali, li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' €51,014 huwa ġust u xieraq, u dan wara li mis-somma ta' €101,493 rappreżentanti l-kirjiet stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju li setgħu jiġu pperċepiti mir-rikorrenti għall-perijodu bejn it-23 ta' Jannar, 1989 u l-1 ta' Ġunju, 2021, (i) l-ewwel sar tnaqqis ta' 30% jew €30,448 minħabba l-għan leġittimu u l-interess ġenerali tal-liġi li qiegħda tiġi attakkata, u (ii) mbagħad sar tnaqqis ieħor ta' 20% jew €14,209 stante li l-fond mhux neċessarjament kien ser ikun mikri matul il-perijodu kollu tal-allegat ksur u bil-kirjiet kif stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; u (iii) anki tnaqqis ta' €5,822 rappreżentanti l-kera perċepita matul il-perijodu kollu kif indikat iktar 'il fuq f'din is-sentenza. Il-Qorti tikkunsidra mbagħad li l-kumpens non-pekunjarju għandu jkun fl-ammont ta' €9,600, €300 fis-sena għall-istess ammont ta' snin, xhur, u ġranet u fl-istess proporzjon li fih ġie kkomputat il-qligħ potenzjali tar-rikorrent. Dawn id-danni, kemm pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jitħallsu lill-imsemmija rikorrent mill-intimat Avukat tal-Istat.

<u>Decide</u>

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

1) **Tilqa' it-tielet, ir-raba', is-sitt u s-sebgħa eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, u tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**

2) **Tilqa' t-tieni, ir-raba', il-ħames u s-sitt eċċezzjoni tal-intimati Godwin Mangion et, u tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tagħhom;**

3) **Tiddikjara li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Godwin Mangion tal-fond bin-numru 22, Flat 2, Pjazza Patri Magri, Marsa, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);**

4) **Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens għad-danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta, talli ma nżammx bilanċ proporzjonat matul is-snin sakemm daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, u s-sidien ma kellhomx rimedju ieħor sabiex ikollhom dritt għal kera aktar ġusta, u jinħoloq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, peress illi l-kera pagabbli ma kinitx tirrifletti l-valur tas-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni *ai termini* tal-liġi.**

5) **Tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti solidament bejniethom fl-ammont komplessiv ta' sittin elf, sitt mija u erbatax-il Euro (€60,614), rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji, u dan *ai termini* tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 319, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.**

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

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu kwantu għal kwinta parti (1/5) mir-rikorrent, u kwantu għal erba' kwinti (4/5) mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur