MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-25 ta' Mejju, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 48/2020 LM

Joseph Farrugia (K.I. 664844M), Innocent Farrugia (K.I. 286852M) u Michael Farrugia (K.I. 31046M), u b'digriet tat-12 ta' Jannar, 2022 l-atti ġew trasfużi f'isem Joseph Farrugia (K.I. 664844M), u Innocent Farrugia (K.I 286852M) wara l-mewt ta' Michael Farrugia

vs.

L-Avukat tal-Istat u Paul u Geraldine konjuġi Mamo

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fl-24 ta' Frar, 2020 mir-rikorrenti **Joseph Farrugia et** (minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'), fejn issottomettew dan li ġej:

Illi l-esponenti huma sidien tal-korp t'appartamenti li flimkien jifformaw binja magħrufa bħala "Blokk A" kif ukoll "St Peter's Flats", u li għandha n-numru disgħa u erbgħin (49), fi Triq ir-Rebbiegħa, fil-Mosta.

Illi wieħed mill-appartamenti formanti parti minn din il-binja, u ċioe dak internament numerat wieħed (1), minn hawn 'il quddiem imsejjaħ biss bħala "Il-Fond", huwa mikri

lill-intimati Mamo, u ilu hekk mikri għexieren ta' snin, u ċertament ferm qabel ix-xahar ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija ħamsa u disgħin (1995).

Illi l-esponenti, u l-awturi tagħhom fit-titolu, ilhom ma jaċċettaw kera mingħand l-intimati Mamo sa mill-iskadenza li għalqet fil-5 ta' Frar tas-sena elfejn u erbatax (2014) meta l-kera dovuta skont il-liġi mill-intimati Mamo kienet tammonta għal erba' mija sebgħa u disgħin Ewro u erbgħa u ħamsin ċenteżmu (€497.54) fis-sena, billi huma jidhrilhom li dik il-kera hija irriżorja u inadekwata, u ma tikkostitwixxix miżura proporzjonata sabiex tiġġustifika l-kontroll tal-użu u l-interferenza fit-tgawdija ta' ħwejjiġhom.

Illi dan hu hekk għaliex il-kuntratt ta' lokazzjoni viġenti bejn l-esponenti u l-intimati Mamo għadu sollum soġġett għad-disposizzjonijiet legali kontenuti fl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (minn hawn 'il quddiem imsejħa biss bħala "l-Ordinanza"), u liema dipsożizzjonijiet jipprovdu għar-rilokazzjoni tal-Fond anke kontra r-rieda tal-esponenti.

Illi għal dawn is-snin kollha li matulhom l-esponenti, u l-awturi tagħhom fit-titolu, ġew imġiegħela jippermettu lill-intimati Mamo sabiex jitħallew fit-tgawdija tal-kirja konċessa lilhom snin ilu, l-esponenti kienu qegħdin u għadhom qegħdin iġarrbu leżjoni fid-drittijiet fondamentali tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom, a tenur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll għal aċċess għal qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali għall-iskop ta' smigħ xieraq dwar id-determinazzjoni tad-drittijiet u tal-obbligazzjonijiet ċivili tagħhom, a tenur tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea. Dawn il-leżjonijiet ġew riskontrati hekk:

(i) Il-kontroll fuq il-kirja konċessa lill-intimati Mamo, konsistenti mir-rilokazzjoni kontinwa u mhux interrotta tal-kirja għal għexieren ta' snin, kif ukoll l-iffriżar tal-kondizzjonijiet lokatizji għall-perijodu kollu tar-rilokazzjoni, jikkostitwixxu interferenza sproporzjonata fit-tgawdija paċifika tar-rikorrenti ta' ħwejjiġhom. Tali interferenza sproporzjonata, anke jekk munita bl-interess ġenerali u pubbliku meħtieġ sabiex jilleġittimaha, qiegħda tqiegħed piż sproporzjonat fuq ir-rikorrenti, in kwantu l-intimati mhumiex qegħdin jipprovdu għal kumpens xieraq u adegwat sabiex ir-rikorrenti jiġu indennizzati għall-piż li qed jitqiegħed fuqhom;

(ii) Il-fatt li għaż-żmien kollu tar-rilokazzjoni, ir-rikorrenti ma ngħataw qatt ebda rimedju jew dritt t'azzjoni adegwat, effettiv u idoneju sabiex huma jkunu jistgħu jeżiġu l-ħlas ta' kumpens xieraq għall-interferenza sproporzjonata subita minnhom ukoll jikkostitwixxi leżjoni ta' drittijiet fundamentali, u dan stante ksur tad-dritt tagħhom għal aċċess għal qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali għall-iskop ta' smigħ xieraq dwar id-determinazzjoni tad-drittijiet u tal-obbligazzjonijiet ċivili tagħhom.

Illi bl-Att X tal-2009, daħlu fis-seħħ, sensiela ta' emendi, inkluż u b'mod partikolari bl-introduzzjoni tal-artikoli 1531B, 1531Ċ, 1531F u 1531K. Madanakollu, l-emendi introdotti permezz tal-leġislazzjoni preċitata ma jindirizzzawx u wisq anqas jirrimedjaw għal-leżjonijiet subiti mir-rikorrenti, in kwantu tali emendi:

- *Jippermettu lill-intimati Mamo jibqgħu jgawdu l-kirja mogħtija lilhom għexieren ta' snin ilu, u li tinsab fi stat ta' rilokazzjoni;*
- *Ma jipprovdux għal żidiet xierqa u adegwati fl-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti;*
- *Ma jagħtux lir-rikorrenti dritt t'azzjoni jew rimedji adegwati sabiex juru li l-valur lokatizju tal-Fond jeċċedi sewwa ż-żidiet konċessi mill-emendi fuq imsemmija.*

Illi għalhekk qed isir dan ir-rikors.

Għaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni u provvediment ieħor opportun, jogħġobha:

(i) *Tiddikjara u tiddeċiedi illi d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini kif ukoll tal-Att X tal-2009, senjatament iżda mhux biss dawk introdotti fil-Kodiċi Ċivili permezz tal-artikoli 1531B, 1531Ċ, 1531F u 1531K, jiksru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif tutelati permezz tal-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni, u permezz tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni, kif ukoll l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;*

(ii) *Tagħti dawk l-ordnijiet u direttivi kollha li jidhrulha xierqa u neċessarji sabiex il-leżjoni fid-drittijiet fundamentali subita mir-rikorenti tiġi rimedjata u titwaqqaf, inkluż tordna l-ħlas ta' kumpens pekunjarju kif ukoll morali lir-rikorrenti, u tordna wkoll li l-intimati Mamo ma jistgħux aktar jistrieħu fuq dawk id-disposizzjonijiet tal-liġi li dina l-Onorabbli Qorti ssib li qed jagħtu lok għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati, li huma lkoll inġunti in subizzjoni.

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** (minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'), li ġiet ippreżentata fit-12 ta' Marzu, 2020, li biha eċċepixxa:

l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Illi Malta, kif ukoll l-Att X tal-2009 senjatament iżda mhux biss dawk

introdotti fil-Kodiċi Ċivili permezz tal-artikoli 1531B, 1531Ċ, 1531F u 1531K qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom u dan billi qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà senjatament il-fond internament numerat 1 formanti parti minn blokka ta' appartamenti li flimkien jifformaw il-binja bin-numru 49, li tinsab fi Triq ir-Rebbiegħa, Mosta, mingħajr ma qed jingħata kumpens adegwat. Ir-rikorrenti qegħda titlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, kif ukoll tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-artikolu 6 u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, kif ukoll qegħdin jitolbu kumpens għall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija allegatament sofferti minnhom.

1. *Illi r-rikorrenti jridu jġibu prova li huma tassew suġġetti għal kirja li hija regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu, l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għaldaqstant għandhom jiġu miċħuda;*

3. *Illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perijodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjetà in kwistjoni u jekk jirriżulta illi r-rikorrenti akkwistaw il-proprjetà in kwistjoni meta l-kirja kienet diġà fis-seħħ jew li r-rikorrenti jew l-ante-kawża tagħhom ikkonċedew il-kirja meta l-Kap. 69 kien diġà fis-seħħ, l-esponent jeċċepixxi illi r-rikorrenti kienu ben konxji tal-protezzjoni li jagħtu l-provvedimenti tal-Kap. 69 lill-inkwilini u għalhekk ma kien hemm l-ebda intervent leġislattiv li ma kinux edotti minnu u r-rikorrenti minn jeddhom assoġġettaw ruħhom għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

4. *Illi safejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw it-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, it-talbiet tar-rikorrenti huma wkoll irreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Marzu 1962 u għaldaqstant din il-liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;*

5. *Illi inoltre safejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw it-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni dan ma jistax jiġi mistħarreġ u dan peress illi skont l-artikolu 37(2) (f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà, li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;*

6. *Illi fi kwalunkwe każ ir-rikorrenti ma ġarrbu l-ebda ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ġidhom taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż, persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Però dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tla-Liġijiet ta' Malta ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha tagħhom fuq il-ġid in kwistjoni;*

7. *Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew fil-każ tagħna, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għaliex irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni; u (iii) jżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu b'mod ġenerali. Jiġi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif il-Kap. 69 għandu jitqies li jmur kontra l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

8. *Illi dwar l-ilment mibni fuq l-artikolu u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jeċċepixxi illi dawn l-artikoli huma inapplikabbli għall-fattispeċie tal-każ odjern. L-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq huwa mixħut esklussivament fuq il-'procedural fairness' ta' kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb fuq kif tkun tixtieq parti. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;*

9. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost,* dato ma non concesso *li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.*

10. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

3. Rat ir-Risposta tal-intimati **Paul u Geraldine konjugi Mamo** (minn issa 'l quddiem 'l-intimati Mamo'), li ġiet ippreżentata fit-8 ta' Mejju, 2020, li biha eċċepew:

1. *Illi l-konjugi Mamo ma humiex il-leġittimi kontraditturi fil-każ in eżami kif redatt u intavolat mill-atturi in vista tal-fatt illi f'kawżi ta' din ix-xorta u natura, l-unika persuna li għandha interess ġuridiku dwar il-liġijiet lamentati u r-rimedji mitluba għal ksur tal-istess huwa biss l-Istat ta' Malta u mhux l-individwu privat;*
2. *Illi konsegwentement għalhekk l-istess intimati konjugi Mamo għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju;*
3. *Illi difatti jekk wieħed jeżamina t-talbiet kif dedotti, l-atturi qed jitolbu dikjarazzjoni fis-sens illi numru ta' liġijiet qed jiksru numru ta' drittijiet fundamentali tagħhom. Ċertament f'dan ir-rigward u kuntest, l-odjerni intimati konjugi Mamo ma għandhom ebda interess ġuridiku in konnessjoni ma' din il-materja;*
4. *Illi l-istess għandu jingħad għat-tieni talba peress illi din hija konsegwenzjali għall-ewwel talba u difatti huwa l-Istat se mai li għandu jiġi ordnat jakkorda kwalsiasi tip ta' rimedju lill-atturi, okkorrendo, peress illi huwa l-istess Stat u mhux l-individwu privat li jagħmel il-liġijiet;*
5. *Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi rilevat li l-intimati konjugi Mamo qed jokkupaw il-fond in kwistjoni taħt titolu validu ta' lokazzjoni skont il-liġijiet viġenti ta' Malta u dejjem kienu puntwali fil-ħlas tal-kera dovuta;*
6. *Illi fis-sena 2009, l-Istat Malti, konvenut ukoll f'din il-kawża, kien ħaseb biex jirrimedja l-pożizzjoni legali fil-konfront tal-kirjiet li bdew qabel is-sena 1995 fejn stabbilixxa il-ħlas tar-rata minima fl-ammont ta' €185 (euro) u li din togħla kull tliet snin skont l-indiċi tal-inflazzjoni;*
7. *Illi fil-fatt l-atturi Farrugia aċċettaw dawn l-emendi fil-liġi antika tal-kera billi mis-sena 2010 sas-sena 2013, huma baqgħu jaċċettaw regolarment il-kera mingħand l-intimati konjugi Mamo;*
8. *Illi in vista tal-premess għalhekk, jingħad li t-tieni talba tal-atturi fejn tikkonċerna lill-intimati konjugi Mamo ma tistax tiġi akkolta għar-raġuni ulterjuri li huma kienu ġia aċċettaw lill-istess konjugi Mamo bħala inkwilini meta baqgħu jaċċettaw il-kera mingħandhom wara l-emendi tas-sena 2009 (Att X tal-2009).*
9. *B'riserva li jiġu preżentati risposti ulterjuri jekk ikun il-każ.*
10. *Illi l-fatti li jifformaw parti minn din ir-risposta huma magħrufa personalment lid-dikjaranta.*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-12 ta' Jannar, 2022, fejn il-partijiet ingħataw il-fakultà li jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet, u fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

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

Provi u riżultanzi

4. Waqt l-udjenza tat-8 ta' Lulju, 2020, xehdet l-intimata **Geraldine Mamo**[1], li qalet li wara l-5 ta' Frar, 2015, hija bdiet tiddepożita taħt l-awtorità tal-Qorti l-kera tal-fond 49, Flat 1, St Peter's Flats, Triq ir-Rebbiegħa, l-Mosta [minn issa 'il-fond'], għaliex kien avviċinaha r-rikorrent Joseph Farrugia, u qalilha li xtaq li l-kera togħla għal sitt mitt Lira Maltin (LM600), u hija ma kinitx qablet li kellha tħallas dan l-ammont. Ix-xhud spjegat li l-fond in kwistjoni huwa appartament, li meta nkera lilha u lir-raġel tagħha, kellhom iħallsu rigal għalih. Qalet ukoll li hi u r-raġel tagħha kellhom jagħmlu ħafna xogħol ta' manutenzjoni f'dan il-fond, fosthom tibdil ta' aperturi u tibdil tal-kmamar tal-banju. Ix-xhud qalet li meta dan il-fond inkera lilha u lil żewġha, ir-rikorrent kien infurmahom li din il-kirja kienet għal għomorhom. Ix-xhud esebiet ukoll diversi irċevuti tal-kera maħruġa mir-rikorrenti tul is-snin.[2]

[1] *A fol.* 20 tal-proċess.
[2] *A fol.* 24 *et seq* tal-proċess.

5. Ir-rikorrent **Joseph Farrugia** fl-*affidavit* tiegħu[3] qal li huwa akkwista parti mill-art fejn inbena l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri permezz ta' kkuntratt ippubblikat min-Nutar Paul Pullicino fil-11 t'April, 1968, meta l-kumpannija B. Tagliaferro & Sons Ltd ittrasferietlu b'titolu ta' sub-enfitewsi perpetwa mid-data tal-att, żewġ porzjonijiet fabbrikabbli ta' art kontigwi, formanti parti mill-għalqa 'Tal-Imliet' il-Mosta. Spjega li permezz ta' żewġ kuntratti oħra wkoll fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino tal-11 t'April, 1968, l-istess kumpannija B. Tagliaferro & Sons Ltd ikkonċediet b'titolu ta' sub-enfitewsi perpetwa mid-data tal-att lil missieru (Peter Farrugia), porzjoni ta' sit fabbrikabbli fl-istess għalqa 'Tal-Imliet', il-Mosta, u porzjon ieħor ta' sit fabbrikabbli formanti parti mill-għalqa 'Tal-Imliet' ukoll. Qal li fuq dawn l-artijiet, hu u missieru bnew ħanut, terran, żewġ appartamenti *at ground floor level,* tliet appartamenti *at first floor level* u tliet appartamenti *at second floor level.* Qal li l-ħanut u t-terran inbnew fuq l-art akkwistata minn missieru, u l-appartament fil-*first floor* bl-indirizz Flat 1, Block A, Spring Street, Mosta, inkera lill-intimati b'kera ta' €465.87 fis-sena. Qal li dan il-fond ilu mikri lill-intimati minn qabel l-1995. Ir-rikorrent temm jgħid illi stante l-mewt ta' oħthom xebba, il-fond illum jappartjeni lilu u lil żewġ ħutu subien, Michael u Innoċenz aħwa Farrugia.

6. Ix-xhud ippreżenta għadd ta' dokumenti bħala prova tat-titolu tar-rikorrenti fuq l-imsemmija art, fosthom il-kuntratti tal-11 ta' April, 1968 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino[4], kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' omm ir-rikorrenti Pauline Farrugia[5], kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Pietro Farrugia[6], kopji tar-riċerki testamentarji li saru f'isem il-ġenituri mejtin tar-rikorrenti[7], u kopja taċ-

[3] *A fol.* 58 tal-proċess.
[4] *A fol.* 59 u 67 tal-proċess.
[5] *A fol.* 82 tal-proċess.
[6] *A fol.* 83 tal-proċess.
[7] *A fol.* 84 tal-proċess.

ċertifikat tal-mewt ta' Antonia Farrugia, oħt ir-rikorrenti.[8] Fil-mori tal-kawża ġie nieqes ukoll ir-rikorrent Michael Farrugia, u għalhekk ir-rikorrenti l-oħra ppreżentaw ir-riċerki testamentarji tiegħu u saret il-leġitimazzjoni tal-atti.[9]

7. **Marica Micallef**, fl-*affidavit* tagħha[10] qalet li hija tiġi bint ir-rikorrent Innocent Farrugia, u għalhekk ir-rikorrenti l-oħra huma zijiet tagħha. Spjegat li missierha u ħutu għandhom diversi proprjetajiet mikrijin għand terzi, u l-kirjiet li jdaħħlu minn dawn il-proprjetajiet jinqasmu ugwalment bejniethom. Ix-xhud ikkonfermat li fost il-kirjiet li jirċievu l-familjari tagħha, hemm il-kera li titħallas mill-intimati Mamo.

8. Fl-*affidavit* tagħha, l-intimata **Geraldine Mamo**[11] qalet li hi u r-raġel tagħha kienu krew l-appartament mertu ta' dawn il-proċeduri mingħand Joseph Farrugia. Qalet li tul iż-żmien tal-kirja, hi u r-raġel tagħha dejjem għarfu lil Joseph Farrugia bħala s-sid tal-fond, u bejn il-partijiet qatt ma kien hemm skrittura ta' kirja, però kien beda jiġi ffirmat ktieb tal-irċevuti tal-kera. Qalet li l-kirja bdiet fil-5 ta' Frar, 1989 u dan bil-kera ta' LM200 fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem, bil-ħlas isir fi Frar ta' kull sena. Qalet ukoll li llum il-ġurnata huma jħallsu €465 kera fis-sena. L-intimata qalet li qatt ma kien hemm ftehim dwar il-perijodu tal-kirja, u bejn il-partijiet kien hemm l-intiża li huma jgħixu hemm bħala r-residenza ordinarja tagħhom u Joseph Farrugia kien tahom il-kelma ta' raġel li ma kienx ser jgħollilhom ir-rata tal-kera. L-intimata qalet li apparti l-kera ta' kull sena, hi u r-raġel tagħha ħallsu LM1,000 lil Joseph Farrugia bħala rigal, u huma dejjem ħallsu l-kera fil-ħin. Ix-xhud spjegat li flimkien magħha u mar-raġel tagħha hemm żewġt uliedhom maġġorenni jgħixu fil-fond, u wieħed

---

[8] *A fol.* 86 tal-proċess.
[9] *A fol.* 131 tal-proċess.
[10] *A fol.* 89 tal-proċess.
[11] *A fol.* 96 tal-proċess.

minnhom huwa diżokkupat. Qalet li l-familja tagħha tokkupa dan il-fond b'titolu validu ta' kirja skont il-liġijiet ta' Malta. Ix-xhud qalet li wara l-emendi li saru fl-2009, sid il-fond baqa' jaċċetta l-kera b'mod regolari mingħand l-intimati, u kien waqaf jaċċetta l-kera fl-2014, meta l-intimati bdew jiddepożitaw il-kera taħt l-awtorità tal-Qorti. L-intimata qalet li meta hi u r-raġel tagħha daħlu fil-fond, dan kien fi stat battal, u mingħajr għamara. Qalet ukoll li l-post kien ilu mibni, u qabilhom kien hemm nies oħra jgħixu fih. Ix-xhud qalet li kull darba li saru benefikati fil-fond, dawn saru bi spejjeż tagħha u tar-raġel tagħha, minkejja li kienu jinfurmaw lil Joseph Farrugia minn qabel għall-approvazzjoni tiegħu. Fost ix-xogħlijiet li l-inkwilini għamlu fil-fond, ix-xhud spjegat li sar tibdil tal-kamra tal-banju għal darba darbtejn, u tibdil tal-aperturi u tal-kanen tal-ilma. Ix-xhud qalet ukoll li fl-2014 l-appartament ta' fuqhom kien ġarrab ħruq, bil-konsegwenza li anki l-għamara fl-appartament tagħhom sofriet xi ħsara minħabba l-ammont ta' ilma li kien ntefa'. Ix-xhud qalet li hija u l-familja tagħha dejjem żammew dan l-appartament fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, u tul is-snin huma nefqu ħafna flus kemm sabiex arredaw il-fond kif ukoll sabiex iżommuh fi stat tajjeb.

9. Għad-domandi li sarulha in kontro-eżami[12], l-intimata wieġbet li l-ftehim kien li l-kera titħallas kull sena bil-quddiem. Qalet li l-partijiet m'għamlu l-ebda kuntratt bejniethom, u r-*records* tal-ħlas kienu jinżammu fuq pitazz. L-intimata kkonfermat ukoll li tul is-snin ma kienx hemm żidiet fil-kera. Qalet li r-rikorrent Joseph Farrugia kien infurmaha li ried jgħolli l-kera wara li dan kien għamel xogħol fuq il-faċċata tal-fond, iżda hija kienet infurmatu li hi u żewġha ma kinux disposti jħallsu is-LM600 fis-sena li talab Farrugia.

[12] *A fol.* 102 tal-proċess.

10. Waqt l-udjenza tat-8 ta' Lulju, 2020, il-Qorti ħatret lill-**Perit Mario Axisa** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju sabiex jaċċedi fuq il-fond u jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ mill-1995 sal-lum, b'intervalli ta' ħames snin.

11. Perit Tekniku Ġudizzjarju ppreżenta r-rapport tiegħu fit-3 ta' Ġunju, 2021[13], fejn qal li l-fond in kwistjoni jinsab f'żona residenzjali qrib iż-Żona ta' Konservazzjoni Urbana. Il-Perit Axisa spjega li l-fond fih servizzi installati, li jinkludu elettriku, ilma, drenaġġ u servizzi tal-komunikazzjoni, u dawn is-servizzi għadhom qegħdin jaqdu l-funzjonijiet li ġew installati għalihom. Il-Perit Axisa qal li l-finituri fil-fond huma ta' kwalità u ftit li xejn fihom ħsara, għalkemm innota xi ħsarat fil-fond aktarx kawża ta' perkolazzjoni ta' ilma mill-fond ta' fuq. Il-Perit Axisa qal li l-valur tal-fond fis-suq miftuħ fil-preżent huwa ta' €265,000, filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond huwa ta' €720 fix-xahar, €8,640 fis-sena.

12. Waqt l-udjenza tas-17 ta' Novembru, 2021[14], sar il-kontro-eżami tar-rikorrent Joseph Farrugia, fejn ikkonferma li l-fond in kwistjoni inkera lill-intimati battal mill-għamara.

Konsiderazzjonijiet legali

13. Ir-rikorrenti istitwew dawn il-proċeduri bħala sidien tal-fond Flat 1, "Blokk A", 'Saint Peter Flats', 49, Triq ir-Rebbiegħa, il-Mosta, liema fond kien inkera lill-intimati Mamo qabel l-1 ta' Ġunju, 1995. L-ewwel ħlas tal-kera jmur lura għall-5 ta' Frar, 1989, u mill-provi jirriżulta li l-intimati kienu jħallsu LM200 kera fis-sena, ekivalenti għal €465. Ir-rikorrenti spjegaw li din il-kirja hija

[13] *A fol.* 107 tal-proċess.
[14] *A fol.* 126 tal-proċess.

regolata bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u minħabba l-mod kif din il-kirja hija regolata bil-liġi, il-fond baqa' suġġett għar-rilokazzjoni kontinwa u mhux interrotta favur l-intimati. Jirriżulta wkoll li minkejja l-emendi leġislattivi introdotti tul is-snin, l-intimati baqgħu jħallsu l-istess ammont ta' kera anki wara l-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009. Ir-rikorrenti sostnew li l-protezzjoni li jgawdu inkwilini bħall-intimati mhijiex ġusta għaliex m'hemm l-ebda bilanċ bejn din il-protezzjoni tal-inkwilini u l-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tagħhom bħala sidien, u din is-sitwazzjoni hija leżiva tal-jeddijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'il-Kostituzzjoni'] u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem [minn issa 'il-Konvenzjoni Ewropea']. Ir-rikorrenti saħqu wkoll li safejn il-liġi kif inhi fil-preżent ma ttihom l-ebda rimedju jew jedd t'azzjoni adegwat, effettiv u idoneju sabiex jesiġu ħlas ta' kumpens xieraq għall-interferenza sproporzjonata subita minnhom, din il-Qorti għandha ssib ukoll ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u bl-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea. In vista ta' dawn ir-riżultanzi, ir-rikorrenti talbu li jiġi dikjarat li l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini [Kap.] u l-Att X tal-2009, jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom kif tutelati bl-artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni u bl-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni, kif ukoll bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Ir-rikorrenti talbu wkoll li l-intimat Avukat tal-Istat jiġi ordnat iħallashom kumpens, kif ukoll talbu lill-Qorti tiddikjara li l-intimati Mamo m'għadx għandhom dritt jibqgħu jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-liġi sabiex jibqgħu jgħixu fil-fond.

14. L-intimat Avukat tal-Istat wieġeb li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u qal li fl-ewwel lok ir-rikorrenti jridu jġibu prova li r-relazzjoni

bejn ir-rikorrenti u l-intimati Mamo verament hija regolata bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li ladarba din il-kirja ngħatat wara d-dħul fis-seħħ tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti kienu jafu liema disposizzjonijiet tal-liġi kienu ser jirregolaw ir-relazzjoni legali tagħhom mal-intimati. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għas-sitwazzjoni odjerna, għaliex il-liġi li qegħda tiġi attakkata mir-rikorrenti ġiet *saved* bid-disposizzjonijiet tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta. L-intimat Avukat tal-Istat qal ukoll li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti, stante li hawn *non si tratta* ta' teħid forzuż tal-proprjetà, iżda biss ta' kontroll fl-użu tagħha. Ġie eċċepit ukoll li fi kwalunkwe każ, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jagħti diskrezzjoni wiesgħa lill-Istat biex jilleġisla fl-interess ġenerali, u f'dan il-każ jista' jingħad li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom l-għan leġittimu li jħarsu l-jedd tal-persuna li jkollha akkomodazzjoni affordabbli.

15. L-intimati Mamo jilqgħu għat-talbiet tar-rikorrenti billi jgħidu illi mhumiex il-leġittimi kontradittturi, in vista tal-fatt illi f'kawżi ta' din ix-xorta, l-unika persuna li għandha interess ġuridiku dwar il-liġijiet lamentati u r-rimedji mitluba għal ksur tal-istess huwa biss l-Istat ta' Malta u mhux l-individwu privat, u konsegwentement għalhekk l-istess intimati konjugi Mamo għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju. Qalu wkoll li huma qegħdin jokkupaw il-fond taħt titolu validu ta' lokazzjoni skont il-liġijiet viġenti, u huma dejjem kienu puntwali fil-ħlas tal-kera dovuta. L-intimati Mamo qalu wkoll li r-rikorrenti Farrugia aċċettaw l-emendi tal-Att X tal-2009 fil-liġi antika tal-kera billi mis-sena 2010 sas-sena 2013, huma baqgħu jaċċettaw regolarment il-kera mingħand l-intimati Mamo. Jgħidu illi għalhekk it-tieni talba tar-rikorrenti fejn tikkonċerna

lill-intimati Mamo, ma tistax tiġi akkolta meta baqgħu jaċċettaw il-kera mingħandhom wara l-emendi tal-Att X tal-2009.

16. Il-Qorti tibda billi tindirizza l-eċċezzjoni preliminari tal-intimati Mamo, fejn qegħdin isostnu li huma mhumiex il-leġittimi kontraditturi għat-talbiet tar-rikorrenti. Din il-Qorti tqis illi fir-rigward tal-liġijiet li qegħdin jilmentaw minnhom ir-rikorrenti, u r-rimedji mitluba għal ksur tal-istess, huwa l-Istat Malti fl-obbligu li jirrispondi, għaliex huwa l-Istat li jagħmel il-liġijiet tal-pajjiż, u mhux l-individwu privat, li kull ma għamel fil-każ odjern, kien li osserva l-liġijiet tal-pajjiż. Madanakollu żgur li ma jistax jingħad l-istess fir-rigward tat-talba tar-rikorrenti, sabiex ladarba tkun sabet li d-disposizzjonijiet tal-liġi li bis-saħħa tagħhom l-intimati qegħdin jippretendu li jibqgħu protetti fil-kirja, huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien, l-intimati m'għandhomx jinvokaw aktar il-protezzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 sabiex jibqgħu fl-okkupazzjoni tal-fond. Ċertament illi fir-rigward ta' din it-talba partikolari tar-rikorrenti, l-intimati Mamo huma leġittimi kontradditturi u għandhom *locus standi in judicio.*

17. Din il-Qorti tirrileva li għad illi mill-provi ma jirriżulta li kien hemm ebda ftehim ta' kera bil-miktub bejn il-partijiet, jirriżulta però li r-relazzjoni bejn ir-rikorrenti u l-intimati Mamo hija regolata bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Fil-fatt kemm ir-rikorrent Joseph Farrugia kif ukoll l-intimata Geraldine Mamo, it-tnejn xehdu li din il-kirja bdiet fl-1989, u mill-irċevuti tal-kera esebiti fil-proċess, jirriżulta li l-ammont ta' kera li jitħallas mill-intimati Mamo baqa' wieħed invarjat LM200 ossija €465, sena wara oħra. Minn dak li xehdet l-intimata, il-ħsieb wara l-għoti ta' dan il-fond b'titolu ta' kera kellu jkun li l-intimati jibqgħu fil-kirja tal-fond tul ħajjithom kollha, naturalment għaliex ir-rikorrenti kienu

jafu, fiż-żmien li kkonċedew il-kirja, li huma ma setgħux jirriprendu pussess tal-fond in vista tal-protezzjoni li l-liġi kienet tagħti lill-intimati.

18. Kwantu għall-ilment tar-rikorrenti dwar l-allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, billi fl-ewwel lok sejra tikkunsidra l-eċċezzjoni sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat dwar il-proponibbilità *o meno* ta' din l-azzjoni, u dan għaliex il-Kap. 69 daħal fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu, tal-1962. L-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi illi:

> "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-sub-artikolu) u li ma:-
>
> (a) Iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
> (b) Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
> (c) Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew
> (d) Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa imsemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-Artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."

19. Il-Qorti hawnhekk tagħmel riferiment għal dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs.* Avukat Ġenerali et**, mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fis-27 ta' Frar, 2020, fejn ingħad illi:

> *"Riferibbilment għall-każ tal-lum, ma hemmx dubju illi l-liġijiet relattivi għall-kirja mertu tal-kawża saru qabel it-3 ta' Marzu, 1962. Saru emendi għal dawk il-liġijiet. Il-Qorti m'għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed mill-eċċezzjonijiet ravviżati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni ... Din il-Qorti tqis illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kienu saved bl-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni. Ma tistax tiġi avvanzata mir-rikorrenti pretensjoni ta' vjolazzjoni tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni."*

20. Il-Qorti tqis li l-liġi impunjata mir-rikorrenti daħlet fis-seħħ ferm qabel l-1962, u r-rikorrenti ma ressqu l-ebda prova li xi disposizzjoni ta’ dik il-liġi taqa’ taħt xi waħda mill-eċċezzjonijiet kontemplati fl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Qabel tistħarreġ jekk hemmx ksur tal-jeddijiet tar-rikorrenti taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Qorti sejra tikkonsidra eċċezzjoni oħra li tqajmet mill-intimat Avukat tal-Istat fir-rigward tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, jiġifieri dik jekk fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, fejn m’hemmx teħid forzuż tal-proprjetà iżda biss kontroll tal-użu tagħha, jistax jintqal li kien hemm ksur taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-Istat għandu jkollu l-poter jilleġisla b’mod li jikkontrolla l-użu ta’ proprjetà privata sabiex jirregolarizza sitwazzjonijiet soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni, xi ħaġa din li hija sanċita wkoll bid-dispost tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

21. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi illi:

> “(1) Ebda proprjetà ta’ kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b’mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta’ kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b’mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta’ liġi applikabbli għal dak it-teħid ta’ pussess jew akkwist –
>
> (a) Għall-ħlas ta’ kumpens xieraq;
>
> (b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta’ aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b’liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta’ kull kumpens li għalih tista’ tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta’ dak il-kumpens; u
>
> (c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f’dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta’ appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f’Malta.”

22. F'dan ir-rigward, il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ġie ppronunzjat mill-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[15]:

"Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġuriprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċement ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

23. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jgħid illi:

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali."

24. F'sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **J. Lautier Company Limited *vs.* Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali**[16], b'riferiment għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ingħad:

"Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt tal-Istat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

Dan l-Artikolu allura jipproteġi d-dritt speċifiku "to the peaceful enjoyment of possessions, the right to have, to use, to dispose of, to pledge, to lend, even to destroy one's possessions. As the Court said in the Marks case, "Article 1 is in substance guaranteeing the right of property." Enjoyment is protected principally against

[15] 24.06.2016.
[16] 07.04.2005.

interference by the State" (Theory and Practice of the European Convention of Human Rights, E. Van Djke, G.J.H. Van Hoof, second edition, p. 516 et seq).

...

Għall-fini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll Addizzjonali tal-Konvenzjoni, il-kelma "possessions" fit-text Malti "possedimenti" għandha tirċievi sinifikat ampju u fit-tutela taħt dan l-artikolu hemm inkluż ukoll dik kontra interferenzi fl-użu u t-tgawdija tal-proprjetà u tad-drittijiet relattivi."

25. Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet **Attard & Zammit Cassar *vs.* Malta**[17], ingħad illi:

"In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol Number 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (James & Others, Amato Gauci).

In assessing compliance with Article 1 of Protocol Number 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by the individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see Immobiliare Saffi vs Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151)."

26. Fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et** ċitata supra, il-Qorti Kostituzzjonali għamlet ukoll dawn l-osservazzjonijiet:

"... din il-Qorti tosserva illi l-miżura leġislattiva tal-Istat li tirregola l-użu tal-proprjetà tar-rikorrenti tissodisfa r-rekwiżit tal-legalità stante li toħroġ mil-liġi u preċiżament mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Huwa paċifiku wkoll li l-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-disposizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-

[17] 24.06.2016.

akkomodazzjoni soċjali fejn l-Istati Membri għandhom marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, iżda mill-banda jirriżulta manifest li hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalità naxxenti mid-differenza kbira li teżisti bejn l-ammont tal-kera perċepit mir-rikorrenti ta' €4,277.80 fis-sena u min-naħa l-oħra l-valur lokatizju fis-suq ħieles fl-ammont annwu ta' €159,350 kif stabbilit mill-perit ġudizzjarju. Għaldaqstant din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni raġġunta mill-Ewwel Qorti li din id-diskrepanza fil-kera perċepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizju, liema kera tinsab protetta bil-liġi speċjali tal-kera fuq indikata, u dik potenzjalment perċepibbli fis-suq ħieles jimponu fuq ir-rikorrenti piż eċċessiv u sproporzjonat. Dan joħloq żbilanċ inġust u manifest bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-dritt tal-proprjetà tar-rikorrenti.

Rigward l-emendi bl-Att X tal-2009, din il-Qorti tosserva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn ilhom żmien twil jissubixxu l-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom. ...

Barra minn hekk il-fatt li r-rikorrenti naqsu milli jadixxu lill-Bord biex jiksbu awment fil-kera m'għandux jimmilita kontra tagħhom stante li l-kriterji riġidi li bihom huwa marbut il-Bord fil-komputazzjoni tal-awment fil-kera ma jippermettux awment li jkun proporzjonat fiċ-ċirkostanzi tal-każ."

27. Fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs.* Miriam Pace et**[18], il-Qorti kompliet għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

"Din il-Qorti hija tal-fehma illi kienu x'kienu ċ-ċirkostanzi meta nkera l-post, anke jekk kien diġà fis-seħħ il-Kap. 69, b'daqshekk ma jfissirx illi bl-applikazzjoni ta' dik il-liġi fir-realtajiet tas-soċjetà Maltija, il-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Fil-każ tar-rikorrenti, l-aċċettazzjoni da parti tagħhom tal-fatt tal-kirja m'għandhiex tinftiehem jew testendi sabiex tfisser illi ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni. L-istat ta' nuqqas ta' għażla kien realtà fil-pajjiż li jibqa' jippersisti anke sa żminijiet riċenti. L-isvolta ġiet mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-ECHR fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fondamentali tas-sidien.

Fid-deċiżjoni tal-ECHR fil-każ ta' ***Zammit and Attard Cassar vs Malta,*** *kien rimarkat illi:-*

> *"...at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation of property prices in the decades to come ..."(para. 50).*

[18] 27.02.2020.

Bl-emendi l-aktar riċenti ġara li filwaqt li l-inkwilini ngħataw protezzjoni ma ġarax l-istess lis-sidien li kellhom joqogħdu għal dak li kienet tipprovdi l-liġi għaliex il-leġislatur naqas milli joffrilhom rimedju adegwat skont il-liġi ordinarja sabiex joġġezzjonaw b'mod effettiv għar-restrizzjonijiet fuq il-kundizzjonijiet lokatizji. L-unika triq li kellhom kienet li jfittxu kenn quddiem il-qrati ta' indole kostituzzjonali jew konvenzjonali (ara s-sentenza li tat din il-Qorti diversament preseduta fil-11 ta' Mejju, 2017 fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi et vs l-Onorevoli Prim Ministru et****).*

Tajjeb jingħad li a tenur tal-Art. 14 tal-Kap. 69, is-sid illi "jgħolli l-kera jew ibiddel il-kondizzjonijiet tal-kiri", għandu jsegwi l-proċedura stabbilita fl-Ordinanza, u jindika l-kundizzjonijiet il-ġodda qabel l-iskadenza tal-kirja. L-inkwilin għandu l-jedd illi jagħmel l-oġġezzjonijiet tiegħu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera."

28. Il-Qorti kompliet tispjega r-raġunijiet għalfejn is-sidien sfaw imqegħdin f'sitwazzjoni ta' żvantaġġ meta mqabbla ma' dik tal-inkwilini, billi qalet illi:

"Jirriżulta għalhekk illi l-kirja tal-fond de quo kienet imġedda *ope legis* b'mod u manjiera illi s-sid kien kostrett *a suo malgrado* li joqgħod għal dak ir-reġim ta' dritt ċertament sfavorevoli għalih. Anke li kieku ntalab awment fil-kera, il-liġi ma kinitx tipprovdi għal kundizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u ġust. Għalhekk ir-rikorrent u l-awturi tagħhom ma kellhomx rimedji effettivi.

Jirriżulta li l-leġislazzjoni attwali tolqot lir-rikorrenti bi proporzjon evidenti u sfavorevoli għalihom. Mhuwiex in diskussjoni l-jedd tal-Istat li jikkontrolla b'leġislazzjoni l-użu tal-proprjetà meta dan ikun fl-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qegħdin jinżammu bilanċ u proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u ta' dak privat. Il-kwistjoni għandha tibqa' inkwadrata madwar il-fatt li bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti qed ikun hemm ksur tal-art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni. Fil-każ tar-rikorrenti huwa ppruvat sproporzjon qawwi kontra tagħhom fir-ritorn li jista' jkollhom li kieku t-tgawdija tal-proprjetà kellha titħalla tilħaq il-milja tagħha.

Huwa evidenti li matul iż-żmien anke l-leġislatur irrealizza li dak li wasslu biex jintervjeni fl-1931 kien jeħtieġ ripensament motivat minn bidla lejn l-aħjar fil-qagħda ekonomika u soċjali fil-pajjiż. Il-Qorti tosserva illi waqt illi bl-Att XXXI tal-1995 il-leġislatur intervjena favur il-liberalizzazzjoni tal-kera, għażel illi jillimita dan għal dawk il-kirjiet li bdew wara l-1 ta' Ġunju, 1995, bil-konsegwenza illi kollox baqa' kif kien għal dawk il-kirjiet (bħal din tal-lum) li kienu saru qabel l-1 ta' Ġunju, 1995.

Tajjeb jingħad illi bl-emendi li kienu introdotti għall-Kap. 16 bl-Att X tal-2009, għad li kien hemm awment fil-kera, xorta waħda baqa' jirriżulta sproporzjon kontra r-

rikorrenti bejn l-awment fil-kera skont l-Art. 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Dan oltre għall-fatt li s-sid baqa' kostrett joqgħod għal quantum ta' żieda dettat mil-liġi li stabbiliet mhux biss kemm għandu jkun l-awment iżda anke kull meta. Qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi, ir-rikorrenti odjerni kienu ilhom snin twal iġarrbu leżjoni tal-jedd tagħhom skont l-Art. 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni.

Fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ ta' **Anthony Aquilina *vs* Malta,** l-ECHR irrimarkat illi: *"the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord's position."*

Fil-każ ta' **Zammit and Attard Cassar *vs* Malta,** l-ECHR irrimarkat:

"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government ... While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the general interest, the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded."

Fil-każ ta' **Ian Peter Ellis *vs* Avukat Ġenerali et,** il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi:

"Lanqas l-emendi għall-Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilità li dawn jirriprendu pussess tal-fond tagħhom."

Fil-każ tal-lum jirriżulta ppruvat li l-kera perċepita mir-rikorrenti, a bażi tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, hija bil-wisq inferjuri għall-kera fis-suq. Il-figuri li saret referenza għalihom aktar kmieni jitkellmu waħedhom. Għalhekk huwa ppruvat li l-isproporzjon li ma jridx l-Art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni u li qed jinġarr mis-sid."

29. In vista ta' dawn l-insenjamenti, il-Qorti tqis illi l-intervent leġislattiv li wassal biex ir-rikorrenti jibqgħu kkontrollati kemm fir-rigward tal-introjtu li huma jistgħu jirċievu mill-kera tal-fond, kif ukoll fir-rigward tar-ripreża tiegħu, jammontaw għal leżjoni tad-dritt fundamentali ta' protezzjoni tal-proprjetà privata. Il-Qorti tqis ukoll li għal diversi snin ir-rikorrenti kellhom iġorru waħedhom il-piż ta' miżura soċjali maħsuba biex tipprovdi akkomodazzjoni lil min m'għandux mezzi biex jixtri proprjetà tiegħu, mingħajr ma ġew megħjuna

biex jagħmlu dan mill-Istat. L-Istat minkejja li ħa ħsieb jilleġisla dwar il-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħal ma huwa l-Kap. 69, sabiex jiġi assigurat li persuni fis-sitwazzjoni tal-intimati jkollhom post affordabbli fejn jgħixu, madanakollu naqas milli bl-istess mod jaħseb biex jissalvagwardja l-jeddijiet tas-sidien biex ikollhom dħul xieraq mill-proprjetà tagħhom, b'mod li nħoloq żbilanċ sproporzjonat bejn il-jeddijiet tas-sidien min-naħa l-waħda, u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra. M'għandu qatt ikun li individwi privati jintalbu jġorru waħedhom il-piż ta' miżuri soċjali intiżi biex jipproteġu u jħarsu ċittadini oħra, sakemm ma jiġux ikkumpensati għal dan b'mod xieraq.

30. Anki l-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem ippronunzjat ruħha dwar dan f'deċiżjoni fl-ismijiet **Amato Gauci *v.* Malta (47045/06)**, fejn qalet illi:

> "*In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr and Mrs P. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right to property.*"

31. Il-Qorti tqis illi mill-atti jirriżulta li hemm sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrenti, u l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħu jdaħħlu li kieku dan il-fond seta' jinkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Kif saħqet din il-Qorti f'okkażjonijiet oħra, lanqas l-emendi introdotti permezz tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, ma jagħtu rimedju adegwat lir-rikorrenti, u dan għaliex il-leġislatur xorta waħda ħoloq sistema fejn l-awment

fil-kera huwa *capped* skont ir-rata tal-inflazzjoni, u s-sid ta' proprjetà m'għandux il-libertà li jitlob kera kemm irid.

32. Din il-Qorti tqis li jirriżulta li hemm sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrenti, jiġifieri €465 fis-sena, u l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħu jirċievu li kieku l-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Jirriżulta minn dak li ġie stabbilit mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, li l-valur lokatizju ta' dan il-fond kien invarja minn €2,040 bejn l-1995 u l-2000, għal €8,640 mill-2020 sal-lum. Skont il-Perit Tekniku Ġudizzjarju, ir-rikorrenti setgħu jdaħħlu kera fis-suq miftuħ fl-ammont ta' €2,040 bejn l-1995 u l-2000, €2,760 bejn l-2000 u l-2005, €4,860 bejn l-2005 u l-2010, €4,740 bejn l-2010 u l-2015, €5,640 bejn l-2015 u l-2020 u €8,640 wara l-2020, li jagħtu total ta' €117,480[19] għal dan il-perijodu kollu, filwaqt li r-rikorrenti attwalment daħħlu biss ftit eluf ta' Euro f'kera mill-fond matul l-istess perijodu ta' żmien mingħand il-konjuġi Mamo. Huwa evidenti l-isproporzjon u l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti maħluq minn dan l-iżbilanċ, u għalhekk ir-rikorrenti għandhom jingħataw kumpens mill-Istat Malti għal dan it-telf subit minnhom.

33. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[20], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'każijiet ta' din ix-xorta:

> "Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet

[19] €2,040 x 5; €2,760 x 5; €4,860 x 5; €4,740 x 5; €5,640 x 5; €8,640 x 2: €117,480).
[20] 29.04.2016.

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 ....".

34. Fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[21], 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."

35. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[22], il-Qorti Kostituzzjonali sostniet illi,

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

36. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, il-Qorti kkunsidrat il-fattur tat-telf materjali soffert minnhom, b'riżultat tal-intervent leġislattiv tal-Istat Malti, konsegwenza tad-differenza sostanzjali bejn il-kera li ħallsu l-intimati Mamo, meta mqabbel mal-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħu jdaħħlu li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Ikkunsidrat ukoll l-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u l-fatt li għal dan il-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għandu jitħallas kumpens mill-Istat. Ċertament li l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat li hija sufficjenti

[21] 27.06.2019.
[22] 30.09.2016.

dikjarazzjoni li kien hemm ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, m'għandhiex tiġi milqugħha.

37. Il-Qorti kkunsidrat ukoll l-ilment tar-rikorrenti li kien hemm ukoll ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom kif protetti taħt l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea. Fir-rikors promotur ir-rikorrenti jilmentaw illi ġie vvjolat id-dritt fundamentali tagħhom għall-aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali għad-determinazzjoni tad-drittijiet u obbligazzjonijiet ċivili tagħhom fi żmien raġonevoli, u dan billi l-liġijiet indikati fir-rikors promotur ma kienux jagħtu rimedju adegwat sabiex jadixxu lill-qorti sabiex jiġi ffissat kumpens xieraq għall-użu ta' ħwejjiġhom minn ħaddieħor. Ir-rikorrenti jgħidu li l-ilment tagħhom fil-kuntest tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni huwa li safejn il-Kap. 69 u l-Kap. 16 ma jipprovdux lil sid ta' bini mikri b'rimedju adegwat sabiex jitlob bidliet effettivi fil-kundizzjonijiet tal-kera, dawk il-liġijiet qegħdin iċaħdu lir-rikorrenti minn aċċess għal tribunal jew qorti imparzjali u indipendenti sabiex jiddetermina d-drittijiet ċivili tagħhom.

38. Din il-Qorti tqis illi dak li qegħdin jilmentaw minnu veru u proprju r-rikorrenti, mhuwiex in-nuqqas ta' aċċess għal tribunal jew qorti indipendenti u imparzjali, imma huwa n-nuqqas tal-Istat li fil-passat ma pprovdiex rimedju sostantiv u effettiv sabiex jiġi ffissat kumpens xieraq favur sid ta' proprjetà għall-użu ta' ħwejjġu għal skop soċjali, u li ppermetta li jinħoloq żbilanċ għal kollox sproporzjonat bejn il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin u l-fatt li s-sid tħalla jġorr dan il-piż waħdu mingħajr ebda għajnuna mill-Istat. Din il-Qorti tqis li din hija biss faċċata oħra tal-istess munita, u għalhekk tastjeni milli tieħu

konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet tar-rikorrenti safejn huma msejsa fuq l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea.

39. Il-Qorti ttenni li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu. Minkejja dan, hemm numru ta' fatturi li din il-Qorti kkonsidrat qabel waslet għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrent, fosthom il-fatt li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, id-dħul li kienu jirċievu r-rikorrenti kien ikun ta' madwar €115,000, meta fir-realtà r-rikorrenti rċevew kera li kienet ferm inqas minn dan l-ammont, u kienet tammonta biss għal €465 fis-sena. Huwa fatt ukoll li għal diversi snin, l-Istat Malti ma wera l-ebda ħeġġa sabiex jintroduċi l-bidliet leġislattivi meħtieġa sabiex din is-sitwazzjoni tas-sidien tal-proprjetajiet bħar-rikorrenti tiġi rranġata, u meta eventwalment iddaħħlu emendi leġislattivi bħall-Att X tal-2009, dawn ma kinux suffiċjenti biex jindirizzaw is-sitwazzjoni prekarja tas-sidien.

40. Il-Qorti tqis li f'dan il-każ għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, u dan in vista li l-vjolazzjoni tar-rikorrent ġejja mill-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, liema nuqqas wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordnat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

41. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju li jammonta għal ħamsa u tletin elf Euro (€35,000), u kumpens non-pekunjarju li jammonta għal elf u ħames mitt Euro (€1,500) għandu jkun kumpens xieraq għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Istat Malti. Il-Qorti tirrileva wkoll li ladarba qegħda ssib li d-disposizzjonijiet tal-liġi li bis-saħħa tagħhom l-intimati qegħdin jippretendu li huma jibqgħu protetti fil-kirja huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien, l-intimati m'għandhomx jinvokaw aktar il-protezzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 sabiex jibqgħu fl-okkupazzjoni tal-fond.

__Decide__

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

1) Tilqa' ir-raba' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, u tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;

2) Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati Mamo;

3) Tilqa' it-talbiet tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini [Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta] kif ukoll tal-Att X tal-2009, jiksru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, li sar parti mil-liġi ta' Malta bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319);

4) Bħala rimedju għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji subiti mir-rikorrenti, il-Qorti qiegħda tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-

rikorrenti s-somma komplessiva ta' sitta u tletin elf u ħames mitt Euro (€36,500);

5) Tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimati Mamo ma jistgħux għall-finijiet tal-okkupazzjoni tagħhom tal-fond, jistrieħu aktar fuq dawk id-disposizzjonijiet tal-liġi li din il-Qorti aktar 'il fuq sabet li huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;

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

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu kwantu għal 1/5 mir-rikorrenti u 4/5 mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur