PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

ILLUM, 29 TA' SETTEMBRU, 2022

Kawza Numru: 5K

Rik. Kost. 211/2020 RGM

Rita Grech (I.D. 665562(M)) f'isimha proprju
U ghan-nom ta' ohtha Ludgarda sive Luckie
Johnson (I.D. 351850(M)), Maria Ludgarda Borg
(I.D. 744047(M)), Francis Grech (.D. 554142(M)),
Carmel Grech (I.D. 700245(M)), Theresa Grech
(I.D. 181754(M)) u Giuseppa Grech (I.D. 183452(M))

vs.

Joseph (I.D. 28764(M)) u Josephine sive Joyce
(I.D. 177858M)) konjugi Scicluna u

L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors kostituzzjonali ta' Rita Grech et.** ippreżentat fil-25 ta' Settembru, 2020 li permezz tiegħu ppremettew u talbu is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti huma kopropjietarji tal-fond 117 Sisters Street Tarxien;

2. Illi r-rikorrenti huma ahwa, u huma kollha tfal tal-mejtin Victor Grech u Victoria Grech xebba Cauchi.

3. Illi kemm missier ir-rikorrenti (Victor Grech) kif ukolll-omm ir-rikorrenti (Victoria Grech) irregolaw il-wirt taghhom billi hallew it-tfal taghhom eredi universali b'mod ugwali tal-gid taghhom kollha, u dan kif jirrizulta mic-certifikati tal-mewt tagthhom u mir-ricrki testamentarji taghhom **dok MLB 1 sa dok MLB 7 inkluzi**.

4. Illi t-testment primarju ta' Victor u Victoria konjugi Grech li jirregola l-wirt taghhom huwa t-testment 'unica charta' tas-7 ta' Mejju 1986 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza LLD, dok MLB 8.

5. Illi dan il-fond inxtara bis-subbasta minn Victor Grech nhar is-7 ta' Frar 1951 u li jinsab insinwat fir-Registru Pubbliku (493/1951) li qieghed jigi anness bhala **dok MLB 9**;

6. Illi permezz ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dr Jean Paul Farrugia li kopja tieghu qieghed jigi anness bhala **dok RG 1** l-ahwa qasmu l-wirt ta' bejniethom, izda hallew in komuni l-fond mertu ta' din il-kawza, u cjoe' dan il-fond 117 Sisters Street Tarxien;

7. Illi minn dak iz-zmien (u cjoe' mis-sena 1951) sallum il-gurnata kemm l-atturi kif ukoll l-ante kawza taghhom (u cjoe' il-genituri taghom) qatt ma gawdew u/jew kellhom il-possibilita' li jgawdu l-fond mertu tal-kawza, u dana peress li l-intimati konjugi Scicluna dejjem okkupaw il-fond permezz ta' kera baxxa u qabel l-intimati konjugi Scicluna, persuni li jigi mill-prezenti inkwilini; ;

8. Illi dan il-fond gie mikri lill-intimati u d-dante kawza ta' l-intimati ghas-somma rrizorja fis-sena minn 1951 sa 2009 inkluzi, ta' Euros 41.93 fis-sena, meta imbaghad fis-sena 2010 (permezz tal-At X tas-sena 2009) il-kera zdiedet ghal Euros 185.00 fis-sena, u zdiedet fis-sena 2013 ghal Euros 197.58 and Euro 203.13 in 2016 fejn umbaghad fis-sena 2019 telgha ghal Euro209.64.

9. Illi permezz ta' cedola bin-numru 660/2019, data l-20 ta' MArzu 2019, l-intimati ddepozitaw il-kera ghall-perijdu bejn it-23 ta' Jannar 2019 sat-22 ta' Jannar 2020 ghas-somma ta' Euros 209.64.

10. Illi llum il-gurnata din il-kirja tammonta ghall-mitejn u disa' Euros u erba' u sittin centezmu ewro (€209.64) fis-sena u/jew somma verjuri, liema somma hi somma mizera u dan bl-ebda mod u manjiera ma jirrifletti l-valur ta' kera fis-suq kummercjali reali lokatizju tal-fond llum il-gurnata;

11. Illi l-intimata b'mod abuziv u illegali ma hallietx lir-rikorrenti igibu stima tal-fond nonostante li talbu lill-intimati Scicluna ghal-access tal-fond taghhom. Ezempju iehor ta' kif r-rikorrenti lanqas ma huma qed igawdu u lanqas ma jistghu igawdu l-pussess ta' propjeta' taghhom (nonostante li nxatar minn missierhom fis-sena 1951 !) ;

12. Illi minghajr ebda ombra ta' dubju l-kera annwali ta' €209.64 fis-sena u/jew somma verjuri, li tekwivali ghal circa €17.47 kera fix-

xahar, bl-ebda mod ma tqarreb lejn il-valur lokatizju reali tal-istess fond;

13. Illi konsegwentament billi l-kera hi ngustament regolata mil-ligi u ghalhekk ma tistax tinbidel wisq minkejja l-emendi fil-Ligi inkluz dawk introdotti bl-Att X tal-2009, illum il-gurnata din il-kera qieghda tohnoq id-drittijiet tar-rikorrenti hekk kif din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti in vjolazzjoni ta' l-artikolu 1 tal-Protokoll numru 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja ta' Drittijiet Umani u Libertajiet Civili liema artikolu jinsab ukoll inserit bhala parti integrali that il-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta, fejn ladarba hemm zbilanc kbir bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-intimati inkwilini, minghajr tama reali u/jew ezitu fi zmien qarib, ghalhekk dan jikkostitwixxi vjolazzjoni tad-drittijiet umani u libertajiet civili tar-rikorrenti .

14. lli ghalhekk din il-kirja qieghda direttament u b'mod shih tivvjola d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-fond in kwistjoni u dan bi ksur tal- Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali, liema konvenzjoni saret parti integrali tal-ligijiet domestici taghna permezz tal-Kap 319 ta' Malta.

15. Illi bil-prezenti ligi r-rikorrenti m'ghandhomx rimedju effettiv hekk kif ma jistghux izidu l-kera b'mod gust u ma jistghux itellghu l-kera skont il-valur tas-suq fejn l-anqas l-applikazzjoni tal-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta li tikkontendi xi zidiet zghar fil-kera, lanqas ma tkopri u/jew tersaq lejn kirja gusta u fejn ghalhekk jezisti zbilanc, liema zbilanc qieghed jaffettwa b'mod negattiv u (ghal tul hafna ta' zmien) id-drittijiet tal-atturi;

16. Illi lanqas huwa gust illi l-imsemmi fond imdaqqas gewwa Hat-Tarxien ikun soggett ghall-valur tal-kera impost mil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta b'mod

indefinit u bla ebda tama ghal rimedju effettiv, meta wara kollox l-Istat illum il-gurnata jnsab fi stat finanzjarju tajjeb u meta llum il-gurnata hawn il-fuq minn 71,000 post kif jirrizulta mid-dokument tan-National Statistis Office, dok **NSO 1; .**

17. Illi mhux talli l-kera hi ingusta u qieghda titfa' piz eccessiv u sproporzjonat fuq ir-rikorrenti b'mod esklussiv, talli l-intimati qeghdin jaghmlu tibdil eccessiv fil-fond tal-attrici (fejn per ezempju nehhiet l-aperturi kollha tal-injam u ghamlithom tal-aluminju minghajr il-kunsens tas-sidien) u dan bi ksur tal-artikolu 1564 tal-Kap. 16 hekk kif it-tibdil qieghed isir minghajr ebda kunsens tas-sid cioe tar-rikorrenti, isha lanqas ma qieghdin jigu kunsidrati d-drittijiet taghhom.

18. Illi sentenza li tikkorispondi mas-sentenza de quo hi dik deciza mill-Prim'Awla Tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar it-8 ta' Mejju, 2019 fl-ismijiet "**Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et" rik 89/2018**, li fiha l-Qorti sahhqet illi " hija tal-fehma wkoll li r-rikorrenti qua sidien għal snin twal ġarrew waħedhom piż soċjali bil-proprjetà tagħhom mingħajr ma ġew megħjuna jagħmlu dan mill-Istat, li … naqas milli bl-istess mod jaħseb biex jissalvagwardja l-jeddijiet tas-sidien, b'mod li <u>nħoloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien min-naħa l-waħda u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra.</u> M'għandu <u>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."</u>

19. Illi dan gie ghal darb'ohra ddikjarat mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza "**Amato Gauci vs Malta"** fejn inghad 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."**

20. Illi kif jidher b'mod car daqs il-kristall l-esponenti, qieghdin isofru minn deficjenza ta' bilanc gust li suppost jezisti bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif inghad ghal darba tnejn mill-Qorti Ewropeja fis-sentenza ***Beyeler vs Italy*** nru. 3320/96 fejn l-indikata Qorti ghamlitha cara illi:

"In order to be compatible with the general rule set forth in the first sentence of the first paragraph of Article 1, such an interference must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights"

Illi ghalhekk u b'konformita' ma' dan il-principju, il-Ligijiet hawn determinati li jirregolaw l-ammont u t-tigdid ta' kirja mhux talli qeghdin joholqu interferenza talli liema interferenza hi wahda li ma tistax tigi ggustifikata hekk kif b'konsegwenza tal-infurzar tal-istess ligijiet, id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti qeghdin jigu vjolati u dan b'mod insapportabbli, fejn wara kollox kirja regolata li ilha tipperdura mis-sena 1951, altru li m'huwiex 'proportionate'. L-atturi ma jistghu jiehdu lura l-pussess ta' hwejjighom. X'propozjonalita' tezisti f'dan il-kaz meta ma jezistu ebda garanziji procedurali u/jew rimedji effetivi fil-ligi, ta' meta tista tiehu lura il-pussess ta' dak li huwa tas-sid ? U x'rimedji effettivi dahlu permezz tal-Att X tas-sena 2009 ?

21. Illi ghalhekk l-esponenti jhossu illi fil-konfront taghhom qed jigu miksura d-drittijiet fondamentali taghhom taht l-Ewwel Artikolu

tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea kif jirrizulta taht il-Kap 319, hekk kif evidentement qieghdin jigu mcahhdin u privati mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom minghajr ebda hjiel ta' kumpens effettiv ghal dan, u minghajr il-pussess effettiv ta' hwejjighom li trid ghaliha stess sabiex wara kollox jibdew jiehdu hsieb fost aspettattivi ohra,, il-bzonnijiet taghhom stess;

22. Illi effettivament, bl-istat tal-ligi, ir-rikorrenti ma ghandhomx sperenza reali li qatt jiksbu l-pussess effiettiv tal-fond taghhom u/jew jakkiwstaw redditu reali ghal dak li huwa taghhom;

23. Illi ghal kull buon fini qieghed ukoll jigi esebit il-prokura li ghandha ir-rikorrenti ta' ohtha Luckie Johnson li tghix l-Ingilterra u li qieghed jigi anness bhala dok RG 2;

24. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

Ghaldaqstant jghidu ghalhekk l-intimati u/jew min minnhom, prevja kwalisiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti -

i. Tiddikjara u tiddeciedi illi fir-rigward tar-rikorrenti l-Artikoli 1531B, 1531(C)(1) u l-artikolu 1531(C)(2) u l-artikolu 1531F tal-Kap 16 u/jew min minnhom, jivvjolaw u jilledu d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-propjeta' taghhom 117 Sisters Street Tarxien, mertu tal-kaz, billi huwa nieqes minn proporzjonalita' u jiksru l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja Ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamnetali kif jinsabu that il-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta, ghax 'inter alia' ma jezistu ebda safeguards procedurali ghar-rikorrenti u/jew id-dante kawza tar-rikorrenti, fl-applikazzjoni tal-ligi, ghal dawk il-kirjiet (u li bdew bhala kirjiet) li gew mikrijin qabel l-1 ta' Gunju 1995, meta dawn inkrew (bhal fil-kaz in dizamina) lil cittadin/a Malti/ja, u qieghed jintuza bhala residenza ordinarja ghall-istess inkwilin, u fejn anki (oltre l-fatt li r-rikorrenti ma jistghux jiehdu l-pussess ta' hwejjighom) iz-zidiet fil-kera kontemplati

f'dawn is-subartiklu tal-Kodici Civili (art. 1531(C)(1) u 1531(C)(2) tal-Kap 16, dejjem ghal kaz in dizamina, jippriva r-rikorrenti mit-tgawdija ta' hwejjighom (fejn hemm bahar jaqsam bejn il-kirja imposta u dik il-kirja lokatizja tas-suq), u ma jezistix bilanc fil-ligi, bejn id-diskrezzjoni li jista' japplika l-Istat u dan is-subartikoli in dizamina ghal kaz de quo, anki fid-dawl tac-cirkostanzi tallum;

ii. Tiffissa u tordna li l-intimati u/jew min minnhom ihallsu kumpens xieraq u gust kemm bhala danni pekunarji kif ukoll danni mhux pekunarji (morali) ghal tali vjolazzjoni li sofrew ir-rikorrenti li jirrizulta minn nuqqas ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom, li soffrew ghal dawn is-snin kollha, introjtu ingust u ferm aktar baxx minn dak tas-suq, u imghax mid-data tal-likwidazzjoni sal-pagament effettiv

iii. Tordna lill-intimati u/jew min minnhom, sabiex ma jkomplux jistrehu fuq dawn l-artikoli lamentati hawn fuq citati u/jew min minnhom;

iv. Taghti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji kollha necessarji u xierqa jekk ikun opportun sabiex ir-rikorrenti jiehdu lura l-pussess u t-tgawdija tal-fond tagthhom bin-numru ufficjali 117 Sisters Street Tarxien.

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

Rat ir-**Risposta tal-Avukat tal-Istat** ipprezentata fit-30 t'Ottubru, 2020 fejn jinghad kif gej:

1. Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li qed jiġi allegat li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap 16 tal-Liġijiet ta` Malta, qed jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta` in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u tal-Konvenzjoni

Ewropeja u tal-Kap 319. L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens li l-kirja oriġinali ddevolviet fuq l-intimati Scicluna u kellhom jidħlu f'kirja sfurzata mal-intimati mingħajr lanqas qegħdin jirċievu mill-użu tiegħu, dħul jew kumpens xieraq meta wieħed iqis kemm jiswa l-post fuq is-suq u kemm jiswa l-valur li bih jista' jinkera li kieku ma kienx imħares bil-liġijiet in kwistjoni;

2. Illi in vena preliminari, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom fuq il-fond 117, Sisters Street, Tarxien, sabiex juru li huma l-proprjetarji tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promotur;

3. Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta). B'mod speċifiku, ir-rikorrenti jridu juru għal għanijiet tal-artikolu 1531F tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li l-intimati Scicluna għandhom dritt jirrisjedu fil-fond in kwistjoni bis-saħħa ta' dan l-artikolu;

4. Illi fil-mertu, t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr ġreġudizzju għal xulxin;

5. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-esponent jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali.

Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifstament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;

6. Il-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu klassifikati bħala li mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikolu assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

7. illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap 16 f`dak li jirrigwarda ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjeta` li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing,* żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

8. Illi jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizzju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar;

9. Illi ma hemm l-ebda dubbju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binijiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;

10. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjeta` imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proprozjonalita` fid-dawl tar-realta` ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

11. 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 odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

12. Illi fiċ-ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta` fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' *social housing.* L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċioe` li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** rrikonixxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable."* Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et*** tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: "*huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom mariġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles"*;

13. Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-

fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikolu 1531Ċ jew saħansitra bl-iżgumbrament tal-okkupanti Scicluna. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita` tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

14. Illi l-artikolu 1531F tal-Kap. 16 jagħti tifsira ta' min hu l-inkwilin ta' fond residenzjali u meta wieħed jixtarr dan l-artikolu, jirriżulta kemm huwa infondat l-ilment tar-rikorrenti meta jgħidu li m'għandhomx speranza reali li qatt jiksbu l-pussess effettiv tal-fond tul ħajjithom. Dan għaliex l-artikolu msemmi jsostni li taħt ċerti kundizzjonijiet l-kirja tista' tintiret, kif diġa seħħ f'dan il-każ, b'dana iżda li l-kirja ma testendix għal mart, żewġ, jew ulied tal-inkwilin. Magħdud ma' dan, il-liġi tipprovdi wkoll li persuna m'għandux ikollha dritt li tkompli l-kirja wara l-mewt tal-inkwilin jekk ma tissodisfax il-kriterji ta' test tal-mezzi stabbilit skont il-Minisitru responsabbli għall-akomodazzjoni;

15. Illi rigward il-kumpens mitlub, wieħed irid jieħu in kunsiderazzjoni wkoll il-fatt li mir-rikors promotur ma jidhrix li r-rikorrenti qatt ikkontestaw l-amont ta' kera li kienu jirċievu, u barra minn hekk, ir-rikorrenti ħallew ħafna snin jgħaddu sakemm infetħu dawn il-proċeduri. It-trapass ta' dan iż-żmien kollu jitfa' dubji serji kemm effettivament ir-rikorrenti ħassewhom aggravati u kwindi kwalunkwe kumpens li jista' qatt jingħata lir-rikorrenti, għandu jiġi kkalkulat fid-dawl ta' dan il-fatt ukoll;

16. Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-*White paper* li ġġib l-isem: "*Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma"*

f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polż tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

17. Illi xieraq ukoll li jiġi ssottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom u l-inkwilini u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera ta' bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (*vide* ***Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et***, deċiż nhar it-13 ta' April, 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibiegħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;

Rat ir-**Risposta ta' Joseph Scicluna et.** ipprezentata fit-12 ta' Jannar, 2021 fejn jinghad kif gej:

1. Illi l-esponenti jirrilevaw illi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghas-segwenti ragunijiet.

2. Illi l-esponenti jecepixxu l-inapplikabbilita ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss meta is-sid jigi sfurzat jikkoncedi l-propjeta u mhux bhal dan il-kaz meta il-fond kien gie moghti lill-esponenti b'mod liberu. Illi fattispeci tal-kaz odjern ma jittrattawx dwar tehid tal-proprjeta' izda fl-aghar ipotezi dwar limitazzjoni <u>tat-tgawdija tal-proprjeta</u>`, u konsegwentement ma hemm l-ebda lezjoni tal-jeddijiet tar-rikorrenti msemmija fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

3. Illi dan jigi imsahhah ukoll mill-fatt illi anke kif ammess fir-rikors promotur din il-kirja inghatat b'mod liberu mill-antenati ta' l-atturi u ghaldaqstant dan sar b'mod liberu, volantarju u bi pjacir tas-sidien.

4. Illi dina l-Onorabbli Qorti ghandha a tenur ta' l-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tiddeklina mis-setghat taghha tenendo kont li hem ir-rikorrenti ghandom rimedji ordinarji disponibbli.

5. Illi l-intimati ghandhom titolu validu fil-ligi stante illi l-istess rikorrenti komplew u accettaw din il-kirja minghand l-esponenti.

6. Illi l-esponenti ottempraw ruhom maz-zidiet kollha rikjesti bil-ligi u llum ihallsu l-kirja kif obbligati li jaghmlu ai termini tad-dispozzizzjonijiet ta' l-Att X tal-2009.

7. Illi ghalhekk l-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita mhux gustifikat ghax m'hemm l-ebda ksur tal-Konvenzjoni Ewropea.

8. Illi finalment u minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, l-esponenti m'ghandux ibati l-ispejjez ta' din il-kawza, ikun x'ikun l-ezitu ta' dawn il-proceduri, peress illi huma ma kienu bl-ebda mod involuti fil-promulgazzjoni tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll illi bid-dhul taghhom li huma jippercepixxu mhux bizzejjed sabiex ihallsu tali spejjez.

Eżaminat il-provi mressqa mill-partijiet.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku l-AIC Michael Lanfranco maħlufa fl-10 ta' Jannar 2022.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tas-27 ta' April 2022 u n-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat tal-15 ta' Ġunju 2022.

Semgħat it-trattazzjoni finali tal-abbli avukati tal-partijiet fl-udjenza tat-22 ta' Ġunju 2022.

Rat li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Fatti.

Ir-rikorrenti huma sidien tal-fond 117, Sisters Street, Tarxien. Dan il-fond kien inxtara mill-ġenituri tar-rikorrenti fis-7 ta' Frar 1951 permezz ta' subbasta meta l-fond kien ġia' mikri.

Permezz ta' testment unica carta tas-7 ta' Mejju 1986 ħallew lill-uliedhom eredi universi. Għalkemm ir-rikorrenti qasmu l-beni li wirtu mingħand il-ġenituri tagħhom huma ħallew il-fond in kwistjoni komuni bejniethom. Il-kera annwu kien ta' €41.93 sakemm fis-sena 2019 ġie awmentat għal €209.64 bis-saħħa tal-Att X tal-2009. Minn dik is-sena r-rikorrenti ma baqgħux jirċevu l-kera mingħand l-intimati Scicluna li min-naħa tagħhom bdew jiddepożitawha taħt l-awtorita' tal-qorti.

Ir-rikorrenti istitwew il-kawża odjerna fil-25 ta' Settembru 2020 fejn qed jitolbu lill-qorti tiddikjara illi l-artikoli 1531B, 1531C(1), 1531C(2) u 1531F tal-Kap 16 jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-fond fuq imsemmi proprjeta' tagħhom billi jiksru l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali kif inkorporati fil-liġi Maltija permezz ta' Kapitolu 319. Jitolbu għalhekk rimedju u kumpens.

Eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat.

L-ewwel eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-Avukat tal-Istat hija fis-sens li r-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu l-aħjar prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni.

L-akkwist tal-fond in kwistjoni jirriżulta mill-kopja tal-insinwa li tinsab f'paġna 19 tal-proċess. Li Victor Grech u martu Victoria Grech huma t-tnejn defunti jirriżulta miċ-ċertifikati tal-mewt tagħhom.[1] Ġie eżebit kopja tat-testemnt unica carta tad-defunti ġenituri tar-rikorrenti. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat jissottometti illi skond il-livell ta' prova mitlub f'azzjonijiet ta' din ix-xorta dwar it-titolu, huwa jinsab sodisfatt mill-provi miġjuba fl-atti li r-rikorrenti huma llum is-sidien tal-fond mertu tal-kawża u li għalhekk mhux jinsisti aktar fuq l-eċċezzjoni li r-rikorrenti jeħtiġilhom jġibu l-prova tat-titolu tagħhom.

L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li jeħtieġ li tinġieb prova tal-ftehim tal-kirja tal-fond mertu tal-kawża.

Mill-atti jirriżulta illi l-fond kien oriġinarjament mikri lill-ġenituri tal-intimata Josephine Scicluna nee' Flores, u li l-kirja għaddiet f'isimha.[2]

Jirriżulta għalhekk mill-atti li r-rikorrenti huma lkoll sidien tal-fond de quo liema titolu jagħtihom il-jedd li jitolbu l-ħarsien tal-jeddijiet fundamentali tagħhom. Jirriżulta sodisfaċentement wkoll li l-intimati Scicluna huma l-inkwilini tal-istess fond.

Fir-rigward tal-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati Scicluna jiġi osservat illi dawn huma diretti daqslikieku t-talbiet tar-rikorrenti huma msejsa fir-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, mentri kif rajna huma msejsa unikament fir-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewrorpea tad-Drittijiet tal-Bniedem. Dwar l-eċċezzjoni tal-intimati Scicluna illi l-Qorti għandha tiddeklina li tisma' l-kawża fit-termini tal-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Qorti tosserva li l-intimati Scicluna ma taw l-ebda spejgazzjoni liema kien ir-rimedju alternattiv, effettiv u aċċessibbli lir-rikorrenti fiż-żmien rilevanti li għandu jwassal lill-Qorti tiddeċiedi li ma tiddeċidix din il-kawża. Appena huwa

[1] Paġni 8 u 9 tal-proċess
[2] Ara rendikont tal-kirjiet f'paġni 57 sa 63 tal-proċess

neċessarju li ssir referenza għall-ġurisprudenza kostanti illi f'ċirkostanzi simili hija kawża kostituzzjonali li tista' toffri rimedju reali u effettiv lil min jinstab fil-posizzjoni bħal dik tar-rikorrenti.

Ikkunsidrat;

Mertu

Ir-rikorrenti jilmentaw illi bil-kirja fuqhom forzata b'effett tal-artikoli 1531B, 15C (1), 1531C (2) u 1531F tal-Kap 16 qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom qua sidien protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea inkorporat fil-liġi Maltija bis-saħħa tal-Kap 319.

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi li

> ***"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-proprjeta` skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."***

Ir-rikorrenti isostnu illi l-provvediment imsemmija tal-Kap. 16 qed iċaħduhom mid-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-possediment kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni sew għaliex jagħmluha kważi mpossibbli li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond mertu tal-kawża in vista li l-liġi tagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Scicluna, sew għaliex il-liġi timpedixxi lis-sidien milli jitolbu mingħand l-inkwilinat forzat fuqhom kera ġusta.

Min-naħa l-oħra l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jagħti lil persuna protezzjoni sew mit-teħid tal-pussess ta' ħwejjiġha sew protezzjoni tat-tgawdija ħielsa ta' ħwejjiġha.

Huwa paċifiku illi artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli:

L-ewwel regola tistabilixxi d-dritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet.

It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali.

It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni. (**Catherine Cauchi vs l-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim' Awla fl-14 ta' Jannar 2021).

Huwa wkoll paċifiku illi għalkemm il-Konvenzjoni tippermetti li l-Istat jieħu bil-forza mingħand l-individwu il-ġid jew it-tgawdija ta' dak il-ġid għal għanijiet pubbliċi, dan jibqa' dejjem l-eċċezzjoni għar-regola tad-dritt għat-tgawdija ħielsa tal-ġid filwaqt li jeħtieġ li anke f'dawk iċ-ċirkostanzi jinstab bilanċ bejn l-interessi tas-soċjeta' in ġenerali u d-drittijiet tal-individwu milqut b'dik l-azzjoni tal-Istat.

Għalhekk, meta l-Istat jgħaddi liġijiet li jċaħdu lis-sid mit-tgawdija paċifika ta' ħwejġu, mhux biżżejjed illi jkun qed jaġixxi fil-parametri tal-liġi u bi skop li tgawdi s-soċjeta' in ġenerali. Ikun jonqos u meħtieġ li sabiex jiġi evitat ksur tal-Konvenzjoni, min ikun ġie drastikament imċaħħad kontra r-rieda tiegħu mit-tgawdija ħielsa ta' ħwejġu jingħata kumpens adegwat, kumpens intiż sabiex jagħmel ġustizzja mal-vittma tal-leżjoni tad-dritt fundamentali u li jinnewtralizza sakemm possibbli id-dannu konsegwenzjali soffert.

Il-konsiderazzjonijiet fuq din it-tema legali dejjem jaslu fil-punt fejn irid jiġi evalwat jekk bil-liġi attakkata li tkun ħolqot indħil fit-tgawdija mis-sid tal-proprjeta' tiegħu, inżammx dak il-bilanċ proverbjali bejn l-interessi tas-soċjeta' in ġenerali u l-interessi tas-sid milqut b'dik il-liġi.

Dan il-bilanċ jinżamm jekk il-liġi tissodisfa l-kriterju ta' proporzjonalità li jagħmel ġustizzja ma' min ikun qiegħed kontra l-volonta tiegħu jiġi mċaħħad mit-tgawdija libera ta' ħwejġu.

Bilanċ u Proporzjonalità

Fir-rigward tal-ilment konvenzjonali mertu ta' din il-kawża; il-proporzjonalità tintlaħaq biss jekk jinstab illi l-liġi attakkata tipprovdi lis-sidien imċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom, kumpens adegwat illi jinnewtralizza sa fejn possibbli l-indħil fit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropeja għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li:

> *"Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second 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, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland)."*[3]

Dwar l-interess pubbliku, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ta' **James v. Ir-Renju Unit** (21 ta' Frar 1985) spjegat:

> "*46. Because of their direct knowledge of their society and its needs the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is "in the public interest". Under the system of protection established by the*

[3] **Hutten-Czapska v. Poland** (Appl. Nru. 35014/97) deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006.

Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the Handyside judgment of 7 December 1976,Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted."

Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk il-każ għandu jiġi kunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll.

Iżda sabiex l-indħil tal-Istat ma jiksirx il-Konvenzjoni hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.

Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti qabel ma tiddikjara seħħitx leżjoni jew le:

"*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. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by 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 v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151).***"[4]

Opportun li neżaminaw l-artikoli tal-liġi li r-rikorrenti qed jilmentaw minnhom.

Kodiċi Ċivili.

Artikolu 1531B.
Għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995,għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju,1995, hekk iżda li mill-1 ta' Jannar, 2010 għandhom japplikaw l-artikoli 1531Ċ, 1531D, 1531E, 1531H, 1531I, 1531J u 1531K

Artikolu 1531Ċ.
(1) Mingħajr preġudizzju għad-drittijiet tas-sid taħt l-artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u l-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju,1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-ewwel ħlas tal-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2010, għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont:Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa utmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.

[4] **Bradshaw and Others v. Malta**, Appl. Nru. 37121/15, deċiża 23 ta' Ottubru 2018. Ara wkoll **Zammit and Attard Cassar v. Malta,** Appl. Nru. 1046/12, deċiża 30 ta' Lulju 2015.

(2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni skont l-artikolu 13 tal-Ordinanzali Tneħħi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2013

B'dan iżda li fejn il-kera tkun fl-1 ta' Jannar, 2010 aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, u b'kuntratt bil-miktub qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 il-partijiet ikunu qablu fuq metodu ta' żjieda fil-kera, wara l-1 ta' Jannar, 2010 iż-żjidiet fil-kera għandhom jibqgħu jkunu regolati skont dak il-ftehim sakemmjibqa' fis-seħħ.

Artikolu 1531F[5]

Fil-każ ta' kirja ta' dar użata bħala residenza ordinarja li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju 1995 għandha tiġi meqjusa bħala inkwilin dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju, 2008 kif ukoll żewġha jew martu jekk jgħixu flimkien u mhux separat jew separata legalment; meta jmut l-inkwilin il-kirja għandha tiġi terminata:Iżda wkoll persuna tkompli il-kirja wara l-mewt ta' l-inkwilin bl-istess kondizzjonijiet ta' l-inkwilin jekk fl-1 ta' Ġunju, 2008 –

tkun il-wild naturali jew legali tal-inkwilin u tkun ilha toqgħod ma' l-inkwilin għal erba' snin mill-aħħar ħames snin; u wara l-1 ta' Ġunju, 2008 tibqa' tgħix ma' l-inkwilin sad-data tal-mewt tiegħu:Iżda f'każ li jkun hemm aktar minn wild wieħed li jkunu ilhom joqgħodu ma' l-inkwilin għal erba' mill-aħħar ħames snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 u jkunu baqgħu jgħixu ma' l-inkwilin sad-data ta' mewtu, dawk l-ulied kollha jkomplu l-kirja in solidum; din il-kirja ma testendix għal mart, żewġ jew ulied il-wild tal-inkwilin, jew

(ii) tkun xi ħadd mill-aħwa ta' l-inkwilin, li fid-data tal-mewt ta' l-inkwilin ikollu ħamsa u erbgħin sena jew aktar, jew mill-aħwa tar-raġel ta' l-inkwilina jew tal-mara ta' l-inkwilin li jkollu ħamsa u erbgħin sena jew aktar, u f'kull każ tkun ilha toqgħod ma' l-inkwilin għal erba' snin mill-aħħar ħames snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 u wara dik id-data tibqa' tgħix ma' l-inkwilin sad-data ta' mewtu:Iżda f'każ li jkun hemm aktar aħwa minn wieħed li jkollhom 'il fuq minn ħamsa u erbgħin sena u jkunu ilkoll ilhom joqgħodu ma' l-inkwilin għal erba' mill-aħħar ħames snin qabel l-

[5] Dan l-artikolu ġie revokat fil-mori tal-kawża permezz tal-Att XXIV tal-2021

1 ta' Ġunju, 2008 u jkunu baqgħu jgħixu miegħu sad-data ta' mewtu, dawk l-aħwa kollha jkomplu il-kirja in solidum; din il-kirja ma testendix għal mart, żewġ jew ulied l-aħwa, jew
(iii) ikun il-wild naturali jew legali ta' l-inkwilin u jkun iżgħar minn ħames snin u wara l-1 ta' Ġunju, 2008 ikun baqa' jgħix ma' l-inkwilin sad-data ta' mewtu, jew
(iv) tkun axxendent naturali jew legali ta' età ta' iktar minn ħamsa u erbgħin sena u għexet ma' l-inkwilin għal perjodu ta' erbgħa mill-aħħar ħames snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 u tkun baqgħet tgħix ma' l-inkwilin sa mewtu; din il-kirja ma testendix għal mart, żewġ jew ulied l-axxendent:Iżda fejn ma' l-inkwilin fid-data tal-mewt tiegħu jkun hemm numru ta' tfal, aħwa, jew axxendenti li jkunu kollha jissodisfaw il-kriterji tal-paragrafi (i), (ii), (iii) jew (iv), dawk il-persuni kollha għandu jkollhom il-jedd li jkomplu l-kirja in solidum bejniethom:Iżda wkoll, persuna m'għandhiex titqies li ma kenitx tgħix ma' l-inkwilin biss għar-raġuni li hija kienet temporanjament assenti mid-dar tal-inkwilin minħabba ħtiġijiet ta' xogħol, studju jew kura medika:Bla ħsara għal dak provdut f'dan l-artikolu, persuna m'għandux ikollha dritt tkompli il-kirja wara l-mewt ta' l-inkwilin jekk ma tissodisfax il-kriterji ta' test tal-mezzi stabbilit skond regolamenti li jista' joħroġ il-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni minn żmien għal żmien

Peress li fir-rikors promotur tagħhom ir-rikorrenti isemmu biss il-provvedimenti fuq ċitati bħala lesivi tad-drittijiet konvenzjonali tagħhom, u ma jsemmux speċifikatament Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-intimat Avukat tal-Istat jissottometti illi stante li dawn il-provvedimenti daħlu fis-seħħ bis-saħħa tal-Att X tal-2009, "kwalunkwe kumpens jekk ikun il-każ, għandu jingħata sa mid-dħul tal-Att X tal-2009, sal-emendi riċenti tal-2021".

Il-Qorti ma tqisx tali sottomissjoni bħala fondata.

Talba sabiex l-artikoli tal-liġi fuq ċitati jiġu dikjrati lesivi ta' dritt fundamentali neċessarjament tinkludi talba fir-rigward tal-Kap 69 peress li l-istess artikoli tal-liġi jipprovdu speċifikatament illi dwar kirjiet li bdew jiddekorru qabel l-1 ta' Ġunju 1995, kellha tibqa' tgħodd il-liġi viġenti dak iż-żmien, inkluż naturalment Kap. 69. Għalhekk il-Qorti tqis illi ilment tar-rikorrenti fir-rigward tal-artikoli tal-liġi fuq ċitati mingħajr referenza speċifika għall-Kapitolu 69 tal-

Liġijiet ta' Malta ma hux ta' ostakolu sabiex il-Qorti tikkonsidra l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fir-rigward taż-żmien anteċedenti l-1995.

Il-Qorti tqis illi l-artikoli introdotti fil-Kodiċi Ċivili bl-Att X tal-2009 ma indirizzawx adegwatament l-indħil sproporzjonat ġia eżistenti bil-liġijiet viġenti sa dak iż-żmien fuq id-drittijet tar-rikorrenti għaliex kif ser naraw aktar 'l isfel, baqgħu jġorru għal ħafna snin piż finanzjarju kbir meta l-valur lokatizju tal-fond baqa' regolarment jiżdied filwaqt li l-kera mħallsa mill-inkwilino skont il-liġi baqgħet kera baxxa ħafna li bl-ebda mod ma tista' titqies li tagħmel tajjeb għaċ-ċaħda forzata fuq is-sidien tat-tgawdija ta' ħwejjiġhom.

Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-kawża odjerna, bl-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-artikoli tal-liġi tal-Kodiċi Ċivili fuq imsemmija, li kkonfermaw l-applikabilita' tal-Kapitolu 69 kif viġenti dak iż-żmien, r-rikorrenti u l-ante kawża qua sidien ġarrew piż eċċessiv u sproporzjonat.

Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjoni fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs. Miriam Pace et** (Rik Kost 68/2019) fis-6 ta' Ottubru 2020, l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolu bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena skond il-liġi fiż-żmien rilevanti kienet 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-propjetarju ta' ħwejġu.

Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "*Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni"*. Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "*illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti.*"[6]

Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq,

---

[6] **Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021.

minħabba r-restrizzjoni kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4 (b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment kontemplat fil-liġi ma kienx biżżejjed sabiex joħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak tal-pubbliku in ġenerali.

B'referenza għall-eċċezzjonijiet u osservazzjonijiet tal-Avukat tal-Istat fejn bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A fil-Kapitolu 69 kif ġie promulgat bl-Att XXIV tal-2021, is-sid jista' jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilin jew l-awment tal-kera, din il-Qorti tikkunsidra li bħal l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158, l-Artikolu 4A jagħti l-possibilità lil kull persuna li qiegħda fl-istess sitwazzjoni tar-rikorrenti, li titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera tiffissa l-kera f'ammont li jkun sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, bil-possibilità wkoll li l-Bord jaċċetta d-dħul ta' kundizzjonijiet ġodda li jirregolaw dan il-ftehim ta' kirja kif ukoll li jiġi revedibbli kull sitt (6) snin. Il-Bord huwa obbligat jagħmel test tal-mezzi sabiex jara jekk l-inkwilin jissodisfax il-kriterji sabiex ikompli fil-kirja jew le.

Din il-Qorti tikkonsidra iżda li r-rimedji mogħtija f'dan l-artikolu saru disponibbli għas-sidien mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem u ċioe minn meta daħlu fis-seħħ l-emendi u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Huwa mill-aktar evidenti illi l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrenti kienu jinsabu fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.

Fiż-żmien rilevanti kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex il-kumpens li s-sidien kienu qegħdin jirċievu sabiex l-intimati Scicluna jibqgħu joqgħodu fil-fond proprjetà tar-rikorrenti kien baxx wisq. Il-liġi viġenti dak iż-żmien attakkata bil-kawża odjerna ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrenti.

Għalhekk il-prinċipju tal-proporzjonalità ma kienx qiegħed jinżamm fil-konfront tar-rikorrenti bil-konsegwenza li kien qiegħed jiġi leż id-dritt fundamentali tagħhom għall-protezzjoni kif sanċit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Il-Qorti tikkunsidra li in vista tal-emendi ricenti li ġabu aktar titjieb fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien bħar-rikorrenti, ir-rimanenti parti tal-ewwel talba tar-rikorrenti timmerita li tiġi milqugħa safejn hija mibnija fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u dan għall-perjodu sa qabel l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021.

Ikkunsidrat;

Rimedji:

L-ewwel rimedju mitlub mir-rikorrenti hu illi l-Qorti tiddikjara Artikoli 1531B, 1531Ċ (1) u (2), u 1531F tal-Kap 16 jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom fuq imsemmija billi jiksru l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali

Kif rajna din it-talba hija ġustifikata u qed tintlaqa'.

Ir-rikorrenti qed jitolbu wkoll illi jiġi dikjarat li l-intimati Scicluna m'għandhomx jibqgħu jistrieħu fuq l-artikoli tal-liġi fuq imsemmija sabiex ikomplu jokkupaw il-fond de quo u rimedji oħra "sabiex ir-rikorren ti jiehdu lura l-pussess u t-tgawdija tal-fond taghhom bin-numru ufficjali 117, Sisters Street, Tarxien."

Kif rajna *supra,* bl-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 promulgat fil-mori ta' din il-kawża, illum-il ġurnata hemm rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera permezz ta' liema l-intimati Scicluna jistgħu jiġu żgumbrati jekk ma jissodisfawx it-test tal-mezzi u l-kapital. B'dawn ir-rimedji ġodda sid jista' wkoll jitlob awment fil-kera. Artikolu 1531C tal-Kap 16 ma għadux kif kien meta ġiet intavolata l-kawża odjerna għaliex illum huwa subordinat għall-artikolu 4A tal-Kap 16 introdott bl-Att imsemmi.

F'dawn iċ-ċirkostanzi ma hux indikat illi l-Qorti tiddikjara li l-artikoli tal-Kap 16 mertu tal-kawża odjenra ma humiex applikabbli għall-kuntratt ta' kera de quo; (ara. **Professur Ian Refalo nomine vs Nicholas Ciantar et** - Qorti Kostituzzjonali - 4 ta' Mejju 2022).

Kumpens.

Ma hemm ebda dubju li in vista tal-fatt li r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom sofrew piż sproporzjonat meta ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti tal-liġi fuq imsemmija kif applikabbli fiż-żmien rilevanti, huma għandhom jingħataw rimedju xieraq konsistenti f'kumpens.

F'sentenza reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Professur Ian Refalo nomine vs. Nicholas Ciantar et** (Rik Kost 103/2019) mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022 ġie riaffermat is-segwenti:

> "Il-Qorti tirrileva li llum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet isegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attur kien jirnexxilu jżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attur, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

Għaldaqstant skont il-linji gwida tal-QEDB sabiex jiġi ffissat kumpens pekunarju ġust għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ għandha titnaqqas:

a. bejn wieħed u ieħor b'30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;
b. b'20% ġialadarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami; u
c. bil-valur tal-kera mħallsa mill-inkwilin jew fin-nuqqas bil-kera perċepibbli skond il-liġi.

Il-Qorti ħatret bħala espert tekniku lill-AIC Michael Lanfranco sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mertu tal-kawża b'effett mill-1987 sa l-2021 liema rapport ġie maħluf fl-10 ta' Jannar 2022 u jinsab eżebit f'paġna 73 tal-proċess.

Il-Qorti ser tapplika l-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku sabiex tiddetermina u tillikwida l-kumpens pekunjarju xieraq dovut lir-rikorrenti skont il-kriterji fuq delineati. Il-Qorti ħadet kont ukoll tal-kera pagabbli skont il-liġi.

Dwar l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat illi l-Qorti għandha tinjora għall-finijiet ta' komputazzjoni tad-danni pekunjarji iż-żmien antecedenti l-jum li fih wirtu l-fond de quo l-Qorti ser tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet.

Fil-fehma tal-Qorti l-isproporzjon evidenti bejn id-dħul attwali mill-kera tal-fond u dak li potenzjalment setgħu jdaħħal l-antekawża tar-rikorrenti li kieku dan il-fond seta' jinkera fis-suq liberu tal-proprjetà, wassal biex kien hemm telf soffert fil-patrimonju tal-ġenituri tar-rikorrenti li għadda għand ir-rikorrenti. Il-Qorti tagħmel din l-osservazzjoni wkoll fid-dawl ta' dak li ingħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tas-26 ta' Mejju 2021 fl-ismijiet **Carmel Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) fis-sens illi:

> "17. Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid. Min-naħa l-oħra ommhom Margaret Sammut hi attriċi u tgawdi l-użufrutt ta' ġidu bit-testment li għamel fis-16 ta' Settembru 1976 fl-atti tan-nutar Anthony Gatt."

Aktar riċenti, fil-każ fl-ismijiet **Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat** (Rik Kost 116/2019), deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022, reġa' ġie mtenni illi:

> "26. Fir-rigward tal-argument illi d-danni akkordati huma eċċessivi, il-Qorti tibda billi tosserva illi ma taqbilx mal-ewwel Qorti li ż-żmien relevanti beda jiddekorri mill-2001, u ċioe` minn meta l-fond in kwistjoni sar proprjeta` tal-atturi. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw dan il-fond bħala leredi ta' ommhom, u għalhekk iż-żmien relevanti m'għandux jiġi ristrett għad-data meta l-atturi saru l-proprjetarji, ġaladarba bħala eredi ta' ommhom, huma daħlu fiż-żarbun tagħha. Dan ifisser għalhekk li lewwel Qorti ma akkordatx kumpens għal numru ta' snin li għalihom latturi kienu ntitolati għal kumpens."

Fuq l-istess linja ta' ħsieb hi s-sentenza **Nutar Pierre Attard vs. Avukat tal-Istat** (Rik Kost 202/2020) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022.

Il-Qorti għalhekk ħadet in konsiderazzzjoni l-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku sabiex tiddetermina l-kumpens pekunjarji xieraq skont il-linji gwida tal-QEDB kif applikati mill-Qorti Kostituzzjonali għall-perijodu mis-sena 1987 sa Mejju 2021[7].

Il-valur lokatizju għall-perijodu rilevanti huwa s-segwenti:-

Sena	**Stima tal-Perit annwali (€)**		
1987	1,193		
1988	1,193		
1989	1,193		
1990	1,193		
1991	1,193		
1992	1,956		
1993	1,956		
1994	1,956		
1995	1,956		
1996	1,956		
1997	3,493		
1998	3,493		
1999	3,493		
2000	3,493		
2001	3,493		
2002	4,534		
2003	4,534		
2004	4,534		
2005	4,534		
2006	4,534		
2007	7,047		
2008	7,047		
2009	7,047		
2010	7,047		
2011	7,047		
2012	7,067		

[7] Meta daħal fis-seħħ Att XXIV tal-2021.

2013	7,067		
2014	7,067		
2015	8,629		
2016	8,629		
2017	8.629		
2018	9,933		
2019	9,933		
2020	9,993		
2021	4,400[8]		
Total	**€172,406**		

Mill-atti jirriżulta li fiż-żmien in kwistjoni il-kera mħallsa jew perċepibbli kienet kif ġej:

Mill-1987 sa' l-2009 €41.93 fis-sena.

Mis-sena 2010 sal-2012, €185.00 fis-sena.

Mill-2013 sal-2015, €197,58 fis-sena.

Mill-2016 sal-2018, €203.13 fis-sena.

Mill-2019 sa' l-2021, €209.64 fis-sena,

B'kollox, €3,336.19.

Għaldaqstant il-Qorti qegħda tqis l-ammont ta' kera perċepit jew perċepibbli fiż-żmien rilevanti bħala ammontanti għal tlett elef, tlett mija u sitta u tletin ewro (€3,336).

Issegwi l-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji bil-mod kif fuq spjegat:

172,406 - 51,721.80 (30%) = 120,684.20 - 24,136.84 = 96,547.36 - 3,336.19 = 93,211.17

[8] Kalkolat mill-1 ta' Jannar 2021 sal-31 ta' Mejju 2021 (10,560 x 5/12 = 4,400)

Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' tlieta u disgħin elf u mitejn u ħdax-il ewro (€93,211).

In kwantu għad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis somma ġusta fl-ammont ta' tmint elef u ħames mitt ewro (€8,500).

Spejjeż tal-kawża

Il-Qorti hija tal-fehma li l-intimat Avukat tal-Istat bħala r-rappreżentant tal-Istat responsabbli għall-miżura leġislattiva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ waslet għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għandu jħallas l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni. In segwietu għal dak li ingħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Paul Farrugia vs. Avukat tal-Istat et** (Rik Kost 148/2020) mogħtija fl-1 ta' Diċembru 2021, il-Qorti serja tordna li l-ispejjeż tal-intimati Scicluna għandhom jitħallsu mill-Avukat tal-Istat ukoll.

Decide.

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat u mill-intimati Scicluna bil-mod kif fuq deċiż,

1. **Tilqa' l-ewwel talba, tiddikjara illi bl-operazzjoni tal-artikolu 1531B, tal-artikolu 1531 Ċ (1) u (2) u tal-artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili fil-perijodu bejn is-sena 1987 u Mejju tas-sena 2021, ġew vjolati d-dritttijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mija u sbatax (117), Sisters Street, Tarxien, protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali kif inkoporati fil-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta;**

2. **Tilqa' t-tieni talba, tillikwidia d-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti fis-somma ta' tlieta u disgħin elf u mitejn u ħdax-il ewro (€93,211) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' tmint elef u ħames mitt ewro (€8,500), b'kollox €101,711.00;**

3. **Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas lir-rikorrenti s-somma imsemmija ta' €101,711.00;**

4. **Tiċħad it-tielet u r-raba' talba;**

   Bl-imgħax legali millum sad-data tal-effettiv pagament u bl-ispejjeż kontra l-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
29 ta' Settembru 2022

Lydia Ellul
Deputat Registratur