PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-30 TA' NOVEMBRU, 2022

Kawza Numru: 1

Rik. Ġur. 265/2020 RGM

Nutar Dottor Pierre Cassar

Vs.

Peter Attard, Mary Attard

u

l-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Preliminari.

Rat ir-**rikors kostituzzjonali tan-Nutar Dottor Pierre Cassar** ipprezentat fil-11 ta' Novembru, 2020 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:

1. Illi r-Rikorrenti huwa proprjetarju uniku u huwa s-sid tal-fondi ossia zewg imhazen mmarkati 84 u 86 gja 3B u 3C, fi Triq ir-Rihan, il-Fgura, li ilhom mikrija lill-intimati Attard ghal dawn l-ahhar erbghin (40) sena bil-kera din is-sena ta' **€2,911.00c** fis-sena.

2. Illi b'zewg sentenzi tal-Bord li Jirregola l-Kera tas-16 ta' Frar 1988, u kkonfermata b'sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-6 ta' Frar 1989, fil-kawza Nru. 108A/87 u 109A/87 fl-ismijiet Peter Attard vs Nutar Dottor George Cassar, l-kera giet awmentata minn **Lm110.00c u Lm 140.00c fis-sena** rispettivament ghal **Lm254.00c fis-sena** ghal kull mahzen, u dan skond **"Dokument A"** u **"Dokument B"** hawn anness.

3. Illi bl-Att X tal-2009, l-kera giet awmentata ghall-ewwel erba' snin mill-1 ta' Jannar 2010 b'zieda ta' hmistax fil-mija fis-sena, waqt li mill-1 ta' Jannar 2014 z-zieda fil-kera oghliet bil-hamsa fil-mija fis-sena stante illi l-Property Price Index ma gie qatt stabbilit mill-Ministru koncernat, biex b'hekk il-kera llum hija ta' **€2,911.00c fis-sena**.

4. Illi dawn il-fondi huma mhazen kbar li fis-suq jrendu kera ferm oghla minn dik mhallsa prezentement ai termini tal-Ligi.

5. Illi b'kuntratt tat-22 ta' April 1969 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin, hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument C"**, l-mejjet Nutar George Cassar kien akkwista l-art fejn bena dawn iz-zewgt imhazen.

6. Illi dan il-fond ippervjena ghand ir-Rikorrenti mill-wirt tal-mejta genituri tieghu n-Nutar George u Miriam Cassar li mietu rispettivament fil-21 ta' Marzu 2010 u fl-14 ta' Marzu 2017, skond certifikati tal-mewt hawn annessi u mmarkati bhala **"<u>Dokument D</u>"** u **<u>Dokument E</u>".**

7. Illi l-wirt taghhom iddevolva fuq l-unika binhom ir-Rikorrenti odjern n-Nutar Pierre Cassar b'testment tal-4 ta' Gunju 1966 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin, **"<u>Dokument F</u>"** hawn anness. Illi b'zewg testmenti ohra tal-10 ta' Settembru 1983 fl-atti tan-Nutar John Gambin u tal-10 ta' Settembru 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, l-konjugi Cassar hallew diversi legati li pero ma effettwawx in-nomina ta' eredi fl-ewwel testment taghhom, u kopji tal-istess qed jigu hawn annessi u mmarkati bhala **"<u>Dokument G</u>"** u **"<u>Dokument H</u>"**.

8. Illi b'dikjarazzjoni causa mortis tad-9 ta' Marzu 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Clinton Bellizzi, **"<u>Dokument I</u>"** hawn anness, il-proprjetà in kwistjoni provenjenti l-eredità tan-Nutar George Cassar giet dikjarata lid-Direttur Generali tat-Taxxi.

9. Illi b'dikjarazzjoni causa mortis tat-22 ta' Frar 2018 fl-atti tan-Nutar Dottor Clinton Bellizzi, **"<u>Dokument J</u>"** hawn anness, il-proprjetà in kwistjoni provenjenti l-eredità tan-Nutar George Cassar giet dikjarata lid-Direttur Generali tat-Taxxi.

10. Illi din il-proprjetà giet akkwistata minn Nutar George Cassar matul iz-zwieg tieghu ma' martu Miriam b'kuntratt tat-22 ta' April 1969 fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin skond **"<u>Dokument K</u>"** hawn anness.

11. Illi r-Rikorrenti kien u għadu obbligat illi jġedded l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-

disposizzjonijiet infami tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi "sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri ... jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kundizzjonijiet ġodda tat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord" u l-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 jgħid li l-Bord li Jirregola l-Kera jista' jawmenta l-kera biss sa massimu li ma jeċċedix l-40% ta' kemm setgħet kienet il-kera ġusta tal-fond fl-4 ta' Awissu 1914.

12. Illi l-awmenti fil-kera li huwa intitolat għalihom ir-Rikorrenti skond l-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 huma miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu u għalhekk tali disposizzjonijiet ma joħolqu l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tas-mittenti u anzi jkomplu jikkalpestaw id-drittijiet fundamentali tas-sidien.

13. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk jilledu l-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni.

14. Illi r-Rikorrenti m'għandhux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huwa ma jistax jżid l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq ta' llum stante illi dak li effettivament huwa jista' jirċievi huwa dak kif limitat bil-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

15. Illi ghaldaqstant huwa qed jirrifjuta li jaccetta il-kera minghand l-intimati Attard u qed jipprocedi b'din il-kawza kostituzzjonali sabiex

jikseb r-rimedji kollha li huwa intitolat ghalihom, inkluz l-izgumbrament tal-inkwilini Attard mill-fondi de quo.

16. Illi dan kollu diga' ġie determinat fil-kawżi 'Amato Gauci Vs Malta', deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; 'Lindheim and others Vs Norway' deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u 'Zammit and Attard Cassar vs Malta', kawża nru. 1046/12 deciża fit-30 ta' Lulju 2015.

17. Illi ġialadarba r-Rikorrenti qed isofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f' 'Beyeler vs Italy' (Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż inter alia f' 'Almeida Ferreira et vs Portugal' tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sidien qed jiġu leżi bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta .

18. Illi r-reġolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-uzu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurżata lill-intimati inkwilini u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide 'Hutten-Czapska vs Poland' nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, 'Bitto and Others vs Slovakia', nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u 'R&L, s.r.o. and Others' §108) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti.

19. Illi l-valur lokatizju tal-fond de quo in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-Rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni

Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995m u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 u l-emendi tal-Att XXVII tal-2018 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif rotetti taht l-Artikolu 1 u 14 tal-Protokol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto digà ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawzi surreferiti.

[…]

22. Illi fiċ-ċirkostanzi r-Rikorrenti għandu jirċievi sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali bl-interessi kontra l-intimati jew min minnhom u l-iżgumbrament mill-fond de quo kawza tal-leżjoni li qed jsofru u ilhom jsofru għal għexieren ta' snin minħabba legislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.

GHALDAQSTANT, ir-rikorrrenti jitlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:

(I) Tiddikjara u Tiddeciedi illi fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea maghmula parti mill-ligi ta' Malta bis-sahha tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

(II) Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-lokazzjoni vigenti tal-fondi ossia zewg imhazen mmarkati 84 u 86 gja 3B u 3C, fi Triq ir-Rihan, il-Fgura, a favur tal-intimati Peter Attard (K.I. 674649M) u Mary Attard (K.I. 855154), u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u ligijiet ohra vigenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol

tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk huma nulli u / jew inapplikabbli in konfront tar-Rikorrenti ghar-rigward tal-proprjeta' de quo.

(III) Konsegwentement taghti dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti, u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, inter alia billi tiddikjara u tiddeciedi illi r-Rikorrenti ma huwiex obbligat jgedded l-kirja tal-fondi ossia zewg imhazen mmarkati 84 u 86 gja 3B u 3C, fi Triq ir-Rihan, il-Fgura a favur tal-intimati Peter Attard (K.I. 674649M) u Mary Attard (K.I. 855154) u tiddikjara ghalhekk illi r-Rikorrenti huwa intitolat jirriprendi l-pussess shih tal-istess fondi.

(IV) Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-Rikorrenti b'konsegwenza tal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti kawza tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma giex kkreat bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fost infrazzjonijiet ohra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.

(V) Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-Rikorrenti, ai termini tal-ligi.

(VI) Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu lir-Rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tal-kawza odjerna sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez kollha u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni.

Rat ir-**Risposta tal-Avukat tal-Istat** ipprezentata fl-20 ta' Jannar, 2021 u jinghad kif gej:

1. Illi qabel xejn ikun xieraq li r-Rikorrenti jġib prova kemm tat-titolu tiegħu fuq l-imħażen bin-numru 84 u 86 fi Triq ir-Rihan, Fgura u kif ukoll tal-ftehim tal-kera li sar mal-intimati Peter u Mary Attard. Ċertament, ir-Rikorrenti ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma huwa sar is-sid tal-proprjeta' in kwistjoni;

2. Illi l-istess Rikorrenti jeħtieġlu jipprova wkoll li din il-kirja hija soġġetta għall-**Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri Ta' Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta);**

3. Illi barra minn hekk, wieħed irid jistabbilixxi jekk il-kirja ġietx maħluqa, qabel jew wara, li daħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-**Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Bini**. Jekk joħroġ li l-kirja saret wara, allura r-Rikorrenti mhumiex siewja li jilmentaw mid-dispożizzjonijiet legali relattivi għat-tiġdid tal-kirja u l-ammont kontrollat tal-kera fil-fażi tar-rilokazzjoni. Dan għaliex il-protezzjoni tal-kirja ma tkunx xi ħaġa li ġiet imposta fuqhom b'mod imġiegħel mill-Istat, iżda tkun konsegwenza naturali tal-għażla ħielsa ta' sid il-kera li aċċetta li jidħol f'dak l-għamla ta' kuntratt;

4. Illi skont il-proviso tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protkoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' 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 jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

5. Illi f'dan il-każ l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjetà mikrija mir-Rikorrenti taqa' fl-ambitu tal-*proviso* tal-**ewwel Artiklu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** peress li l-miżura ċensurata mir-Rikorrenti hija waħda legali għaliex it-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll tal-valur tal-kera għall-skopijiet kummerċjali toħroġ mil-liġi stess kif anke rikonoxxut mir-Rikorrenti fir-rikors tagħhom;

6. Illi l-iskop ta' din il-liġi għandu għan leġittimu u huwa fl-interess pubbliku għaliex il-protezzjoni ta' fondi kummerċjali, barra li hija maħsuba biex tippreżerva l-vijabbilità ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, din tipproteġi l-impjiegi tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja lill-konsumatur u tipprovdi stabbilità fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-azjendi;

7. Illi l-kwantum tal-kera li kellu jitħallas għall-kiri ta' dan il-fond u l-kundizzjonijiet l-oħra lokatizji, jidher li ġew imposti mill-awtur tar-Rikorrenti stess bi qbil mal-kerrej mingħajr l-intervent tal-Istat. Meta l-awtur tar-Rikorrenti ffissa l-kera huwa kien jaf b'kemm kien ħa jkun il-valur tal-kera wara l-għeluq oriġinali tagħha. Għalhekk ir-Rikorrenti ma jistgħux jilmentaw fuq il-valur baxx tal-kirja. Ma kienx l-Istat li ddetta l-ammont ta' kemm kellha tkun il-kera. *Multo magis* imbagħad ma kien hemm xejn fil-liġi li kien iżomm lill-awtur tar-Rikorrenti li jistabbilixxi awmenti perijodiċi tal-kera;

8. Illi fuq l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jiżdied jingħad li bil-miġja tal-**artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2014, qed tiżdied bil-ħamsa fil-mija kull sena, li ċertament mhijiex żieda negliġibbli;

9. Illi magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera skont l-**artikolu 1531I tal-Kap 16 tal-Liġijiet** mhijiex għal dejjem imma hija

maħsuba li tintemm fl-2028, li mhuwiex daqstant il-bogħod. Barra minn dan, il-manutenzjoni ordinarja li tolqot il-post mikri tmiss biss lill-okkupant u mhux lis-sid;

10. Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-Rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** u għalhekk kull talba marbuta ma' dan l-artikolu mhix mistħoqqha;

11. Illi ġialadarba ma hemmx ksur konvenzjonali, ma jistgħux jintlaqgħu t-talbiet tar-Rikorrenti dwar ir-radd lura tal-imħażen mikrija u l-ħlas tal-kumpens pekunjarju u morali;

12. Illi safejn fit-tielet talba tiegħu r-Rikorrenti jrid jfisser li l-intimati għandhom jiġu żgumbrati mill-imsemmija mħażen, l-esponent umilment jeċċepixxi li minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-*forum* addattat sabiex tordna l-iżgumbrament tal-intimati Peter u Mary Attard. Konsegwentament, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll;

13. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-Rikorrenti bl-ispejjeż kontra tiegħu.

Rat ir-**Risposta tal-konvenuti Peter u Mary Attard** ipprezentata fl-20 ta' Jannar, 2021 u jinghad kif gej:

1. Illi in linea preliminari, l-esponenti ma humiex il-legittimi kontraditturi fil-kawza odjerna bhala azzjoni fuq allegat ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem bil-provvedimenti tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, senjatament fuq il-valur tal-kera u t-tigdid tal-istess, flimkien mal-obbligu li r-Rikorrenti bhala sid li jaccetta l-hlas taghha. Dan huwa primarjament ghax l-esponenti qatt ma kkomettew xi azzjoni leziva fil-konfront tar-Rikorrenti u dejjem qdew l-obbligi taghhom bhala inkwilini tal-imhazen mertu tal-kawza odjerna. Ghaldaqstant, kif inhuma stabbilt fil-gurisprudenza nostrana, jekk ghandu jkun hemm talba ghal kumpens ghal dan l-allegat ksur, it-talbiet tar-Rikorrenti ghandhom ikunu diretti lill-Avukat tal-Istat bhala l-legittimu kontradittur fil-kawza odjerna.

2. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-Rikorrenti ma ezawriex il-mizuri kollha xierqa qabel ma ssottometta t-talbiet tieghu quddiem din l-Onorabbli Qorti, u li ghal din ir-raguni l-istess Qorti ghandha tirrifjuta milli tezercita l-poteri taghha taht il-proviso tal-Artikolu 4(2) tal-Kap319 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Illi l-esponenti ghandhom titolu validu fil-ligi ta' kera fuq l-imhazen 84 u 86, gja 3B u 3C, Triq ir-Rihan, il-Fgura permezz ta' skrittura privata datata 16 ta' Jannar 1973 (kopja annessa u mmarkata bhala Dok PMA1). Dan it-titolu huwa mgedded awtomatikament permezz tal-provvedimeni tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

4. Illi l-esponenti ma jistghu jaghtu l-ebda tip ta' rimedju ghall-allegat ksur ta' drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti, u dan ghax dejjem agixxew fil-parametri tal-ligi vigenti matul iz-zmien.

5. Illi *dato ma non concesso* hemm xi lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti kif qieghed jallega, l-esponenti ma jistghux hlief jistaqsu ghalfejn tressqet din it-talba issa, minkejja li allegatament din il-lezjoni ilha ghaddejja ghal ammont ta' snin.

Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex joghgobha:

1. Tiddikjara l- l-esponenti ma humiex il-legittimi kontraditturi f'din il-kawza u ghaldaqstant tilliberhom mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Tiddikjara t-titolu ta' kera li ghandhom l-esponenti fuq l-imhazen 84 u 86, gja 3B u 3C, Triq ir-Rihan, Fgura, huwa wiehed validu fil-ligi u min-naha taghhom ma hemm l-ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti.

3. Tichad it-talbiet kollha hekk kif imressqa mir-Rikorrenti fil-konfront taghhom b'mod partikolari biex jigi riturnat il-pussess effettiv u battal tal-imhazen in kwistjoni, kif ukoll ghal hlas ta' danni u dan ghar-ragunijiet suesposti.

Bl-ispejjez kontra r-Rikorrenti, u dan b'riserva ghal kull azzjoni spettanti lilhom fid-dawl tat-talbiet li qed isiru mill-istess Rikorrenti ghall-izgumbrament tal-esponenti.

Rat id-digriet tagħha tas-7 ta' Marzu 2022 li permezz tiegħu awtorizzat lill-Avukat tal-Istat jippreżenta risposta ulterjuri.

Rat ir-risposta ulterjuri tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fil-11 ta' Marzu 2022 li permezz tagħha eċċepixxa ulterjorment:

1. Illi r-Rikorrent wera inerzja sostanzjali fir-rigward tal-imħażen mertu tal-kawża peress li jirriżulta li mhux biss ilhom ma jintużaw għal skopijiet kummerċjali għal snin twal, iżda jirriżulta wkoll li dawn l-

imħażen jinsabu fi stat ħażin minħabba li l-inkwilini naqsu milli jieħdu ħsiebhom sew.

2. Illi r-Rikorrent naqas li jistitwixxi proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitlob it-terminazzjoni tal-kera abbażi tan-nuqqasijiet tal-inkwilin.
3. Illi fid-dawl tan-nuqqas tar-Rikorrent li jħares id-dritttijiet tiegħu bil-mezzi lilu mogħtija mil-liġi, fl-eventwalita' li l-Qorti ssib ksur tad-drittijet fundamentali tar-Rikorrent il-kumpens dovut għandu jiġi mnaqqas sostanzjalment sabiex jirrifletti n-nuqqas da parti tar-Rikorrent.

Rat il-provi mressqa mill-partijiet.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi ppreżentat fis-16 ta' Marzu 2021 u maħluf fit-2 ta' Ġunju 2021.[1]

Rat ir-risposti tal-Perit Tekniku għad-domandi in eskussjoni ppreżentati fl-20 ta' Ottubru 2021.[2]

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tar-Rikorrent tat-23 ta' Mejju 2022; in-nota ta' osservazzjonijiet tal-Avukat tal-Istat tad-9 ta' Settembru 2022 u n-nota ta' osservazzjonijiet tal-intimati Attard tad-9 ta' Settembru 2022.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Fatti fil-Qosor.

1. Illi r-Rikorrent huwa s-sid ta' żewġ imħażen numri 84 u 86 rispettivament fi Triq ir-Rihan, il-Fgura, li ilhom mikrija lill-intimati

[1] Fol. 68 et seq tal-proċess
[2] Fol. 119 et seq tal-proċess

Attard għal dawn l-aħħar erbgħin sena. Il-kera li fil-preżent titħallas hija ta' €2,911.00 fis-sena.

2. Dawn iż-żewġ imħażen iddevolvew fuq ir-Rikorrent mill-wirt tal-ġenituri tiegħu li mietu rispettivament fil-21 ta' Marzu 2010 u fl-14 ta' Marzu 2017. Ġew eżebiti sew it-testmenti relativi kif ukoll id-dikjarazzjonijiet causa mortis relativi magħmula mir-Rikorrenti.

3. Jirriżulta illi b'kuntratt tat-22 ta' April 1969 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin missier ir-Rikorrent kien akkwista l-art li żviluppaha fiż-żewġt imħażen mertu tal-kawża. Eventwalment krihom lill-intimat Peter Attard.

4. In forza ta' żewġ sentenzi tal-Bord li Jirregola l-Kera mogħtija fis-16 ta' Frar 1989 u konfermati b'sentenza tal-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Frar 1989 il-kera taż-żewġt imħażen ġiet awmentata minn Lm110.00 u Lm140.00 fis-sena rispettivament għal Lm254.00 fis-sena għal kull maħżen b'effett mill-4 ta' Settembru 1987.

5. Fis-sena 2009 ġie promulgat Artikolu 1531D tal-Kap. 16 li permezz tiegħu il-kera għoliet bi 15% kull sena fuq l-aħħar kera bejn l-1 ta' Jannar 2010 u l-31 ta' Diċembru 2013. Mill-1 ta' Jannar 2014 il-kera kellha tiżdied b'5% fis-sena in vista tal-fatt illi l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjeta' baqgħu ma daħlux fis-seħħ.

6. Il-proċeduri odjerni ġew intavolati mir-Rikorrent fil-11 ta' Novembru 2020 meta l-kera pagabbli ai termini tal-Artikolu 1531D tal-Kap 16 kienet €2,911.00 fis-sena.

7. L-ilment tar-Rikorrent huwa li bl-operazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa kien kostrett jaċċetta kera baxxa ħafna meta mqabbla mal-kera potenzjali li l-imħażen jistgħu jattiraw fis-suq. Fl-istess ħin ma hux intitolat li jieħu lura l-proprjeta' tiegħu. Jilmenta illi l-

protezzjoni mogħtija lill-inkwilin permezz ta' Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll bl-Att X tal-2009 ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin minħabba li l-valur lokatizzju taż-żewġt imħażen huwa ferm ogħla mill-ammont ta' kera stabbilit bil-liġijiet impunjati. Għalhekk iqis illi d-drittijiet fundamentali tiegħu protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qed jiġu leżi b'applikazzjoni tal-liġijiet nazzjonali impunjati. Jilmenta wkoll ksur tad-dritt fundamentali tiegħu protett bl-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni in kwantu jqis illi m'għandux rimedju effettiv sabiex jitlob awment ta' kera ekwu u ġust skond il-valur lokatizzju fis-suq.

8. L-intimati Avukat tal-Istat u l-Inkwilini Attard resqu diversi eċċezzjonijiet .

9. Permezz tal-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat jilqa' għat-talbiet attriċi billi jeċċepixxi li jinkombi fuq ir-Rikorrent li jġib prova tat-titolu tiegħu fuq l-immobbli mertu tal-kawża kif ukoll il-prova li l-kirja hija soġġetta għal Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Kif rajna aktar qabel din il-prova tresqet bl-eżibizzjoni tal-kuntratt tal-akkwist ta' l-art li fuqħa inbnew l-imħażen minn missier ir-Rikorrent; it-testmenti tal-ġenituri tiegħu kif ukoll kopja tad-dikjarazzjonijiet causa mortis. Ġew eżebiti wkoll il-kotba tal-irċevuti tal-ħlasijiet tal-kera oltre s-sentenzi tal-Bord li Jirregola l-Kera, provi sodisfaċenti sew fir-rigward tat-titolu tar-r-Rikorrent kif ukoll li l-kirjiet de quo huma soġġetti għall-Kap. 69. Għalhekk il-Qorti tqis illi l-mertu tal-ewwel u tat-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat huwa sodisfatt.

10. Permezz tat-tielet u seba' eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi una volta l-predeċessur fit-titolu tar-Rikorrent kera l-imħażen meta r-restrizzjonijiet tal-Kap 69 kienu ġia in vigore ifisser skond l-Avukat tal-Istat illi il-kirja ma ġietx imposta fuq is-sid iżda hija konsegwenza naturali tal-għażla tiegħu. Jeċċepixxi wkoll illi l-ammont

ta' kera u l-kondizzjonijiet l-oħra lokatizji ġew miftehma bejn is-sid ta' dak iż-żmien u l-inkwilin mingħajr l-ebda intervent tal-Istat. Peress li kien is-sid li għażel li ma jistipulax awmenti perjodiċi tal-kera l-Avukat tal-Istat iqis li r-Rikorrent ma jistax jilmenta bi ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu.

11. Mill-atti jirriżulta illi l-imħażen inkrew b'effett mill-15 ta' Jannar 1981.[3] L-ewwel riċevuta datata 30 ta' Mejju 1981 taqra kif ġej:

"Mr Peter Attard ħallas Lm60 għal sitt xhur kera blura fuq il-garage numru 3, Triq ir-Rihan, Fgura mill-15 ta' Jannar 1981 sal-14 ta' Lulju 1981. (ft) G Cassar."

12. Jidher illi l-kera hemm stipulata kienet kera li tirrifletti s-suq tal-kera ta' dak iż-żmien. Huwa minnu kif jeċċepixxi l-Avukat tal-Istat illi l-awtur tar-Rikorrent ma ħax ħsieb illi jistpula żidiet perjodiċi fil-kera, żidiet li setgħu ġew kontemplati tenut kont li hawn non si tratta ta' fondi residenzjali. Pero' l-Qorti tqis illi dan ma hux xi nuqqas li għandu jirrifletti dwar jekk id-dritt fundamentali hawn invokat mir-Rikorrent ġiex leż jew le. Opportun jiġi sottolineat illi lura fis-sena 1981 ma kienx previst li l-valur tal-proprjeta' kien sejjer għexieren biss ta' snin wara jgawdi minn awment esplossiv fil-valur tiegħu.

13. Rilevanti ħafna għall-eċċezzjoni in diżamina l-konsiderazzjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Mario Cachia et. vs. Supermarkets (1960) Limited et.** mogħtija fl-20 ta' Lulju 2020:

> "26. Pero` fl-aħħar mill-aħħar wieħed irid jara x'kienet il-kundizzjoni tassuq fiż-żmien meta saret il-kirja u mhux x'ġara fir-realta` bit-trapass ta' dawk is-snin kollha.
> 27. Fejn qatt fis-sena 1976 wieħed kien jimmagina li l-valur tal-proprjeta ser jogħla daqstant u l-qligħ għal sid il-kera f'kirjiet kummerċjali ser ikun

[3] Ara ktieb tal-irċevuti eżebit fl-udjenza tad-9 ta' Frar 2022

daqstant tajjeb,………………………….Dan apparti li għalkemm l-Avukat tal-Istat argumenta li l-atturi setgħu "għażlu forma ta' rapport kuntrattwali differenti minn dak ta' lokazzjoni", ma qalx x'seta' kien dak ir-rapport differenti. Kuntratt ta' lokazzjoni hu wieħed mill-aħjar metodi kif persuna tagħmel il-qligħ fuq ilproprjeta` tagħha, u fejn l-inkwilin igawdi biss minn jedd personali."

[…]

29. Fiċ-ċirkostanzi r-raġunament tal-Avukat tal-Istat mhuwiex floku. Il-QEDB diġa` kellha l-opportunita` li tikkunsidra argument simili. Hekk per eżempju fis-sentenza:-

i. **Cassar v. Malta** (50570/13) tat-30 ta' Jannar 2018, qalet:

"47. In the more recent Zammit and Attard Cassar (cited above, § 50) case, in a situation where the applicants' predecessor in title had knowingly entered into a rent agreement in 1971 with relevant restrictions (specifically the inability to increase rent or to terminate the lease), the Court held that, at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to follow...... Furthermore, as in R & L, s.r.o. and Others, in Zammit and Attard Cassar (both cited above) the applicants, who had inherited a property that had already been subject to a lease, had not had the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It followed that they could not be said to have waived any rights in that respect. Accordingly, the Court found that the rent-control regulations and their application in that case had constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property (Zammit and Attard Cassar, cited above, § 51)".

ii. **Aquilina v. Malta** (3851/12) tal-11 ta' Diċembru 2015, qalet:

"53. The Government contested the assertion that there had been an interference with the applicant's property rights within the meaning of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention, on the basis that the law at issue had already been in force when the applicant had inherited the

property. The Court notes that the application of legislation affecting landlords' rights over many years constitutes a continued interference for the purposes of Article 1 of Protocol No. 1 (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska [GC], no. 35014/97, § 210, ECHR 2006-). Thus, in circumstances such as those of the present case, both the applicant's mother and subsequently the applicant suffered interference with their property rights (see, mutatis mutandis, Amato Gauci, cited above, § 51)………"

30. Interessanti u rilevanti wkoll kif fis-sentenza **R & L, s.r.o. and Others v. the Czech Republic** tat-3 ta' Lulju 2014,1 sar l-argument li kien hemm rinunzja għall-godiment paċifiku tal-possediment mis-sid tal-kera għaliex meta akkwista kien jaf li l-fond kien mikri. Il-Qorti qalet:-

"106. As to the Government's argument that the landlords had implicitly waived their right to set the level of rents, the Court considers that waiving a right necessarily presupposes a possibility of exercising it. There is no waiver of a right in a situation where the person concerned has never had the option of exercising that right and thus could not waive it."

14. Il-Qorti taqbel mal-ġurisprudenza appena ċitata u qed tadottaha. In vista tal-konsiderazzjonijiet ċitati l-Qorti tqis illi it-tielet u s-seba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat m'għandhomx fondament legali u qed tiċħadhom.

L-Ilment taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

15. Ir-Rikorrent jilmenta illi l-artikoli tal-liġi fil-Kap 16 u fil-Kap 69 applikabbli għall-kirjiet kummeċjali antiki kif inhuma dawk mertu tal-kawża odjerna qed jilledu d-drittijiet fundamentali tiegħu protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. L-artikoli tal-liġi li minnhom qed jilmenta primarjament ir-Rikorrent huma Artikolu 3 tal-Kap.69 u artikoli 1531D u 1531I tal-Kap. 16.

16. **Artikolu 3 tal-Kapitolu 69** jipprovdi illi: "Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord."

17. Permezz tal-**Att X tal-2009,** dahlu fis-sehh numru ta' emendi u artikoli ġodda tal-liġi fosthom **Artikolu 1531D tal-Kapitolu 16** jipprovdi illi:

"(1) Il-kera ta' fond kummerċjali, fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq wara l1 ta' Jannar, 2010 jew ta' ftehim bil-miktub li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 dwar kirja li tkun għadha fil-perjodu oriġinali tagħha fl-1 ta' Jannar, 2010, għandu mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara **l-1 ta' Jannar, 2010, jiġi miżjud b'rata fissa ta' ħmistax fil-mija fuq il-kera attwali u jibqa' jiġi miżjud mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar ta' kull sena bi ħmistax fil-mija fuq l-aħħar kera bejn l-1 ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Diċembru, 2013.**

(2) Il-kera mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta'Jannar, 2014, għandu jiġi stabbilit bi qbil bejn il-partijiet. Fin-nuqqas ta' qbil, għandu jittieħed bħala gwida għall-kera l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjetà kif jista jiġi stabbilit b'regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni u fin-nuqqas ta' regolamenti, **il-kera għandu mill-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l1 ta' Jannar, 2014, jogħla b'ħamsa fil-mija fis-sena sad-dħul fis-seħħ tal-imsemmija regolamenti.**

(3) Fil-każ ta' fond kummerċjali, jekk kien hemm ftehim għal żjidiet perjodiċi bejn il-partijiet, dan il-ftehim għandu jibqa' japplika mingħajr iż-żjidiet kontemplati f'dan il-artikolu: Iżda, barra mill-każijiet fejn iż-żjieda fil-kera jkun sar bi qbil, fejn tiġi applikata ż-żjieda kif proposta hawn qabel għal fondi kummerċjali, l-inkwilin jista' permezz ta' ittra uffiċjali mibgħuta lil sid il-kera jew lil wieħed minn sidien il-kera, jittermina l-kirja billi jagħti pre-avviż ta' tliet xhur u dan ukoll jekk il-kirja tkun għal żmien definit."

Ġie wkoll introdott fil-Kap. 16 **Artikolu 1531I** li jipprovdi kif ġej:

"Fil-każ ta' fond kummerċjali mikri qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, bħala inkwilin għandha tiġi meqjusa dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju, 2008 kif ukoll il-konjuġi tiegħu jekk jgħixu flimkien u mhux separati legalment kif ukoll wara l-mewt tal-imsemmi inkwilin, l-eredi tiegħu li jkunu jiġu minnu mid-demm jew biż-żwieġ sal-grad ta' kuġini inklussivament:

Iżda l-kera ta' fond kummerċjali li jkun beda qabel l-1 ta'Ġunju, 1995 għandu f'kull każ jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew jgħaddu mill-1 ta' Ġunju, 2008 sakemm ma jkunx sar kuntratt ta' kiri li jistipula żmien determinat……………..."

Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea 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."

18. Ir-Rikorrent jikkontendi illi Kapitolu 69 u Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta iċaħduh mid-dritt tiegħu li jgawdi l-possedimenti tiegħu kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal- Konvenzjoni Ewropea.

19. Min-naha l-ohra l-intimat Avukat tal-Istat fl-eccezzjonijiet tieghu fil-mertu jeccepixxi li (i) l-Istat ghandu kull dritt li jgħaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjetà skont l-interess generali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri socjali mehtiega ghall-harsien tal-interess generali; (ii) tali diskrezzjoni tal-legislatur ma ghandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragjonevoli; (iii) ma hemm

ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrent peress illi dak li gara fil-kaz odjern huwa li l-Istat tramite l-Artikolu 1536D u l-Artikolu 1536I tal-Kodiċi Civili ir-regolarizzat sitwazzjoni ta' natura socjali fl-ambitu tal-gid komuni b'dana però li baqghu impregudikati d-drittijiet tas-sid tal-fond in kwistjoni; (iv) l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjeta' mikrija mir-Rikorrent taqa' fl-ambitu tal-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni peress li l-miżura ċensurata mir-Rikorrent hija waħda legali g'aliex it-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll tal-valur tal-kera għall-skopjiet kummerċjali toħroġ mil-liġi stess; (v) li l-iskop tal-liġi għandu għan leġittimu u huwa fl-interess pubbliku għaliex il-protezzjoni ta' fondi kummerċjali hija maħsuba sabiex issostni l-vijabbilita' ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali bil-konsegwenti benefiċji li tiproteġi impieġi tal-ħaddiema, tipprovdi stabbilta' fis-servizz lill-pubbliku minn dawn l-azjendi li finalment jibbenefika minnhom il-konsumatur in ġenerali. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll illi Artikolu 1531D tal-Kap 16 jipprovdi żidied annwali fil-kera li skond l-intimat ma humiex żidiet negliġibbli fwaqt illi Artikolu 1531I tal-Kap 16 jistipula s-sena 2028 bħala s-sena li fiha tispiċċa għal kollox il-protezzjoni sallum mogħtija mill-Kap 16 u mill-Kap 69 lill-kirjiet kummerċjali.

20. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex l-ewwel teżamina l-elementi tad-dritt fundamentali protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u mbagħad tgħaddi sabiex tevalwa l-artikoli tal-liġi impunjati fl-isfond tad-dritt fundamentali invokat mir-Rikorrent.

21. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropeja, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-uzu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk il-kaz ghandu jigi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll. Dan l-artikolu jipprotegi it-tgawdija ħielsa mill-persuna tal-possedimenti tagħha.

22. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar v. Malta** (Appl. Nru 50570/13), deciza mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018 ingħad is-segwenti dwar l-interferenza:

“50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant’s right to terminate a tenant’s lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland [GC], no. 35014/97, §§ 160-61, ECHR 2006-VIII; Bittó and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014; and R & L, s.r.o. and Others, cited above, § 108).

[…]

“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).”

23. 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 pwieni. (**Catherine Cauchi vs l-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim' Awla fl-14 ta' Jannar 2021).

24. 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.

Bilanċ u Proporzjonalità

25. Fir-rigward tal-ilment konvenzjonali mertu ta' din il-kawża; il-proporzjonalità tintlaħaq biss jekk jinstab illi l-liġijiet attakkati jipprovdu lis-sidien imċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom, kumpens adegwat illi jinnewtralizza sa fejn possibbli l-indħil fit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom.

26. Kif rajna bl-operazzjoni tal-Art 3 tal-Kap 69 u tal-Artikoli 1531D u 1531I tal-Kap 16 ir-Rikorrent għandu jdejh marbuta dwar il-possedimenti tiegħu. Il-kuntratt ta' kera qed jiġġedded awtomatikament kull sena kontra r-rieda tas-sid. Din hija kirja li tmur lura għas-snin tmenin tas-seklu l-ieħor u għalkemm huwa

miżmum li l-passat ma huwa qatt garanzija tal-futur, fil-verita' kien prattikament impossibbli dak iż-żmien li wieħed jipprevedi li deċenni wara ser isseħħ splużżjoni fil-prezzijiet tal-proprjeta' u konsegwentement splużżjoni fil-valur lokatizzju tal-istess proprjeta'.

27. Il-massimu tal-kera pagabbli skond il-liġi mill-intimati Attard lir-Rikorrent hija llum il-ġurnata €2,911.00 fis-sena filwaqt li skond ir-rapport tal-Perit Tekniku fis-sena 2020 iż-żewġt imħażen flimkien kienu kapaċi fis-suq iġibu lir-Rikorrent kirja ta' €13,800 fis-sena. L-intimati ma resqu l-ebda prova sabiex il-Qorti tiddipartixxi mill-konklużżjonijiet peritali. Mad-daqqa t'għajn huwa mill-aktar evidenti illi bejn il-massimu tal-kera permissibbli skond il-liġi u l-kirja fis-suq hemm differenza kbira għaliex bil-prova tar-rapport peritali r-Rikorrent irnexxielu jipprova sodisfaċentement illi il-kera perċepibbli skond il-liġi hija anqas minn kwart (1/4) tal-kera potenzjali li jista' jġib fis-suq ħieles mill-irbit tal-liġijiet impunjati.

28. Ir-Rikorrent ma hux qed jimpunja l-artikoli tal-liġi bħala li ma humiex fl-interess pubbliku jew li l-effetti li qed jilmenta minnhom ma humiex ir-riżultat ta' operazzjonijiet f'qafas legali. L-ilment tiegħu hu illi l-operazzjonijiet ta' dawn il-liġijiet fil-konfront tiegħu ħolqu sproporzjon tant qawwi fil-ħlas tal-kera perċepibbli skond il-liġi meta mqabbel mal-kera potenzjali fis-suq, illi l-konsegwenza ta' dan hi li l-liġijiet impunjati ma żammewx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. F'dan ir-rigward ir-Rikorrent għandu raġun.

29. Il-Qorti tqis illi l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodici Ċivili ma humiex ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-Rikorrenti billi dawn l-emendi ma humiex biżżejjed sabiex jilħqu l-bilanċ bejn l-interessi tas-sid u l-interess pubbliku ladarba l-awment qieghed jigi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq hieles, u dan minhabba r-restrizzjoni kontemplata fl-Artikolu 4 (1)(b) tal-Kapitolu 69. Awment ta' 10% u sussegwentement b'5%, meta tqis il-kera attwali li fuqha qed jinħadmu dawn il-persentaggi, m'huwiex bizzejjed sabiex toħloq il-bilanc meħtieġ

bejn l-interess tas-sidien u dak ta' l-Istat meta tikkunsidra l-istima tal-Perit Tekniku.

30. Huwa mill-aktar evidenti illi peress li si tratta ta' kirja antika, l-awment li qed isir bis-saħħa tal-liġijiet impunjati huwa nsinifikanti u mhux qed iservi biex joħloq bilanċ bejn id-drittijet tas-sidien u dawk tal-interess pubbliku.

31. Għalkemm huwa minnu li Artikolu 1531I tal-Kodici Ċivili jagħti l-possibilità lir-Rikorrent jirriprendi l-immobbli de quo fis-sena 2028, it-trattament bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti ser jipperdura sakemm tasal is-sena 2028 (apparti ż-żmien li diġa għadda). Dan fil-fehma tal-Qorti jammonta għal piz eċċessiv u sproporzjonat fuq is-sid. Apparti li r-Rikorrent m'għandu l-ebda ċertezza li l-kirja ser tintemm fis-sena 2028 mingħajr indhil ulterjuri mill-Istat.

32. Il-Qorti għalhekk issib illi l-lokazzjoni tal-imħażen lill-intimati Attard forzata fuq ir-Rikorrent bis-saħħa tal-Kap 69 u tal-artikoli tal-liġi applikabbli introdotti għal Kap 16 bis-saħħa tal-Att X tal-2009 jilledu d-dritt fundamentali tar-Rikorrent sanċit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Eċċezzjonijiet tal-Intimati Attard.

33. L-intimati Attard resqu tlett eċċezzjonijiet:

i. Illi ma humiex il-leġittimi kontradditturi għaliex ma humiex responsabbli għal-leżjoni tad-dritt fundamentali allegat mir-Rikorrent.;
ii. Illi għandhom titolu validu ta' kera;
iii. Illi f'każ ta' sejbin ta' leżjoni tad-dritt fundamentali tar-Rikorrenti l-Qorti m'għandix tordna l-iżgumbrament tagħhom mill-imħażen de quo.

34. Dwar l-ewwel eċċezzjoni il-Qorti tirreferi għall-ġurisprudenza tal-Qorti Kostituzzjonali illi ripetutament iddikjarat illi f'każijiet simili l-inkwilin huwa leġittimu kontradittur mhux għaliex qed jirrispondi għall-allegat leżjoni tad-dritt konvenzjonali; imma għaliex permezz tat-tieni talba tiegħu r-Rikorrent qed jitlob lill-Qorti tiddikjara illi r-Rikorrent għandu dritt jirriprendi l-pussess sħiħ tal-fondi de quo. Kif qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Sean Bradshaw et. vs. l-Avukat Ġenerali et.** mogħtija fis-6 ta' Frar 2015 li kienet titratta kirja ta' każin:

> Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm taqbel mat-tezi li, ladarba l-kazin agixxa skont il-ligi, allura m'ghandux legalment jirrispondi ghall-inkostituzzjonalita` tal-ligi applikata minnu jew jehel spejjez tal-kawza, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-kazin stante li dan hu parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita` taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza tieghu f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integreta` tal-gudizzju. Il-kazin bhala inkwilin tal-fond ghandu interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilu direttament. Ghal din ir-raguni huwa ghandu jkun partecipi fil-gudizzju u ghalhekk huwa legittimi kuntraditturi

35. Il-pronunzjament appena ċitat huwa llum segwit kostantement mill-qrati nostrani meta jiġu aditi dwar lanjanza ta' indoli kostituzzjonali rigwardanti l-kirjiet protetti bis-saħħa tal-Kap. 16 u tal-Kap 69. L-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Attard qegħda għalhekk tiġi respinta.

36. Dwar it-tieni u t-tielet eċċezzjoni tal-intimati Attard li għandhom titolu ta' kera validu skond il-liġi u li fi kwalunkwe eżitu ta' dawn il-proċeduri il-Qorti m'għandix tordna l-iżgumbrament tagħhom mill-imħażen de quo, f'dan l-istadju l-Qorti qed tikkonsidra li l-intimati Attard għandhom titolu validu skond il-liġijiet viġenti tant li proprju għal din ir-raġuni li r-Rikorrent intavola l-kawża odjerna. L-eċċezzjoni tal-intimati Attard li fi kwalunkwe każ il-Qorti mgħandiex tordna l-iżgumbrament tagħhom ser tiġi trattata aktar l-isfel meta tikkonsidra r-rimedji applikabbli minħabba sejbin ta' leżjoni tad-dritt konvenzjonali.

Rimedji.

37. Stabbilit illi bl-operazzjonijiet tal-liġijiet impunjati seħħet leżjoni tad-dritt konvenzjonali tar-Rikorrent, u miċħuda l-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati imiss issa li l-Qorti tikkonsidra r-rimedji mitluba.

38. Ir-Rikorrent qed jitlob sew danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji. Tenut kont tal-prinċipji ġurisprudenzjali applikabbli l-Qorti qed tieħu diversi fatturi in kunsiderazzjoni fil-likwidazzjoni tal-kumpens, ewlenin fosthom:

1. Il-fattur taz-zmien meta bdiet tonqos il-proporzjonalità;
2. Id-diskrepanza sostanzjali li hemm bejn il-kera li r-Rikorrent u l-ante kawża tieħu irċevew mingħand il-kerrej kawża tal-limitazzjonijiet imposti bl-Artikolu 1531D tal-Kapitolu 16 u bil-Kapitolu 69 u l-kera li l-fond ghandu potenzjal jattira fis-suq hieles illum il-gurnata;
3. Skont l-Artikolu 1531I, dejjem jekk ma jkunx hemm emendi għal-liġijiet applikabbli fil-frattemp, ser ikun jista' jieħu lura l-pusses tal-imħażen de quo mhux qabel is-sena ;
4. It-trapass taż-żmien li matulu r-Rikorrent kien u għadu kostrett jissubixxi l-leżjoni tad-dritt fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-possedimenti tiegħu;
5. L-inerzja da parti tal-Istat, li matul is-snin baqa' passiv għall-ħtiega ta' ntervent leġislattiv effettiv sabiex joħloq bilanċ proporzjonat bejn il-piżijiet u d-drittijiet tas-sidien u u dawk tal-inkwilini;
6. Il-fatt li nonostante li l-Kamra tar-Rapprezentanti promulgat liġi li tikkontempla Indiċi tal-Kirjiet Kummercjali li potenzjalment seta' joffri l-bilanċ meħtieg bejn l-interessi ta' sid il-kera u l-interess pubbliku; sallum l-Eżekuttiv għandu ma promulgax dan l-indiċi.
7. Il-fatt li hawn si tratta ta' kirja kummerċjali, anzi zewg kirjiet kummercjali; u mhux kaz ta' akkomodazzjoni socjali.
8. Inċertezza intrinsika filli wieħed jirnexxielu jsib inkwilin prospettiv li jħallas kera ekwivalenti għall-valur lokatizju.

L-Eċċezzjoni Ulterjuri tal-Avukat tal-Istat.

39. Permezz tal-eċċezzjoni ulterjuri tiegħu ppreżentata fil-11 ta' Marzu 2022 l-Avukat tal-Istat iressaq linja ta' difiża addizzjonali fis-sens illi fil-każ ta' sejbin ta' leżjoni tad-dritt fundamentali tar-Rikorrent, il-kumpens likwidat għandu "jiġi mnaqqas sostanzjalment sabiex jiġi rifless l-imsemmi nuqqas tar-Rikorrent" li wera inerzja fir-rigward ta' din il-kirja peress li irriżulta li l-imħażen mikrija ilhom snin twal ma jintużaw għall-skopijiet kummerċjali u li llum il-ġurnata jinsabu fi stat ħażin ħafna minħabba nuqqas ta' manutenzjoni da parti tal-inkwilini.

40. Mill-provi mressqa irriżulta illi l-imħażen de quo jinsabu llum il-ġurnata fi stat ta' manutenzjoni ħażina ħafna.

41. Dwar il-fond numru 84 il-Perit Tekniku irrelatat illi: "In generali, il-fond huwa fi stat hazin hafna ta' manutenzjoni……Illi hemm hafna partijiet mis-saqaf illi juri sinjali ta' dannu strutturali fil-forma ta' konkos illi waqa' minn mas-superfici tas-saqaf u fejn il-hadid huwa espost……sovrappost ghall-mahzen, hemm xi btiehi illi jistghu jkunu kagun ta' perkolazzjoni ta' ilma tul is-snin illi kkaguna certu hsara. Illi ma kienx hemm l-ebda tiswija apparenti ta' tali danni fis-saqaf tal-mahzen."

42. Dwar il-fond numru 86 il-Perit Tekniku irrelatat illi: "F'dan il-mahzen il-kondizzjoni tas-saqaf huwa aghar mill-mahzen l-iehor peress illi hemm diversi postijiet fejn il-konkos waqa' kompletament minn mas-saqaf u hafna hafna ohrajn fejn tali konkos ha jaqa' imminenti. Hemm ukoll konsenturi mas-saqaf u diversi postijiet fejn is-saqaf huwa pperforat b'katusi nizlin mill-appartamenti sovrastanti. Illi d-danni mhumiex biss biswit dawn il-postijiet, u cioe' lokalizzati, izda d-danni huma mifruxin prattikament mas-saqaf kollu".

43. Fuq l-aspett biss tal-istat ħażin immens tal-imħażen mertu tal-kawża l-Avukat tal-Istat għandui raġun. Dawn ma humiex ħsarat superfluwi li tfaċċaw f'dawn l-aħħar ftit xhur jew snin imma huma riżultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni għal ħafna u ħafna snin.

44. Ir-Rikorrent fix-xhieda tiegħu spjega illi l-ewwel darba li mar fl-immobbli *de quo* kien fis-sena 2021. Ma ta l-ebda spjegazzjoni għaliex ma saret l-ebda spezzjoni qabel dakinhar tenut kont illi 2016 u 2018 saru minnu dikjarazzjonijiet *causa mortis* inkluż fuq dan l-immobbli.

45. Fattur ieħor li l-Qorti qed tieħu in konsiderazzjoni huwa illi mix-xhieda tal-intimat Peter Attard irriżulta li l-inkwilin waqaf jeżerċita negozju minn dawn il-fondi madwar seba' snin qabel u cioe' fis-sena 2015. Jgħid li llum il-ġurnata l-imħażen jużhom "ghalina biss". Mir-ritratti eżebiti mar-rapport peritali il-Qorti fehemet li qed jużhom mhux bħal post tax-xogħol jew maħżen ta' merkanzija użata għall-finijiet ta' negozju iżda sabiex jerfa' fihom affarijiet personali tal-familja.

46. Sallum pero' ma jirriżultax r-Rikorrent ipproċeda kontra l-inkwilini sabiex jitlob it-tħassir tal-kirja u l-eventwali żgombru sew minħabba l-ħsarat strutturali estensivi kif ukoll minħabba l-bdil fid-destinazzjoni tal-kirja. Fix-xhieda tiegħu r-Rikorrent ma jagħti l-ebda spjegazzjoni għaliex sallum għadu ma ħa l-ebda passi oħra salv il-kawża kostituzzjonali sabiex jiżgombra lill-intimati Attard mill-imħażen de quo tenut kont li *prima facie* jirriżulta illi l-inkwilini mhux qed jużawhom għall-iskop li għalih kienu inkrew.

47. F'kawża b'fattispecie simili l-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez vs Avukat Ġenerali et.** mogħtija fis-27 ta' Ottubru 2021 kellha dan xi tgħid fir-rigward:

Għalhekk l-attur u l-predeċessuri tiegħu kellhom il-possibilita` li jintavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu t-terminazzjoni tal-kera a bażi ta' dawn in-nuqqasijiet tal-inkwilini li skont il-liġi jagħtu lis-sid id-dritt li jfittex it-terminazzjoni tal-kirja. Fil-fehma tal-Qorti għalhekk għandu jkun hemm tnaqqis ta' ċirka 35% mill-kumpens dovut, sabiex jirrifletti n-nuqqas tal-attur u l-predeċessuri tiegħu li jħarsu d-drittijiet u l-interess tagħhom bil-mezzi mogħtija lilhom mil-liġi għal dawn is-snin kollha.

48. Il-Qorti, filwaqt li taqbel mal-prinċipju enunċjat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-bran appena ċitat, tqis illi t-tnaqqis ta' 35% minħabba l-inerzja tas-sid m'għandux japplika fit-totalita' tiegħu kull meta tirriżulta inerzja, għaliex anke l-inerzia hija relativa.

49. Fil-każ odjern irriżulta illi l-predeċessur fit-titolu tar-Rikorrent, id-defunt Nutar George Cassar, kien għamel diversi tentativi sabiex jipprova jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Attard tant li bil-proċedura applikabbli dak iż-żmien kien instiga permezz ta' interpellazzjonijiet ġudizzjarji kontra l-inkwilin żewġ kawżi quddiem il-Bord tal-Kera lura fis-sena 1987 li kif rajna supra kienu awmentaw il-kera bir-restrizzjonijiet dak iż-żmien applikabbli liema deċiżżjonijiet saru definittivi b'sentenzi tal-Qorti tal-Appell tas-6 ta' Frar 1989. Dan huwa indikattiv illi l-predeċessur fit-titolu tar-Rikorrent kien għamel l-almu kollu tiegħu sabiex jipproteġi d-drittijiet tiegħu qua sid fil-qafas leġislattiv applikabbli dak iż-żmien. Huwa għalhekk preżunt illi fis-snin tmenin u fis-snin disgħin il-fondi kienu fi stat tajjeb ta' manutenzjoni anke għaliex hemm il-probabilita' li b'ordni tal-Bord saru spezzjonijiet taż-żewġ fondi u l-kera ġiet awmentata.

50. Il-Qorti qed tieħu dawn ir-riżultanzi in konsiderazzjoni u tqis illi għall-inerzja da parti tar-Rikorrent għandha teffettwa tnaqqis mill-valur lokatizzju ta' 20% u mhux ta' 35%.

51. Fin-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat jissottometti illi jekk il-Qorti takkorda danni pekunjarji għandha, fid-dawl tal-insenjament tas-

sentenza Cauchi vs Malta tal-25 ta' Marzu 2021, tnaqqas mis-somma globali tal-valur lokatizju: 30% minħabba l-għan leġittimu; 20% minħabba l-inċertezza fis-suq tal-kirjiet kummerċjali; u 35% minħabba l-inerzja tas-sid.

52. Mill-banda l-oħra r-Rikorrent jissottometti fin-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu illi d-danni pekunjarji għandhom jiġu likwidati billi miċ-ċifra globali tal-valur lokatizju għaż-żmien rilevanti għandu jkun hemm tnaqqis ta' ħamsin fil-mija (50%) filwaqt li d-danni morali jiġu likwidati fis-somma ta' ħmistax-il elf ewro (€15,000).

53. In linea mas-sentenza ċitata u tenut kont tal-fattispecie partikolari ta' dan il-każ, il-Qorti sejra tillikwida d-danni pekunjarji bil-mod segwenti:

Tnaqqis ta' 20% u mhux 30% peress li hawn si tratta ta' kirja kummerċjali u mhux kirja residenzjali;

Tnaqqis ta' 35% u mhux 20% peress li f'kirjiet kummerċjali l-inċertezza dwar il-possibilita' li l-fondi jiġu mikrija bir-rati ta' kera kummerċjali hija ferm aktar milli fil-każ ta' fondi mikrija għall-finijiet residenzjali;

Tnaqqis ta' 20% u mhux ta' 35% minħabba l-inerzja parzjali tas-sid li jieħu dawk il-miżuri lilu disponibbli sabiex jirriprendi l-immobbli de quo.

Tnaqqis tal-kera perċepita jew perċepibbli skond il-liġi.

54. Għalkemm ir-Rikorrent wiret nofs indiviż tal-imħażen fis-sena 2010 u n-nofs indiviż l-ieħor fis-sena 2017, għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji il-Qorti ser tqis il-perijodu mis-sena 1987[4] sas-sena 2020 in linea ma' dak deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Erika Gollcher et vs Avukat tal-Istat** mogħtija fis-26 ta' Jannar 2022. (ara wkoll **Carmel Sammut vs Maria Stella Dimech** - Qorti Kostituzzjonali - 26 ta' Mejju 2021; **Franco Buttigieg and Others vs Malta** - QEDB - 11 ta' Diċembru 2018 u **Amato Gauci vs Malta** - QEDB - 15 ta' Settembru 2009).

[4] Is-sena li fiha daħal fis-seħħ Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta

55. Skond ir-rapport tal-Perit Tekniku il-valur lokatizzju taż-żewġ fondi flimkien għall-perijodu mis-sena 1987 sas-sena 2020 huwa s-segwenti:

1987 - 1991	:	12,500.00
1992 - 1997	:	24,000.00
1998 - 2003	:	34,800.00
2004 - 2009	:	47,400.00
2010 - 2015	:	61,500.00
2016 - 2020	:	69,000.00
Total	**:**	**€249,200.00**

56. Riduzzjonijiet: 249,200 – 49,840 (20%) = 199,360 - 69,776 (35%) = 129,584 - 25,917 (20%) = €103,667.00

Il-Qorti qegħda għalhekk tillikwida d-danni pekunjarji dovuti lir-Rikorrent fis-somma ta' mija u tlett elef, sitt mija u sebgħa u sittin Ewro (€103,667.00) li qed jiġu arrotondati għal €103,700.

Danni Morali.

57. Tenut kont tal-fatt illi r-Rikorrent sar is-sid uniku tal-immobbli mertu tal-kawża fis-sena 2017, **il-Qorti qed tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' ħamest elef ewro (€5,000).**

58. Dwar it-talab tar-Rikorrent sabiex il-Qorti tordna li jieħu lura l-pussess tal-imħażen mertu tal-kawża il-Qorti, fuq l-iskorta ta' ġurisprudenza kostanti tal-Qorti Kostituzzjonali, ser tiddikjara illi l-intimati Attard ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq il-provvedimenti tal-Kap 16 u tal-Kap 69 qua inkwilini.

Spejjeż Ġudizzjarji.

59. 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-Rikorrent, 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 Attard għandhom jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Decide.

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet tal-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż,

1. **Tilqa'** l-ewwel u t-tieni talba attriċi, tiddikjara illi bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta b'mod partikolari Artikolu 3 tal-istess u bl-operazzjonijiet tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta b'mod partikolari Artikoli 1531D u Artikolu 1531I tal-istess li taw dritt ta' rilokazzjoni b'kera baxx lill-intimati Attard għall-immobbli mertu tal-kawża fejn ma nżammx bilanċ bejn l-interess ġenerali u d-drittijiet tar-Rikorrenti, ġie vjolat id-dritt fundamentali tar-Rikorrent kif protett bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

2. **Tilqa' parzjalment** it-tielet talba attriċi, tiddikjara illi r-Rikorrent għandu dritt għal rimedji hawn aktar 'l isfel mogħtija in vista tal-leżjoni tad-dritt fundamentali tiegħu kif hawn fuq deċiż.

3. **Tillikwida** d-danni pekunjarji sofferti mir-Rikorrent fis-somma ta' mija u tlett elef u seba' mitt Ewro (€103,700) filwaqt li tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' ħamest elef Ewro (€5,000), **b'kollox €108,700.00.**

4. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-Rikorrent is-somma komplessiva ta’ €108,700.00 bl-imgħax legali millum sad-data tal-effettiv pagament.

5. **Tiddikjara u tordna** illi l-intimati Peter Attard u Mary Attard ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq l-artikoli tal-liġi tal-Kapitolu 16 u tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta sabiex jibqgħu iżommu pussess taż-żewġt imħażen mertu tal-kawża.

Bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
30 ta’ Novembru 2022

Deputat Registratur