QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

Onor. Imħallef Dr. Neville Camilleri
B.A., M.A. (Fin. Serv.), LL.D., Dip. Trib. Eccles. Melit.

Numru 2

Rikors Numru 761/2021 NC

Francis Ian Refalo; Rev Dun Vincent Gordon Refalo;
Anne armla mill-Perit Michel Angelo Refalo;
Josephine Helen Abela u Caroline Magri Overend

vs.

Avukat tal-Istat;
Anthony u martu Mary Violet konjuġi Balbi

Illum 10 ta' Jannar 2023

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali tar-rikorrenti Francis Ian Refalo, Rev Dun Vincent Gordon Refalo, Anne armla mill-Perit Michel Angelo Refalo, Josephine Helen Abela u Caroline Magri Overend (*a fol.* 1 *et seq.*) ippreżentat fit-22 ta' Novembru 2021 li jgħid hekk:

"1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 90Ċ Triq tat-Teatru l-Antik, il-Belt Valletta, li huma akkwistaw mill-wirt tal-mejta ġenituri tagħhom Perit Michel Angelo Refalo li miet fit-8 ta' Ġunju 2011 u Maria Elena sive Mariella Abela li mietet fis-6 ta' Jannar 2019.

2. Illi l-wirt tal-Perit Michel Angelo Refalo ddevolva permezz ta' żewġ testmenti tat-18 ta' Ottubru 1999 u tal-5 ta' Marzu 2008 it-tnejn fl-atti tan-Nutar Christine Abela.

3. Illi l-wirt tal-Perit Michel Angelo Refalo ġie debitament dikjarat 'causa mortis' b'kuntratt tad-19 ta' April 2012 fl-atti tan-Nutar Peter Fleri Soler hawn anness u mmarkat bħala Dokument A fejn innomina bħala eredi tiegħu lir-rikorrenti Francis Ian Refalo u Reverendu Vincent Gordon Refalo soġġett għall-użufrutt tar-rikorrenti Anne Refalo u dan in kwantu tan-nofs indiviż tal-proprjeta' fuq imsemmija.

4. Illi l-wirt ta' Maria Elena sive Mariella Abela armla mill-Maġġur Albert Edward Abela ddevolva permezz ta' testment tal-14 ta' Mejju 1971 u tat-23 ta' Lulju 1998 it-tnejn fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino fejn innominat bħala eredi universali tagħha liż-żewġ uliedha Caroline Magri Overend u Josephine Helen Abela u b'dikjarazzjoni 'causa mortis' tal-15 ta' April 2021, hawn anness u mmarkat bħala Dokument B in-nofs indiviż ta' dan il-fond in kwistjoni ġie debitament iddikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u ġie imħallas.

5. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta mid-Dokument Ċ hawn anness.

6. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati Balbi għal dawn l-aħħar ħamsin sena versu l-kera ta' Lm20.00ċ fis-sena, li mill-1 ta' Jannar 2010 ai termini tal-Att X tal-2009 l-kera saret €185.00ċ fis-sena, u bl-awmenti kull tlett snin il-kera li qed jirċievu llum hija ta' €209.67ċ, bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022.

7. Illi l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta'

Malta, liema dispożizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

8. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawża minnhom ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqgħux taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma setgħu qatt jiżbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914.

9. Illi ai termini tal-istess liġi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera għandha tiżdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi għall-aħħar.

10. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini intimati Balbi bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-ligi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

11. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilita' tat-teħid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

12. Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax żżid il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista jitlob li jirċievi huwa dak kif limitat bl-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

13. Illi dan kollu ġja ġie determinat fil-kawżi ***Amato Gauci vs. Malta*** *no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u* ***Lindheim and others vs. Norway*** *nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u* ***Zammit and Attard Cassar vs. Malta*** *applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015;* ***Anthony Debono et vs. Avukat Ġenerali et*** *deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019 u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet* ***Joseph Grima et vs. Avukat Ġenerali et****, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.*

*14. Illi ġialadarba r-rikorrenti qed jsofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'****Beyeler vs. Italy*** *nru. 33202/96,* ***J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs. the United Kingdom [GC]****, nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalita' kif ġie deċiż f'****Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs. Portugal*** *nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.*

15. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta' tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide ***Hutten-Czapska vs. Poland [GC]****, 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).*

16. Illi l-anqas huwa ġust u ekwu illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-liġi ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

17. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandu jirċievi, b'tali mod illi bid-

dispożizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa' ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża ***Amato Gauci vs. Malta*** *– deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u* ***Zammit and Attard Cassar vs. Malta*** *deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.*

*18. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa' kellha okkażjoni tikkummenta diversi drabi f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li ndividwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjeta' għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża "****Ghigo vs. Malta****", deċiża fis-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjeta' tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza "****Fleri Soler et vs. Malta****", mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża ta' "****Franco Buttigieg & Others vs. Malta****" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 u "****Albert Cassar vs. Malta****" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.*

19. Illi b'sentenza deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet ***Anthony Debono et vs. l-Avukat Ġenerali et****, fit-8 ta' Mejju 2019, din l-Onorabbli Qorti iddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-*

sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat jħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża, u l-istess ġie deċiż fil-kawża Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet ***Joseph Grima et vs. Avukat Ġenerali et****, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.*

20. Illi fil-kawża Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet ***George Olof Attard et vs. Avukat Ġenerali et*** *deċiża finalment mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019 u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni, iżda fejn il-ksur lamentat sab l-oriġini tiegħu fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk xorta waħda japplika l-istess insenjament għall-każ odjern, il-Qorti saħansitra laqgħat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.*

21. Illi in vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu ta' proprjeta' kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat, tordna l-iżgumbrament tal-intimati Anthony (KI 562344M) u martu Mary Violet (KI 907150M) konjuġi Balbi mill-fond de quo.

GĦALDAQSTANT ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u

opportuna, u għar-raġunijiet premessi, sabiex jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

(I) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Anthony (KI 562344M) u martu Mary Violet (KI 907150M) konjuġi Balbi għal-fond 90Ċ, Triq tat-Teatru l-Antik, il-Belt Valletta u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandhom jingħataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

(II) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi.

(III) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Liġi sia pekunjarji kif ukoll dawk non pekunjarji.

(IV) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni."

Rat ir-Risposta tal-intimat Avukat tal-Istat (*a fol.* 186 *et seq.*) ippreżentata fit-22 ta' Diċembru 2021 fejn jingħad hekk:

"1. Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti jridu jġibu prova adegwata tat-titolu tagħhom fuq il-fond in mertu, u ċioè, il-fond bin-numru 90Ċ, Triq it-Teatru l-Antik, Valletta;

2. Illi mingħajr preġudizzju għal dak hawn fuq premess, huwa xieraq ukoll li r-rikorrenti jġibu prova tal-ftehim tal-kirja li huma qegħdin jattakkaw b'din il-kawża. Illi hekk ukoll biex jissoktaw b'din il-kawża, ir-rikorrenti jeħtiġilhom juru li l-imħarrkin Anthony u Mary Violet Balbi tabilħaqq igawdu minn kirja li tiġġedded skont il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Illi r-rikorrenti qegħdin jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-Kapitoli 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Għal dan l-ilment l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;

Illi l-Kapitoli 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

4. Illi dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera jingħad li l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi mekkaniżmu xieraq ta' kumpens;

5. Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma jistgħu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Wara kollox, hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

6. Illi hekk ukoll, dejjem skont l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx li jkollhom protezzjoni mill-Istat;

7. Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' u dwar id-diffikulta' tagħhom sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom mhumiex ġustifikati għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex mistħoqqa. Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan, l-esponent jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti ma tistax tiddikjara li l-intimati Borg ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jgħixu fil-fond mertu ta' din il-kawża;

8. Illi barra minn hekk, ġialadarba r-rikorrenti qegħdin jallegaw ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, huma ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi li ġew qabel it-30 ta' April 1987. F'kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħu qatt jiġu kkumpensati u/jew mħallsa xi danni għal perjodi li fihom huma ma kellhom l-ebda jedd legali li jirċievu l-kera;

9. Illi la m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, isegwi li t-tieni, it-tielet, u r-raba' talba tar-rikorrenti lanqas ma għandhom jintlaqgħu;

10. Illi fl-aħħarnett, jekk permezz tal-ewwel talba tar-rikorrenti, senjatament fejn huma qegħdin jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tagħti r-rimedji kollha li hija jidhrilha li huma xierqa fiċ-ċirkostanzi, l-istess rikorrenti jridu jfissru li din l-Onorabbli Qorti għandha tordna l-iżgumbrament tal-intimati Balbi mill-fond inkwistjoni, l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar talba bħal din. Konsegwentement, u jekk dan huwa l-każ, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll;

11. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

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 tagħhom."

Rat ir-Risposta tal-intimati Anthony u martu Mary Violet konjuġi Balbi (*a fol*. 195 *et seq*.) ippreżentata fl-1 ta' Frar 2022 li tgħid hekk:

"Illi prelimarjament l-eċċipjenti ma humiex il-leġittimi kontraditturi fil-kawża odjerna stante li r-rikorrenti qegħdin jattakkaw il-liġijiet tal-kera viġenti u l-ilment tar-rikorrenti huwa wieħed ta' indoli kostituzzjonali li ċertament ma għandux jiġi ndirizzat kontra l-eċċipjenti. L-eċċipjenti dejjem osservaw f'mod skupoluż il-liġijiet viġenti u dejjem ħallsu l-kera u ż-żidiet relattivi kif dettat mill-liġi.

Illi l-eċċipjenti ma jistgħu qatt jiġu kundannati jagħtu lir-rikorrenti r-rimedji minnhom mitluba, u dana peress li matul is-snin huma aġixxew skond il-parametri tal-liġijiet viġenti. Għalhekk l-eċċipjenti ma għandhomx jirrispondu għall-kostuzzjonalita' o meno tal-liġijiet relattivi.

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk l-atturi sofrew xi leżjoni tad-drittijiet tagħhom minħabba l-promulgazzjoni minn naħa tal-istat tal-liġijiet imsemmija fir-rikors promotur, l-

> *eċċipjenti ma jistgħu jiġu qatt miżmuma responsabbli ta' tali leżjoni.*
>
> *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti naqsu milli jeżerċitaw r-rimedji ordinarji mogħtija mill-liġi qabel ma intavolaw dawn il-proċeduri.*
>
> *Illi t-talba għal dikjarazzjoni li l-liġijiet li permezz tagħhom il-kirja in kwistjoni tikseb il-protezzjoni tivvjola d-drittijet fundamentali sanċiti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja mhix ġustifikata.*
>
> *Illi l-Att XXIV tas-sena 202 [<u>recte</u>: Att XXIV tal-2021] jipprovdi għal mekkaniżmu fejn lokatur jitlob li jiġu mposti kundizzjonijiet ġodda, inkluża reviżjoni tal-kera, u dana joħloq bilanċ adegwat bejn l-interessi tal-lokatur u dawk tal-kerrej."*

Rat id-dokumenti eżebiti u l-atti proċesswali kollha ta' dan il-każ.

Rat illi, fis-seduta tal-11 ta' Frar 2022 (*a fol.* 197 *et seq.*), il-Qorti innominat lil Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku sabiex jagħti stima tal-fond in kwistjoni kif ukoll sabiex jiddetermina l-valur tal-kirjiet fis-suq tal-istess fond mis-sena 1987 sad-data tal-preżentata tar-Rikors Kostituzzjonali b'dan illi jindika ż-żidiet fil-kirja kull ħames (5) snin.

Rat ir-rapport (*a fol.* 202 *et seq.*) redatt mill-Perit Tekniku l-Perit Michael Lanfranco ppreżentat fit-18 ta' Marzu 2022 u li ġie maħluf fl-24 ta' Marzu 2022.

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet (*a fol.* 229 *et seq.*) ippreżentata mir-rikorrenti Francis Ian Refalo et fl-14 ta' Ottubru 2022.

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet (*a fol.* 239 *et seq.*) ippreżentata mill-intimat Avukat tal-Istat fid-29 ta' Novembru 2022.

Rat illi l-intimati konjuġi Balbi ma ressqu l-ebda Nota ta' Sottomissjonijiet minkejja li ngħataw żmien sabiex jagħmlu hekk.

Semgħet, fis-seduta tas-6 ta' Diċembru 2022 (*a fol.* 248), lill-konsulent legali tal-intimati konjuġi Balbi jiddikjara li kien qed jirrimetti ruħu għall-provi hekk kif jirriżultaw fl-atti processwali.

Ikkunsidrat

Illi l-Qorti ser tibda billi tagħmel riferenza għax-xiehda u għad-dokumenti saljenti li jirriżultaw fl-atti proċesswali.

Illi mar-Rikors Kostituzzjonali ġie ppreżentat affidavit tar-rikorrent **Francis Ian Refalo** (*a fol.* 7 *et seq.*) fejn beda billi qal li flimkien ma' ħuh u l-kuġini tiegħu huma s-sidien tal-fond 90Ċ, Triq tat-Teatru l-Antik, il-belt Valletta li jgħid akkwistaw mill-wirt tal-ġenituri tagħhom il-Perit Michel Angelo Refalo li miet fit-8 ta' Ġunju 2011 u z-zija Maria Elena sive Mariella Abela li mietet fis-6 ta' Jannar 2019. Jispjega li l-wirt tal-Perit Refalo iddevolva permezz ta' żewġ testmenti fl-atti tan-Nutar Christine Abela: wieħed tat-18 ta' Ottubru 1999 u ieħor tal-5 ta' Marzu 2008. Jgħid li l-wirt tal-Perit Refalo ġie debitament dikjarat permezz ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tad-19 ta' April 2012 fl-atti tan-Nutar Dr. Peter Fleri Soler (Dok. "A" – *a fol.* 9 *et seq*). Jgħid li n-nofs indiviż l-ieħor intiret mill-kuġini tiegħu Caroline Magri Overend u Josephine Helen Abela mill-wirt taz-zija tiegħu Maria Elena sive Mariella Abela li ddevolva permezz ta' testmenti fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino: wieħed tal-14 ta' Mejju 1971 u ieħor tat-23 ta' Lulju 1998. Jgħid li f'dawn iż-żewġ testmenti, iz-zija tiegħu nnominat lil uliedha Caroline Magri Overend u Josephine Helen Abela bħala eredi universali tagħha u liema wirt ġie debitament dikjarat permezz ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tal-15 ta' April 2021 (Dok. "B"- *a fol.* 21 *et seq.*). Jgħid li l-fond *de quo* mhuwiex dekontrollat (Dok. "Ċ" – *a fol.* 183). Jispjega li l-istess fond ilu mikri lill-intimati konjuġi Balbi għal dawn l-aħħar ħamsin (50) sena għal kera ta' għoxrin lira Maltin (Lm20.00) fis-sena u li mill-1 ta' Jannar 2010 il-kera saret dik ta' mija u ħamsa u tmenin Euro (€185.00), bl-awment kull tliet snin b'dan illi l-kera li qed tiġi riċevuta fiż-żmien li sar l-affidavit tkun dik ta' mitejn u disa' Euro u sebgħa u sittin ċenteżmu (€209.67). Jilmenta li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm aktar minn dak stabbilit mil-liġi u li, in vista tal-kera li qed jirċevu, jekk wieħed jikkalkula t-taxxa li huma ħallsu jiġu għamlu telf u mhux qligħ minn dan il-fond. Jisħaq li minħabba

li l-Istat naqas milli jsib il-bilanċ neċessarju bejn id-drittijiet tagħhom bħala sidien u dawk tal-inkwilini, jippretendi li għandhom jirċevu kumpens u jitlob tali kumpens mill-Avukat tal-Istat.

Illi, fis-seduta tat-12 ta' Ottubru 2022, ġie ppreżentat affidavit tal-intimat **Anthony Balbi** (*a fol.* 226) fejn jibda billi jgħid li fis-sena 1970 hu u martu krew il-fond 90Ċ, Triq it-Teatru l-Antik versu l-kera ta' ħmistax il-lira Maltin (Lm15.00) fis-sena. Eżebixxa kopja tal-ewwel irċevuta ta' kera li kienet ġiet rilaxxata mis-sidien, liema riċevuta ġiet immarkata bħala Dok. "AB 1" (*a fol.* 227). Jgħid li hu u martu baqgħu jabitaw fil-fond in kwistjoni sal-ġurnata tal-lum. Jgħid li qatt ma kellhom kwistjonijiet mas-sidien tal-kera u eżebixxa kopja tal-aħħar irċevuta li ġiet immarkata bħala Dok. "AB 2" (*a fol.* 228). Jgħid li s-sidien fetħu wkoll kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn talbu li jsir test tal-mezzi sabiex jiġi determinat jekk jikkwalifikawx li jibqgħu jgawdu mill-protezzjoni tal-liġi. Jgħid li s-sidien talbu wkoll li jekk jirriżulta li huma (l-intimati Balbi) jikkwalifikaw li jibqgħu protetti, il-kera tiżdied bil-mod kif imfisser fil-liġi. Jgħid li d-drittijiet tas-sidien huma kawtelati tajjeb u li l-Qorti ma għandhiex tittermina l-kirja kif rikjest minnhom f'din il-kawża.

Ikkunsidrat

Illi l-Qorti tibda billi tinnota li mill-atti proċesswali jirriżulta s-segwenti:

- Il-fond bin-numru 90Ċ, li jinsab fi Triq tat-Teatru l-Antik, il-belt Valletta ġie għand ir-rikorrenti bil-mod segwenti:

  - ir-rikorrenti Francis Ian Refalo, ir-Reverendu Dun Vincent Gordon Refalo u ommhom Anne Refalo wirtu l-porżjon tagħhom minn għand missierhom u r-raġel tagħha rispettivament il-Perit Michel Angelo Refalo;

  - ir-rikorrenti Josephine Helen Abela u Caroline Magri Overend kisbu l-porzjon tagħhom mill-wirt ta' Maria Elena sive Mariella Abela.

- Il-wirt tar-rikorrenti Francis Ian Refalo u r-Reverendu Dun Vincent Gordon Refalo ġie dikjarat permezz ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tad-19 ta' April 2012 fl-atti tan-Nutar Dr. Peter Feler Soler (Dok. "A" – *a fol.* 9 *et seq.*) minn liema dikjarazzjoni jirriżulta li l-aħwa Francis u Vincent Refalo ġew nominati minn missierhom bħala eredi universali tiegħu waqt li ommhom ir-rikorrenti Anne Refalo ġiet nominata użufruttwarja.

- Il-wirt tar-rikorrenti l-oħra Caroline Magri Overend u Josephine Helen Abela ġie minn għand Maria Elena sive Mariella Abela li permezz ta' żewġ testmenti fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino datati l-14 ta' Mejju 1971 u t-23 ta' Lulju 1998 innominat lilhom bħala eredi universali tagħha u f'liema testmenti nnominat ukoll lir-raġel tagħha użufruttwarju. Mid-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-15 ta' April 2021 fl-atti tan-Nutar Dr. Gabrielle Lautier (Dok. "B" – *a fol.* 21 *et seq.*) jirriżulta li r-raġel tagħha miet qabilha u għalhekk l-użufrutt qatt ma daħal fis-seħħ.

- Fl-affidavit tiegħu (*a fol.* 226), l-intimat Balbi jgħid li hu u martu krew il-fond *de quo* fis-sena 1970 u li l-kera kienet dik ta' ħmistax il-lira Maltin (Lm15.00) fis-sena u dana minkejja li mill-irċevuta immarkata bħala Dok. "AB 1" (*a fol.* 227), li ssir riferenza għaliha fl-affidavit imsemmi, jidher li l-ammont imsemmi kien għal sitt xhur. Din il-kera illum hija dik ta' tmienja u disgħin Euro u disgħa u għoxrin ċenteżmu (€98.29) (Dok. "AB 2" – *a fol.* 228). Minkejja li mhux ċar, il-Qorti tifhem li dan l-aħħar ammont huwa għal sitt xhur. Il-fatt li l-intimati konjuġi Balbi joqgħodu fil-fond *de quo* huwa korroborat mill-estratt tar-Reġistru Elettorali ta' April 2020 ippreżentat mar-Rikors Kostituzzjonali, liema estratt jinsab immarkat bħala Dok. "D" (*a fol.* 184).

- Fl-affidavit tiegħu (*a fol.* 7 *et seq.*), ir-rikorrent Francis Ian Refalo jgħid li fis-sena 2010 il-kera żdiedet għal mija u ħamsa u tmenin Euro (€185.00) fis-sena.

- Jirriżulta li l-fond in kwistjoni mhuwiex dekontrollat (Dok. "Ċ" – *a fol.* 183).

Illi l-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha dwar it-talbiet imressqa mir-rikorrenti u l-eċċezzjonijiet imressqa mill-intimati u ser tibda bl-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimati.

L-Ewwel (1) Eċċezzjoni tal-intimati konjuġi Balbi:
Illi f'din l-eċċezzjoni l-intimati Balbi jgħidu li mhumiex il-leġittimi kontraditturi f'din il-kawża.

Illi l-intimati Balbi jisħqu li r-rikorrenti qegħdin jattakkaw il-liġijiet tal-kera viġenti u li l-ilment tar-rikorrenti huwa wieħed ta' indoli kostituzzjonali li ċertament ma għandux jiġi ndirizzat kontra tagħhom.

Illi l-Qorti ma tistax taqbel mar-raġunament tal-intimati Balbi minħabba li minkejja li huwa minnu li din hija kawża kostituzzjonali u minkejja li l-imsemmija intimati Balbi ma kellhomx sehem fil-leġislazzjoni in kwistjoni, daqstant ieħor it-talbiet imressqa mir-rikorrenti jaffetwaw lilhom u dana speċjalment tenut kont tal-fatt li fl-ewwel (1) talba tagħhom ir-rikorrenti jitolbu li l-Qorti tagħtihom r-rimedji kollha li jidhrulha xierqa u li ħafna drabi din it-talba taħbi warajha l-possibilita' ta' żgumbrament u għalhekk għandha effett dirett fuq l-imsemmija intimati Balbi. Apparti dan, f'kawżali wieħed u għoxrin (21) tar-Rikors Kostituzzjonali tar-rikorrenti ssir riferenza għal tali żgumbrament tal-intimati Balbi. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fil-21 ta' Ġunju 2022 fil-kawża fl-ismijiet **Dorotea sive Dorothy Darmanin et vs. Avukat tal-Istat et** (Numru 339/2021) fejn din il-Qorti diversament preseduta rriteniet hekk:

> "Din l-eċċezzjoni titqajjem ta' sikwit f'kawża kostituzzjonali. B'danakollu, hija xorta waħda hija leġittimu kontradittur. Dan peress illi llum il-ġurnata l-leġittimu kontradittur f'kawża "kostituzzjonali" mhux ristrett għal dak li allegatament ikun ikkommetta ksur ta' jedd fundamentali tal-bniedem. Jingħarfu kategoriji

differenti ta' persuni li jistgħu jitqiesu bħala leġittimi kuntraditturi f'azzjonijiet kostituzzjonali, prinċipalment:

(a) dawk li jridu jwieġbu direttament jew indirettament għall-għemil li jikser id-dritt fundamentali ta' persuna;

(b) dawk li jridu jagħmlu tajjeb (billi jipprovdu r-rimedju xieraq) għan-nuqqasijiet jew l-għemejjel li bihom ħaddieħor jikser xi jedd fundamentali ta' xi ħadd;

(ċ) dawk il-partijiet kollha li jkunu f'kawża meta kwistjoni ta' xejra kostituzzjonali jew konvenzjonali tqum waqt is-smigħ ta' xi kawża f'qorti;

(d) ma' dawn, u dejjem jekk ikollhom interess fil-kawża, fi żmien iktar riċenti, xi bdew jiddaħħlu persuni oħrajn bil-għan li jagħmlu sħiħ il-ġudizzju u jagħmluh rappreżentattiv ta' kull interess involut fil-kwistjoni.[1] Il-Qorti Kostituzzjonali[2] qalet li "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti **u ma jistgħux jitqiesu illi jeskludu kategoriji oħra**." Proprju f'każijiet li jikkonċernaw l-istess materja bħal dik in diżamina, il-Qorti Kostituzzjonali[3] irriteniet hekk:

> "**Biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jippartecipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawża**. B'hekk tiġi assigurata kemm jista' jkun l-effikaċita' tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta' ripetizzjoni ta' proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f'ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa' integru mill-mument **li jieħdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt**, u

[1] **Michael Muscat v. Benny Dingli** Prim'Awla 30.11.2006.
[2] **Partit Nazzjonalista et v. Kummissjoni Elettorali et** (29 ta' Mejju 2015).
[3] ad eżempju fil-każ fl-ismijiet **Raymond Cassar Torreggiani et v. AĠ et** (22 ta' Frar 2013).

> **dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti**"[4].

Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mal-inkwilina li, ladarba hi aġixxiet skont il-liġi, allura m'għandhiex legalment tirrispondi għall-inkostituzzjonalita' tal-liġi jew teħel spejjeż tal-kawża, u li huwa l-Istat li huwa finalment responsabbli; mill-banda l-oħra, dawn il-proċeduri bilfors jaffettwaw lill-intimata billi hi parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalita' tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tagħha f'dawn il-proċeduri hija meħtieġa għall-finijiet tal-integrita' tal-ġudizzju. L-inkwilina tal-fond in kwistjoni għandha nteress ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jolqotha direttament.[5] Għal din ir-raġuni l-intimata għandha tkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk hija leġittima kuntradittriċi."

Illi l-Qorti tagħmel tagħha dak li għadu kemm ġie kkwotat u b'hekk isegwi li l-Qorti ser tiċħad l-ewwel (1) eċċezzjoni mogħtija mill-intimati Balbi.

<u>Ir-Raba' (4) Eċċezzjoni tal-intimati konjuġi Balbi</u>:
<u>Illi f'din l-eċċezzjoni l-intimati Balbi jsostnu li r-rikorrenti naqsu milli jeżerċitaw ir-rimedji ordinarji tagħhom qabel ma ntavolaw dawn il-proċeduri</u>.

Illi l-Qorti tinnota li min iqajjem eċċezzjoni bħal dik in eżami jkun qed jisħaq li proċess kostituzzjonali huwa minn natura tiegħu proċess straordinarju u jekk ikun hemm rimedju ordinarju allura l-persuna li tkun qiegħda tressaq l-azzjoni tkun trid tuża r-rimedju ordinarju qabel ma tibda proċeduri kostituzzjonali. Dan huwa hekk minħabba li jekk ir-rimedju ordinarju jkun jista' jindirizza l-

---

[4] hawhekk il-Qorti ċċitat lil jikkompeti (App. Ċiv. **Joseph Borg v. Francis Vassallo** [2000] Vol. LXXXIV.II.42; App. **C. Zahra De domenico v. Zahra Dedomenico** 15.01.1992).
[5] **Evelyn Montebello et vs. Avukat Ġenerali et**, Kost 13/07/2018; **Sam Bradshaw et vs. Avukat Ġenerali et**, Kost 06/02/2015 u **Raymond Cassar Torreggiani vs. Avukat Ġenerali**, Kost 22/02/2013); **Margaret Psaila v. Avukat Ġenerali** 27.06.2019 Qorti Ċivili Prim'Awla Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali per Onor Imħallef (Issa Prim Imħallef) Mark Chetcuti.

ilment ta' min ikun qed iressaq l-azzjoni allura ma jkunx hemm lok għal Qorti li tuża l-poteri kostituzzjonali tagħha.

Illi f'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fis-16 ta' Novembru 2006 fil-kawża fl-ismijiet **Nardu Balzan Imqareb vs. Direttur tas-Sigurta' Soċjali** (Numru 48/2005) fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet is-segwenti:

> "Illi dwar l-aspett ta' jekk ir-rikorrent għandux meżżi oħra ta' rimedju li jista' jinqeda bihom, jibda biex jingħad li jinsab stabbilit sewwa mill-Qrati tagħna li r-rimedju li wieħed ifittex f'sedi kostituzzjonali jew konvenzjonali huwa wieħed straordinarju. Dan il-meżż jingħata biss jekk kemm-il darba l-liġi ordinarja ma tkunx biżżejjed biex id-drittijiet tal-individwu u fejn l-Istat ikun għalhekk naqas mid-dmirijiet tiegħu lejn iċ-ċittadini tiegħu. Ir-rimedji taħt il-liġijiet għall-ħarsien tal-jeddijiet fondamentali jingħataw biss f'dawk iċ-ċirkostanzi straordinarji, u jkun qiegħed jitwaqqa' s-siwi ta' dawk id-dispożizzjonijiet jekk jiġu wżati fejn rimedju taħt il-liġi ordinarja jkun tajjeb u biżżejjed.[6]"

Illi fis-sentenza mogħtija fil-21 ta' Mejju 2001 fil-kawża fl-ismijiet **Tat-Taljan Co. Ltd. vs. Awtorita' ta' l-Ippjanar** (Numru 758/2000), liema sentenza ġiet konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fit-2 ta' Novembru 2001, din il-Qorti diversament preseduta qalet is-segwenti:

> "Illi fil-fatt, anke riċentement, konformament ma' rassenja ta' sentenzi kemm ta' din il-Qorti kif ukoll tal-Qorti Kostituzzjonali, dan l-istess punt reġa' ġie ritenut u deċiż bl-istess mod f'diversi proċeduri oħra, fejn dawn il-Qrati għamlu riferenza għad-deċiżjoni ta' Lawrence Cuschieri w rrepetew dak li kien ingħad f'dik id-deċiżjoni, fejn ingħad ukoll li sakemm tibqa' il-possibilita' li l-leżjoni ta' xi dritt fondamentali setgħa kien, jew għad jista' jiġi, retifikat bil-proċeduri w mezzi ordinarji provduti mil-liġi, ikun

[6] Kost. 2.11.2001 fil-kawża fl-ismijiet **Ciantar vs. Kummissarju tal-Pulizija**.

ġeneralment il-każ li din il-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha. Fejn għad hemm disponibbli mezzi ordinarji, dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li r-rimedji ordinarji jiġu eżawriti definittivament jew meta ma jkunux disponibbli."

Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem li hemm rimedju ordinarju li seta' jintuża dan ir-rimedju jrid ikun wieħed aċċessibbli u effettiv. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fis-16 ta' Jannar 2006 fil-kawża fl-ismijiet **Melita Cable plc vs. L-Avukat Ġenerali et** (Numru 27/2003/1) fejn il-Qorti Kostituzzjonali qalet is-segwenti:

> "Il-ġurisprudenza f'dan ir-rigward ġiet riassunta b'mod konċiż u korrett mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Ġunju 2004 fil-kawża fl-ismijiet ***Olena Tretyak v. Direttur taċ-Ċittadinanza u Expatriate Affairs*** – kawża li qed tiġi kkonfermata minn din il-Qorti b'sentenza mogħtija llum stess. F'dik is-sentenza l-Prim Awla qalet hekk:
>
> *"Illi meta jingħad li jkun hemm rimedju ieħor xieraq, dejjem ikun qiegħed jitfisser li tali rimedju jrid jitqies fid-dawl tal-ksur tal-jedd fondamentali li jkun qed jiġi allegat li nkiser jew li jkun mhedded li sejjer jinkiser: għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza l-ksur jew theddid ta' ksur lamentat[7]. M'hemmx għalfejn li, biex jitqies bħala effettiv, ir-rimedju jintwera bħala wieħed li se jagħti lir-rikorrent suċċess garantit, biżżejjed il jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.[8]""*

Illi l-konjuġi Balbi jressqu din l-eċċezzjoni minħabba li skont huma r-rikorrenti naqsu milli jagħmlu użu mir-rimedji mogħtija lilhom mil-liġijiet ta' Malta. Iżda, kif indikat fil-ġurisprudenza hawn fuq ikkwotata, sabiex eċċezzjoni bħal dik in eżami tirnexxi r-rimedju li

[7] Ara Kost. 5.4.1991 fil-kawża fl-ismijiet **Vella v. Kummissarju tal-Pulizija et** (Kollez. Vol.: LXXV.i.106).
[8] P.A. Kost. 9.3.1996 fil-kawża fl-ismijiet **Clifton Borg v. Kummissarju tal-Pulizija** (mhix pubblikata).

jkun a dispożizzjoni jrid ikun rimedju effettiv. F'dan ir-rigward issir riferenza għas-sentenza mogħtija fl-1 ta' Marzu 2022 fil-kawża fl-ismijiet **B. Tagliaferro & Sons Limited vs. Avukat tal-Istat et** (Numru 15/2021) fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet is-segwenti:

> "17. Kif ġie kemm il-darba osservat fil-Qrati tagħna, il-Bord tal-Kera hu marbut li jiffissa l-kera skont il-liġi, liema kera hija baxxa komparata mal-kera fis-suq u li r-ripreża tal-fond mikri kienet remota (ara ad eżempju sentenza fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et -vs- Avukat Ġenerali et**, Qorti Kostituzzjonali, tas-27 ta' Marzu 2015). Huwa evidenti għalhekk li, b'applikazzjoni għal prinċipji su esposti, r-rimedju invokat mill-imsemmija intimati ma jistgħax jitqies bħala wieħed effettiv għal-lanjanzi tas-soċjeta' rikorrenti."

Illi din il-Qorti taqbel ma' dak li għadu kemm ġie kkwotat u tagħmlu tagħha u b'hekk l-eċċezzjoni in eżami ser tiġi miċħuda.

<u>L-Ewwel (1) Talba</u>:

<u>Illi permezz ta' l-ewwel talba r-rikorrenti jitolbu lill-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tagħhom l-operazzjonijiet ta' Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u Att X tal-2009 bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Balbi għall-fond *de quo* u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u li b'hekk ir-rikorrenti għandhom jingħataw r-rimedji kollha li l-Qorti jidhrulha xierqa</u>.

Illi għal din it-talba l-intimat Avukat tal-Istat iwieġeb billi jeċċepixxi is-segwenti:

- li għandha tinġieb prova tat-titolu;
- li għandha tinġieb prova tal-kirja;

- l-Istat għandu d-dritt jilleġisla kif jidhirlu xieraq sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali u li, skont hu, il-Kapitoli 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta jissodisfaw dan il-għan u li kemm Kapitolu 16 u 69 imsemmija:

    - għandhom għan li joħroġ mil-liġi,

    - huma fl-interess ġenerali,

    - iżommu bilanċ ġust u ekwu;

- Artikolu 1531Ċ tal-Kapitoli 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi mekkaniżmu xieraq ta' kumpens;

- bl-emendi introdotti permezz ta' Att XXIV tal-2021 is-sid jista' jitlob żieda fil-kera sa tnejn fil-mija (2%) mill-valur tal-fond u li magħdud ma' dan Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi mekkaniżmi għar-ripreża tal-fond.

Illi, minn naħa tagħhom, fir-rigward tal-ewwel (1) talba l-intimati Balbi jgħidu li huma dejjem osservaw il-liġijiet u li ma jistgħux jinstabu ħatja tal-allegata leżjoni tar-rikorrenti.

Prova tat-titolu
Illi f'din l-ewwel (1) eċċezzjoni tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jgħid li r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom. Fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu (*a fol.* 239 *et seq.*), l-intimat Avukat tal-Istat jispjega li minħabba li missier r-rikorrenti Francis Ian Refalo u r-Reverendu Dun Vincent Gordon Refalo ħalla l-użufrutt tal-fond *de quo* lir-rikorrenti l-oħra Anne Refalo u din għadha ħajja huma ma għandhomx il-jedd li jitolbu kumpens għad-danni li allegatament soffrew stante li għadhom ma daħlux fil-pussess tal-proprjeta'. Dwar dan l-argument, il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fis-26 ta' Mejju 2021 fil-kawża fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Numru 161/2019/1) fejn il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

> "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."

Illi applikat dak hawn fuq ikkwotat għal każ odjern, il-Qorti tinnota li r-rikorrenti Francis Ian Refalo u r-Reverendu Dun Vincent Gordon Refalo huma eredi universali ta' missierhom u għalhekk jistħoqqilhom jidħlu fiż-żarbun tiegħu mentri s-sitwazzjoni ilmentata mill-intimat Avukat tal-Istat tista' biss twassal għal temperament fid-danni non-pekunjarji. Fis-sentenza mogħtija fis-26 ta' Ottubru 2022 fil-kawża fl-ismijiet **Tonio Brincat et vs. L-Avukat tal-Istat** (Numru 136/2021/1), il-Qorti Kostituzzjonali qalet is-segwenti:

> "18. Il-Qorti tibda biex tosserva li l-fond hu nofsu proprjeta' tal-attriċi Carmen Brincat li tgawdi wkoll l-użufrutt fuq in-nofs li kien ta' żewġha li miet fit-28 ta' Lulju, 1990. Għalhekk hu fatt li dik il-persuna biss għandha l-jedd li tirċievi l-kera mingħand l-inkwilin. Għalhekk it-tfal ma jistgħux jilmentaw li sofrew minn xi ansjeta' u tensjoni."

Illi l-Qorti tinnota wkoll li r-rikorrenti seħħilhom jippruvaw t-titolu tagħhom permezz tad-dikjarazzjonijiet *causa mortis* eżebiti minnhom u tali titolu mhux kontradett mill-intimati.

Illi b'hekk isegwi li l-ewwel (1) eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ser tiġi miċħuda.

<u>Prova tal-kirja</u>

Illi permezz tat-tieni (2) eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jilmenta li r-rikorrenti jmisshom iġibu prova tal-kirja. F'paragrafi enumerati 21 u 22 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu (*a fol.* 239 *et*

seq.), l-intimat Avukat tal-Istat jammetti tali kirja. Tenut kont ta' dan, tal-provi mressqa mir-rikorrenti u kif ukoll tal-affidavit tal-intimat Balbi (*a fol.* 226), il-Qorti ser tiċħad it-tieni (2) eċċezzjoni hekk kif imressqa mill-intimat Avukat tal-Istat.

<u>Diskrezzjoni tal-Istat li jilleġisla u li Kapitoli 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom għan li joħroġ mil-liġi, huma fl-interess ġenerali u jżommu bilanċ ġust u ekwu</u>.

Illi l-intimat Avukat tal-Istat jisħaq li l-Istat għandu kull dritt li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal proprjeta' fl-interess ġenerali.

Illi filwaqt li l-Qorti taqbel ma' l-Avukat tal-Istat u ċioè li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa biex ikun jista' jilleġisla u dana speċjalment f'kuntest ta' politika soċjali u senjatament il-protezzjoni soċjali tal-inkwilin, pero' din id-diskrezzjoni mhux assoluta. Fl-analiżi tagħha, kif anke ġie indikat mill-istess Avukat tal-Istat fit-tielet (3) eċċezzjoni tiegħu, il-Qorti trid tara jekk fil-promulgazzjoni ta' Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u Att X tal-2009 żammewx mal-prinċipji li jsawru d-dritt tal-proprjeta'.

Illi kif spjegat tajjeb il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza mogħtija fil-15 ta' Diċembru 2021 fl-ismijiet **Mario Pace et vs. Carmel Ludgardus Coppola et** (Numru 84/2020) dak li jrid jiġi mistħarreġ huwa jekk il-leġislazzjoni in kwistjoni tosservax id-dettami li stabbiliet il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. F'dan ir-rigward is-sentenza msemmija tistabbilixxi s-segwenti:

> "Fl-analiżi tagħha fil-kuntest ta' dan l-artikolu l-Qorti trid tara jekk ġewx rispettati t-tlett prinċipji distinti tiegħu u ċioè illi (a) il-miżura meħuda mill-Istat saret taħt qafas legali; (b) l-iskop tal-miżura kien wieħed leġittimu; u (ċ) il-miżura meħuda mill-Istat żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan pubbliku u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien tal-proprjeta'."

Illi l-Qorti sejra tistħarreġ dawn il-prinċipji separatament.

- <u>Il-miżura meħuda mill-Istat saret taħt qafas legali</u>:

Illi dan il-prinċipju ġie spjegat f'diversi sentenzi tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. Il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fil-5 ta' Jannar 2000 fl-ismijiet **Beyeler v. Italy** (Numru 33202/96) fejn il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat is-segwenti:

> "108. The Court reiterates that an essential condition for an interference to be deemed compatible with Article 1 of Protocol No. 1 is that it should be lawful. "[T]he first and most important requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should be lawful" (see *Iatridis* cited above, § 58). The Court has limited power, however, to review compliance with domestic law (see the Håkansson and Sturesson v. Sweden judgment of 21 February 1990, Series A no. 171-A, p. 16, § 47), especially as there is nothing in the instant case from which it can conclude that the Italian authorities applied the legal provisions in question manifestly erroneously or so as to reach arbitrary conclusions (see, *mutatis mutandis*, the Tre Traktörer AB v. Sweden judgment of 7 July 1989, Series A no. 159, pp. 22-23, § 58). In that connection the Court also observes that the applicant's allegations of non-compliance with the procedure set forth in Article 67 of Royal Decree no. 363 of 1913 (see paragraph 81 above) do not appear to be relevant, since that provision refers to public-interest declarations made prior to expropriations effected in accordance with a procedure analogous to that provided for in Law no. 2359 of 1865, and not to declarations that a work is of interest for the artistic heritage of the nation, which are dealt with in section 3 of Law no. 1089 of 1939.
>
> 109. However, the principle of lawfulness also presupposes that the applicable provisions of domestic law be sufficiently accessible, precise and foreseeable (see the Hentrich v. France judgment of 22 September 1994, Series A no. 296-A, pp. 19-20, § 42, and the Lithgow and Others judgment cited above, p. 47, § 110). The Court

> observes that in certain respects the statute lacks clarity, particularly in that it leaves open the time-limit for the exercise of a right of pre-emption in the event of an incomplete declaration without, however, indicating how such an omission can subsequently be rectified. Indeed, this seems to have been implicitly acknowledged by the Court of Cassation in its judgment of 16 November 1995 (see paragraph 63 above). That factor alone cannot, however, lead to the conclusion that the interference in question was unforeseeable or arbitrary and therefore incompatible with the principle of lawfulness.
>
> 110. The Court is, nonetheless, required to verify that the manner in which domestic law is interpreted and applied – even where the requirements have been complied with – does not entail consequences at variance with the Convention standards. From that stance, the element of uncertainty in the statute and the considerable latitude it affords the authorities are material considerations to be taken into account in determining whether the measure complained of struck a fair balance."

Illi l-Qorti ma għandhiex dubju li dan il-prinċipju ġie sodisfatt mill-awtoritajiet Maltin. Ibda bil-fatt, mhux kontestat mill-partijiet, li s-sitwazzjoni li qed jiffaċċjaw hija riżultat ta' liġi, liema liġi tista' u tista' tkun jew ma tkunx ġusta, imma dejjem liġi tibqa' b'dana illi l-liġi hija ċara u aċċessibbli.

Illi, in segwitu ta' dak li ngħad hawn fuq, m'hemmx dubju li l-prinċipju in eżami, u ċioè li l-miżura meħuda mill-Istat saret taħt qafas legali, ġie sodisfatt.

- <u>L-iskop tal-miżura kien wieħed leġittimu</u>:

Illi f'paragrafu enumerat 34 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu (*a fol.* 239 *et seq.*), l-intimat Avukat tal-Istat jgħid li huwa tabilħaqq fl-interess pubbliku li fil-parametri tal-liġi jkun hemm taqsim xieraq tad-djar b'mod li tiġi żgurata sistemazzjoni aktar komda u ta' kwalita'. F'dan il-kuntest l-Avukat tal-Istat jgħid li l-limitazzjonijiet u l-kontroll tal-kontrattazzjoni libera fil-kirjiet qegħdin hemm

sewwa sew biex jiggarantixxu lil dawk in-nies li huma fil-bżonn biex jkun jista' jkollhom saqaf fuq rashom.

Illi l-Qorti hija tal-fehma li l-iskop oriġinali ta' dawn il-liġijiet (u meħud in konsiderazzjoni ż-żmien li fihom ġew promulgati) kien li tiġi pprovduta akkomodazzjoni li għandha natura soċjali. Minkejja dan, mal-mogħdija taż-żminijiet u mal-progress soċjali li sar tul dawn l-istess żminijiet ġara li dawn il-liġijiet kisbu natura li ma baqgħetx proporzjonata ma' l-għanijiet oriġinali li ried jikseb il-leġislatur.

Illi fil-verżjoni tal-31 ta' Awwissu 2021 tal-**Guide on Article 1 of Protocol No. 1 to the European Convention on Human Rights** ġie imfisser is-segwenti:

> "289. The Court found it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, and that it would respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation (James and Others v. the United Kingdom, § 46). It held that the alleviation of social injustice in housing was a legitimate aim as pursued by the Leasehold Reform Act, which fell within the legislature's margin of appreciation."

Illi f'kuntest simili, għalkemm f'rigward ta' Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, fil-kawża fl-ismijiet **Cassar v. Malta** (Numru 50570/13) mogħtija fit-30 ta' Jannar 2018, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fissret is-segwenti:

> "51. The Court refers to its general principles on the matter as set out in *Amato Gauci* (cited above, § 53-54).
>
> 52. That the interference was lawful has not been disputed by the parties. The Court finds that the restriction arising from the 1979 amendments was imposed by Act XXIII of 1979 and was therefore "lawful" within the meaning of Article 1 of Protocol No. 1.

> 53. In the present case the Court can accept that the applicable legislation in the present case pursued a legitimate social-policy aim, specifically the social protection of tenants (see *Amato Gauci*, cited above, § 55, and *Anthony Aquilina*, cited above, § 57). It is, however, also true that the relevance of that general interest may have decreased over time, particularly after 2008 (see *Anthony Aquilina*, cited above, § 57), even more so given that following that date, the only person benefiting from the impugned measures was P.G., whose financial situation as shown before the domestic courts and which is not being contested before this Court, leaves little doubt as to P.G's necessity for such a property, and at a regulated rent. This Court will therefore revert to this matter in its assessment as to the proportionality of the impugned measure."

Illi fil-kuntest ta' dak li għadu kemm ingħad jirriżulta li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa sabiex jippromulga liġijiet intiżi sabiex jipproteġu dak li huwa l-qafas soċjali u, fil-fehma tal-Qorti, l-intenzjoni tal-liġi li qiegħda tiġi kkontestata kien proprju dak li jipproteġi saff partikolari tas-soċjeta'. B'hekk isegwi li anke l-prinċipju in eżami ġie wkoll sodisfatt.

- <u>Il-miżura meħuda mill-Istat żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan pubbliku u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien tal-proprjeta'</u>:

Illi f'paragrafi enumerati 37 sa 39 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu (*a fol.* 239 *et seq.*), l-intimat Avukat tal-Istat jisħaq li l-liġijiet li qed jiġu attakkati kienu jilħqu l-bilanċ neċessarju u li r-rikorrenti naqsu milli jġibu prova tal-fatt li kien hemm xi ħadd lest li jħallas il-valur lokatizju tal-fond *de quo* indikat fir-rapport peritali.

Illi minkejja li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa ħafna sabiex jilleġisla b'mod li jikseb għanijiet soċjali, huwa ma jistax jirfes id-drittijiet tas-sidien tal-fondi mikrija. B'hekk l-Istat irid dejjem jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali li jrid jilħaq u d-dritt tas-sidien u jekk l-Istat jonqos milli joħloq dan il-bilanċ irid iġorr ir-responsabilita' ta' dan in-nuqqas!

Illi fis-sentenza mogħtija fil-15 ta' Settembru 2009 fl-ismijiet **Amato Gauci v. Malta** (Numru 47045/06), il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet hekk:

> "56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see *Sporrong and Lönnroth* cited above, §§ 69-74, and *Brumărescu v. Romania* [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).
>
> 57. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see *James and Others*, cited above, § 50; *Mellacher and Others*, cited above, § 48, and *Spadea and Scalabrino v. Italy*, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).
>
> 58. 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. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, 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. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an appropriate and consistent manner (see *Immobiliare Saffi v. Italy*, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and *Broniowski*, cited above, § 151).

59. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, *mutatis mutandis*, *Hutten-Czapska*, cited above, § 223).

[...]

63. 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 imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, *mutatis mutandis*, *Hutten-Czapska*, cited above, § 225). 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 of property."

Illi l-Qorti taqbel ma' dak li għadu kemm ġie kwotat u tagħmlu tagħha u għalhekk hija tal-fehma li Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta naqas milli jilħaq il-bilanċ li kellu l-obbligu li jilħaq.

<u>Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta</u>

Illi l-Qorti sejra issa tikkunsidra l-parti l-oħra tal-ewwel (1) talba tar-rikorrenti li hija msejsa fuq l-applikazzjoni ta' Att X tal-2009 li permezz tiegħu ġie miżjud, fost l-oħrajn, Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Dwar l-Att imsemmi, fir-raba' (4) eċċezzjoni tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jisħaq li Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi mekkaniżmu xieraq ta' kumpens.

Illi proprju fuq dan il-punt fis-sentenza mogħtija fil-15 ta' April 2021 fil-kawża fl-ismijiet **Anthony Zammit et vs. L-Avukat tal-Istat et** (Numru 223/2019), din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk:

> "Fir-rigward tal-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, il-Qorti tosserva illi diġa' jinsab ritenut fil-ġurisprudenza illi dawn l-emendi tejbu verament ftit il-pożizzjoni tas-sidien b'mod li ma jistax jingħad li ġabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru. Dan b'mod partikolari kkonsidrat illi l-fatt li l-kera togħla kull tliet snin skont id-dettami tal-Artikolu 1531Ċ tal-istess Kodiċi ftit li xejn ittaffi mid-diskrepanza qawwija li teżisti bejn il-kirja attwali offerta u dik li tkun dovuta fis-suq mhux kontrollat.[9] Inoltre, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs. Avukat Ġenerali et** (Kost 27/03/2015):
>
> > "Lanqas l-emendi għall-Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu

[9] **Anthony Aquilina v. Malta** (QEDB, 11/12/2014); **Joseph Falzon vs. Avukat Ġenerali** (Kost. 28/04/2017); **Catherine Tabone pro et noe vs. L-Avukat Ġenerali et** (PA, 28/05/2019).

rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilita' li dawn jipprendu l-pussess tal-fond tagħhom."

Din il-Qorti għalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tal-atturi in kwantu dawn qed jissubixxu leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom u jibqgħu kostretti li jirċievu kera tenwa revedibbili abbażi tar-restrizzjonijiet imposti."

Illi fuq nota simili dwar Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta hawn fuq imsemmi, f'sentenza oħra mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fil-11 ta' Jannar 2022 fil-kawża fl-ismijiet **Josephine Mifsud Saydon vs. L-Avukat tal-Istat et** (Numru 5/2020) ingħad hekk:

"Il-Qorti tosserva wkoll li l-emendi għall-Kap. 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti għaliex ukoll b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles.

Għalkemm illum bl-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 il-kera togħla kull tlett snin, din iż-żieda mhjiex tali li jista' jingħad li hija l-kera ġusta fis-suq li ġġib magħha din il-proprjeta'. Meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-fond in kwistjoni, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li hija r-rikorrenti li qiegħda tbati l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqha.

Fil-fatt, fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ ta' **Aquilina v. Malta**, il-Qorti Ewropea irrimarkat illi *'the*

2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord's position'."

Illi l-Qorti taqbel ma' dak li għadu kemm ġie kkwotat u ma għandha xejn aktar x'iżżid miegħu. B'hekk il-Qorti hija tal-fehma li minkejja dak li jiddisponi Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Istat xorta baqa' ma ndirizzax l-iżbilanċ u n-nuqqas ta' proporzjonalita' f'dan il-qasam.

<u>L-Emendi li saru permezz ta' Att XXIV tal-2021</u>
Illi permezz tal-ħames (5) u s-sitt (6) eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tas-sitt (6) eċċezzjoni tal-konjuġi Balbi, l-intimati jeċċepixxu li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw aktar li l-ammont ta' kera ma jistax jitla b'mod proporzjonat u li permezz ta' Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li ġie miżjud b'Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu r-ripreża tal-fond u li l-Istat laħaq bilanċ ġust permezz ta' dawn it-tibdiliet.

Illi l-Qorti hija tal-fehma li l-Istat ipprova jindirizza l-iżbilanċ li kien hemm f'dan is-settur permezz tal-promulgazzjoni ta' Att XXIV tal-2021. Din il-Qorti tirrikonoxxi li dan l-Att jilħaq dan l-għan f'numru ta' punti iżda dak li għamel dan l-Att huwa li poġġa terminu lis-sitwazzjoni leżiva li kienu qed jiffaċċjaw is-sidien u bl-ebda mod ma ta kumpens għal dawk is-snin kollha fejn huma kellhom iġorru l-piż ta' tali inġustizzja. B'hekk il-Qorti ser tilqa' limitatament l-eċċezzjonijiet imsemmija fil-paragrafu preċedenti sa fejn ipoġġu terminu fuq sa kemm damet għaddejja tali inġustizzja.

<u>Rimedji kollha li din il-Qorti jidhrulha xierqa</u>
Illi fl-ewwel (1) talba tagħhom ir-rikorrenti jitolbu li din il-Qorti tagħti r-rimedji kollha li jidhrulha xierqa. Dwar din it-talba, l-intimat Avukat tal-Istat iressaq l-għaxar (10) eċċezzjoni li dan mhux il-forum adattat fil-każ fejn din l-eċċezzjoni tista' twassal għall-iżgumbrament tal-intimati Balbi.

Illi ġeneralment ir-rimedji l-oħra li jsiru riferenza għalihom fl-ewwel (1) talba tar-rikorrenti jirreferu għal possibilita' ta' żgumbrament tal-inkwilini. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022 fil-kawża fl-ismijiet **Professur Ian Refalo**

noe vs. Nicholas Ciantar et (Numru 103/2019/1) fejn il-Qorti Kostituzzjonali saħqet hekk:

> "11. Din il-Qorti tqis illi dan l-aggravju huwa nfondat. Kif sewwa jgħid l-Avukat tal-Istat, hija ġurisprudenza kostanti ta' din il-Qorti li dan mhuwiex il-forum idoneju sabiex jiġi determinat jekk l-inkwilin għandux jiġi żgumbrat mill-fond in kwistjoni jew le."

Illi, tenut kont ta' dak li ġie kkwotat hawn fuq, il-Qorti ser tilqa' l-għaxar (10) eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

Illi, in segwitu ta' dak kollu li ngħad hawn fuq, il-Qorti ser tilqa' limitatament l-ewwel (1) talba tar-rikorrenti u konsegwentement tiddikjara illi fil-konfront tagħhom l-operazzjonijiet ta' Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qabel ma daħal fis-seħħ Att XXIV tal-2021, jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati konjuġi Balbi għall-fond *de quo* u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti *inter alia* fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

<u>It-Tieni (2) Talba</u>:

<u>Illi permezz ta' din it-talba ir-rikorrenti jitolbu li l-intimat Avukat tal-Istat jiġi dikjarat li huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti minnhom</u>.

Illi dwar din it-talba l-intimati konjuġi Balbi jilmentaw li huma ma jistgħux jinstabu ħatja ta' xi leżjoni kostituzzjonali meta huma dejjem osservaw il-liġijiet.

Illi l-Qorti tinnota li t-talba in eżami hija indirizzata biss kontra l-intimat Avukat tal-Istat. Huwa paċifiku li f'kawżi ta' indoli kostituzzjonali fejn ma hemmx Dipartiment tal-Gvern li jwieġeb għal tali ksur huwa l-Avukat tal-Istat li jwieġeb għan-nom tal-Gvern. Il-Qorti tirreferi wkoll għal dak li ġie deċiż aktar 'il fuq dwar Att XXIV tal-2021 u tapplikah hawn hekk. B'hekk isegwi li l-Qorti ser tilqa' limitatament it-tieni (2) talba tar-rikorrenti fis-sens illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u

danni sofferti minnhom b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u Att X tal-2009 u dana qabel ma daħal fis-seħħ Att XXIV tal-2021.

It-Tielet (3) u r-Raba' (4) Talba:
Illi permezz ta' dawn iż-żewġ talbiet r-rikorrenti jitolbu likwidazzjoni u kundanna ta' kumpens u danni (pekunjarji u mhux pekunjarji) sofferti minnhom.

Illi l-Qorti taqbel ma' dak li jgħid l-intimat Avukat tal-Istat fit-tmien (8) eċċezzjoni tiegħu fejn jgħid li minħabba li r-rikorrenti qegħdin jallegaw ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, tali talba tista' tibda mit-30 ta' April 1987 u dan *ai termini* ta' Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk isegwi li l-Qorti ser tilqa' t-tmien (8) eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

Illi mid-dikjarazzjonijiet *causa mortis* jirriżulta li r-rikorrenti kisbu l-fond *de quo* fid-19 ta' April 2012 (Dok. "A" – *a fol.* 9 *et seq.*) u fil-15 ta' April 2021 (Dok. "B" – *a fol.* 21 *et seq.*). Ir-rikorrenti kollha għajr għal Anne Refalo huma eredi universali tal-antekawża tagħhom. Għalkemm ma hemmx evidenza ta' meta l-antekawża daħlu fil-pussess ta' din il-proprjeta' jirriżulta mill-irċevuti ppreżentati mill-konjuġi Balbi li fis-sena 1970 il-proprjeta' kienet diġa' tal-konjuġi Refalo (Dok. "AB 1" – *a fol* 227). B'hekk il-Qorti ser tibda l-konteġġi tagħha mis-sena 1987 hekk kif indikat iktar 'il fuq.

Illi l-punt l-ieħor li jrid jiġi determinat huwa l-kera li kienet titħallas mis-sena 1987 'il quddiem. Jirriżulta li sas-sena 2010 il-kera kienet dik ta' ħmistax il-lira Maltin (Lm15.00) kull sitt xhur (Dok. "AB 1" – *a fol.* 227). Jirriżulta wkoll illi fis-sena 2010 il-kera kienet dik ta' mija u ħamsa u tmenin Euro (€185.00) fis-sena waqt li fis-sena 2022 il-kera li kienet qed titħallas kienet dik ta' tmienja u disgħin Euro u disgħa u għoxrin ċenteżmu (€98.29) kull sitt xhur (Dok. "AB 2" – *a fol.* 228). Minkejja li dawn l-ammonti għajr għal mija u ħamsa u tmenin Euro (€185.00) ma jaqblux mad-dikjarazzjonijiet magħmula mir-rikorrenti Francis Ian Refalo fl-affidavit tiegħu (*a fol. 7 et seq.*), il-Qorti ser tistrieħ fuq l-ammonti msemmija minnha hawn fuq peress li huma suffragati b'irċevuti ppreżentati fl-atti.

Illi minbarra dan stante li l-Qorti hija tal-fehma li l-possibbilita' li s-sidien jiksbu lura l-fond tagħhom ġiet imtejba permezz ta' Att XXIV tal-2021, b'hekk il-Qorti ser tieqaf bil-konteġġi tagħha fid-data meta daħal fis-seħħ dan l-Att u ċioè fit-28 ta' Mejju 2021.

Illi l-Qorti tirreferi għar-rapport (*a fol.* 202 *et seq.*) redatt mill-Perit Tekniku Michael Lanfranco u, minkejja li l-Qorti mhijiex marbuta bil-konklużjonijiet raġġunti minnu, ser tistrieħ fuq ir-rapport tiegħu u b'hekk ser tibbaża l-likwidazzjoni ta' danni fuq dak li pprovda huwa.

Illi mit-tabella li hemm f'paġna 7 (*a fol.* 208) tar-rapport (*a fol.* 202 *et seq.*) mħejji mill-Perit Tekniku Michael Lanfranco jirriżulta li l-kirjiet dovuti lis-sid matul iż-żminijiet kienu s-segwenti:

Sena	**Ammont**
mit-30 ta' April 1987	€691.37
1988	€1,030
1989	€1,030
1990	€1,030
1991	€1,030
1992	€1,688
1993	€1,688
1994	€1,688
1995	€1,688
1996	€1,688
1997	€3,015
1998	€3,015
1999	€3,015
2000	€3,015
2001	€3,015
2002	€3,914
2003	€3,914
2004	€3,914
2005	€3,914
2006	€3,914
2007	€6,084
2008	€6,084

2009	€6,084
2010	€6,084
2011	€6,084
2012	€6,102
2013	€6,102
2014	€6,102
2015	€6,102
2016	€6,102
2017	€8,077
2018	€8,077
2019	€8,077
2020	€8,077
sat-28 ta' Mejju 2021	€4,152.11
Total	**€145,286.48**

Illi stabbilit dan l-ammont il-Qorti issa ser tagħmel riferenza għal sentenza mogħtija mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021 fil-kawża fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (Numru 14013/19) fejn ingħad hekk:

> "103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also *Ghigo v. Malta* (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, *Anthony Aquilina v. Malta*, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may

be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, *Marshall and Others*, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, *inter alia*, *Portanier*, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64)."

Illi, meħud in konsiderazzjoni dak li għadu kemm ġie kkwotat għal każ odjern, il-Qorti ser tnaqqas mill-ammont ta' €145,286.48 il-perċentwali ta' tletin fil-mija (30%) u għoxrin fil-mija (20%) li jħalli bilanċ ta' €81,360.43 li minnu jrid jitnaqqas l-ammont ta' kera li ġiet imħallsa tul is-snin. L-ammont ta' kera li tħallset matul is-snin skont iż-żminijiet indikati aktar 'il fuq hija s-segwenti:

Sena	**Ammont**
mit-30 ta' April 1987	€46.91
1988	€69.88
1989	€69.88
1990	€69.88
1991	€69.88
1992	€69.88
1993	€69.88
1994	€69.88
1995	€69.88
1996	€69.88
1997	€69.88
1998	€69.88
1999	€69.88
2000	€69.88
2001	€69.88
2002	€69.88
2003	€69.88
2004	€69.88
2005	€69.88
2006	€69.88
2007	€69.88
2008	€69.88
2009	€69.88
2010	€185.00
2011	€185.00
2012	€185.00
2013	€185.00
2014	€185.00
2015	€185.00
2016	€185.00

2017	€185.00
2018	€185.00
2019	€185.00
2020	€185.00
sat-28 ta' Mejju 2021	€75.01
Total	**€3,694.28**

Illi għalhekk mill-bilanċ ta' €81,360.43 irid jitnaqqas l-ammont ta' €3,694.28 li jħalli bilanċ ta' **€77,666.15**.

Illi fis-sentenza **Cauchi v. Malta** (Numru 14013/19) imsemmija aktar 'il fuq, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem talloka ukoll is-somma ta' ħamsa fil-mija (5%) bħala interessi kumpensattivi. Dawn l-interessi mhux qed jiġu allokati mill-Qrati tagħna hekk kif spjegat fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Grech vs. Avukat Ġenerali illum l-Avukat tal-Istat et** mogħtija fit-30 ta' Marzu 2022 (Numru 235/2019), fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet is-segwenti:

> "Mis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ġia imsemmija jidher li ż-żieda tal-ħamsa fil-mija (5%) mhux qiegħda tiġi applikata mill-Qrati lokali u dan għar-raġunijiet li ġew spjegati mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Joseph Zammit vs. Albert Edward Galea et** (Rik Kost 187/2019) mogħtija fit-30 ta' Ġunju 2021:
>
> > "Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti m'hijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti m'hijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi kera b'rata suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sid ser jirċievi kumpens għall-ħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma m'hijiex taxxabbli. B'hekk ser ikun qiegħed igawdi minn benefiċċju mhux żgħir."

Illi l-Qorti taqbel ma' dak li għadu kemm ġie kkwotat u tagħmlu tagħha u konsegwentement mhux ser talloka interessi kumpensattivi.

Illi, minbarra danni pekunjarji, ir-rikorrenti jitolbu wkoll danni non-pekunjarji. Indipendentement mid-danni pekunjarji li jikkostitwixxu telf effettiv, il-Qorti hija tal-fehma li r-rikorrenti ħaqqhom jirċievu wkoll kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' €2,000 u dana wara li jittieħed in konsiderazzjoni ż-żmien li damet għaddejja l-leżjoni, l-ammont ta' danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti u l-passivita' tagħhom għal numru ta' snin. Dan l-ammont non-pekunjarju qed jingħata għaliex ir-rikorrenti kienu sprovvisti minn rimedju ordinarju effettiv kif jindirizzaw l-lanjanzi tagħhom u kienu kostretti jirrikorru għal proċediment ta' din ix-xorta u dana sempliċement għaliex l-Istat Malti qagħad lura għal għexieren ta' snin milli jsib tarf tal-iżbilanċ u tal-isproporzjon li kienu qegħdin iġarrbu sidien ta' proprjetajiet b'leġislazzjoni adegwata u effettiva.

Illi għaldaqstant il-Qorti ser tilqa' it-tielet (3) u r-raba' (4) talba tar-rikorrenti għal danni pekunjarji u non-pekunjarji kif hawn fuq imsemmi b'dan illi s-somma li qed tiġi likwidata u li għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti tkun dik fl-ammont komplessiv ta' **<u>€79,666.15</u>** (€77,666.15 + €2,000).

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

1. Tiċħad l-ewwel (1) u r-raba' (4) eċċezzjoni tal-intimati konjuġi Balbi;

2. Tilqa' it-tmien (8) u l-għaxar (10) eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat;

3. Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-intimat Avukat tal-Istat u tal-intimati konjuġi Balbi sa fejn kompatibbli ma' din is-sentenza;

4. Tilqa' limitatament l-ewwel (1) talba tar-rikorrenti u konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tagħhom l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u Att X tal-2009 bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti sa kemm daħal fis-seħħ Att XXIV tal-2021 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati konjuġi Balbi għall-fond *de quo* u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti *inter alia* fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

5. Tilqa' limitatament it-tieni (2) talba tar-rikorrenti u konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti minnhom b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u Att X tal-2009 talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti sa kemm daħal fis-seħħ Att XXIV tal-2021 ma jirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll *ai termini* tal-liġi;

6. Tilqa' t-tielet (3) u r-raba' (4) talba tar-rikorrenti b'dana illi tillikwida d-danni pekunjarji fl-ammont ta' €77,666.15 u d-danni non-pekunjarji fl-ammont ta' €2,000 u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' disgħa u sebgħin elf, sitt mija u sitta u sittin Euro u ħmistax il-ċenteżmu (€79,666.15) bl-imgħax legali b'effett mil-lum (u mhux mid-data tal-preżentata tar-Rikors Kostituzzjonali kif mitlub fih) sad-data tal-ħlas effettiv.

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Dr. Neville Camilleri
Imħallef

Alexia Attard
Deputat Reġistratur