MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-24 ta' Mejju, 2023

Rikors Kostituzzjonali Numru 118/2022 LM

Anna Gafa (K.I. nru. 247154M)

vs.

L-Avukat tal-Istat u
Alfred Cristina (K.I. nru. 338350(M)) u
Rita Cristina (K.I. nru. 758351(M))

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fil-25 ta' Frar, 2022, mir-rikorrenti **Anna Gafa (K.I. nru. 247154(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettiet dan li ġej:

"Tesponi bir-rispett:

1. *Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond **51, St. Angelo Street, Isla**, li missierha ossia Paolo Caruana akkwista* per via di successione *mingħand ommu ossia nannitha Annetta Caruana, skont testament tal-14 ta'*

*Awwissu, 1946 fl-atti tan-Nutar Dottor Giovanni Vella, hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument A"**.*

2. *Illi n-nanna tar-rikorrenti ossia Annetta Caruana mietet fl-10 ta' Marzu, 1951 u l-wirt tagħha ġie debitament denunzjat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni skont id-Denunzja Numru: 1063 hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument B"**.*

3. *Illi missier ir-rikorrenti ossia Paolo Caruana miet fit-28 ta' Diċembru, 1960 u l-wirt tiegħu ddevolva fuq bintu l-minuri, kif jirriżulta mid-denunzja tal-wirt ta' missierha hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument Ċ"**.*

4. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta mid-**"Dokument D"** hawn anness.*

5. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati Cristina, u qabilhom l-antekawża tiegħu stante li l-fond in kwistjoni kien ilu mikri lill-antekawża tal-intimati għal dawn l-aħħar ċirka 60 sena bil-kera miżera ta' **LM18.00ċ** fis-sena, wara li kien ġie hekk lokat mill-antekawża tar-rikorrenti, ossia Paolo Caruana, u llum bil-kera ta' circa **€209** fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009.*

6. *Illi kif fuq ingħad, il-kera li l-intimati Cristina qed iħallsu a tenur tal-liġi jammonta għal **€209** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet ġew mibdula xi ftit bl-Att X tal-2009.*

7. *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 kinux dekontrollati ossia li ma jaqgħux taħt id-disposizzjonijiet 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 t'Awwissu, 1914.*

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

9. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini intimati Cristina bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huwa bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-*

Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Kostituzzjoni.

10. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura tal-proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għajxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.*

11. *Illi r-rikorrenti m'għandux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huwa ma jistax iżid il-kera b'mod ekwu u ġust skont 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.*

12. *Illi dan kollu ġia 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**.*

13. *Illi ġialdarba r-rikorrenti qed isofri minn nuqqas ta'* "fair balance" *bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż **b'Beleyer 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' proporzjonalità kif ġie deċiż **f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru, 2010**.*

14. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà 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 jikkostitwixxu kontroll tal-użu tal-proprjetà 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)**.*

15. *Illi lanqas huwa ġust u ekwu illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu l-istess valur lokatizju impost bil-liġi ai termini tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

16. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet i r-rikorrenti għandu jirċievi, b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet 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 tal-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emednata, kif del resto diġà ġie deċiż mill-**Qorti Ewropea 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**.*

17. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġà 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 jassigura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li individwu jiġi pprivat mill-użu liberu tal-proprjetà 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 ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie pprivat mill-proprjetà tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (€55) Euro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza **"Fleri Soler vs Malta"** mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonai ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża ta' "**Franco Buttigeg & Others vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru, 2008 u "Albert Cassar vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar, 2018.***

18. *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 ddeċidiet 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 iħallas danni ta' €20,000 li-rrikorrenti 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 Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru, 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu, 2020.

19. *Illi fil-kawża* ***Rikors Nru. 39/18FDP 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 laqgħet it-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata l-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' seba' mitt euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza tal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.*

20. *Illi in vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tad-dritt illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrent qed isofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu ta' proprjetà kif sanċiti fl-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat.*

21. *Illi r-rikorrenti għandha tirċievi l-kumpens tul iż-żmien li hija sofriet minħabba l-okkupazzjoni tal-intimati Cristina tul dawn l-aħħar circa 60 sena stante illi huma bl-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġew leżi d-drittijiet kostituzzjonali tagħhom sia ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, biex b'hekk hija u l-aħwa tagħha* [sic!] *sofrew u qed isofru danni sal-ġurnata tal-lum.*

22. *Illi hija għandha tirċievi d-danni kollu soffert miż-żmien imsemmi u dan skont sentenza deċiża mill-***Qorti Kostituzzjonali Rikors Nru. 161/2019/1** *fl-ismijiet* **Sammut Carmel sive Charles vs Dimech Maria Stella et***, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju, 2021 fejn ġie deċiż illi r-rikorrenti kienu daħlu fiż-żarbun tas-suċċeduti tagħhom fit-titolu u kellhom dritt jitolbu d-danni mill-bidu tal-leżjoni sofferta.*

Għaldaqstant *ir-rikorrenti titlob 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 l-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 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati inkwilini Cristina għall-fond* ***51, St. Angelo Street, Isla*** *u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (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 għandu jingħataw dawk ir-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 tal-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-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi;*

(III) ***Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ukoll ai termini tal-Liġi;*

(IV) ***Tikkundanna*** *lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas 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 tal-intimati minn issa għas-subizzjoni.*"*

2. Rat ir-risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'] ippreżentata fit-22 ta' Marzu, 2022, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

"Jgħid bil-qima:

1. *Illli fl-ewwel lok ir-rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond in kwistjoni 51, St. Angelo Street, l-Isla;*
2. *Illi fit-tieni lok ir-rikorrenti għandha wkoll iġġib prova li l-intimati Cristina tassew igawdu minn kirja protetta taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*
3. *Illi r-rikorrenti qiegħda tallega li bl-operazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-****Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *ġie leż id-dritt fundamentali tagħha skont l-****Ewwel Artikolu tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea****. Għal dan l-esponent*

*iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu 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 jistabbilixxi liema huma dawk l-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġonevoli. Dan żgur mhux il-każ għaliex id-dispożizzjonijiet tal-***Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *kif ukoll dawk relattivi tal-***Kodiċi Ċivili*** *għandhom:*

(i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi;
(ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' 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-Kodiċi Ċivili*** *jipprovdi mekkaniżmu xieraq ta' kumpens;*

5. *Illi dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera jingħad li l-***artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili***, dan l-artikolu kien jagħmel elenku speċifiku li f'determinanti ċirkostanzi tista' tiġi tramandata l-kirja favur tagħhom. Għalhekk meta daħal fis-seħħ fis-sena 2009 mhux talli ma kienx żied il-piż fuq is-sidien imma anzi kien xeqleb il-bilanċ tal-interessi konċernati a favur tas-sidien bil-maqlub ta' dak li qed jallegaw ir-rikorrenti;*

6. *Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar id-diffikultà tagħhom sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom mhumiex ġustifikati għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-***Ewwel Artikolu tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea***, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex mistħoqqa;*

7. *Illi bla preġudizzju għal dak suespost, l-esponent jirrileva li l-Qorti Kostituzzjonali diġà osservat fis-sentenza tagħha fl-ismijiet* ***Henry Deguara Caruana Gatto et v. L-Avukat tal-Istat et*** *(tat-23 ta' Novembru, 2020) li l-emendi tal-Att XXVII tal-2018, li huma essenzjalment identiċi għall-emendi tal-Att XXIV tal-2021 li jibdlu l-Kap. 69, joffru rimedju ordinarju lis-sidien tant li jkun intempestiv għal din l-Onorabbli Qorti fil-prim istanza li tissandaka allegat ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li jkun fis-seħħ mid-data effettiva tal-emendi qabel ma s-sidien ikunu fittxew dak ir-rimedju ordinarju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Għalhekk, ir-rikorrenti ma jistgħu jippretendu l-ebda ksur tal-***artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll*** *għall-perijodu mill-*

1 ta' Ġunju, 2021 'il quddiem qabel ma huma jkunu fittxew ir-rimedji ordinarji disponibbli għalihom;

8. *Illi barra minn hekk, ġialadarba r-rikorrenti qegħdin jallegaw ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Protokoll Nru. 1** fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-**artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta**, huma ma jistgħux jilmentaw dwar perijodi li ġew qabel it-30 ta' April, 1987. F'kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħu qatt jiġu kkumpensati u/jew imħallsa xi danni għal perijodi li fihom huma ma kellhom l-ebda jedd legali li jirċievu l-kera;*

9. *Illi 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-intimata soċjetà* [sic!] *mill-fond in kwistjoni, 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;*

10. *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 tagħha.

3. Rat ir-risposta tal-intimati **Alfred Cristina (K.I. nru. 338350M)** u **Rita Cristina (K.I. nru. 758351M)** [minn issa 'l quddiem 'l-intimati Cristina'], li ġiet ippreżentata fl-1 ta' April, 2022, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponu bir-rispett*:*

1. *Illi t-talbiet tar-rikorrenta għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

2. *Illi l-esponenti dejjem imxew skont id-disposizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura huma l-inkwilini idonei ai termini tal-liġi, saħansitra rrikonoxxuti wkoll mir-rikorrenta, qatt ma kisru l-kundizzjonijiet tal-kiri jew il-liġi, u dejjem ħallsu l-kera fil-ħin. Għaldaqstant l-intimati m'għandhom isofru l-ebda konsegwenza ta' dan u lanqas m'għandhom jiġu kkundannati responsabbli għad-danni. Konsegwentement, l-intimati lanqas ma għandhom jinżammu responsabbli sabiex iħallsu xi kumpens bħala danni jew saħansitra li jiżgumbrawhom mill-fond in kwistjoni u konsegwentement jitilfu l-unika saqaf fuq rashom;*

3. *Illi għandu wkoll jingħad, illi l-esponenti għamlu diversi xogħlijiet u benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta fil-mori u s-smigħ tal-kawża, u dan għandu wkoll jittieħed in konsiderazjoni meta din l-Onorabbli Qorti, tevalwa l-valur lokatizju tal-istess fond;*

4. *Illi l-esponenti jgawdu mill-protezzjoni tal-liġi u kif inhu ben saput, ma għamlu l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandhomx jinstabu ħatja ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnha allegat, u lanqas konsegwentement ma għandhom ibatu ebda konsegwenzi, jew jiġi ddikjarati responsabbli għal xi danni, wisq anqas jiġu kkundannati jħallsu kumpens;*

5. *Illi l-esponenti qegħdin igawdu d-drittijiet tagħhom fuq il-proprjetà de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skont il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk mhux qed jippreġudikaw id-drittijiet tar-rikorrenta;*

6. *Illi m'hemm l-ebda vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-Bniedem u ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta da parti tal-intimati, fis-sens li l-kera li titħallas minnhom hija skont il-liġi viġenti u raġonevolment adegwata fil-kuntest u proporzjonata meta kkomparata mal-fond de quo;*

7. *Illi bla ħsara għall-premess jingħad li l-ilment tar-rikorrenta ma jistax jiġi kopert mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan għaliex Kapitoli 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta bħala liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 jinsabu mħarsa permezz tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni li jipprovdi li l-*"Ebda ħaġa fl-Artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)..."*;*

8. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenta huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrilevaw li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Il-liġijiet li qed tilmenta minnhom ir-rikorrenta huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-intimati huma tal-opinjoni li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;*

9. *Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta'* social housing, *żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;*

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

11. *Illi għaldaqstant jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenta meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;*

12. *Illi jekk ir-rikorrenta qed tilmenta li qed tiġi preġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-Artikoli tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti;*

13. *Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 2021 u l-emendi li saru fil-Kap. 158 b'mod speċjali l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B, il-liġi qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li tista' ġġarrab l-attriċi. Għaldaqstant permezz ta' dawn id-disposizzjonijiet ġodda, l-intimati Cristina jistgħu jibqgħu jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

14. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm l-ebda ċertezza illi li kieku l-fond de quo ma kienx suġġett għad-disposizzjonijiet ta' Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, tali fond kien ser ikun mikri fis-suq liberu għal dawn l-għexieren ta' snin mingħajr interruzzjoni. Konsegwentement, din l-Onorabbli Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni dan il-fatt fl-eventwalità li jogħġobha*

tordna kumpens u tillikwida d-danni ai termini tal-liġi hekk kif rikjest mir-rikorrenta fir-rikors promutur;

15. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ li din l-Onorabbli Qorti tilqa' t-talbiet tal-attriċi għall-kumpens u likwidazzjoni tad-danni, għandu jkun l-Istat li jerfa' r-responsabbilità tal-prezz finanzjarju ta' liġi li daħħal l-Istat stess u mhux l-intimati. Jekk it-talbiet tal-attriċi jintlaqgħu, l-intimati ser jgħaddu minn piż finanzjarju enormi* (hardship) *liema piż ma għandhomx jerfgħuh huma iżda tali piż għandu jiġi merfugħ mill-Istat b'miżuri soċjali adekwati.*

16. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu ttrattati fil-mori tal-kawża.*

Għaldaqstant, għal dawn ir-raġunijiet l-intimati jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promutur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġialadarba r-rikorrenta ma sofriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenta."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tat-22 ta' April, 2022, ġie maħtur il-**Perit Konrad Xuereb** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ppreżenta r-rapport tiegħu fid-19 ta' Mejju, 2022. Ma saru ebda domandi mill-partijiet għall-eskussjoni tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-18 ta' Jannar, 2023, fejn il-partijiet ingħataw il-fakoltà li jressqu n-noti ta' sottomissjonijiet, u fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mir-rikorrenti u mill-intimat Avukat tal-Istat rispettivament.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

4. Ir-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond 51, Triq Sant'Anġlu, l-Isla, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], li hija akkwistat b'wirt mingħand missierha Paolo

Caruana, li min-naħa tiegħu ukoll wiret dan il-fond wara li ġiet nieqsa ommu Annetta Caruana. Il-fond in kwistjoni mhux dekontrollat, u ilu diversi snin mikri lill-intimati Cristina, u qabilhom lill-ġenituri tal-intimat Alfred Cristina, b'kera ta' LM18 fis-sena. Ir-rikorrenti spjegat li l-kera preżenti hija ta' €209 fis-sena, liema ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, iżda hu ammont li jirrifletti dik li kienet meqjusa bħala kera ġusta fl-1914. Ir-rikorrenti qalet li minkejja li l-ammont ta' kera qiegħed jiżdied kull tliet snin skont ir-rata tal-inflazzjoni, il-protezzjoni li qegħda tingħata lill-intimati bħala inkwilini tal-fond mhijiex waħda ġusta, għaliex m'hemm l-ebda *fair balance* bejn il-jeddijiet tar-rikorrenti bħala sid, u l-jeddijiet tal-intimati bħala inkwilini, u hija m'għandha l-ebda rimedju effettiv f'din is-sitwazzjoni. Ir-rikorrenti għamlet riferiment għal diversi prinċipji legali stabbiliti mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [hawnhekk 'il-Qorti Ewropea'], sabiex issaħħaħ l-argumenti tagħha. Ir-rikorrenti tilmenta wkoll għaliex dan l-istat ta' fatt huwa leżiv tal-jeddijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [hawnhekk 'il-Kostituzzjoni']. Permezz tat-talbiet tagħha lil din il-Qorti, ir-rikorrenti qegħda titlob li jiġi ddikjarat li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati, bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti talbet ukoll li jiġi ddikjarat li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens għad-danni sofferti minnha, flimkien ma' talba għal-likwidazzjoni tal-kumpens u għall-kundanna tal-intimat Avukat tal-Istat għall-ħlas tal-kumpens dovut.

5. L-intimati Cristina jeċċepixxu li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u jgħidu li huma dejjem kienu inkwilini idonei u ħarsu l-obbligi

tagħhom bħala inkwilini tal-fond. Jgħidu wkoll li huma għamlu diversi xogħlijiet u benefikati fil-fond li ġew elenkati fix-xhieda mogħtija minnhom, u għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tagħhom huma fattwalment u legalment infondati u insostenibbli. Jgħidu wkoll li ma kinux huma li fasslu l-liġijiet li għamluha impossibbli għar-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-fond jew li tirċievi kera ogħla jew skont ir-rati tas-suq, u għalhekk huma mhumiex leġittimi kontraditturi f'dawn il-proċeduri, u ma jistgħux jinstabu ħatja ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. L-intimati għamlu riferiment għal diversi deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea u saħqu li r-rikorrenti m'għandhiex jedd tilmenta minn ksur tal-artikoli protokollari għaliex l-Istat għandu kull jedd jgħaddi liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali, u huma ngħataw protezzjoni fil-kirja tal-fond għal raġunijiet soċjali. Fil-mori ta' dawn il-proċeduri, ir-rikorrenti ċediet il-pretensjonijiet tagħha fil-konfront tal-intimati Cristina stante ftehim bejn il-partijiet, iżda żammet fermi l-pretensjonijiet tagħha għall-ħlas ta' kumpens pekunjarju u non-pekunarju fil-konfront tal-intimat Avukat tal-Istat.

6. L-intimat Avukat tal-Istat jilqa' billi jeċċepixxi li r-rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha fuq l-fond, kif ukoll prova li l-intimati jgawdu kirja protetta. Dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet ġew irtirati mill-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, fejn ingħad li huwa kien sodisfatt bil-prova tat-titolu tar-rikorrenti mid-dokumenti esebiti minnha, kif ukoll mill-fatt li l-intimati jgawdu kirja protetta li bdiet qabel l-1995, u li għalhekk hi regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi mekkaniżmu xieraq ta' ħlas ta' kumpens lis-sidien ta' fondi bħal dawn, u għalhekk m'hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li l-

emendi ppromulgati fl-2018 u fl-2021 introduċew rimedju ordinarju quddiem il-Bord, u għalhekk ir-rikorrenti tista' titlob li l-kera li titħallas lilha tiġi riveduta. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li fi kwalunkwe każ ma jistax jingħad li hemm xi ksur tal-jeddijiet tar-rikorrenti wara l-1 ta' Ġunju, 2021 minħabba l-emendi leġislattivi li saru, kif ukoll -rikorrenti ma tistax tilmenta li qabel it-30 ta' April, 1987, li hija d-data tad-dħul fis-seħħ tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, kien hemm xi ksur soffert minnha.

Provi u riżultanzi

7. Flimkien mar-rikors promutur tagħha, ir-rikorrenti esebiet *affidavit* tagħha[1] fejn spjegat li hija proprjetarja tal-fond 51, Triq Sant'Anġlu, l-Isla, li missierha Paolo Caruana kien akkwista *per via di successione* mingħand ommu Annetta Caruana skont testment tal-14 t'Awwissu, 1946 fl-atti tan-Nutar Giovanni Vella. Spjegat li n-nanna paterna tagħha mietet fl-10 ta' Marzu, 1951, u l-wirt tagħha ġie debitament denunzjat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Ir-rikorrenti qalet li missierha miet fit-28 ta' Diċembru, 1960, u l-wirt tiegħu ddevolva fuqha meta kienet għadha minuri. Żiedet tgħid li l-fond mhux dekontrollat, u ilu mikri lill-intimati Cristina u lill-antekawża tagħhom qabilhom għal madwar sittin sena, b'kera ta' LM18 fis-sena, wara li dan il-fond kien inkera minn missierha. Ir-rikorrenti qalet li fil-preżent l-intimati qegħdin iħallsu kera fl-ammont ta' €209 fis-sena *ai termini* tal-Att X tal-2009. Qalet li l-intimati qegħdin iħallsu ammont ta' kera a tenur tal-liġi, iżda l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta. Qalet li l-liġijiet antiki tal-kera kisru l-jeddijiet fundamentali tagħha u hija sofriet danni kbar minħabba f'din il-leżjoni, partikolarment għaliex

[1] *A fol.* 7 tal-proċess.

hija ma setgħetx tagħmel mod ieħor biex tgawdi ħwejjiġha għajr li tbiegħ il-fond, xi ħaġa li hija qatt ma xtaqet tagħmel. Ir-rikorrenti qalet li hija ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha u ma ngħatatx kumpens xieraq għat-teħid tal-fond, u l-uniku kumpens li hija ngħatat għal dan it-teħid kienet iż-żieda fl-ammont ta' kera skont ir-rata tal-inflazzjoni darba kull tliet snin mill-2010 'l quddiem, meta l-valur lokatizju tal-fond kien ferm ogħla minn hekk. Ir-rikorrenti qalet li la hi u lanqas l-antekawża tagħha qatt ma rċevew kera skont ir-rati tas-suq, u għalhekk huma assumew il-funzjoni tad-Dipartiment tas-Sigurtà Soċjali. Qalet li hija qegħda tippretendi danni pekunjarji u non-pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf soffert minnha, u dan għaliex apparti t-telf ta' kera inkors minnha tul is-snin, hija ħallset ħafna flus f'taxxi tas-suċċessjoni. Ir-rikorrenti qalet li dan huwa kollu leżiv tal-jeddijiet fundamentali tagħha bħala sid tal-proprjetà.

8. Ir-rikorrenti esebiet kopja tat-testment tan-nanna paterna tagħha Annetta Caruana tal-14 t'Awwissu, 1946 fl-atti tan-Nutar Giovanni Vella[2], kopja tad-Denunzja Numru 1063[3], kopja tad-Denunzja Numru 977[4], kopja taċ-ċertifikat ta' non-dekontroll[5] u estratt mir-Reġistru Elettorali li juri li l-intimati huma residenti fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.[6]

9. **Alfred Cristina** fl-*affidavit* tiegħu[7] spjega li huwa baqa' jgħix fil-fond li ommu u missieru kienu jikru mingħand il-familja tar-rikorrenti. Qal li minn erbat itfal huwa biss baqa' Malta, għaliex ħutu marru jgħixu l-Ingilterra. Qal li l-fond minn dejjem kien l-unika residenza tiegħu, għajr għal perijodu qasir ta' erba'

[2] *A fol.* 9 tal-proċess.
[3] *A fol.* 11 tal-proċess.
[4] *A fol.* 15 tal-proċess.
[5] *A fol.* 24 tal-proċess.
[6] *A fol.* 25 tal-proċess.
[7] *A fol.* 46 tal-proċess.

snin meta huwa mar jgħix f'post alternattiv bil-kera. Qal li huwa minn dejjem ħa ħsieb il-manutenzjoni ta' din id-dar u ħa ħsieb li din tinżamm f'kundizzjoni tajba. Qal li fis-sena 1979 ġie nieqes missieru, u ommu ġiet nieqsa fl-2013, u wara li miet missieru, is-sidien irrikonoxxew lilu bħala inkwilin tal-fond. L-intimat qal li fost ix-xogħol li għamel fil-fond bil-permess tas-sidien, kien hemm it-tibjid regolari tal-fond, tibdil tas-servizzi tad-dawl u l-ilma, kamra tal-banju ġdida, tibdil tal-aperturi tal-fond kollu, tibdil tal-madum tal-art tal-fond, taraġ, l-*aluminium* tal-aperturi ta' barra, u tibdil fis-sistema tad-drenaġġ, u manutenzjoni regolari meħtieġa sabiex il-fond jinżamm fi stat tajjeb. Qal li s-sidien dejjem baqgħu jaċċettaw il-kera mingħandu, iżda meta ġie biex iħallas il-kera ta' Jannar 2022 u ta' Jannar 2023, is-sid irrifjutatha mingħajr ebda raġuni valida, u kien għalhekk li huwa beda jiddepożita l-kera taħt l-awtorità tal-Qorti.

10. L-intimata **Rita Cristina** fl-*affidavit* tagħha[8] qalet li hija tikkonferma dak kollu li qal żewġha fix-xhieda tiegħu. Qalet li fl-aħħar sentejn is-sid tal-fond ma baqgħetx taċċetta l-kera, bir-riżultat li huma bdew jiddepożitaw l-ammont dovut taħt l-awtorità tal-Qorti.

11. Il-kontro-eżami tar-rikorrenti sar waqt l-udjenza tal-1 ta' Lulju, 2022[9], fejn qalet li qabel ma l-fond inkera lill-intimati, dan kien mikri lill-ġenituri ta' Alfred Cristina. Qalet iżda li hija saret taf b'kumbinazzjoni li omm l-intimat Alfred Cristina ma baqgħetx tgħix fil-fond, u sussegwentement il-kirja daret fuq l-intimat.

12. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju Dr Konrad Xuereb fir-relazzjoni tiegħu[10] spjega li l-fond jikkonsisti f'dar fuq tliet sulari, u spjega l-mod kif inhuma

[8] *A fol.* 47 tal-proċess.
[9] *A fol.* 52a tal-proċess.
[10] *A fol.* 58 tal-proċess.

mqassmin il-kmamar f'din id-dar. Qal li l-istruttura qegħda fi stat ġeneralment meqjus mhux ħażin, għalkemm f'partijiet minn din id-dar jidher li hemm xi ingress ta' umdità. Qal li d-dar aktarx inbniet madwar sebgħin sena ilu, u ħafna mis-soqfa u mill-ħitan ta' din id-dar huma mgħottija, u għalhekk huwa ma setax jikkonferma l-integrità tagħhom. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju wasal għall-konklużjoni li l-valur tal-fond fis-suq fil-preżent huwa ta' €315,000, filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond kien ta' €1,029 fis-sena 1987, €1,688 fis-sena 1992, €3,015 fis-sena 1997, €4,042 fis-sena 2002, €6,333 fis-sena 2007, €6,020 fis-sena 2012, €8,692 fis-sena 2017 u €11,025 fis-sena 2022.

13. Permezz ta' nota ppreżentata mir-rikorrenti fit-18 ta' Jannar, 2023, hija ċediet il-pretensjonijiet kollha tagħha fil-konfront tal-intimati Cristina stante ftehim, iżda żammet fermi l-pretensjonijiet tagħha fil-konfront tal-intimat Avukat tal-Istat.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

14. B'riferiment għall-ewwel żewġ eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat, il-Qorti m'għandha xejn x'iżżid, u dan ladarba fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat spjega li huwa sodisfatt kemm bil-prova tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond, kif ukoll bil-fatt li l-fond in kwistjoni huwa suġġett għal kirja protetta favur l-intimati Cristina, in vista tal-prova li l-kirja ilha li bdiet minn qabel l-1995 u l-ammissjoni tal-intimati Cristina li huma kienu jħallsu l-kera lir-rikorrenti, sakemm din bdiet tiġi rifjutata reċentement.

15. L-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi wkoll f'waħda mill-eċċezzjonijiet tiegħu, li din il-Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien qabel it-30 ta' April, 1987, u dan b'riferiment għad-disposizzjonijiet tal-artikolu 7 tal-Kap. 319. Din il-

Qorti tgħid li l-intimat Avukat tal-Istat għandu raġun, u għalhekk din l-eċċezzjoni qegħda tiġi milqugħa.

16. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li bl-emendi li saru permezz tal-Att XXVII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ma tistax tibqa' ssostni li hemm leżjoni tal-jeddijiet fundamentali tagħha wara l-1 ta' Ġunju, 2021, u dan in vista tal-fatt li hemm rimedji ordinarji disponibbli għaliha quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Il-Qorti tikkonsidra li l-emendi li taw lok għal bidla fil-pożizzjoni tas-sid, ġew fis-seħħ biss fl-10 ta' Lulju, 2018 b'effett retroattiv għall-10 ta' April, 2018, filwaqt li l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 (u li japplikaw għall-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 2021. Ir-rikorrenti ppreżentat il-proċeduri odjerni fil-25 ta' Frar, 2022. L-Avukat tal-Istat jgħid li kwalsiasi leżjoni li setgħet sofriet ir-rikorrenti għandha tkun limitata għall-perijodu bejn l-1987 u l-2021, u fil-fatt din hija eċċezzjoni li l-Qorti qiegħda tilqa'. Fil-komputazzjoni tad-danni li għandhom jiġu likwidati favur ir-rikorrenti, il-Qorti sejra tieħu konsiderazzjoni wkoll tal-punt sollevat mill-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu li r-rikorrenti damet dawn is-snin kollha biex fetħet il-proċeduri odjerni, fattur dan li jindika li r-rikorrenti ma ħassithiex daqstant aggravata bis-sitwazzjoni kif kienet għal dawn is-snin kollha.

17. Il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat, skont kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrenti. Kif diġà ġie kkonstatat, ir-rikorrenti qegħda tikkontendi li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 huma leżivi tal-jeddijiet tagħha kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan minħabba li t-tħaddim tal-liġijiet viġenti qiegħed jagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati, b'ammont ta' kera li huwa irriżorju u li ma jirriflettix il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà.

18. Fil-każ odjern jirriżulta li l-fond in kwistjoni ilu mikri lill-familja tal-intimati bosta snin, u qabel dan inkera lill-intimat Alfred Cristina, il-fond kien mikri lill-ġenituri tiegħu, u dan b'kera li kienet meqjusa kera ġusta fl-1914, liema ammont illum huwa meqjus li hu irriżorju.

19. Tqis li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi kif ġej:

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

20. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kiri, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [hawnhekk 'il-Konvenzjoni Ewropea']. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[11]

21. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhuwiex ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed

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

leġittimu. Dan għaliex il-provvista ta' akkomodazzjoni socjali hija d-dmir tal-Istat, li kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, hawnhekk għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintlaħaq ukoll fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawnhekk il-Qorti għalhekk tirrileva li kuntrarjament għal dak li jagħti x'jifhem l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

22. Fil-każ **James and Others v. UK**[12], il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".*[13]

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

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

[12] App. 8793/79, 21.02.1986.
[13] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, Victor Gatt et *vs.* Avukat Generali et, 05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et, 30.11.2001.

> *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)."*[14]

24. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju tal-proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizju ta' €1,029.00 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu għas-sena 1987, u l-valur lokatizju ta' €8,692 fis-sena 2021, meta daħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-Att XXIV tal-2021, u meħuda in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera annwali baxxa perċepita mir-rikorrenti; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż saħansitra tjiebet sostanzjalment miż-żmien li fih saret il-liġi in kwistjoni, il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dan filwaqt li tqis ukoll li r-rikorrenti ilha minn dak iż-żmien fi stat ta' inċertezza dwar jekk hija qattx tista' tieħu pussess ta' dan il-fond tagħha. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar v. Malta**[15], il-Qorti Ewropea kkonkludiet li *"it is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property".* Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet tar-rikorrenti ġew limitati sew permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Kif diġà rrilevat din il-Qorti, ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Saħansitra tasal biex tgħid li ma tista' tikkonstata l-

[14] Bradshaw and Others v. Malta *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, Zammit and Attard Cassar v. Malta, 30.07.2015.
[15] App. 50570/13, 30.01.2018.

ebda għan leġittimu għal tali ndħil fil-każ odjern. L-intimat Alfred Cristina baqa' jgħix f'dan il-fond flimkien mal-ġenituri tiegħu anki wara ż-żwieġ, u hawnhekk il-Qorti qegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti ġiet kostretta li waħedha ġġor piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, hija ġarrbet ksur tal-jedd fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-possedimenti tagħha.

25. F'dan l-istadju l-Qorti tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo *v.* Malta**[16]:

> *"67. As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, §45).*
>
> *68. 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).*
>
> *69. In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty two years, as well as to the abovementioned restrictions of the landlord's rights, the Court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr G and his family (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §225). It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between*

[16] 26.09.2006.

the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property."

26. Għal dak li jirrigwarda r-rimedji domestiċi quddiem il-Qrati li r-rikorrenti kellhom għad-disposizzjoni tagħhom dak iż-żmien, u li għandhom rilevanza għall-finijiet tal-proporzjonalità, il-Qorti Ewropea fil-każ fuq ċitat segwiet l-insenjament kif imfisser fis-sentenza fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar *v.* Malta**[17]:

"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. 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)".

27. Għalhekk il-Qorti għandha wkoll tqis jekk kienx hemm protezzjoni fiż-żmien rilevanti, inkluż dik proċedurali, sabiex tassigura ruħha li l-operat tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sid kinux ta' natura arbitrarja, jew saħansitra ħallewx lok għall-inċertezza. Għalhekk il-Qorti Ewropea qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord tal-Kera, fattur ieħor ferm importanti fis-sejbien ta' leżjoni, fejn sabet li filwaqt li dan il-Bord seta' offra l-protezzjoni proċedurali adegwata sabiex iħares l-operat tas-sistema ta' kontroll, dan ma kellu l-ebda effett utli għar-rikorrenti:

[17] App. 1046/12, 30.07.2015.

"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)."[18]

28. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, ġew leżi l-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti.

29. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[19], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

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

30. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[20] mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, inkiteb illi:

[18] Cassar v. Malta, *Supra.*
[19] 29.04.2016.
[20] 27.06.2019.

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

31. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[21], il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi,

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

32. Għalhekk il-Qorti qegħda tieħu in konsiderazzjoni (a) l-ammont ta' kera li l-intimati Cristina kienu tenuti li jħallsu li kieku l-fond seta' jiġi mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ bejn l-1987 u l-2021, huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepiet mis-sidien fis-somma ta' ċirka €3,016.24[22], fejn d-dħul tal-imsemmija rikorrenti kellu saħansitra jkun ta' madwar €154,095.[23] Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tas-sidien tal-fond, u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċertu liġijiet, u għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat.

33. Kif diġà kellha l-opportunità li tteni din il-Qorti, id-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, tenut

---

[21] 30.09.2016.

[22] 1987-2009: : Lm18 x 22 = €922.24; €185 x 3 = €555; €185.57 x 3 = €556.72; €188.09 x 3 = €564.28 u €209 x 2. B'kollox €3,016.24.

[23] 1987-1992: €1,029 x 5 = €5,145; 1992-1997: €1,688 x 5 = €8,440; 1997-2002 = €3,015 x 5 = €15,075; 2002 – 2007 = €4,042 x 5 = €20,210; 2007-2012 = €6,333 x 5 = €31,665; 2012 – 2017 = €6,020 x 5 = €30,100; 2017 – 2022 = €8,692 x 5 = €43,460. B'kollox: €154,095.

kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu.

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

35. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' ħamsin elf Euro (€50,000)[24], u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' għaxart elef u ħames mitt Euro (€10,500), għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn il-kumpens għandu jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti.

<u>Decide</u>

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

1) M'hija sejra tieħu l-ebda konjizzjoni tal-ewwel żewġ eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat stante li ġew irtirati;

[24] €154,095-€3,016 = €151,079/3 = €50,359.67.

2) Tilqa' s-seba' u t-tmien eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat;

3) Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tal-Avukat tal-Istat safejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż;

4) Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti 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, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati inkwilini Cristina għall-fond 51, St. Angelo Street, Isla u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti *inter alia* fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

5) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas tal-kumpens għad-danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta, talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-fond in kwisjtoni;

6) Tillikwida kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji fl-ammont totali ta' sittin elf u ħames mitt Euro (€60,500), liema somma għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

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

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur