PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **422/2022 AD**

THERESA SIVE TESSIE MACKAY (KI 619446M)

VS

AVUKAT TAL-ISTAT U
JOSEPH ATTARD (KI 776840M)

Seduta ta' nhar il-Ħamis, tmienja u għoxrin (28) ta' Settembru 2023

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, meqjusa fid-dawl tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar il-ħdax (11) t'Awwissu 2022, **Theresa sive Tessie MacKay** ippremettiet:

   a. *Illi r-rikorrenti hija proprjetarju tal-fond* ***88, Triq San Mikiel, Il-Marsa*** *li hija akkwistat sehem indiviz ta' settima parti (1/7th) per via di succesione mill-wirt tal-genituri taghha ossia Paul u Marianna Attard, u dan ai termini tal-ligi stante illi l-istess Marianna Attard mietet ab intestato;*

   b. *Illi l-istess Marianna Attard mietet fit-29 ta' Novembru 1990 u l-wirt taghha gie debitament denunzjat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' denunzja Numru 1611/91, kopja hawn annessa u mmarkata bhala* ***'Dokument A';***

   c. *Illi permezz ta' kuntratt ta' bejgh tal-20 ta' Gunju 2003 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar, r-rikorrenti akkwistat s-sehem indiviz rimanenti ta' (6/7th) u dan minghand hutha ossia Anthony Attard, Alfred Attard, Martin Attard, Carmelo Attard, Mary Bedwell u Josephine Bailey, kif jirrizulta mid-Dokument hawn anness u mmarkat bhala* ***'Dokument B'****;*

   d. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimat Joseph Attard ghal dawn l-ahhar circa sittin sena, inizjalment bil-kera mizera ta'* ***Lm 12.00c*** *fis-sena, kif jirrizulta minn estratt tal-ktieb tal-kera hawn anness u mmarkat bhala* ***'Dokument C'*** *u llum bil-kera ta'* ***€209*** *fis-sena, kif jirrizulta minn estratt tal-ktieb tal-kera hawn anness u mmarkat bhala* ***'Dokument D'****;*

   e. *Illi l-fond mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-Dokument hawn anness u mmarkat bhala* ***'Dokument E'****;*

   f. *Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnha ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kap.*

158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914;

g. *Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss darba kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, bl-ahhar awment li kien fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar;*

h. *Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilin intimat bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni;*

i. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti;*

j. *Illi r-rikorrenti m'ghandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax zzid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huma jistghu jitolbu li jircievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;*

k. *Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi* ***Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza 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 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono***

et vs Avukat Generali et deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019;

l. *Illi gialadarba r-rikorrenti qed ssofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz 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 ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz* ***f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010;***

m. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta taghha 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 bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol 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);*

n. *Illi lanqas huwa gust u ekwu illi l-fond in kwistjoni ghandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;*

o. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandha tircievi, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet 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 taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz ***mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem;***

p. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza* ***"Ghigo vs Malta",*** *deciza fis-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza* ***"Fleri Soler et vs Malta",*** *moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta'* ***"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018;***

q. *Illi b'sentenza deciza mill-****Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et****, fit-8 ta' Mejju 2019, din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-*

kawza, u l-istess gie deciz fil-kawza Rikors Kostituzzjonali ***Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza 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;***

r. *Illi fil-kawza* ***Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deciza finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali)*** *nhar il-21 ta' Novembru 2019 u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'cirkostanzi simili ghal dawk odjemi, izda fejn il-ksur lamentat sab l-origini tieghu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'hekk xorta wahda japplika l-istess insenjament ghall-kaz odjern, il-Qorti sahansitra laqghat 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;*

s. *Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofri lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu ta' proprjeta kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess ghandha taghmel din l-Onorabbli Qorti u ghandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti ghall-ksur lamentat, tordna l-izgumbrament tal-intimati mill-fond de quo;*

t. *Illi r-rikorrenti tippretendi illi hija ghandha tircievi d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Ligi li huma, kif ukoll l-antewkawza taghha ossia ommha u missierha, sofrew tul iz-zmien, sal-prezentata tar-rikors odjern, b'riserva ghal kull azzjoni ohra sabiex ligijiet vigenti ohra, jigu dikjarati*

wkoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea;

u. *Illi hija ghandha tircievi d-dannu kollu soffert miz-zmien imsemmi u dan skond sentenza deciza mill-Qorti Kostituzzjonali* ***Rikors Nru. 161/2019/1 fl-ismijiet SAMMUT CARMEL SIVE CHARLES vs DIMECH MARIA STELLA ET****, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 fejn gie deciz illi r-rikorrenti kienu dahlu fiz-zarbun tas-succeduti taghhom fit-titolu u kellhom dritt jitolbu d-danni mill-bidu tal-lezjoni sofferta;*

3. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex:

i. ***Tiddikjara u Tiddeciedi*** *illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Joseph Attard ghall-fond* ***88, Triq San Mikiel, Il-Marsa*** *u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti 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 ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fic-cirkostanzi;*

ii. ***Tiddikjara u Tiddeciedi*** *illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi;*

iii. ***Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi;*

iv. ***Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament;*

Bl-ispejjeż;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar it-tlieta u għoxrin (23) t'Awwissu 2022, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ġimgħa, tmienja u għoxrin (28) t'Ottubru 2022 b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata l-ewwel (1) ta' Settembru 2022, l-intimat **<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa:

    a. *Illi l-ewwel talba tar-rikorrenti, permezz ta' liema titlob li jiġi ddikjarat li kien vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tagħha għall-proprjeta' kif protett bl-**artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem**, hija infondata għaliex il-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huwa fl-interess ġenerali għaliex jipprovdi għal akkomodazzjoni lil min jinsab fil-bżonn; u (iii) huwa proporzjonali għaliex iżomm bilanċ bejn l-interessi tas-sidien, tal-inkwilini u l-interess ġenerali;*

    b. *Illi proprju dwar il-proporzjonalita' tal-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, l-Ordinanza nnifisha kienet u għadha tinkludi diversi dispożizzjonijiet li joħolqu din il-proporzjonalita':*

        - *L-**artikoli 4, 8 u 9** jipprovdu għaċ-ċirkostanzi fejn is-sidien jistgħu jitolbu li jieħdu l-pussess lura tal-fond mikri;*

- *L-**artikoli 4A, 5, 6 u 7** jipprovdu għaċ-ċirkostanzi fejn is-sidien jistgħu jgħollu l-kera;*

- *Apparti dan jingħad ukoll li bis-saħħa tal-**Att X tal-2009** kif emendat bl-**Att V tal-2010**, mill-1 ta' Jannar 2013 il-valur tal-kera kienet bdiet togħla kull tliet snin skond **l-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili (Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta)**;*

u għalhekk l-ewwel talba għandha tiġi miċħuda;

c. *Illi bla preġudizzju għal dan, fi kwalunwke każ, l-ewwel talba ma tistax tintlaqa' għal kull perjodu qabel it-**30 t'April 1987**, u dan in vista ta' dak stipulat fl-**Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta**;*

d. *Illi jekk ir-rikorrenti akkwistat il-fond, jew ishma minnu, bi trasferiment inter vivos mela allura l-ewwel talba ma tistax tintlaqa' fir-rigward ta' dik il-porzjoni hekk akkwistata għal kull perjodu qabel id-data li jkun sar dak l-akkwist;*

e. *Illi l-ewwel talba lanqas ma tista tintlaqa' għal kull perjodu wara t-**28 ta' Mejju 2021** meta daħal fis-seħħ l-**Att XXIV**, stante li huwa ormai stabbilit li minn dik id-data ma tista teżisti l-ebda vjolazzjoni tad-dritt fundamentali għall-proprjeta' b'konsegwenza tar-rimedji ordinarji tas-sidien hekk imsaħħa;*

f. *Illi kemm-il darba r-rikorrenti kellha rimedji ordinarji, fosthom dawk indikati fit-tieni eċċezzjoni ta' din ir-risposta, disponibbli għaliha biex iżżid il-kera jew biex tiżgumbra lill-intimat Joseph Attard u hija traskurat milli tikkawtela dawn id-drittijiet tagħha, dan mhu b'kawża ta' ħadd aktar ħlief taħgha stess. Għalhekk l-Istat m'għandu xejn x'jaħti u r-rikorrenti ma tistax tilmenta minn ksur tad-dritt fundamentali tagħha għall-proprjeta' meta kienet hi stess li naqset milli tħaddem ir-*

rimedji ordinarji disponibbli għaliha biex tiżgumbra l-fond jew biex tawmenta l-kera;

g. *Illi dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti ssib li saret vjolazzjoni tad-dritt fundamentali għall-proprjeta' kwalunkwe kumpens li jidhrilha xieraq li tagħti għandu jiġi maħdum bit-tnaqqis tas-somma tal-kera perċepibbli skond il-liġi tul iż-żminijiet u mhux bit-tnaqqis tas-somma tal-kera fil-fatt perċepita mir-rikorrenti, jekk din tal-aħħar hija anqas. Dan proprju għaliex jekk hi traskurat milli tħaddem id-drittijiet tagħha fil-liġi ordinarja l-Istat ma jaħtix;*

h. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ;*

6. Finalment, permezz ta' risposta datata erbatax (14) t'Ottubru 2022, l-intimat **Joseph Attard** ippremetta:

a. *Illi in linea preliminari, l-esponenti m'huwiex il-leġittimu kontradittur tat-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti u dan billi huwa m'għandux jiġi kkundannat bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, stante li l-esponent qua ċittadin assigura li jottempora ruħu ma' dak li tgħid il-liġi u xejn iżjed, u għalhekk għandhom jiġu hekk dikjarati u meħlusa mill-osservanza tal-ġudizzju;*

b. *Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti qiegħda tadopera minn proċedura straordinarja bħal ma hija l-proċedura odjerna meta kellha a dispożizzjoni tagħha rimedji ordinarji sabiex iħarsu d-drittijiet pretiżi minnhom;*

c. *Illi preliminarjament jispetta lir-rikorrenti li ġġib prova ċara tat-titolu sħiħ li hija għandha fuq il-fond in kwestjoni;*

d. *Illi l-esponent, għal dak li jirrigwarda l-fond in kwistjoni, dejjem segwa l-liġijiet viġenti relattivi u m'għandux nuqqasijiet għalfejn jirrispondi, se mai jirrispondi l-istat;*

e. *Illi fil-mertu, l-esponenti daħal fil-fond lokatizju sa minn meta kien tifel u llum għandu tnejn u tmenin sena. Huwa dejjem ħallas il-kera viġenti lis-sid bla ebda problemi. Qatt ma saret xi forma ta' kontestazzjoni mis-sid dwar il-ħlas ta' din il-kera;*

f. *Illi f'kull każ u bla preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandux ibati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri stante li l-istess esponenti ma jistax jiġi kkastigat talli m'għamel xejn għajr illi ottempora ruħu mad-disposizzjonijiet tal-liġijiet promulgati mill-Istat;*

g. *Illi konsegwentement it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż;*

7. Waqt is-seduta tat-tmienja u għoxrin (28) t'Ottubru 2022, ir-rikorrenti talbu n-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jistma l-valur lokatizju tal-fond fis-suq mis-sena 1987 sal-preżentata tar-rikors odjern b'intervalli ta' ħames snin. Din il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Michael Lanfranco, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti fit-tlieta u għoxrin (23) ta' Diċembru 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar is-sitta (6) ta' Frar 2023.

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti **Theresa sive Tessie MacKay** datat ħdax (11) t'Awwissu 2022, u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a)

affidavit ta' **Theresa MacKay** (**Dok TM1** a fol 7-8 tal-proċess); (b) denunzja numru 1611/91 (**Dok A** a fol 9 *et seq* tal-proċess); (c) kuntratt ta' bejgħ tal-għoxrin (20) ta' Ġunju 2003 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar (**Dok B** a fol 12-13 tal-proċess); (d) estratt tal-ktieb tal-kera antik (**Dok C** a fol 14 *et seq* tal-proċess); (e) estratt tal-ktieb tal-kera riċenti (**Dok D** a fol 17 *et seq* tal-proċess); (f) ċertifikat ta' non-dekontroll (**Dok E** a fol 20 tal-proċess);

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-**Avukat tal-Istat** datata l-ewwel (1) ta' Settembru 2022;

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat **Joseph Attard** datata erbatax (14) t'Ottubru 2022;

12. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tat-tmienja u għoxrin (28) t'Ottubru 2022, fejn inħatar il-Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku sabiex jistma l-valur lokatizju tal-fond fis-suq mill-1987 sal-preżentata tar-rikors odjern, b'intervalli ta' ħames snin;

13. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Michael Lanfranco** a fol 36 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tlieta u għoxrin (23) ta' Diċembru 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar is-sitta (6) ta' Frar 2023;

14. Rat il-mistoqsijiet in eskussjoni magħmula mir-rikorrenti lill-Perit Tekniku, a fol 53 tal-proċess, u d-dokument anness magħhom u mmarkat **Dok PG1** a fol 54 *et seq* tal-proċess;

15. Rat ir-risposti tal-Perit Tekniku għall-mistoqsijiet in eskussjoni lilu magħmula mir-rikorrenti, a fol 68 *et seq* tal-proċess;

16. Rat l-affidavit tal-intimat **Joseph Attard** immarkat **Dok JA** a fol 86 tal-proċess;

17. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti Theresa sive Tessie MacKay datata tmienja u għoxrin (28) ta' Marzu 2023;

18. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata tletin (30) ta' Ġunju 2023;

19. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Joseph Attard datata ħdax (11) ta' Lulju 2023;

20. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum sabiex tingħata sentenza;

21. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Leġittimu Kontradittur</u>

22. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Joseph Attard jeċċepixxi illi huwa m'huwiex il-leġittimu kontradittur tat-talbiet rikorrenti, u dan billi huwa ma jistax jiġi kkundannat bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, stante illi, bħala ċittadin, huwa ottempora ruħu ma dak li tgħid il-liġi;

23. Il-fatt illi t-talbiet rikorrenti jirrigwardaw allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, ma jfissirx illi l-intimat Attard m'għandux interess ġuridiku fil-mertu tal-kawża. Dan tenut kont tal-fatt illi kwalsiasi dikjarazzjoni ta' din il-Qorti sejra taffettwa b'mod dirett ir-relazzjoni lokatizja ta' bejn ir-rikorrenti u l-istess intimat. Għaldaqstant, l-intimat Attard kellu wkoll jingħata l-opportunita' illi jressaq l-eċċezzjonijiet tiegħu għat-talbiet rikorrenti, kif ukoll illi j ressaq il-provi kollha tiegħu in sostenn tal-istess, kif fil-fatt ngħata. Dan, fuq kollox, għall-benefiċċju tiegħu stess, sabiex jingħata l-possibilta' illi jissalvagwardja d-drittijiet tiegħu qua inkwilin;

24. Fuq dan il-binarju qieset din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Vincent Farrugia et vs L-Avukat tal-Istat et***[1]*:*

> *Il-Qorti tqis illi huwa minnu illi l-inkwilini ma jirrispondux għal-leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali allegatament sofferti mill-atturi għaliex il-protezzjoni u l-garanzija tad-drittijiet umani huwa obbligu li jinkombi fuq l-Istat biss skont il-liġi. Dan ma jfissirx pero illi l-inkwilini m'għandhomx l-interess ġuridiku rikjest sabiex ikunu parti minn din l-azzjoni. L-aċċertazzjoni dwar jekk konvenut ikunx leġittimu kontradittur f'kawża ssir fuq bażi prima facie, u s-sejbien illi l-konvenut ikun leġittimu kontradittur huwa mingħajr preġudizzju għad-deċiżjoni fil-mertu.*
>
> *Fis-sitt talba tagħhom l-atturi talbu lil din il-Qorti sabiex "[t]iddikjara illi l-intimati Pauline Cordina ... u Lindsay Cordina ... m'għandhom l-ebda dritt li jibqgħu jokkupaw l-imsemmi fond b'jedd li ġie maħluq permezz ta' artikolu tal-liġi hawn fuq imsemmija." Din it-talba tolqot direttament lil Lindsay Cordina u għaldaqstant hija għandha jkollha l-opportunita' li tiddefendi l-posizzjoni tagħha kontra l-pretensjonijiet tal-atturi. Il-Qorti tirrileva li għal finijiet ta' din l-eċċezzjoni huwa rrelevanti jekk din it-talba tinstabx li hija mistħoqqa fil-mertu. Dak li huwa relevanti safejn titratta l-konsiderazzjoni ta' din l-eċċezzjoni huwa illi din it-talba tolqot direttament l-interessi tal-konvenuta Cordina u għaldaqstant hija għandha titqies bħala leġittima kontradittriċi f'din l-azzjoni.*

[1] Rik Nru 120/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Marzu 2022, S.T.O. Prim Imħallef Mark Chetcuti (in ġudikat)

25. L-istess insenjament kien ingħata wkoll fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Raymond u Geraldine konjuġi Cassar Torreggiani vs Avukat Ġenerali et***[2]:

> *[...] biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma interessati 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 fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti* [App. Ċiv. ***Joseph Borg v. Francis Vassallo*** (2000), Vol. LXXXIV.II.42; App. Ċiv. ***Zahra Dedomenico v. Zahra Dedomenico*** 15.01.1992].
>
> ***[12]*** *Fil-każ in diżamina, ir-rikorrenti qed jitolbu li din il-Qorti tiddikjara li l-applikazzjoni fil-konfront tagħhom tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa leżiv tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta', inkwantu dan l-Artikolu, kif emendat bl-Att XXIII tas-sena 1979, huwa ta' ostakolu legali għalihom biex jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom mingħand l-inkwilini, l-intimati konjuġi Tabone, wara li kien skada l-perjodu lokatizju ta' ħames snin pattwit fl-iskritura privata tas-7 ta' Marzu 1979. Inoltre, fir-rikors promotur ir-rikorrenti qed jitolbu li jingħataw rimedju xieraq.*

---

[2] Appell Ċivili Nru 1/2012/1, Qorti Kostituzzjonali, 22 ta' Frar 2013

> ***[13]** Mill-premess għandu jirriżulta ċar li l-intimati konjuġi Tabone, bħala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt li proprju l-inkwilinat tagħhom jifforma l-mertu tal-kawża odjerna, għandhom interess ġuridiku u għalhekk ikunu parteċipi fil-kawża li jista' jkollha effetti legali anke fuqhom.*

26. Mill-banda l-oħra, iżda, huwa minnu illi l-intimat Attard ma jistax iwieġeb għall-validita' o meno ta' liġijiet, u ma jaħtix jekk liġi hijiex in vjolazzjoni ta' xi dritt fundamentali jew le. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[3]:

> *21. Dak li pero' din il-Qorti ma taqbilx miegħu huwa li l-każin għandu jbati parti mill-kumpens fissat mill-ewwel Qorti għal-leżjoni sofferta mill-atturi minħabba li l-liġi, applikata mill-każin, kienet leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ladarba l-każin aġixxa fil-parametri tal-liġi huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas parti mill-kumpens fissat mill-Qorti. Għax il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat, u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.*

27. Konsegwentement, għalhekk, fil-każ illi jirriżulta lil din il-Qorti illi kien hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti per kawża tal-liġijiet illi jirregolaw il-kirja in kwestjoni, l-intimat Attard mhux sejjer jinżamm minn din

[3] Appell Ċivili Nru 73/2011/1, Qorti Kostituzzjonali, 6 ta' Frar 2015. Ara wkoll ***Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et***, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Frar 2012, u ***Philip Grech et noe vs Direttur Akkomodazzjoni Soċjali***, Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 2010

il-Qorti responsabbli għal kwalsiasi kumpens, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, illi jista' jkun dovut lir-rikorrenti.

B. Prova tat-Titolu tar-Rikorrenti

28. Fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu, l-intimat Attard jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu sħiħ li hija għandha fuq il-fond in kwestjoni;

29. Din il-Qorti tirrileva illi huwa stabbilit minn ġurisprudenza kostanti illi tirrigwarda mertu simili għal dak odjern, illi f'dak illi huwa t-titolu tar-rikorrenti fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, dawn m'humiex proċeduri dwar kwestjonijiet illi jirrigwardaw titolu, u għalhekk huwa biżżejjed illi jiġi pruvat mir-rikorrenti illi hija għandha l-possibilta' illi teżerċita xi forma ta' jeddijiet fuq il-proprjeta' in kwestjoni. Difatti, ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Vincienne Attard Caruana et vs Avukat tal-Istat et***[4]:

> *Il-Qorti tirrileva li f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhux mistenni mir-rikorrenti li huma jġibu prova assoluta tat-titolu tagħhom, għaliex il-kwistjoni proprju ma tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab sodisfatta li huma tassew is-sidien tal-fond in kwistjoni, u fil-kawża odjerna il-grad tal-prova mistennija mingħandhom intleħaq.*

[4] Rik Kostituzzjonali Nru 146/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 10 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

30. Hekk ukoll ġie affermat fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***[5], fejn, b'referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[6], il-Qorti sostniet:

> *Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dan l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd tal-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Portokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.*

31. Hekk ukoll ġie rilevat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***[7] dwar eċċezzjoni identika għal dik in eżami:

> *14. Din l-eċċezzjoni għandha tiftiehem fil-kuntest tat-talbiet. L-ilment tal-attriċi kien dwar l-indħil fid-drittijiet tagħha mhux tant ta' sid daqskemm ta' sid-il-kera. Huwa għalhekk illi f'każijiet bħal dawn ma hijiex meħtieġa l-probatio diabolica tal-proprjeta': biżżejjed tintwera r-relazzjoni ta' bejn sid-il-kera u kerrej għax (i) minn dik ir-relazzjoni jiġi d-dħul mill-kirja; (ii) hija dik ir-relazzjoni li tintlaqat bir-restrizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera; u (iii) mhux meħtieġ li tkun sid biex tkun sid il-kera.*

---

[5] Rik Kostituzzjonali Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Joanne Vella Cuschieri (in ġudikat)
[6] Rik Kostituzzjonali Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat)
[7] Rik Kostituzzjonali Nru 15/2021, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

> *15. Għalhekk, strettament il-prova li għamlet l-attriċi li hija sidt il-fond, billi wriet il-kuntratt li bih kisbet il-proprjeta', ma hijiex biżżejjed għax ma turix ukoll illi hija sid-il-kera. Jekk sid-il-kera hija soċjeta' jew entita' oħra, id-dħul, jew nuqqas ta' dħul, tal-attriċi jiġi mir-relazzjoni tagħha ma' dik is-soċjeta' jew entita' oħra, u mhux mir-relazzjoni mal-konvenuti kerrejja. Iżda ladarba l-ilment tal-attriċi hu msejjes fuq ir-relazzjoni mal-konvenuti kerrejja, hija meħtieġa prova tal-eżistenza ta' dik ir-relazzjoni.*

32. Fil-każ odjern, ir-rikorrenti ġabet prova illi:

    a. Hija akkwistat settima parti (1/7) mill-fond mertu tal-kawża mill-wirt t'ommha, Marianna Attard, bħala waħda mill-eredi universali t'ommha, f'Novembru 1990[8];

    b. Hija akkwistat is-sitt ishma l-oħra (6/7) mill-fond mertu tal-kawża mingħand ħutha permezz ta' kuntratt t'akkwist pubblikat fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar nhar l-għoxrin (20) ta' Ġunju 2003[9];

    c. Hija r-rikorrenti illi tipperċepixxi l-kera fuq il-fond mertu tal-kawża, fatt illi jirriżulta mill-irċevuti tal-kera esebiti, illi huma maħruġa u ffirmati mir-rikorrenti[10];

33. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tqis illi r-rikorrenti ġabet prova kemm tal-fatt illi hija l-proprjetarja tal-fond mertu tal-kawża, kif ukoll tal-fatt illi hija sidt-il-kera;

---

[8] Vide **Dok A** anness mar-rikors promotur, a fol 9 *et seq* tal-proċess
[9] Vide **Dok B** anness mar-rikors promotur, a fol 12-13 tal-proċess
[10] Vide **Dok JA** anness mal-affidavit tal-intimat Attard, a fol 87 *et seq* tal-proċess

34. Din il-Qorti sejra tikkunsidra għalhekk din l-eċċezzjoni bħala **sorvolata** u sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

C. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

35. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistabbilixxi:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara għall-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 ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

36. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[11]:

> *50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should*

[11] Appl No 37121/15, 23 ta' Jannar 2019

be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).

51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).

37. Fit-termini ta' dan l-insenjament, għalhekk, tlieta huma l-elementi illi din il-Qorti għandha tindaga jekk jissussistux jew le, sabiex ma tirriżultax leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u cioe:

(a) Il-miżura trid tkun saret taħt qafas legali;

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

(c) Irid jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sid.

38. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[12] illi,

> *The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Borniowski v. Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).*

M'hemm l-ebda dubju illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Att X tal-2009 saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

39. Fir-rigward tat-tieni element, u cioe illi l-**iskop irid ikun leġittimu**, ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta*** suċitata:

> *54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations where the operation of rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the*

[12] Appl No 47045/06, 15 ta' Settembru 2009

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 Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).

Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qiegħda tilmenta r-rikorrenti kien wieħed leġittimu, meħtieġ fl-interess ġenerali għaliex jipprovdi għal akkomodazzjoni lil min jinsab fil-bżonn. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

40. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u cioe illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien**, illi l-aktar illi huma indirizzati l-vertenzi bejn il-partijiet fil-każ odjern;

41. L-awturi **Harris, O'Boyle u Warbrick**, fil-ktieb tagħhom ***Law of the European Convention on Human Rights***, jgħidu:

> *While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2* [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.*[13]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[14] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

> *Not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised (see, amongst others and mutatis mutandis, the above-mentioned Ashingdane judgement, Series A no. 93, pp. 24-25, para. 57). This latter requirement was expressed in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the*

[13] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688
[14] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986

community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[15] illi:

Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.

[15] Rik Nru 51/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 29 t'April 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat). Ara wkoll ***Austin Psaila vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[16], *"[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali."*;

42. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[17], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

> *61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the ends of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. 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 applicants' right of property.*

Għalkemm huwa minnu illi fis-sentenza appena ċitata l-Qorti Ewropea, minbarra illi kienet qiegħda tagħmel l-indaġini tagħha fir-rigward tal-Att X

[16] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)
[17] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

tal-2009, kienet qed tagħmel l-indaġini tagħha f'dak illi huwa l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u mhux il-Kap 69, dan l-insenjament xorta waħda jsib applikazzjoni għall-każ odjern, stante illi huwa insenjament dwar il-progress ġenerali illi sar fl-isfera soċjo-ekonomika f'Malta matul is-snin;

43. L-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta qabel daħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 kienu jistabbilixxu illi:

> *3.Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord.*
>
> *4.(1) Il-Bord għandu jagħti l-permess hawn fuq imsemmi f'dawn il-każijiet: (a) jekk sid il-kera huwa obbligat jagħmel jew għandu raġuni tajba biex jagħmel tibdil jew xogħlijiet li mhumiex tiswijiet ordinarji; (b) jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu tal-1914: il-Bord jista' jistabbilixxi dan il-kera ġust.*
>
> *(2) L-ispejjeż tal-istima hawn fuq imsemmija jitħallsu minn sid il-kera jew mill-kerrej jew mit-tnejn f'dik il-proporzjon li jordna l-Bord.*

44. Ir-rikorrenti kienet għalhekk limitata kemm fil-*quantum* tal-kera illi setgħet titlob, u kif ukoll fil-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tagħha. Ir-rimedji ordinarji illi kienet toffrilha l-liġi ma kinux effettivi, stante illi l-Bord kienet limitata ferm f'dak illi kellha s-setgħa tibdel. Dan hekk kif ġie wkoll

rikonoxxut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Emanuel Bezzina et vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et***[18]:

> *11. Wieħed irid jiftakar li f'każijiet ta' din ix-xorta il-kirja tiġġedded ex lege; huma ferm limitati l-każijiet li fihom is-sid jista' jitlob l-awtorizzazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera sabiex ma jġeddidx il-kirja; l-awment fil-kera hu soġġett għal capping; u hemm inċertezza meta s-sidien jieħdu lura l-proprjeta'.*

45. Huwa minnu illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie emendat permezz tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021, bl-intiż illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum. Din il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi f'dan l-istadju sabiex teżamina l-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021, u l-influwenza tagħhom fuq il-leżjoni o meno tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti:

- **L-Emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009**

46. Il-Qrati nostrana diġa, f'okkażjonijiet oħra simili, iddikjaraw illi l-emendi illi wasslu għall-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, ma jistax jingħad illi kienu miżuri adegwati sabiex iġibu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien. Hekk per eżempju, il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[19] irriteniet illi:

> *40. [...][I]l-Qorti tosserva li lanqas l-emendi għal Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att X tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti,*

---

[18] Rik Nru 79/2017, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2021
[19] Appell Ċivili Nru 39/2020, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2015. Ara wkoll Rik Kost Nru 235/2019, ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 30 ta' Marzu 2022, Onor Imħ Robert G Mangion (in ġudikat)

kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-Artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilta' li dawn jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom.

47. L-istess ingħad ukoll fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat***[20]:

> *Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet* **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et** *(Rik Kost 68/2019) fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolari bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €209 għal kull fond, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni". Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti."* [***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***, (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021]

[20] Rik Kost Nru 235/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Robert G Mangion, 30 ta' Marzu 2022 (in ġudikat)

Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrent billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjonijiet kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4(b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment, meta tqis il-kera, ma kienx biżżejjed sabiex toħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak ta' l-Istat aktar u aktar meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizju stabbilit mill-Perit Tekniku.

48. Dwar il-kera illi ġiet perċepita mir-rikorrenti, jirriżulta mill-irċevuti tal-kera esebiti kemm mar-rikors promotur[21] kif ukoll mill-intimat Attard[22] illi l-kera qatt ma eċċediet l-ammont illi jitħallas preżentement, u cioe **€210.00** fis-sena;

49. Jirriżulta mit-test tal-liġi stess illi, anke jekk, għall-grazzja tal-argument, l-Att X tal-2009 introduċa mekkaniżmu illi permezz tiegħu l-kirja setgħet tiġi awmentata kull tliet snin: (a) l-ewwel nett, dan il-mekkaniżmu xorta waħda ma tax lir-rikorrenti l-possibilta' illi tawmenta l-kirja kemm xtaqet hi; u (b) it-tieni nett, meta wieħed jikkonsidra l-kera li tiġi perċepita b'kuntrast mal-valur lokatizju mogħti mill-Perit Tekniku[23], id-diskrepanza hija waħda sostanzjali, anke kkunsidrati l-awmenti permessi mil-liġi;

50. In oltre, l-Att X tal-2009 ma introduċa fil-liġi l-ebda proċedura illi setgħet toffri rimedju għall-inċertezza illi kellha r-rikorrenti dwar meta kien ser jirnexxilha tieħu lura l-pussess tal-fond. L-intimat Attard jgħid fl-affidavit tiegħu illi huwa ilu jirrisjedi fil-fond mertu tal-kawża għal dawn l-aħħar sittin

[21] Vide **Dok C u D** a fol 14 *et seq* tal-proċess
[22] Vide **Dok JA** a fol 87 *et seq* tal-proċess
[23] Vide paġna 7 tar-Rapport tal-Perit Tekniku, a fol 42 tal-proċess

sena, u l-Artikolu 1531F tal-Kap 16[24], introdott bl-Att X tal-2009, kien jagħtih id-dritt illi jibqa' jirrisjedi fil-fond sa mewtu:

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

Għaldaqstant, ir-rikorrenti baqgħet kostretta tirrikonoxxi lill-intimat Attard bħala kerrej, mingħajr idea ta' meta ser jirnexxilha terġa' tieħu lura l-pussess tal-fond illi tiegħu hija proprjetarja, u dan saħansitra anke wara l-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009;

51. Meta din il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni dawn il-fatturi u l-ġurisprudenza suċitata, din il-Qorti tirrileva illi filwaqt illi huwa minnu illi s-sitwazzjoni tar-rikorrenti tjiebet bl-Att X tal-2009, hija baqgħet marbuta b'kundizzjonijiet imposti fuqha mill-Istat, b'rimedji ordinarji a dispożizzjoni tagħha illi effettivament ma kienu rimedji xejn, stante illi ma kinux suffiċjenti sabiex jindirizzaw il-pożizzjoni illi kienet fiha r-rikorrenti. Għaldaqstant, din il-Qorti hija tal-fehma, bħalma kienet din il-Qorti kif diversement presjeduta u l-Qorti Kostituzzjonali fil-ġurisprudenza suċitata, illi l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 ma kinux biżżejjed sabiex itaffu l-iżvantaġġ illi kien poġġa lir-rikorrenti fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

- **L-Emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021**

[24] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021 (emfasi miżjud minn din il-Qorti)

52. L-Att XXIV tal-2021 introduċa rimedji fil-liġi illi proprjetarji ta' fondi illi l-kirjiet tagħhom kienu soġġetti għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma kellhomx qabel l-1 ta' Ġunju 2021;

53. L-Artikolu 4A tal-Kap 69 ta lis-sidien ta' proprjetajiet illi l-kirjiet fi proprjeta' tagħhom hija regolata bil-Kap 69 mezzi illi permezz tagħhom jistgħu jitolbu r-reviżjoni tal-kera, filwaqt illi l-Artikoli 8 u 9 tal-Kap 69 jipprovdu mekkaniżmu għar-ripresa tal-pussess tal-fond illi jkun mikri lil terzi ai termini tal-Kap 69. Jirriżulta għalhekk b'mod ċar illi r-rikorrenti, sa mill-1 ta' Ġunju 2021, akkwistat rimedju għall-ilmenti tagħha bil-possibilta' illi tintavola proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jikkonsidra ċ-ċirkostanzi u l-kundizzjonijiet tal-kirja in vigore;

54. Madanakollu, peress illi l-Att XXIV tal-2021 ġie promulgat fit-28 ta' Mejju 2021, b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021, l-ilment tar-rikorrenti f'dak illi jirrigwarda s-snin preċedenti huwa ġustifikat. Wieħed irid iżomm f'moħħu illi l-kawża in eżami mhix biss dwar leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fil-preżent, iżda r-rikorrenti qiegħda tilmenta minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali sofferti minnha u mill-antekawża tagħha sa mill-1987. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrenti għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħha u tal-antekawża tagħha qabel ma ġew introdotti l-istess emendi;

55. Fuq dan il-binarju ddeċidiet din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat*** suriferita:

> *Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun*

seħħ antecedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni r-rikorrent ma kellux dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tiegħu. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.

Għaldaqstant fiż-żmien rilevanti jirriżulta illi l-mekkaniżmu stabbilit mil-liġi applikabbli dak iż-żmien wassal għall-kumpens li kien ferm 'il bogħod mill-kumpens li kien intitolat għalih ir-rikorrent kieku tħalla jpoġġi l-fond tiegħu għal kera bil-prezz tas-suq.

Kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid kien qiegħed jirċievi sabiex l-intimati Mizzi jibqgħu joqogħdu fil-fond proprjeta' tar-rikorrent huwa baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrent.

56. L-istess ġie ritenut ukoll minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et***[25]

Il-Qorti tinnota wkoll li bis-saħħa tal-Att Numru XXIV tal-2021 (artiklu 4A tal-Kap 69) saru xi emendi oħra fosthom

[25] Rik Kost Nru 222/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Miriam Hayman, 30 ta' Marzu 2022

emenda marbuta maż-żieda fil-kera permezz ta' liema s-sidien għandhom il-possibilita' li jitolbu lill-Qorti tawtorizza ż-żieda fil-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Għalkemm dawn l-emendi ġabu aktar titjib fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien bħar-rikorrenti, tali emendi ma jinnewtralizzawx il-leżjoni li kienu ilhom isofru fit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom għas-snin ta' qabel ma daħal fis-seħħ dan l-Att. Jingħad pero' li mill-introduzzjoni tagħhom fit-28 ta' Mejju 2021 'il quddiem il-Qorti hija sodisfatta li l-emendi ntrodotti qegħdin jilħqu bilanċ proporzjonat bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

57. Għaldaqstant, in konklużjoni, f'dik illi hija l-lezjoni o meno tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, din il-Qorti tikkonsidra illi filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 offra raġġ ta' tama lil proprjetarji ta' proprjeta' illi l-kirjiet tagħhom huma regolati bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta hekk kif ġie appena senjalat, din il-Qorti xorta waħda hija tal-fehma illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta impona fuq ir-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv għal medda ta' snin, u dan stante illi ma nżammx, per kawża tal-istess liġijiet in vigore, bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti *qua* proprjetarja;

58. In oltre, f'dawk illi huma l-emendi illi daħlu fis-seħħ matul is-snin, l-Att X tal-2009 ftit li xejn għamel impatt sabiex itaffi s-sitwazzjoni tar-rikorrenti, filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 indirizza biss is-sitwazzjoni tar-rikorrenti mill-2021 'il quddiem. Jirriżulta għalhekk **mhux sodisfatt** it-tielet element illi jeħtieġ jirriżulta sabiex ma jkunx hemm leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti fit-termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet**

fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, limitatament sa Mejju 2021.

D. Likwidazzjoni ta' Kumpens

59. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jonqos issa illi jingħata rimedju xieraq, liema rimedju din il-Qorti sejra takkorda f'danni pekunjarji u non-pekunjarji kif gia ngħad;

60. Fl-ewwel lok għandu jiġi stabbilit **il-perjodu illi fih sofriet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha r-rikorrenti**;

61. Il-Qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat illi ma jistax jingħata kumpens għall-perjodu preċedenti għas-sena 1987, u dan fit-termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, illi jgħid, *"Ebda ksur tal-Artikolu 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 [...] ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4."* L-Artikolu 4 huwa l-artikolu illi jistabbilixxi l-proċedura għall-esekuzzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali. Jidher illi anke r-rikorrenti tirrikonoxxi dan il-fatt, stante illi fit-talba tagħha għall-ħatra ta' Perit Tekniku, titlob stima tal-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1987 'il quddiem;

62. In oltre, għandu jingħad illi fit-termini ta' dak illi ġie ritenut, *inter alia,* fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[26], ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[27], ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[28], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-***

[26] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[27] Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021
[28] Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017

Istat[29]***, Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[30] u ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[31], ir-rikorrenti hija wkoll entitolata għal kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti mill-antekawża tagħha, u dan stante illi huwa llum ben stabbilit illi min jiret fond bħala eredi universali (bħalma wirtet parti indiviża r-rikorrenti f'din il-kawża), ikollu dritt għal kumpens saħansitra anke għall-perjodu illi fih kienu għadhom proprjetarji l-antekawża tiegħu, u dan peress illi l-eredi "jidħol fiż-żarbun" tad-defunt;

63. <u>Madanakollu</u>, din il-Qorti tqis illi jirriżulta mid-denunzja numru 1611/91 annessa mar-rikors promotur[32], illi r-rikorrenti ma kinitx l-unika eredi universali t'ommha Marianna Attard, iżda hija wirtet il-proprjeta' mertu tal-kawża f'porzjonijiet ugwali flimkien ma' sitt ħutha oħra, b'dana għalhekk illi, sa meta sar il-kuntratt t'akkwist illi permezz tiegħu akkwistat ir-rimanenti ishma mill-fond mertu tal-kawża, ir-rikorrenti kienet biss proprjetarja ta' settima parti (1/7) indiviża tal-fond mertu tal-kawża. Kien biss minn Ġunju 2003 illi hija akkwistat il-fond fl-interita' tiegħu[33];

64. Għaldaqstant, filwaqt illi din il-Qorti sejra tagħti kumpens għall-perjodu illi jkopri mis-sena 1987 'il quddiem, <u>**il-kumpens illi sejjer jingħata għall-perjodu bejn is-sena 1987 u s-sena 2003 huwa biss ta' sehem wieħed minn sebgħa (1/7), sabiex jirrifletti l-porzjon illi kien jappartjeni lir-rikorrenti mill-proprjeta' mertu tal-kawża f'dan il-perjodu**</u>;

65. Fit-tieni lok, imbagħad, **għandu jiġi stabbilit il-*quantum* dovut lir-rikorrenti qua kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti minnha**;

[29] Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[30] Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
[31] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022
[32] Vide **Dok A** a fol 9 tal-proċess
[33] Vide **Dok B** a fol 12-13 tal-proċess

66. Skont il-**<u>Perit Tekniku Michael Lanfranco</u>**[34], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1987 u 2021 kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju (€) Globali**
1987	1991	€ 318.00
1992	1996	€ 523.00
1997	2001	€ 934.00
2002	2006	€ 1,191.00
2007	2011	€ 2,147.00
2012	2016	€ 1,940.00
2017	2021	€ 2,819.00
	Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit	**€ 49,360**

67. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[35], qalet illi:

> *Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum*

[34] Vide rapport tal-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb a fol 46 *et seq* tal-proċess.
[35] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

*expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak "ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (***Grima vs Mamo et noe*** *– Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (***Cauchi vs Mercieca*** *– Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999;* ***Saliba vs Farrugia*** *– Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u* ***Calleja noe vs Mifsud*** *– Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*

*"Il-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" (***Bugeja et vs Muscat et*** *– Qorti tal-Appell – 23 ta' Ġunju 1967)*

68. Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, saru mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Tekniku mir-rikorrenti. Il-punt prinċipali illi miegħu kienu jduru l-mistoqsijiet in eskussjoni kien il-fatt

illi fir-rapport tal-Periti Tekniċi tal-Bord li Jirregola l-Kera, fil-kawża bir-rikors numru 669/2022 JD fl-ismijiet *Theresa sive Tessie MacKay vs Joseph Attard et*[36], il-fond mertu tal-kawża ġie stmat b'valur ta' €240,000, filwaqt illi l-Perit Tekniku maħtur fil-kawża odjerna ddikjara illi l-fond kellu jiġi stmat f'valur ta' €110,000[37]. Fir-risposti tiegħu[38], il-Perit Tekniku Michael Lanfranco jispjega illi d-differenza tidher illi qiegħda fil-fatt illi l-Periti Tekniċi tal-Bord taw importanza għall-potenzjal ta' żvilupp, illi, fl-opinjoni tiegħu, f'dan il-każ huwa negliġibbli, stante illi l-*footprint* tal-fond hija waħda żgħira, b'dana illi wara li wieħed idaħħal taraġ u lift, m'hemmx daqs suffijenti għal appartament ta' kamra tas-sodda waħda. Il-Perit Tekniku Michael Lanfranco jgħid illi huwa kkonsidra wkoll il-fatt illi l-fond huwa fi stat ħażin ta' manutenzjoni, u li diversi kmamar m'għandhomx dawl u ventilazzjoni naturali. Bħala prova tal-metodu komparattiv illi utilizza sabiex wasal għall-valutazzjoni tiegħu, il-Perit Tekniku jannetti mar-risposti tiegħu lista ta' proprjetajiet fiż-żona tal-fond mertu tal-kawża odjerna u l-valur relattiv tagħhom (**Dok MLB** a fol 71 tal-proċess), kif ukoll żewġ relazzjonijiet oħra tiegħu stess f'kawżi simili għal dik odjerna, dwar proprjetajiet fl-inħawi (**Dok MLC** a fol 72 *et seq* tal-proċess, u **Dok MLD** a fol 78 *et seq* tal-proċess);

69. Jidher illi r-rikorrenti kienet sodisfatta bir-risposti mogħtija mill-Perit Tekniku, stante illi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha tagħmel il-kalkoli tagħha dwar il-kumpens dovut fuq il-valuri mogħtija minnu fir-Rapport tiegħu[39]. Il-Qorti tinnota illi r-rikorrenti lanqas talbet il-ħatra ta' periti perizjuri wara r-risposti għall-mistoqsijiet in eskussjoni. Għaldaqstant, din il-Qorti tiddikjara <u>illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha</u>;

[36] Vide **Dok PG1** anness man-nota bil-mistoqsijiet in eskussjoni, a fol 54 *et seq* tal-proċess
[37] Vide paġna 6 tar-rapport tal-Perit Tekniku, a fol 41 tal-proċess
[38] Vide dokument a fol 68 *et seq* tal-proċess
[39] Vide nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, a fol 106-107 tal-proċess

70. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita fuq il-fond fl-intier tiegħu tul is-snin, ir-rikorrenti tesebixxi estratt minn ktieb tal-kera antik illi fih irċevuti għall-perjodu bejn l-1969 u l-1974[40], għal liema perjodu ma jistax jingħata kumpens, imbagħad tesebixxi estratt minn ktieb tal-kera riċenti illi fih irċevuti għall-perjodu minn Novembru 2009[41]. Mill-banda l-oħra, l-intimat Joseph Attard jesebixxi kopji tal-irċevuti tal-kera kollha minn Novembru 2009 'il quddiem[42]. Peress illi ma nġabet l-ebda prova tal-ammont ta' kera illi kien jitħallas qabel l-2009, din il-Qorti sejra tiġbed linja dritta u tikkalkula l-kera perċepita għas-snin preċedenti fuq l-istess ċifra illi ġiet perċepita għas-sena 2009, u cioe **€46.59** fis-sena. Għaldaqstant, din il-Qorti qed tikkonsidra illi, fuq il-fond fl-interita' tiegħu, ġiet perċepita s-segwenti kera tul is-snin:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Kera Annwali Perċepita (€)**
1987	2009	€46.59
2010	2014	€ 185.00
2015	--	€ 197.00
2016	2018	€ 202.53
2019	2021	€ 209.00
	Total	**€ 3,428.16**

71. F'dak li jirrigwarda likwidazzjoni ta' **kumpens pekunjarju**, ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et*** suċitata:

[40] Vide **Dok C** a fol 14 *et seq* tal-proċess
[41] Vide **Dok D** a fol 17 *et seq* tal-proċess
[42] Vide **Dok JA** a fol 87 *et seq* tal-proċess

Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ. [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

72. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih għandha tiġi kompensata r-rikorrenti, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[43]:

[43] Appl No 14013/19, 25 ta' Ġunju 2021. Applikata wkoll, fost oħrajn, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et*** suċitata, ***Saviour Falzon vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 72/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), ***Stephen Inguanez et vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 41/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)

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).

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[44] bħala *"Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien* [cioe, minn meta ngħatat] *tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi."*

[44] Rik Nru 160/21/1 TA, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[45], il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi, *"Għalkemm dak ir-raġunament kien b'referenza għall-każ li kellu x'jaqsam mal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), m'hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandux japplika wkoll fejn il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69)"* u li *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza* ***John Pace v. Avukat tal-Istat et*** *tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*;

73. In konklużjoni, għalhekk, fid-dawl tal-provi dokumentarji in atti, jiġi kkunsidrat illi:

a. Il-valur totali ta' kera perċepita mir-rikorrenti bejn l-1987 u Ġunju 2021 kien fis-segwenti ammonti:

1987 sa 2003: € 46.59 x 1/7 = € 6.65 x 17-il sena = € 113.05
2004 sa 2009: € 46.59 x 5 snin = € 232.95
2010 'il quddiem: € 2,356.59
Total: <u>€ 2,702.59</u>

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellha tipperċepixxi kera fis-segwenti ammonti:

1987 sa 2003: (€ 1590 + € 2,615 + € 4,670 + € 2,382) x 1/7
= € 1,608.14
2004 sa 2021: € 3,573 + € 10,735 + € 9,700 + € 14,095
= € 38,103

[45] Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021

Total: <u>€ 39,711.14</u>

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 39,711.14 – **30% għall-interess ġenerali** = € 27,797.80
€ 27,797.80 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 22,238.24
€ 22,238.24 - **€ 2,702.59 kera perċepita kif fuq maħdum** = **<u>€ 19,535.65</u>**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **dsatax-il elf, ħames mija u ħamsa u tletin Ewro u ħamsa u sittin ċenteżmu (€19,535.65)**;

In oltre, il-Qorti tissenjala illi <u>mhix sejra tordna sabiex jitħallas imgħax fuq din is-somma</u>, stante illi l-ammonti wżati fil-kalkoli suriferiti diġa jieħdu in konsiderazzjoni ż-żieda fl-indiċi tal-inflazzjoni;

74. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **erbat elef u ħames mitt Ewro (€ 4,500)**. Dan wara illi l-Qorti ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin, kif ukoll il-fatt illi sa l-2003, ir-rikorrenti kellha biss settima parti (1/7) indiviża mill-fond mertu tal-kawża;

75. Din il-Qorti sejra tordna illi tali kumpens jitħallas mill-Avukat tal-Istat, stante illi, hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq, l-intimat Attard ma jaħtix għall-fatt illi l-liġijiet viġenti kienu jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

E. Spejjeż Ġudizzjarji

76. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti ma kinitx tidħol fl-ispejjeż illi tintavola l-kawża odjerna li kieku ma ġewx leżi d-drittijiet fondamentali tagħha per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati mill-Avukat tal-Istat.

Decide

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

i. **Tilqa' *in parte* l-ewwel talba rikorrenti**, u tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Joseph Attard għall-fond 88, Triq San Mikiel, Il-Marsa, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), **limitatament sa Mejju 2021**, u b'hekk ir-rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi;

ii. **Tilqa' t-tieni talba rikorrenti**, u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens dovut lir-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-sidt u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet viġenti ma kinitx tirrifletti s-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni, ukoll ai termini tal-Liġi;

iii. **<u>Tilqa' t-tielet talba rikorrenti</u>**, u tillikwida kumpens pekunjarju fl-ammont ta' **dsatax-il elf, ħames mija u ħamsa u tletin Ewro u ħamsa u sittin ċenteżmu (€19,535.65)** u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **erbat elef u ħames mitt Ewro (€4,500)**;

iv. **<u>Tilqa' r-raba' talba rikorrenti</u>,** u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens likwidat ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament;

Bl-ispejjeż jiġu sopportati mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Karen Bonello
Deputat Reġistratur