ir-rikorrenti ġew kostretti li jġorru saħansitra waħedhom mingħajr l-ebda għajnuna tal-Istat, piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll huma ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom - 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

MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-18 ta' Ottubru, 2023

Rikors Kostituzzjonali Numru 440/2022 LM

Salvatore Zerafa (K.I. nru. 0821033(M)) u
Pauline Zerafa (K.I. nru. 0143136(M))

vs.

L-Avukat tal-Istat u
Anna Caruana (K.I. nru. 1061344(M))

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fl-24 ta' Awissu, 2022, mir-rikorrenti **Salvatore Zerafa (K.I. nru. 0821033(M))** u **Pauline Zerafa (K.I. nru. 0143136(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond bl-indirizz 13, Francis, Triq l-Għollieq, Santa Venera- kuntratt ta' akkwist anness u markat bħala* ***Dok SZ 1****.*
2. *Illi dan il-fond kien ilu jiġi okkupat minn Paul Caruana għal aktar minn erbgħin (40) sena taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69, senjatament l-artikolu 3, flimkien mad-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*
3. *Illi din il-kirja ddevolviet a favur l-intimata Anna Caruana peress li l-imsemmi żewġha Paul Caruana ġie nieqes riċentement.*
4. *Illi għalhekk dan il-fond baqa' jiġi godut b'kirja sfurzata fuq is-sidien u b'kera ta' €190 kull sitt xhur, illi hija dik il-kera massima li jipprospetta l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, mingħajr ma nżamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin. Ma hemm l-ebda dubju illi din hija kera baxxa, speċjalment ikkunsidrat dak li l-proprjetà kapaċi iġġib fis-suq miftuħ.*
5. *Illi huwa stat ta' fatt illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-anqas qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, ta d-dritt lill-inkwilin li jibqa' jgħix fil-fond suriferit minkejja li skada t-terminu lokatizju, b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas żżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin, bl-uniku awment permissibbli jkun dak skont ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi. Dan irriżulta għal relazzjoni sforzata ta' sidien u inkwilin għall-perijodu indefinit.*
6. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, mingħajr ma ġiet mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond. Għaldaqstant ġew privati mill-proprjetà tagħhom bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.*
7. *Il-livell baxx ta' kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura tal-proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawk l-aħħar deċenni* [recte] *u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.*
8. *Għalhekk fil-fehma umili tar-rikorrenti, id-drittijiet tagħhom ġew miksura l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement għandhom dritt jirċievu kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, stante illi ġew ipprivati, mingħajr ma ngħatat kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom.*

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

i. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż tal-artikolu 3*

tal-istess Kapitolu fil-liġi, u/jew minħabba l-Att X tal-2009, ġew u vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom fond 13, Francis, Triq l-Għollieq, Santa Venera bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

ii. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni, li jinkludi danni non-pekunjarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet suċċitati fit-talba preċedenti u dan ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

iii. Tillikwida l-istess kumpens u danni bil-ħatra ta' perit nominandi;

iv. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

v. Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;

Bl-ispejjeż u l-imgħax legali kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni."

2. Rat ir-risposta tal-intimata **Anna Caruana (K.I. nru. 1061344(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-intimata Caruana'] ippreżentata fil-11 ta' Ottubru, 2022, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

"Jesponu bir-rispett.

1) Illi preliminarjament l-intimata teċċepixxi illi hija ma hijiex il-leġittima kuntradittur fil-kawża odjerna stante illi r-rikorrenti qed jattakkaw l-liġijiet tal-kera viġenti;

2) Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti teċċepixxi illi r-rikorrenti naqas milli jeżawrixxi r-rimedji ordinarji mogħtija mil-liġi qabel ma intavolaw dawn il-proċeduri Kostituzzjonali;

3) Illi r-rikorrenti intavolaw ukoll rikors quddiem il-Bord li Jirregola il-Kera fl-ismijiet Salvatore Zerafa et vs Anna Caruana et, liema rikors iġib in-numru 700/2022, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu lill-Bord jirrevedi l-ammont u l-kundizzjonijiet tal-kera;

4) Illi l-fatt li r-rikorrenti intavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera jipprova suffiċjentement li l-liġi tipprovdi għal rimedji ordinarji tant hu hekk li r-rikorrent ħass il-ħtieġa li jirrikorri għalihom;

5) *Illi mingħajr preġudizzju għal dak gia eċċepit, l-intimata qiegħda tgawdi minn kirja li tibbenefika mill-protezzjoni tal-liġi u li hija dejjem aġixxiet skont il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja;*

6) *Illi għalhekk, mhux fil-kompitu tal-esponenti li twieġeb għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali stante li dawn mhumiex obbligi li jorbtu lilha;*

7) *Illi bla preġudizzju għas-suespost, it-talba għal dikjarazzjoni li l-liġi li permezz tagħha il-kirja inkwistjoni tikseb il-protezzjoni tivvjola id-drittijiet fundamentali sanċiti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea mhix ġustifikata fil-każ odjern;*

8) *Illi għal kuntrarju ta' dak espost mir-rikorrenti, u bla preġudizzju għas-suespost, l-Att XXIV tal-2021, jipprovdi għal mekkaniżmu fejn permezz ta' rikors sid ta' proprjetà mikrija* ai termini *tal-istess Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jista' permezz ta' rikors jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera kif ukoll reviżjoni tal-pagament tal-kera, proċess li l-istess rikorrenti utilizzaw fil-kawża bin-numru 700/2022 quddiem il-Bord li Jirregola l-kera;*

9) *Illi permezz tal-Att XXVII tal-2021, l-intendiment tal-leġislatur huwa li jilħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;*

10) *Illi di più u mingħajr preġudizzju għas-suespost, mhuwiex minnu illi hemm impossibilità sabiex ir-rikorrenti jieħdu l-pussess tal-proprjetà lura u dan għaliex il-liġi tipprovdi kif dan jista' jseħħ;*

11) *Illi għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, l-esponenti jitlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti biex tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom;*

12) *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjeż kontra l-atturi minn issa nġunti in subizzjoni."

3. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fil-21 ta' Ottubru, 2022, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

*1. Illi qabel xejn għandhom jinġiebu provi xierqa li juru kif il-fond bl-indirizz 13, Francis, Triq l-Għollieq, Santa Venera huwa proprjetà tar-rikorrenti u soġġett għal kirja li hija mħarsa bid-dispożizzjonijiet tal-**Ordinanza Li Tirregola t-tiġdid tal-Kiri Ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta)**. Fin-nuqqas, ikun nieqes għal kollox l-interess ġuridiku tar-rikorrenti sabiex jipproponu din il-kawża;*

*2. Illi fil-mertu, u dejjem jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, jinkombi fuq ir-rikorrenti li jippruvaw kif huma jew inkella l-anteċessuri fit-titolu tagħhom kienu b'xi mod 'kostretti' li jikru l-fond lill-intimata Anna Caruana. Fin-nuqqas ta' din il-prova, l-ilmenti tar-rikorrenti ma għandhomx jiswew għaliex il-protezzjoni tal-kirja ma tkunx xi ħaġa li ġiet imposta fuq ir-rikorrenti b'mod imġiegħel mill-Istat, iżda tkun konsegwenza naturali tal-għażla ħielsa tar-rikorrenti jew tal-anteċessuri tagħhom li aċċettaw li jidħlu f'dik l-għamla ta' kuntratt;*

3. Illi lanqas ma jista' jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għall-perijodi li matulhom ir-rikorrenti ma kinux sidien tal-fond in mertu, u ċioe' għal dak iż-żmien fejn ir-rikorrenti ma kellhom ebda jeddijiet fuq il-fond li allegatament kien u għadu soġġett għal kirja protetta;

4. Illi bla ħsara għas-suespost, anke għall-perijodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża u ż-żmien li fih ir-rikorrenti setgħu bdew igawdu jeddijiet fuq il-fond in mertu, id-drittijiet fondamentali tagħhom xorta waħda ma ġewx mittiefsa, u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin;

*5. Illi safejn ir-rikorrenti qed jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u 16 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent iwieġeb li skont il-*proviso *ta' dan l-artikolu protokollari, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-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 il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ. Fil-fehma tal-esponent, id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kemm kif kienu jaqraw qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 kif ukoll wara d-dħul fis-seħħ tat-tali Att għandhom: (i) għan leġittimu għaliex joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;*

6. Illi f'kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea biex jilmentaw dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-30 t'April 1987. Dan qed jingħad għaliex skont l-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 t'April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;

*7. Illi inoltre, l-esponent jirribatti bil-qawwa kollha li **l-Att XXIV tal-2021** naqas milli jirrimedja b'mod ġust is-sitwazzjoni li fiha jinsabu sidien bħalma allegatament huma*

*r-rikorrenti. Mal-dħul fis-seħħ tal-**Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw aktar dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti, għall-kuntrarju ta' dak li jallegaw, jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera biex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Il-Qorti Kostituzzjonali diġà tenniet kemm-il darba li żieda fil-kera bir-rata ta' qrib it-tnejn fil-mija (2%) hija meqjusa li żżomm bilanċ tajjeb u ġust bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej, u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku. Il-Qorti Kostituzzjonali tenniet ukoll li l-fatt li jista' jkun hemm min huwa lest li jħallas kera b'rata li hija ogħla minn 2% ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-poplu li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkomodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żidiet tal-kera;*

*8. Illi marbut sfiq mal-eċċezzjoni preċedenti, bis-saħħa tal-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, kif introdott bl-**Att XXIV tal-2021**, sidien bħalma allegatament huma r-rikorrenti ngħatatilhom il-possibilità li jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja jekk juri li l-inkwilini ma jkunx ħaqqhom il-protezzjoni mill-Istat għaliex ma jissodisfawx il-Kriterju tat-Test tal-Mezzi, hekk kif stabbilit fl-L.S. 16.11. Tajjeb li jiġi mfakkar li tali eżerċizzju mhuwiex wieħed ta' darba u daqshekk, iżda jista' jerġa' jiġi mwettaq f'kull waqt li jkun hemm xi tibdil fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tal-kerrejja (ara paragrafu 8 tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69);*

*9. Illi jsegwi għalhekk illi t-talbiet attriċi m'għandhomx jintlaqgħu, iżda anke li kieku stess din l-Onorabbli Qorti kellha ssib ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti għall-perijodu ta' **qabel** id-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, kwalunkwe rimedji mogħtija minn din il-Qorti m'għandhomx jikkonsistu f'ordni ta' żgumbrament. Apparti li ngħad kemm-il darba mill-Qorti Kostituzzjonali li din il-Qorti mhijiex il-*forum *addatat sabiex tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini, kif ġie spjegat tramite l-eċċezzjonijiet tal-esponent, l-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att XXIV tal-2021 wasslu biex ħolqu bilanċ xieraq bejn il-jeddijiet tar-rikorrenti u dawk tal-inkwilini, u b'hekk kwalunkwe protezzjoni li tgawdi minnha l-inkwilina Anna Caruana taħt l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta m'għandhiex tiġi ppreġudikata;*

*10. Illi bla ħsara għal dak sueċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponent jissottometti illi r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens u danni ai termini tal-**artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem,** stante illi tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropea u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu ma jifformax parti mill-liġi Maltija;*

11. Illi f'każ li din l-Onorabbli Qorti xorta tiddeċiedi li tillikwida xi kumpens għal dak il-perijodu ta' qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, kwalunkwe kumpens li jista' jingħata għandu jirrifletti:

i. Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjetà hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku;

ii. Il-fatt li anke kieku l-proprjetà in kwistjoni kienet fil-pussess tagħhom, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrenti kien jirnexxielhom iżommu l-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;

iii. Il-fatt li anke kieku r-rikorrenti kienu krew il-proprjetà in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienu jipperċepixxu kienet tkun suġġetta għat-taxxa;

iv. Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċevew xi kera mingħand l-inkwilini;

12. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-liġi.

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent Avukat tal-Istat umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrent bl-ispejjeż kontra tagħhom."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tat-18 ta' Novembru, 2022, ġie maħtur bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju i**l-Perit Ġorġ Cilia**, li ppreżenta r-rapport tiegħu fis-16 ta' Jannar, 2023, u ħalfu fl-istess jum.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-3 ta' Mejju, 2023, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-nota tas-sottomissjonijiet tar-rikorrenti u wkoll dik tal-intimat Avukat tal-Istat.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

4. Jirriżulta mill-kopja tal-att tal-akkwist tat-3 ta’ Mejju, 1968, fl-atti tan-Nutar Francis Micallef, esebita flimkien mar-rikors promotur[1], li r-rikorrent kien xtara l-art li fuqha sussegwentement bena l-fond 13, Francis, Triq l-Għollieq, Santa Venera, [minn issa ’l quddiem ‘il-fond’], kif soġġetta għal subċens annwu u perpetu. Jirriżulta wkoll li l-fond kien oriġinarjament mikri lir-raġel tal-intimata Caruana għal iktar minn erbgħin sena, u dan taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, senjatament l-artikolu 3 tiegħu, u dawk tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16. Wara l-mewt riċenti tal-imsemmi raġel tar-rikorrenti Paul Caruana, il-kirja ddevolviet favur l-intimata Caruana sabiex b’hekk skont ir-rikorrenti, din qiegħda tgawdi kirja sfurzata b’kera ta’ €190 kull sitt xhur, li hija l-kera massima permessa skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16. Ir-rikorrenti jikkontendu li b’hekk ma nżamm l-ebda proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin, u li bla dubju l-kera hija waħda baxxa tenut kont ta’ dak li l-fond jista’ jġib fis-suq miftuħ. Jgħidu li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, għall-inqas qabel ma daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, ikkonċedew id-dritt lill-inkwilin li jibqa’ jgħix fil-fond wara li jiskadi t-terminu lokatizju, u dan b’kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u ma tassigurax bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin, fejn saħansitra l-uniku awment permissibbli huwa marbut mar-rata ta’ inflazzjoni li tiġi deċiża mill-awtoritajiet governattivi. B’hekk tirriżulta relazzjoni sfurzata ta’ sidien u inkwilin għal perijodu indefinit, sabiex b’hekk ukoll huma ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-fond mingħajr kumpens xieraq u bi ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa ’l quddiem ‘il-Konvenzjoni’]. Isostnu li l-livell baxx ta’

[1] Dok. SZ1 a *fol.* 4.

kera, l-istat tal-inċertezza dwar jekk jistgħux qatt jieħdu lura l-fond, 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, waslu sabiex ħolqu piż eċċessiv fuqhom. Dan fil-fehma tagħhom jikkostitwixxi ksur tad-drittijiet tagħhom kif protetti taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u għalhekk huma għandhom dritt jirċievu kumpens skont l-Artikolu 41 tal-imsemmija Konvenzjoni. Huma qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex tiddikjara u tiddeċiedi li minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, iżda qabel ma daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, u anki minħabba l-Artikolu 3 tal-istess liġi, u/jew minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009, ġew miksura d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond. B'hekk jikkontendu li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u għad-danni pagabbli lilhom, anki dawk mhux pekunjarji. Ir-rikorrenti jitolbu sabiex din il-Qorti tillikwida l-imsemmija kumpens u danni permezz tal-ħatra ta' perit nominandi u sabiex tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens u d-danni hekk likwidati *ai termini* tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, filwaqt li tagħti dawk ir-rimedji kollha li tikkunsidra xierqa, bl-ispejjeż u bl-imgħax kontra l-intimati.

5. L-intimata Caruana tilqa' billi teċċepixxi s-segwenti: (a) hija mhijiex il-leġittimu kuntradittur; (b) mingħajr preġudizzju, ir-rikorrenti naqsu milli jeżawrixxu r-rimedji ordinarji; (ċ) ir-rikorrenti ntavolaw rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet **Salvatore Zerafa et *vs.* Anna Caruana et** bin-numru 700/2022, fejn talbu għar-reviżjoni tal-kera u tal-kundizzjonijiet tal-kirja; (d) il-fatt li r-rikorrenti ntavolaw proċeduri quddiem l-imsemmi Bord, juri li huma għandhom rimedji ordinarji, tant li ħassew il-ħtieġa li jirrikorru għalihom; (e) mingħajr preġudizzju, hija qiegħda tgawdi minn kirja protetta mil-liġi u dejjem

aġixxiet skont il-liġijiet viġenti matul it-terminu tagħha; (f) hija m'għandhiex twieġeb għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali għaliex l-obbligi relattivi ma jorbtuhiex; (ġ) mingħajr preġudizzju, it-talba tar-rikorrenti għal dikjarazzjoni ta' ksur mhijiex ġustifikata; (g) kuntrarjament għal dak allegat mir-rikorrenti u bla preġudizzju għas-suespost, l-Att XXIV tal-2021 jipprovdi sabiex sid ta' proprjetà mikrija, permezz ta' rikors magħmul *ai termini* tal-Kap. 69 jista' jitlob sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kirja u reviżjoni tal-kera pagabbli, u dan hekk kif għamlu r-rikorrenti permezz tal-proċeduri suriferiti; (għ) il-leġislatur permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Att XXIV tal-2021 kellu l-ħsieb li joħloq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u dawk tal-inkwilin; (ħ) mingħajr preġudizzju, mhuwiex minnu li huwa impossibbli sabiex ir-rikorrenti jieħdu lura l-pussess tal-fond, u dan għaliex il-liġi tipprovdi proprju kif dan jista' jseħħ; (h) din il-Qorti għandha tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjeż kontrihom; (i) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

6. L-intimat l-Avukat tal-Istat jilqa' billi jeċċepixxi (a) preliminarjament li r-rikorrenti għandhom iressqu provi xierqa sabiex juru li l-fond tassew jappartjeni lilhom, u li dan huwa soġġett għal kirja mħarsa bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, b'dana li fin-nuqqas ma jkun hemm l-ebda interess ġuridiku; (b) jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, ir-rikorrenti għandhom juru kif huma jew l-anteċessuri tagħhom fit-titolu, kienu b'xi mod 'kostretti' li jikru l-fond lill-intimata Caruana, u fin-nuqqas il-kirja għandha tiġi kkunsidrata bħala konsegwenza naturali tal-għażla ħielsa tagħhom jew tal-anteċessuri tagħhom; (ċ) ma jistax jinstab ksur għall-perijodi tal-kirja fejn ir-rikorrenti ma kienux sidien tal-fond; (d) barra minn hekk ma jista' jinstab l-ebda ksur għal dak il-perijodu sussegwenti fejn ir-rikorrenti setgħu bdew igawdu jeddijiet fuq il-fond, u dan għar-raġunijiet li ser isegwu; (e) safejn ir-rikorrenti qegħdin

jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kap. 16 abbażi tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, skont il-proviso tiegħu l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u d-dispożizzjonijiet ta' dawk il-liġijiet kif kienu jinqraw qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 kif ukoll wara, għandhom (i) għan leġittimu stante li joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali stante li huma ntiżi sabiex jipproteġu n-nies milli jitkeċċew mir-residenza tagħhom; u (iii) iżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid u dawk tal-kerrej u tal-pubbliku b'mod ġenerali; (f) fid-dawl ta' dak li jipprovdi għalih l-artikolu 7 tal-Kap. 319, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni dwar dak li seħħ qabel it-30 ta' April, 1987; (ġ) huwa jirribatti bis-saħħa kollha l-allegazzjoni li l-Att XXIV tal-2021 naqas milli jirrimedja b'mod ġust is-sitwazzjoni li jinsabu fiha s-sidien kif qegħdin jallegaw fil-konfront tagħhom ir-rikorrenti, u dan għaliex bid-dħul fis-seħħ tal-artikolu 4A tal-Kap. 69, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jirrevedi l-kera għal ammont li ma jeċċediex it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ ta' dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li fiha ssir it-talba, u skont il-Qorti Kostituzzjonali din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u dawk tal-kerrej; (g) skont l-artikolu 4A tal-Kap. 69, is-sid ukoll jista' jieħu lura l-proprjetà u l-kera ma tiġġeddidx jekk juri li l-inkwilin ma ħaqqux il-protezzjoni tal-Istat; (għ) għalhekk isegwi li għandhom jiġu miċħuda t-talbiet kollha tar-rikorrenti, u jekk din il-Qorti ssib ksur għall-perijodu qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ir-rimedju li jingħata m'għandux jikkonsisti fl-iżgumbrament, u kif irriteniet diversi drabi l-Qorti Kostituzzjonali, hija mhijiex il-*forum* addatat sabiex tordna l-iżgumbrament, u dan ikkunsidrat li wara kollox l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021 ħolqu bilanċ ġust bejn il-jeddijiet tar-rikorrenti u dawk tal-inkwilini, sabiex kwalunkwe protezzjoni li tgawdi minnha

l-intimata Caruana m'għandhiex tiġi ppreġudikata; (ħ) ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens u danni *ai termini* tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni għaliex dan l-artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin, billi ma jagħmilx parti mil-liġi Maltija; (h) jekk imbagħad din il-Qorti tiddeċiedi li għandha tillikwida xi kumpens għal dak il-perijodu qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, dan għandu jirrifletti li (1) l-interferenza hija ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku; (2) ma kien hemm l-ebda ċertezza li jekk il-fond baqa' fil-pussess tar-rikorrenti, dan kien ser ikun dejjem mikri; (3) kwalsiasi kera li r-rikorrenti setgħu pperċepew fl-eventwalità li krewh lil terzi, kienet ser tkun suġġetta għat-taxxa; (4) ir-rikorrenti dejjem irċevew xi kera mingħand l-inkwilini; (i) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Provi u riżultanzi

7. Flimkien mar-rikors promotur tagħhom, ir-rikorrenti esebew kopja vera tal-kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Francis Micallef fit-3 ta' Mejju, 1968, fejn ir-rikorrent kien akkwista l-art li fuqha sussegwentement inbena l-fond.[2]

8. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarji Ġorġ Cilia fir-rapport tiegħu ppreżentat fis-16 ta' Jannar, 2023, u maħluf fl-istess data, beda billi rrileva li huwa żamm aċċess fil-fond fit-23 ta' Diċembru, 2022. Spjega li dan jikkonsisti f'terran bi proprjetajiet ta' terzi adjaċenti u sovrastanti, li jintuża bħala residenza. Irrileva li l-fond inbena fit-tmeninijiet, u l-arkitettura hija waħda sempliċi li tirrifletti l-perijodu. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ddikjara li m'hemm l-ebda ċens gravanti l-fond. Minn hawnhekk għadda sabiex ta deskrizzjoni tal-fond, inkluż billi ndika l-arja superfiċjali tiegħu u ta' kull kamra jew ambjenti formanti parti minnu. Spjega li l-fond huwa mibni b'ħitan tal-franka u soqfa tal-konkos, u li

[2] *Supra.*

strutturalment huwa tajjeb u ma fih l-ebda evidenza ta' ħsara jew konsenturi. Dwar il-finituri osserva li dawn huma ta' kwalità għolja, u stqarr li l-fond huwa miżmum tajjeb. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju rrileva li l-fond jinstab f'żona urbana residenzjali matura li tgawdi s-servizzi kollha tal-infrastruttura. Meħud in konsiderazzjoni il-lokalità, il-kundizzjoni tal-fond u l-limitazzjonijiet tal-iżvilupp, l-Perit Cilia qal li skont l-opinjoni professjonali tiegħu, fl-2021 il-fond kellu valur fis-suq miftuħ ta' €240,000, u għadda sabiex elenka l-valur tiegħu u dak lokatizju għal kull ħames snin mis-sena 1987 sas-sena 2021. Permezz ta' nota ppreżentata fis-27 ta' Frar, 2023, il-Perit Tekniku Ġudizzjarju wieġeb għad-domandi in eskussjoni magħmulin mill-intimat Avukat tal-Istat. Ikkonferma li huwa kien niżżel fir-rapport tiegħu dak li huwa kkonstata meta aċċeda fil-fond, u qal li kien jidher li dan kien intenzjonat bħala *maisonette* b'żewġ kmamar tas-sodda. Qal li l-valur lokatizju kien inħadem skont il-perċentwali ta' 3.5% tal-valur ta' €240,000. Dwar kif wasal għal dan il-valur, spjega li huwa jżomm *spreadsheet* bl-informazzjoni ta' diversi proprjetajiet, inkluż il-valur, il-lokalità u l-partikolaritajiet tagħhom, flimkien mar-rata għal kull metru kwadru ta' kull proprjetà. Fil-każ odjern huwa kien applikabbli rata ta' €2,050 għal kull metru kwadru użabbli, u għalhekk kien ħalla barra l-*front garden* u l-bitħa. Iżda qal ukoll li l-valur ma jikkonsistix f'sempliċi applikazzjoni diretta ta' rata, għaliex hemm fatturi oħra li jitqiesu bħall-potenzjal jew in-nuqqas ta' potenzjal għal żvilupp alternattiv. Stqarr li huwa ma kienx ra jew żar proprjetajiet oħra b'mod dirett, iżda kien ikkonsulta mal-i*spreadsheet,* u dan fid-dawl ta' dak li jkun osserva waqt l-aċċess u tal-*policies* tal-Awtorità tal-Ippjanar. Sabiex aġġusta l-valur tal-fond rilevanti għas-snin ta' qabel, huwa kien applika l-indiċi tal-proprjetà tal-NSO minn meta dan kien ġie ppubblikat. Għas-snin ta' qabel, il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega li huwa kien ħadem *graph (best fit)* b'mod matematiku sabiex l-indiċi jiġi estiż għal dawk is-snin, u li huwa kien analizza

sabiex iqabbilha mal-esperjenzi tiegħu fil-professjoni sabiex ikun ċert li huwa ma kienx qed jagħmel asserzjonijiet mhux meqjusa. B'hekk qal li huwa għandu għodda konsistenti għall-eżerċizzju li kien jirrikjedi valutazzjoni b'lura. Ikkonferma li l-istima tiegħu hija tal-fond fl-istat li jinsab, mingħajr għamara. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qal li huwa kien ħa xi ritratti tal-fond minn barra, iżda kien jevita li jieħu ritratti tal-proprjetajiet minn ġewwa sabiex jirrispetta l-privatezza ta' min joqgħod hemm.

9. Waqt l-udjenza tat-22 ta' Marzu, 2023, ir-rikorrenti esebew affidavit tar-rikorrent **Salvatore Zerafa**.[3] F'dan l-affidavit ir-rikorrent ikkonferma li hu u martu kienu akkwistaw b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa parti diviża mill-art denominata Ta' Santa Venera limiti ta' Santa Venera, magħrufa bħala *plot* numru 24 fuq il-pjan regolatur tal-kejl ta' ċirka 52 qasab kwadri, fejn kien hemm ukoll inkluż il-kejl ta' nofs it-triq. Ir-rikorrent esebixxa kopja tal-kuntratt relattiv, u anki tal-kuntratt tal-akkwist tal-*plot* numru 23. Qal li fuq din l-art huma kienu bnew żewġ fondi, wieħed bl-isem 'Francis' bin-numru 13 u l-ieħor bl-isem 'Hope' immarkat bin-numru 15, fi Triq l-Għollieq, Santa Venera. Sussegwentement, hu u martu kienu fdew is-subċens annwu u perpetwu, u esebixxa kopja taċ-ċedola ta' fidi ta' ċens relattiva[4], filwaqt li stqarr li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond in kwistjoni. Kompla rrileva li Paul Caruana kienu ilu jokkupa dan il-fond għall-aħħar ħamsa u tletin jew erbgħin sena taħt titolu ta' kera, u mal-mewt riċenti tiegħu l-kirja kienet iddevolviet għal fuq martu l-intimata Anna Caruana. Ir-rikorrent jgħid li b'hekk din il-kirja sfurzata fuqhom baqgħet titgawda b'kera ta' €190 kull sitt xhur. Filwaqt li stqarr li huwa ma kellux l-irċevuti kollha tal-ħlas tal-kera, huwa kien qed jesebixxi wħud minnhom,

[3] *A fol.* 62.
[4] Dok. SZ3 *a fol.* 70.

li flimkien kienu mmarkati bħala Dok. SZ4.[5] Iddikjara li hu u martu mhumiex kuntenti biċ-ċirkostanzi tal-kirja, u saħansitra jħossu li dawn huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tagħhom bħala sidien, ġaladarba din mhijiex qiegħda fil-pussess tagħhom, u ma jistgħux jitolbu l-kera li jixtiequ biex b'hekk ikunu jistgħu idaħħlu ferm iktar flus minn dak il-ftit li tippermetti l-liġi. Sostna li għalkemm tassew huma jistgħu jitolbu żieda fil-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-fond, huma mhumiex kuntenti b'din iż-żieda għaliex l-inkwilin ser jibqa' l-istess mingħajr m'għandhom l-għażla li jikru lil min iridu, jew li jagħmlu użu mill-fond skont l-iskopijiet tagħhom. Qal ukoll li hu u martu tilfu d-dħul li huma setgħu għamlu minn din il-proprjetà tagħhom, u dan filwaqt li ammetta li bil-liġi l-ġdida ttaffiet xi ftit mit-tbatija tagħhom, tant li huma kienu ppreżentaw ir-rikors opportun quddiem il-Bord. Ir-rikorrent żied jgħid li m'għandhomx ikunu huma bħala ċittadini privati li jerfgħu l-piż tal-Gvern, u għandu jkun proprju l-Istat responsabbli lejhom għad-danni li soffrew għal dawn is-snin kollha.

Konsiderazzjonijiet legali

10. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimata Caruana. Tibda billi tikkunsidra l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, fejn jikkontendi li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond u li dan huwa tassew soġġett għal-kirja mħarsa mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. Il-Qorti, filwaqt li tagħraf li skont dak li qiegħed jissottometti l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu li huwa mhux ser jibqa' jinsisti dwar il-prova tat-titolu, tirrileva li hija tinstab sodisfatta li l-fond huwa tassew soġġett għal kirja regolata permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, għaliex dan joħroġ ċar kemm mix-

[5] *A fol.* 73 *et seq.*

xhieda tar-rikorrent suriferita, kif ukoll mix-xhieda tal-intimata Caruana li ngħatat waqt l-udjenza tat-22 ta' Frar, 2023. Għaldaqstant filwaqt li tastjeni milli tikkunsidra l-kwistjoni ta' titolu, il-Qorti tiċħad il-kumplament tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

11. Fis-sitt eċċezzjoni tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li din il-Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien qabel it-30 ta' April, 1987, u dan b'riferiment għad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 7 tal-Kap. 319. Din il-Qorti tgħid li hawnhekk l-intimat Avukat tal-Istat għandu raġun, u għalhekk tilqa' is-sitt eċċezzjoni tiegħu.

12. Fl-ewwel eċċezzjoni tagħha, l-intimata Caruana teċċepixxi li hija mhijiex il-leġittimu kuntradittur tal-azzjoni odjerna, stante li r-rikorrenti qegħdin jattakkaw il-liġijiet tal-kera viġenti. Permezz tas-sitt eċċezzjoni tagħha, issostni li hija m'għandhiex twieġeb għat-talbiet li qegħdin iressqu r-rikorrenti. Għalkemm din il-Qorti taqbel mal-intimata Caruana li m'għandhiex tkun hi li twieġeb għat-talbiet kif proposti mir-rikorrenti, tgħid li hija ma tistax tilqa' din l-ewwel eċċezzjoni tagħha għaliex tikkunsidra li hija għandha kull interess li tipparteċipa fil-proċeduri odjerni ladarba dawn jolqtu t-titolu tal-kera miżmuma minnha, u saħansitra l-kera li hija tħallas lir-rikorrenti. Għaldaqstant il-Qorti ma ssibx din l-eċċezzjoni tagħha ġustifikata, u tiċħadha.

13. Dwar it-tieni eċċezzjoni tal-intimata Caruana fejn qiegħda teċċepixxi li r-rikorrenti naqsu milli jeżawrixxu r-rimedji ordinarji tagħhom qabel ma ressqu l-azzjoni odjerna, il-Qorti tgħid li skont id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 4(2) tal-Kap. 318, hija għandha ġurisdizzjoni oriġinali sabiex tisma' u tiddeċiedi lment bħal dak odjern li jirrigwarda l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem. Għaldaqstant peress li r-rikorrenti ma jistgħux jiksbu rimedju minn

qorti oħra dwar l-imsemmi lment, m'hemmx dubju li kienu korretti meta ntavolaw din il-kawża quddiem din il-Qorti.

14. Il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra sollevati mill-intimat l-Avukat tal-Istat u mill-intimata Caruana, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, ir-rikorrenti qegħdin isostnu li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż l-artikolu 3 tal-istess Kapitolu, u/jew minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009, ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà fir-rigward tal-fond, u dan kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mfisser fl-Ewwel Skeda tal-Kap. 319.

15. Fil-każ odjern jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien inbena mir-rikorrenti fuq porzjoni ta' art li huma akkwistaw permezz ta' kuntratt ta' akkwist tat-3 ta' Mejju, 1968, fl-atti tan-Nutar Francis Micallef[6], kif soġġett għal subċens annwu u perpetwu li huma sussegwentement fdew permezz taċ-ċedola ta' depożitu tad-19 ta' Ottubru, 2012.[7] Hawnhekk il-Qorti tirrileva li fid-dawl ta' dawn ir-riżultanzi, hija rrilevanti it-tielet eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, u għaldaqstant tastjeni milli tieħu konjizzjoni tagħha. Jirriżulta li l-fond mbagħad inkera lir-raġel tal-intimata Caruana, jiġifieri madwar erbgħin sena ilu, u għalhekk soġġett għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 qabel l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, u meta miet xi ftit ta' żmien ilu, il-kera ddevolviet għal fuq martu l-intimata Caruana.

16. L-intimat Avukat tal-Istat permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, jinsisti li l-kirja ġiet fis-seħħ bis-saħħa tal-għażla ħielsa ta' sid il-kera, u r-rikorrenti kellhom

[6] *Supra.*
[7] *Supra.*

iressqu prova li huma b'xi mod ġew kostretti li jikru l-fond lill-intimata Caruana. Imma din il-Qorti tgħid li għalkemm ir-rikorrenti kienu konsapevoli tal-effetti tal-liġi applikabbli, dan ma jfissirx li huma kellhom għażla libera f'dak li għamlu, għaliex dawn ma setgħu bl-ebda mod jeħilsu mill-effetti restrittivi tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 f'dak li għażlu li għamlu. Tikkonsidra wkoll li lanqas setgħu jipprevedu li maż-żmien il-valur lokatizju fis-suq tal-fond kien ser jiżdied b'mod daqshekk qawwi, u għalhekk ċertament ma jistax jitqies li huma kienu qegħdin jaċċettaw din is-sitwazzjoni imprevedibbli. Għaldaqstant il-Qorti tqis li l-intimat Avukat tal-Istat m'għandux raġun, u tiċħad it-tieni eċċezzjoni tiegħu.

17. Din il-Qorti 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."

18. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem (minn issa 'il quddiem 'il-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. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqis 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.[8]

19. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhux 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 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 il-Qorti tgħid li 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.

20. Fis-sentenza **James and Others v. UK**[9], 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".*[10]

[8] Ara **Bradshaw and Others *v.* Malta**, App. Nru. 37121/15, 23.10.2018.
[9] App. 8793/79, 21.02.1986.
[10] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, **Victor Gatt et *vs.* Avukat Ġenerali et**, 05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, **Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et**, 30.11.2001.

21. Din is-silta tispjega dak l-eżerċizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-allegat ilment ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija ta' 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 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)."*[11]

22. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju tal-proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizju annwali tal-fond ta' €3,467.00 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu għas-sena 1987, li hija s-sena rilevanti sabiex jitqiesu t-talbiet tar-rikorrenti fid-dawl tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 7 tal-Kap. 319, u anki l-valur lokatizju tal-fond ta' €8,400 fis-sena 2021 meta daħlu fis-seħħ l-emendi għall-Kap. 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021, u meħuda in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera miżera perċepita mir-rikorrenti minkejja l-awmenti minimi li pprovdew għalihom l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, u li bl-ebda mod raġonevoli ma jista' jingħad li dawn ammeljoraw l-pożizzjoni tas-sid; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien

[11] Bradshaw and Others v. Malta *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, Zammit and Attard Cassar v. Malta, 30.07.2015.

jimmerita l-indħil tal-Istat kif allegat fl-għaxar eċċezzjoni tiegħu, saħansitra fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet ferm 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. Tikkonsidra li għalkemm jista' jirriżulta li l-inkwilina mhijiex f'qagħda finanzjarja li twettaq l-obbligi tagħha tal-ħlas skont il-valuri lokatizji mogħtija fir-rapport peritali, tgħid li fil-każ odjern l-Istat tefa' il-piż tal-akkomodazzjoni soċjali għal kollox fuq spallejn is-sid mingħajr l-ebda ġustifikazzjoni għal dan. Tqis wkoll li r-rikorrenti għadhom sallum fi stat ta' inċertezza dwar meta sejrin jieħdu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħhom. Fil-każ **Cassar *v.* Malta**[12] 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 fundamentali tar-rikorrenti ġew limitati sew permezz tal-liġijiet tal-kera. Kif irrilevat din il-Qorti hawn fuq, fil-każ odjern ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Saħansitra tasal biex tgħid li fil-każ odjern ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil. Il-Qorti għalhekk qiegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti ġew kostretti li jġorru saħansitra waħedhom mingħajr l-ebda għajnuna tal-Istat, piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll huma ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom.

23. F'dan l-istadju l-Qorti tirrileva li jkun utli u xieraq li jsir riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo v. Malta**[13], fejn inkiteb illi:

[12] App. 50570/13, 30.01.2018.
[13] 26.09.2006.

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

24. Il-Qorti għandha tqis jekk teżistix protezzjoni, inkluż dik proċedurali, sabiex tassigura ruħha li l-operat tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sid humiex ta' natura arbitrarja jew saħansitra jagħtux lok għall-inċertezza. Għalhekk il-Qorti Ewropea qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord Li Jirregola l-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 m'għandu l-ebda effett utli għar-rikorrenti appellanti:

> *"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)."*[14]

25. L-intimat Avukat tal-Istat permezz tas-seba' eċċezzjoni tiegħu, jeċċepixxi wkoll li llum wara li daħal fis-seħħ l-artikolu 4A tal-Kap. 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi awmentata għal dak l-ammont li ma jaqbiżx it-2% fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ ta' fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar li matulha titressaq it-talba. It-tmien eċċezzjoni tiegħu tkompli fuq dan l-argument b'riferiment għad-dritt tar-rikorrenti permezz tal-istess emendi li jitolbu li jieħdu lura l-fond, f'każ li juru li l-inkwilina ma ħaqqiex il-protezzjoni tal-Istat. Il-Qorti tagħraf li r-rikorrenti qegħdin jillimitaw it-talbiet tagħhom għall-perijodu qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, u għalhekk tqis li dawn l-eċċezzjonijiet mhumiex rilevanti u tastjeni milli tieħu konjizzjoni tagħhom. Għall-istess raġuni tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tmin, id-disa' u l-għaxar eċċezzjoni tal-intimata Caruana.

26. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ġew leżi fis-snin qabel id-data rilevanti. Hawnhekk iżżid tgħid li huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrent, u dan filwaqt li tagħraf li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur ma tistax tkun rimedju suffiċjenti fejn il-leżjoni pperdurat deċenni ta' snin. Tagħraf ukoll li r-rikorrenti mhumiex qegħdin jitolbu l-

[14] Cassar v. Malta, *Supra.*

iżgumbrament tal-inkwilina bħala parti mir-rimedju pretiż minnhom, u għalhekk irrilevanti hija d-disa' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat. Għaldaqstant il-Qorti tastjeni milli tieħu konjizzjoni tagħha wkoll.

27. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[15], 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 ....".*

28. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[16], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, inkiteb illi:

> *"... 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."*

29. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[17] il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi,

---

[15] 29.04.2016.
[16] 27.06.2019.
[17] 30.09.2016.

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

30. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni (a) l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħu jirċievu li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepit, tant hu hekk li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn l-1 ta' Mejju, 1987 u l-28 ta' Mejju, 2021, id-dħul li kienu jirċievu r-rikorrenti kien ikun ta' madwar <u>€165,152.00</u>[18]; (b) li l-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu, iżda wkoll il-fatt li d-diversi xogħlijiet li twettqu mill-inkwilini għandhom l-effett tagħhom ukoll fuq dak il-valur; u (ċ) dawk iċ-ċirkostanzi kollha elenkati mill-intimat Avukat tal-Istat fil-ħdax-il eċċezzjoni tiegħu. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat. Kif sewwa tirrileva l-intimata Caruana, m'għandhiex tkun hi li tinżamm responsabbli għal dan għaliex ma kinitx hi li ppromulgat il-liġijiet leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent.

31. Kif diġà kellha l-opportunità li tteni din il-Qorti, id-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u 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 kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. Għar-rigward

[18] 1987: €3,467/12x8=€2,311; 1988-1990: €3,467x3=€10,401; 1991-1995: €3,675x5=€18,375; 1996-2000: €4,005x5=€20,025; 2001-2005: €4,445x5=€22,225; 2006-2010=€5,043x5=€25,240; 2011-2015: €5,868x5=€29,340; 2016-2020: €6747x5=€33,735;2021: €8400/12x5=€3,500. 1987 sa 2021: <u>€165,152</u>.

tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu.

32. L-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi permezz tal-għaxar eċċezzjoni tiegħu, li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni stante li dan ma jagħmilx parti mil-liġi Maltija, u huwa applikabbli biss fil-konfront tal-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Il-Qorti tgħid li l-intimat l-Avukat tal-Istat hawnhekk għandu raġun, għaliex huma d-disposizzjonijiet tal-Kap. 319, senjatament is-subartikolu 4(2), li huma applikabbli għall-każ odjern. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni tiegħu hija ġustifikata u tilqagħha.

33. Fil-każ odjern għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li setgħet ġiet ipperċepita mir-rikorrenti, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment komputati. Iżda hawnhekk din il-Qorti għandha tgħid li fil-likwidazzjoni tal-imsemmija danni, hija qiegħda tieħu wkoll in konsiderazzjoni (a) li m'hemm l-ebda ċertezza li s-sidien kien ser jirnexxielhom iżommu l-fond mikri lil terzi f'kull ħin u dan skont il-valuri stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; (b) it-taxxa li setgħet kienet dovuta minn żmien għal żmien fuq il-kera stmata; u (ċ) il-kera li r-rikorrenti rċevew matul iż-żmien mingħand l-inkwilini, u li tirriżulta fl-ammont ta' madwar €12,091.0. [19] Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent 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

[19] Ara rċevuti esebiti mir-rikorrenti u mill-intimata Caruana. 1989-2007: Lm160x19=Lm3,040 ekwiv. €7,081; 2008-2019: €372.70x12=€4,472.40; 2020:€380; 01.01.21-28.05.21: €380/12x5=158.33. B'kollox: €12,091.73.

soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

34. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' wieħed u ħamsin elf u għoxrin Euro (€51,020)[20] u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' sitt elef Euro (€6,000.00), għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti solidalment.

Decide

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

1) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel parti tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, kif ukoll tat-tielet, tas-seba', tat-tmin u tad-disa' eċċezzjoni tiegħu, filwaqt li tilqa' is-sitt, l-għaxar u l-ħdax-il eċċezzjoni tiegħu, u tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**

2) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tmin, tad-disa' u tal-għaxar eċċezzjoni tal-intimata Caruana, tilqa' il-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet tagħha, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tagħha.**

3) **Tilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti, għajr fejn dawn qegħdin jitolbu kumpens u danni *ai termini* tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, tiddikjara li dawk id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż l-artikolu 3 ta' dak il-Kap., u/jew minħabba id-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009, ġew miksura l-**

[20] €165,152-€12,091/3=€51,020.

imsemmija drittijiet fundamentali tagħhom fir-rigward tal-fond, u dan filwaqt li tillikwida kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mill-imsemmija rikorrenti fis-somma komplessiva ta' sebgħa u ħamsin elf u għoxrin Euro (€57,020.00), liema somma għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-istat lir-rikorrenti solidalment bejniethom, 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-Onor. 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 kwantu għal sesta parti (1/6) mir-rikorrenti, u l-kumplament mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur