PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Numru 514/2021 MS

Anna Calleja, John Camilleri u Carmelo Camilleri, u b'digriet tat-22 ta' Frar 2022, Mansueta Galea, Carmen Bugeja u John Camilleri qed jassumu l-atti tal-kawża flimkien mar-rikorrenti l-oħrajn

Vs.

L-Avukat tal-Istat; u Joseph Debattista għal kull interess li jista' jkollu

Illum, 20 ta' Mejju, 2024

Kawża Numru: 2K

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors preżentat mir-rikorrenti fit-12 t'Awwissu, 2021 li bih, wara li ġie premess hekk:

Ir-rikorrenti huma flimkien is-sidien tal-proprjetà ossia l-fond 66, Middle Street, Siggiewi. (Dok. 'A' u 'B')

L-inkwilin Joseph Debattista ilu jokkupa il-fond surriferit għal żmien twil taht titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69. senjatament l-artikolu 3, flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi għalhekk l-intimat baqa' jgawdi kirja sfurzata fuq is-sid u jħallas biss kera ta' €92.50ċ kull sitt xhur (Dok. 'C'), illi hija dik il-kera massima li jipprospetta l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, minghajr ma nżamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Ma hemm l-ebda dubju illi din hija kera baxxa, speċjalment ikkunsidrat dak li l-proprjetà kapaċi iġġib fis-suq miftuh.

Illi huwa stat ta' fatt illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-anqas qabel dahal fis-schh l-Att XXIV tal-2021, ta d-dritt lill- intimat li jibqghu jgħixu 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-sid u dawk tal-inkwilin, bl-uniku awment permessibli jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi. Dan irriżulta għal relazzjoni sforzata ta' sid u inkwilina għall-perjodu indefinit.

Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq ghat-teħid tal- pussess tal-istess fond,. Għaldaqstant ġew privati mill-proprjeta' tagħhom bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

Il-livell baxx ta' kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-tehid lura ta' propjetà, in-nuqqas ta' salvagwardja procedurali, iż-żieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawk l-aħħar decimi u l-interferenza sproporzionata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir- rikorrenti.

Għalhekk fil-fehma umili tar-rikorrenti, d-drittijiet tagħhom ġew miksura l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandhom dritt jirċievu kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, stante illi ġew privata, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom.

din il-qorti ntalbet, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi:

1. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dhul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż tal-artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-ligi, u/jew minħabba l-Att X tal-2009, gew u vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom fond 66, Middle Street, Siggiewi, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (1-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. 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 precedenti u dan ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

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

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas 1-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja;

5. Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;

   Bl-ispejjeż u l-imgħax legali kontra l-intimat li minn issa huwa nġunt ghas- subizzjoni.

2. Rat ir-risposta mressqa mill-Avukat tal-Istat fid-9 ta' Settembru 2021[1], li permezz tagħha ġie eċċepit:

   1. Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta` in kwistjoni. Di piu`, ir-rikorrenti jridu jġib prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

   2. Illi r-rikorrenti ma jistgħux jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalita' tiegħu skont il-liġi in vigore llum il-

[1] A folio 17.

ġurnata, u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw ir-rikorrenti irid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru permezz tal-**Att XXIV tal-2021**;

3. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu l-esponent jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva li ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u għandaqstant it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;

4. Illi jekk il-kuntratt tal-kera sar mir-rikorrenti (jew mill-ante-kawża tagħhom) wara li daħal fis-seħħ il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti daħlu għal ftehim lokatizju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien. Għalhekk ir-rikorrenti huma marbut b'dak li ftiehmu – *pacta sunt servanda*;

5. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-**Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja** huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;

6. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-**Kap. 16** f'dak li jirrigwarda ammont fil-kera, il-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol** ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt;

7. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjeta` imma għandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proprozjonalita` fid-dawl tar-realta` ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

8. Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** rrikonixxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable.*" Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et*** tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: "*huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom mariġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles*";

9. Illi jekk ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-**artikoli tal-Kap. 69** jew tal-**Att X tal-2009**. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita` tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

10. Illi proprju fir-rigward tal-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-**Att X tal-2009**, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta bejn il-partijiet kollha interessati. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi tal-**Att X tal-2009** dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni mal-partijiet kollha konċernati;

11. Illi magħdud ma' dan, u ta' importanza kbira, jiġi eċċepit li permezz tal-emendi riċenti tal-2021 (bl-**Att XXIV tal-2021**) ġie introdott l-**artikolu 4A fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**. Issa r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw aktar dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax tgħola b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fuq is-suq miftuħ tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Tali żieda żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej, u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku – bħal ma wara kollox huwa fil-każ odjern. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddidx

il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

12. Illi konsegwentement, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tgħaddi sabiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;

13. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġjaladarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

3. Rat illi l-intimat Debattista wieġeb permezz ta' risposta li ġiet preżentata fid-29 ta' Marzu, 2022, li biha huwa eċċepixxa hekk:

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

2. Illi l-esponenti dejjem mxew skont id-diżposizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura huma l-inkwilin idoneji ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxuti wkoll mir-rikorrenti, qatt ma kissru il-kundizzjonijiet tal-kiri jew il-liġi, u dejjem ħallsu il-kera fil-ħin. Għaldaqstant, l-intimati ma għandhomx jsofru l-ebda konsegwenzi ta' dan u lanqas m'għandhom jiġu kkundannat responsabbli għad-danni. Konsegwentament, l-intimati lanqas ma għandhom jinżammu responsabbli sabiex jħallsu xi kumpens bħala danni jew saħansitra li jiżgumbraw mill-fond inkwistjoni (65, Middle Street, Siggiewi) u konsegwentament jitilfu l-unika saqaf fuq rashom;

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

4. Illi l-esponenti qiegħdin igawdu d-drittijiet tagħhom fuq il-proprjetà de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skont il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilità taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk mhux qed jippreġudikaw d-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, permezz tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili nħoloq mekkaniżmu ta' awment fil-kera li permezz tiegħu l-kera tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni;

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

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

7. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli fil-każ odjern minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema liġi daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u dan skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "Ebda ħaġa fl-Artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is- subartikolu) ...";

8. Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa improponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-propjetà. Huwa evidenti li fil-każ odjern, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà;

9. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-

esponenti jirrilevaw li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-propjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali.

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

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

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

13. Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu preġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-Artikoli tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan qed jingħad għaliex

ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

14. Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u l-emendi li saru fil-Kap 69. b'mod speċjali l-introduzzjoni ta' l-Artikolu 4A, il-liġi qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li jistgħu jġarrbu l-atturi. Għaldaqstant permezz ta' dawn id-dispożizzjonijiet ġodda, l-intimati jistghu jibqghu jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

15. Illi tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera u ċioe' tal-Att X tal-2009, daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata l-White Paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008 u dan kollu qed jingħad sabiex jintwera li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istitut;

16. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm l-ebda ċertezza illi li kieku l-fond de quo ma kienx suġġett għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, tali fond kien ser ikun mikri fis-suq liberu għal dawn l-għexieren ta' snin mingħajr interruzzjoni. Konsegwentament din l-Onorabbli Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni dan il-fatt fl-eventwalità li jogħġobha tordna kumpens u tillikkwida d-danni ai termini tal-liġi hekk kif rikjest mir-rikorrenti fir-rikors promotur;

17. Illi, bi xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti u l-inkwilini u ħadd ma impona fuq l-antekawża tar-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (**vide Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et**, deċiż nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali);

18. Illi din hija l-unika residenza tal-eċċipjenti li ahwa anzjani u li għandu jkollhom s-serħan tal-moħħ li mhux ser jiġu żgumbrati minn darhom li ilhom jokkupaw għal dawn l-aħħar għexieren ta' snin u f'dan ir-rigward irid jittieħed kont tal-fatt illi l-hardship li jistghu jsofru l-intimati huwa ferm akbar minn dak li talvolta jistghu' ssofru r-rikorrenti;

19. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk hemm xi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel

Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, dan huwa pjuttost fil-konfront tal-intimati, li qed tiġi pperikolata l-aspettativa leġittima tagħhom li jkomplu jikru l-fond de quo mingħajr ebda xkiel inġust u kontra l-liġi anke meta l-istess intimati m'għandhomx mezzi alternattivi sabiex jipprovdi għall-akkomodazzjoni alternattiva;

20. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, għandu jkun l-Istat li jerfa' r-responsabbiltà tal-prezz finanzjarju ta' liġi li daħħal l-lstat stess u mhux l-intimati;

21. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;

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

4. Rat ix-xiehda u d-dokumenti miġbura, flimkien mal-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

5. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti;

6. Rat li l-kawża ġiet imħollija għall-udjenza tal-lum sabiex tingħata sentenza;

Ikkunsidrat:

7. Illi din hija kawża li permezz tagħha r-rikorrenti qed jilmentaw minn ksur tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija paċifika ta' possediment tagħhom, u ċjoè tal-fond bin-numru sitta u sittin (66), f'Middle Street fis-Siġġiewi (minn issa 'l quddiem, "il-Fond"). Ir-rikorrenti jgħidu li l-intimat Debattista ilu żmien twil jokkupa l-Fond bis-saħħa ta' kirja li tiġġedded kontra r-rieda tagħhom permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta, u minn issa 'l quddiem imsejħa biss bħala "l-Ordinanza"). Jilmentaw ukoll li bl-emendi li twettqu bis-saħħa tal-Att X tal-2009, il-qagħda tagħhom ma tjibitx, filwaqt li d-dritt tal-intimat Debattista li jkompli jokkupa l-Fond bl-istess titolu ta' kera baqa' mmutat.

8. Illi l-provi li tressqu waqt is-smigħ tal-kawża jistgħu jiġu riassunti kif ġej:

i. ir-rikorrenti Anna Calleja, John Camilleri u Carmelo Camilleri wirtu sehmhom mill-Fond mingħand:

(a) Nicolina Camilleri, li mietet fit-2 t'Ottubru, 2004. Fid-dikjarazzjoni *causa mortis* magħmula fl-atti tan-Nutar Mary sive Mariella Mizzi fit-28 ta' Frar 2005[2], jingħad li Nicolina Camilleri mietet intestata u għalhekk il-wirt tagħha ddevolva fuq it-tliet rikorrenti msemmija, wliedha, f'ishma ndaqs bejniethom. Fl-istess att notarili appena msemmi, ġie wkoll dikjarat li Nicolina Camilleri kellha kwint indiviż (jew tliet partijiet minn ħmistax) mill-Fond;

(b) Giuseppe Camilleri, li miet fit-2 ta' Marzu, 2000. Fid-dikjarazzjoni *causa mortis* magħmula fl-atti tan-Nutar Mary sive Mariella Mizzi fit-30 ta' Ġunju 2000[3], jingħad li miet intestat u għalhekk wirtuh uliedu, it-tliet rikorrenti msemmija, salv id-dritt t'użufrutt li huwa ħalla favur l-armla tiegħu. Fl-att imsemmi jingħad li l-mejjet kellu erba' partijiet minn ħmistax tal-Fond;

ii. min-naħa l-oħra, r-rikorrenti Mansueta Galea, Carmen Bugeja u John Camilleri (bin Nicholas) kisbu sehmhom mill-Fond b'wirt mingħand missierhom Nicholas Camilleri li miet fis-16 ta' Frar 1993. Skont id-dikjarazzjoni *causa mortis* magħmula fl-atti tan-Nutar Ruben Casingena fis-7 ta' Jannar 2022, huma wirtu mingħand missierhom is-sehem ta' wieħed minn ħmistax fuq il-Fond;

iii. il-kera mħallsa mill-intimat Debattista għall-Fond meta nfetħet il-kawża għall-perjodu ta' sitt xhur kienet ta' €92.50[4]. Jidher li l-intimat Debattista, u qablu l-ġenituri tiegħu, ilhom jgħixu fil-Fond madwar sittin sena[5]. Fil-fatt, ġie eżebit ktieb tal-kera li juri li l-Fond ilu mikri ċertament mis-sena 1983[6];

iv. fil-mori tal-kawża nħatar ukoll perit tekniku li ħejja stima tal-valur lokatizju tal-Fond mis-sena 1987 sas-sena 2021, b'intervalli ta' ħames snin[7];

---

[2] Kopja eżebita a folio 3.
[3] Kopja eżebita a folio 7.
[4] Ara folio 11.
[5] Ara x-xiehda bl-affidavit tar-rikorrenti Anna Calleja, a folio 41, u tar-rikorrenti Carmelo Camilleri, a folio 42.
[6] Ara folio 85 'il quddiem.
[7] Inserit a folio 60.

9. Illi esposti l-fatti li jemerġu mill-provi prodotti waqt is-smigħ tal-kawża, il-qorti sejra issa tgħaddi biex tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha.

Ikkunsidrat:

10. Illi l-ewwel eżerċizzju li għandu jsir mill-qorti jirrigwarda t-titolu tar-rikorrenti fuq il-Fond, sabiex tasal għal fehma dwar jekk ir-rikorrenti seħħilhomx juru li l-Fond tassew jikkostitwixxi possediment tagħhom.

11. Illi kif intqal fid-deċiżjoni ***Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et*** (Prim'Awla Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali, 7/2/2017): «*Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun*». Hekk, per eżempju, fil-kawża ***Catherine Tabone pro et noe vs. L-Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 27/3/2020) ġiet konsidrata favorevolment bħala prova ta' titolu għal finijiet ta' proċedura bħal din dikjarazzjoni *causa mortis*, liema prova qatt ma tkun kunsidrata suffiċċjenti weħidha f'azzjonijiet ċivili dwar titoli fuq proprjetà.

12. F'din il-kawża, r-rikorrenti ppreżentaw dikjarazzjonijiet *causa mortis* li juru li huma wirtu bejniethom ilkoll is-sehem ta' tmienja minn ħmistax-il parti ndiviża tal-Fond. Għalhekk il-qorti hija sodisfatta li r-rikorrenti ppruvaw li għandhom possediment fit-termini tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

13. Hekk ukoll, il-provi prodotti mir-rikorrenti, konsistenti kemm minn kopji ta' riċevuti kif ukoll mix-xiehda ta' wħud mir-rikorrent stess, juru li l-Fond kien tassew milqut minn kirja li kienet protetta bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza.

14. Niġu issa għall-meritu tal-ilment tar-rikorrenti.

15. Illi issa hija ġurisprudenza kopjuża dik li tqis li dawk il-liġijiet li jipprovdu għall-impożizzjoni ta' relazzjoni lokatizja fuq sidien ta' fondi urbani hija liġi li tfittex li tilħaq

skop soċjali fl-interess ġenerali, u li għalhekk minnha nnifisha m'hijiex leżiva tal-jeddijiet fondamentali tal-istess sidien, li huma b'hekk imġiegħla li jkunu lokaturi ta' ħwejjiġhom. Kif osservat issa diversi drabi, l-iskop soċjali li l-leġiżlazzjoni mpunjata f'din il-kawża tippersegwixxi għandu jitqies bħala skop fl-interess pubbliku li jilleġittima l-istess leġiżlazzjoni. Madanakollu, fit-twettiq ta' leġiżlazzjoni bħal din, id-dmir tal-Istat ma jieqafx hemm. Ġie miktub li:

> The Court has broken down Article 1 of the First Protocol into its component parts and has gradually established the relationship between them. Its language has become familiar by frequent repitition. In Sporrong and Lönnroth v Sweden, the Court stated:
>
> [This provision] comprises three distinct rules. The first rule, which is of a general nature enounces the principle of peaceful enjoyment of property; it is set out in the first sentence of the first paragraph. The second rule covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; it appears in the second sentence of the first paragraph. The third rule recognises that the [contracting] states are entitled, amongst other things, to control the use of property in accordance with the general interest, by enforcing such laws as they deem necessary for the purpose; it is contained in the second paragraph.
>
> In James v UK, the Court explained the relationship between the three sentences:
>
> The three rules are not distinct in the sense of being unconnected: the second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule.[8]

16. Illi fejn jiġi stabbilit li l-interferenza fit-tgawdija tal-possedimenti kellha bażi legali u leġittima, irid imbagħad jiġi mistħarreġ jekk dik l-interferenza tirrispettax bilanċ xieraq u ġust bejn il-ħtigiet tal-interess ġenerali tal-komunità u r-rekwiżiti dwar il-protezzjoni tad-drittijiet tal-individwu. F'dan is-sens huwa spjegat li: «… *the Court assesses the proportionality of the contested measure by determining whether 'a fair balance' has been struck between the interest of the community and the requirements of the*

[8] Ara ***Harris, O'Boyle and Warbrick***, Law of the European Convention of Human Rights, 2nd edition, pġa. 666.

protection of the individual's fundamental rights. This means, in particular, that: there must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measure depriving a person of his possessions[9]. *Under this head, the Court may examine whether 'an individual and excessive burden' has been imposed on the individual. Where this is the case, there appears to be a strong presumption of a lack of proportionality, which can be refuted only if adequate remedies and procedural safeguards have been available*»[10].

17. Illi huwa proprju f'dan ir-rispett li l-Istat, kif rappreżentat mill-intimat Avukat tal-Istat, falla.

18. Illi l-artikolu 3 tal-Ordinanza kien ineħħi lis-sidien ta' fondi mikrija l-fakultà li jagħżlu li ma jġeddux il-kirja jew li jbiddlu l-kondizzjonijiet tal-kirja jekk mhux bil-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera. Imbagħad l-artikoli 4 u 9 tal-istess Ordinanza kienu jipprovdu b'mod tassattiv iċ-ċirkostanzi li taħthom l-imsemmi Bord seta' jagħti l-permess għall-bdil fil-kondizzjonijiet tal-kirja jew għar-ripreża fil-pussess tal-fond mikri. Dawn id-dispożizzjonijiet għalhekk kienu jimponu r-rilokazzjoni forzata tal-fond fuq is-sidien lokaturi. Rilokazzjoni forzata li però kienet tfittex għan soċjali u għalhekk m'hijiex, min-natura tagħha nnifisha, illeġittima jew bla ġustifikazzjoni.

19. Illi n-nuqqas tal-leġiżlazzjoni mpunjata jinsab però fil-fatt li għal żmien twil ma kien maħsub jew provdut ebda metodu li permezz tiegħu is-sid tal-fond mikri seta' jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet lokatizji li tkun tirrifletti ż-żieda konsiderevoli fil-valur tal-fond u fl-ammont tal-kera li dak il-fond seta' jġib kieku mikri fis-suq ħieles, bħal ma ġie eventwalment provdut bis-saħħa tal-emendi mwettqa bl-Att XXIV tal-2021.

20. Il-provi li hemm fl-atti juru li kien hemm diskrepanza notevoli bejn il-kera li kienet qed titħallas effettivament mill-intimat Debattista u dik li, skont il-perizja ġudizzjarja teknika estiża f'dawn l-atti, seta' ipprokura l-fond in kwistjoni kieku nkera fis-suq miftuħ. Kif is-snin bdew igerbu u l-kera pagabbli mill-inkwilin baqgħet l-istess, il-valur

[9] See judgment of 21 February 1986, *James and Others*, A.98, p.34; judgment of 8 July 1986, *Lithgow and Others*, A.102, p. 50; judgment of 9 December 1994, *Holy Monasteries*, A.301-A, p. 34; judgment of 20 November 1995, *Pressos Compania Naviera S.A. and Others,* A.332, p.21.

[10] ***Van Dijk & Van Hoof***, Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Third Edition), §13.4.2.

tal-fond in kwistjoni żdied u baqa' jiżdied b'mod konsiderevoli, u hekk ukoll żdied b'mod konsiderevoli l-valur lokatizju tal-istess fond. Il-provi għalhekk juru li min kellu l-jedd jirċievi l-kera mill-Fond ġie deprivat mit-tgawdija sħiħa ta' ħwejġu u minflok, sabiex l-Istat jilħaq l-iskop soċjali leġittimu li jipprovdi akkomodazzjoni residenzjali lill-inkwilini, tqiegħed piż sproporzjonat fuqu billi d-deprivazzjoni relattiva ma saritx versu ħlas ta' kumpens li jista' jitqies adekwat.

21. Ir-rikorrenti qiegħdin ukoll jippretendu kumpens għaż-żmien qabel ma huma wirtu s-sehem tagħhom mill-Fond. Il-Qrati ġjà esprimew ruħhom fuq il-jedd tal-werrieta universali li jippretendu li jirċievu l-kumpens dovut għall-vjolazzjoni bħal dik riskontrata f'din is-sentenza anki għaż-żmien li matulu kien sid l-awtur fit-titolu tagħhom[11]. Fid-deċiżjoni ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs. Avukat tal-Istat et***[12], ġie osservat li:

> …il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom

22. Dan kollu għalhekk ifisser allura li d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, diġà msemmija fil-paragrafi preċedenti ta' din is-sentenza, sa fejn kienu jagħtu lill-intimat Debattista l-fakultà li, kemm-il darba ma jirriżultawx iċ-ċirkostanzi tassattivament provduti fl-artikolu 9, jkompli jokkupa l-Fond b'titolu ta' lokazzjoni minkejja r-rieda tas-sid, għalkemm ma humiex *ut sic* leżivi fil-konfront tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti, jwasslu komunkwe għall-vjolazzjoni ta' dawk il-jeddijiet minħabba l-fatt li l-leġiżlatur naqas milli jipprovdi mekkaniżmu li permezz tiegħu isseħħ reviżjoni tal-kondizzjonijiet

[11] Ara per eżempju d-deċiżjonijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26/5/2021) u ***John Mary Buttigieg et vs. L-Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26/1/2022).
[12] Qorti Kostituzzjonali, 4/5/2022.

tal-kirja li tkun b'xi mod radikata fuq il-valur tal-fond innifsu. Id-dritt tas-sid li jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja skont l-artikolu 4 tal-Ordinanza qabel ġie emendat bl-Att XXIV tal-2021 kien kompletament distakkat mill-valur tal-fond innifsu. Għalhekk l-imsemmija dispożizzjonijiet tal-Ordinanza b'ebda mod ma jistgħu jitqiesu li jagħtu lir-rikorrenti rimedju biex jirċievu l-kumpens adekwat li jintroduċi l-element ta' proporzjonalità fil-piż li l-leġiżlazzjoni impunjata tqiegħed fuq is-sid tal-fond.

23. Illi bil-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009, il-qagħda tagħhom ma tjibitx, tant li ż-żidiet li skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili kienu eżiġibbli xorta ma kkolmawx id-distakk bejn l-ammonti li, skont il-perizja teknika, kellhom jiġu perċepiti mir-rikorrenti kieku qiegħdu l-Fond in kwistjoni għall-kera f'suq ħieles. B'dawn l-emendi, ġie konservat il-jedd tal-inkwilin li jeżiġi r-rilokazzjoni tal-fond kontra r-rieda tas-sid, u ġie anki miżmum id-dritt tat-trażmissjoni tal-jeddijiet tal-inkwilin. L-introduzzjoni ta' xi limitazzjonijiet għal dan id-dritt ta' trażmissjoni, fil-fehma ta' din il-qorti, ma kellu ebda effett tanġibbli fuq il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tas-sidien, billi ż-żmien meta s-sid seta' jistenna li jieħu l-pussess ta' ħwejġu lura baqa' miżgħud b'inċertezza kbira.

24. Illi fil-fehma tal-qorti, il-vjolazzjoni subita ma jistax jingħad li baqgħet tippersisti wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021. Il-vjolazzjoni kkonstatata f'din is-sentenza, kif ukoll mill-ġurisprudenza l-oħra li titratta fattispeċi simili għal dan il-każ, hija naxxenti mill-fatt li l-leġiżlazzjoni mpunjata ma kinitx tipprovdi proporzjonalità bejn l-interessi ġenerali u l-piż imqiegħed fuq is-sid deprivat minn ħwejġu. Għandu loġikament isegwi li bil-promulgazzjoni ta' leġiżlazzjoni li tintroduċi dak l-element ta' proporzjonalità, il-vjolazzjoni tieqaf. U jekk il-vjolazzjoni tkun waqfet, mela ebda kumpens ma jkun dovut għaż-żmien li fih il-vjolazzjoni ma tkunx baqgħet tissussisti. Din jidher li kienet il-pożizzjoni addottata anki f'każijiet oħrajn li kellhom fattispeċi simili, anki jekk regolati minn liġijiet tal-kera differenti[13], u kif ukoll mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ***Rizzo and Others vs. Malta***, li ġie deċiż fis-16 ta' Jannar, 2024[14]. Għalhekk ma hemm ebda ħtieġa li din il-qorti tagħti ordnijiet skont l-artikolu 3(2) tal-Kapitolu 319 tal-liġijiet ta' Malta.

[13] Ara ***Caterina Schembri et vs. Avukat tal-Istat*** (Qorti Kostituzzjonali, 12/7/2023) u ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 12/7/2023).
[14] Ara, b'mod partikolari, §§45-46 ta' din id-deċiżjoni.

25. Illi jmiss issa li jiġi kkonsidrat il-kumpens spettanti lir-rikorrenti.

26. Illi llum hija ġurisprudenza assodata dik li tistabbilixxi kif għandhom jiġu kalkolati d-danni pekunjarji f'każijiet bħal dak odjern. Issir riferenza għad-deċiżjoni ***Erika Gollcher et vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26/1/2022), kif ukoll għad-deċiżjonijiet ***John Mary Buttigieg et vs. L-Avukat Ġenerali et*** *u* ***Jeremy Cauchi et vs. Avukat Ġenerali et***, ilkoll mogħtija mill-istess Qorti Kostituzzjonali fl-istess jum, fejn intqal:

> 27. Il-Qorti tkompli billi tosserva illi llum 'il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati millperit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

27. Illi l-ammont perċepibbli f'kera skont il-valur lokatizju tal-Fond kien stmat mill-perit tekniku kif ġej:

Sena	**Ammont**
1987[15]	€840
1988-1991	€5,040
1992-1996	€10,500
1997-2001	€18,900
2002-2006	€23,100
2007-2011	€35,400
2012-2016	€35,400
2017-2020	€37,440

[15] Għal din is-sena qed jitqiesu biss l-aħħar tmien xhur tas-sena, u ċjoè ż-żmien wara d-dħul fis-seħħ tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea.

2021[16]	€4,600
TOTAL:	€171,220

28. Minn dan l-ammont, la darba r-rikorrenti għandhom b'kollox sehem ta' tmienja minn ħmistax-il parti mill-Fond, għandu jitqies biss l-ammont ta' €91,315.

29. L-ewwel irid isir tnaqqis ta' 30% mbagħad tnaqqis ulterjuri ta' 20% fuq l-ammont riżultanti, għar-raġunijiet spjegati fid-deċiżjonijiet ċitati. Dan it-tnaqqis iġib is-somma ta' €51,135.

30. Illi minn din is-somma imbagħad irid isir tnaqqis finali daqs l-ammont ta' kera effettivament imdaħħal mill-kirja tal-intimat Debattista. Mill-atti, jidher li l-intimat Debattista u l-awturi tiegħu fit-titolu tal-kera b'kollox ħallsu s-somma ta' €3,887. Minn dan l-ammont, l-istess sehem ta' tmienja minn ħmistax-il parti huma attribwibbli lir-rikorrenti, u ċjoè €2,075.

31. Dan iġib l-ammont totali ta' kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrenti fis-somma ta' €49,060.

32. Mal-kumpens pekunjarju, irid jiżdied ammont ulterjuri bħala kumpens għall-ħsarat non-pekunjarji mġarrba mir-rikorrenti, però għaż-żmien biss li fih huma kienu diġà wirtu l-Fond, billi l-kumpens non-pekunjarju ma jintiritx. Din il-qorti, tenut kont taċ-ċirkostanzi tal-każ u taż-żmien li matulu pperdurat il-vjolazzjoni u fid-dawl tal-fatt li mill-atti ma rriżultatx xi ħsara morali partikolari sofferta mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-kirja protetta mertu tal-kawża, tqis li s-somma ta' €3,500 hija biżżejjed bħala kumpens taħt dan il-kap għall-vjolazzjonijiet ikkonstatati permezz ta' din is-sentenza.

33. Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq mogħtija din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

(i) tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat u tal-intimat Debattista sa fejn dawn huma inkonsistenti ma' dak ikkunsidrat f'din is-sentenza;

[16] Għal din is-sena qed jitqiesu biss l-ewwel ħames xhur, sal-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

(ii) tilqa' l-ewwel talba u għalhekk tiddikjara u tiddeċiedi li b'konsegwenza tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, qabel ġiet emendata bl-Att XXIV tal-2021, kif ukoll tal-Att X tal-2009, inkisru d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea b'rabta mat-tgawdija tagħhom tal-fond bin-numru sitta u sittin (66) f'Middle Street fis-Siġġiewi;

(iii) tilqa' t-tieni talba biss billi tiddikjara l-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għall-kumpens dovut lir-rikorrenti b'konsegwenza tal-vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali misjuba b'dina s-sentenza;

(iv) tilqa' t-tielet talba u tillikwida l-kumpens sħiħ pagabbli lir-rikorrenti fl-ishma li fiha huma sidien tal-Fond fl-ammont kumplessiv ta' tnejn u ħamsin elf ħames mija u sittin Ewro (€52,560);

(v) tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens kif likwidat, bl-imgħax legali dekorribbli mil-lum sal-jum tal-ħlas effettiv;

(vi) tordna li l-Avukat tal-Istat iħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur