QORTI CIVILI PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Illum 27 ta' Gunju, 2024

Rikors Guramentat Nru: 543/2021 AF

Jesmond Debono

u

Joseph Debono

vs

Avukat tal-Istat

u

Anthony Agius

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Jesmond Debono u Joseph Debono, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti Jesmond u Joseph ahwa Debono huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru disgha u ghoxrin [29] Triq Grognet, Mosta, liema fond huma wirtu minghand iz-zija taghhom u cioè Carmela Sant li mietet nhar it-tnax ta' Awwissu tas-sena elf disa mija sitta u disghin [12/08/1996] kif jirrizulta mic-certifikat tal-mewt li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument **'A'** u permezz ta' testment taghha fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tat-tlieta u ghoxrin ta' Jannar tas-sena elf disa mija disgha u tmenin [23/01/1989] hija nnominat u stitwixxiet bhala eredi universali taghha lill-esponenti u cioè Jesmond u Joseph ahwa Debono f'porzjonijiet indaqs bejniethom, kif jirrizulta mit-testment li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument **'B'.**

Originarjament il-fond in kwistjoni kien gie akkwistat mill-istess Carmela Sant u dan permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Marius Said tat-tmintax ta' Gunju tas-sena elf disa mija disgha u hamsin [18/06/1959] kif jirrizulta mill-kuntratt li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument **'C'.**

Il-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-dokument li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument **'D'.**

Originarjament il-fond in kwistjoni kien inkera mill-antekawza tar-rikorrenti aktar minn hamsa u sittin [65] sena ilu lil missier l-intimat u cioè lil Francesco Agius li gie nieqes u stante li l-intimat Anthony Agius kien ghadu jghix mieghu sa mewtu, ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, kellu dritt li jibqa' jghix fil-fond b'kera mizera.

Ghalkemm il-perjodu tal-kirja kienet biss ghal sena li tiggedded minn sena ghal sena, r-rikorrenti m'ghandhom ebda dritt jirrifjutaw li jgeddu din il-kirja.

Il-kera li r-rikorrenti obbligati li jircievu hija ai termini ta' l-emendi tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-ligijiet ta' Malta, liema artikolu jistipula li r-rata tal-kera tizdied kull tlett snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni skont l-artikolu 13 tal-Ordinanzali Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, bl-ewwel awment kien fid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2013.

Il-kera li l-intimat obbligat ihallas hija l-minimu stabbilit mill-ligi ossija €209.90c fis-sena u dan minkejja li l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, li huma marbutin mal-kera li fond seta f'xi zmien igib fl-4 ta' Awwissu 1914, liema disposizzjonjiet gew mibdula bl-Att X tal-2009.

Ghalhekk ir-rikorrenti u l-antekawza taghhom ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jircievu kera gusta stante li bil-ligi dak li kienu jircievu kien kera kif stipulata fil-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aggustament rrizorji tal-Att X tal-2009.

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

Tezisti diskrepanza enormi bejn il-kera li kostretti jircievu fuq il-fond u l-ammont li l-istess fond kien igib li kieku qieghed jinkera fuq is-suq miftuh, b'dana li din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwlini.

Ir-rikorrenti m'ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistghux izidu l-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistghu jircievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ir-rikorrenti qieghdin isofru minn nuqqas ta' '*fair balance*' bejn l-interessi generali tal-komunità u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

Ir-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien ghall-uzu tal-proprjetà taghhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

Il-valur lokatizjoni tal-fond *de quo* huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandu jircievi b'tali mod illi d-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti that l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protokol Nru 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali.

Fil-kaz odjern ma hemmx dan il-*fair balance* jew *a reasonable relation of proportionality*, kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Ma hemm ebda dubju li r-rikorrenti qeghdin isofru lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom ta' proprjetà kif sanciti bl-isemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ghandhom jinghataw kumpens kemm pekunjarju u non pekunjarju sodisfacenti ghall-ksur lamentat.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009,

bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Anthony Agius tal-fond bin-numru disgha u ghoxrin [29] Triq Grognet, Mosta, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti *inter alia* fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandhom jinghataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat ta' L-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009, l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, talli ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta in kwistjoni.

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-ligi u ta' l-Artiklu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-ligi bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat li permezz tagħha eċċepixxa illi:

In vena preliminarjament, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu **l-aħjar prova rigward it-titolu li għandhom** fuq il-proprjetà mertu ta` din il-kawża u **jridu jġibu prova tal-ftehim tal-kirja** tal-fond mertu ta' din il-kawża. Inoltre, ir-rikorrenti għandhom ukoll jindikaw **id-data preċiża ta' meta ġiet konċessa l-kirja u jridu jġibu prova li din il-**

kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta).

Preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi rilevat illi l-proċedura odjerna hija **intempestiva** stante illi jeżistu rimedji ordinarji fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li r-rikorrenti setgħu jużufruwixxu ruħhom minnhom biex jipprendu l-pussess tal-fond *de quo* u jawmentaw il-kirja.

Magħdud mal-premess u mingħajr preġudizzju, jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi **qabel ma huma kellhom titolu** fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment.

Inoltre, ir-rikorrenti għandhom jipprovaw li l-inkwilin intimat kien tassew jaqa' taħt id-definizzjoni ta' kerrej ta' fond residenzjali f'dak iż-żmien li allegatament wiret il-kirja mingħand missieru.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti *stante* li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż l-Artikolu 1531Ċ tal-istess Kap. 16, u l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009, mil-lenti **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, tajjeb li jingħad li skont il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa 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 Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjetà 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.

Mingħajr preġudizzju u magħdud mas-suespost, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fl-intier tiegħu moqri flimkien mal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat saħansitra bl-Att X tal-2009 minn dejjem kellhom u għad għandhom: (i) għan leġittimu għax joħroġ 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.

Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta f'dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-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 Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing,* żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili.

Inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qegħdin jipperċepixxu mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti. Isegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioè mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali.

Mingħajr preġudizzju għal premess, tajjeb li jingħad li bid-dħul fis-seħħ **tal-Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il

quddiem ir-rikorrenti ċertament li ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l**-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta,** is-sidien jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jimponi kundizzjonijiet ġodda fuq l-inkwilin u biex il-kera tiġi riveduta sa 2% tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond, u jistgħu jitolbu reviżjoni tal-istess kull 6 snin, sakemm il-partijiet ma jiftehmux xort'oħra.

Hekk ukoll, dejjem skont **l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-fond u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma jgħaddiex mill-*means test*. Illi anki f'każ li l-inkwilin jgħaddi mill-*means test*, il-Bord li Jirregola l-Kera għandu s-setgħa li jgħolli l-ammont li għandu jitħallas f'kera *pendente lite*. Inoltre, **l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** kif emendat, jagħti lis-sidien dritt ta' ripriża jekk jirriżulta li l-inkwilin għandu residenza alternattiva li hija xierqa għall-bżonnijiet tiegħu u ta' familtu. Illi magħdud mal-premess, permezz tal-emendi, id-definizzjoni ta' kerrej ta' fond residenzjali ġiet ristretta ai termini **tal-Artikolu 2(a) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**.

Għalhekk isegwi li meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar id-diffikultà tagħhom sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom mhumiex ġustifikati u b'hekk ma hemm l-ebda ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu u kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnhom mhijiex mistħoqqa.

Jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qegħdin jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond *de quo*, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-liġi attakkata. Dan 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.

Rigward l-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 fejn ġiet ukoll ippublikata l-*White paper* li ġġib l-isem: *"Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma"* f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha ppartećipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti 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-istatut.

Xieraq ukoll li jiġi ssottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn l-antekawża tar-rikorrenti u l-antekawża tal-inkwilin u ħadd ma mpona fuq z-zija tar-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera ta' bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzatha li tagħti dan il-fond b'kiri (*vide* ***Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et***, deċiż nhar it-13 ta' April, 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li l-awtriċi tar-rikorrenti setgħet tagħżel dak iż-żmien.

F'kull każ u fir-rigward tal-ewwel talba, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-*forum* addattat sabiex tiddeċiedi dwar it-talba għall-iżgumbrament tal-intimati mill-imsemmija proprjetà. Konsegwentament, jekk ir-rikorrenti qegħdin jippretendu t-tali rimedju, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll.

Inoltre, fir-rigward tal-ewwel, it-tieni, it-tielet u r-raba' talba jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens u danni ai termini tal-**Artikolu 41 tat-Tratta tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem**. Dan għaliex it-tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mill-liġi Maltija.

Fir-rigward tar-raba' talba rigward l-imgħax legali, jiġi eċċepit li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif ġie konfermat fil-ġurisprudenza nostrali, fosthom fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et**, mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili

fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013.

Mingħajr preġudizzju l-esponent jirrileva li r-rikorrenti ma jistgħux joqogħdu jilledu b'mod wiesgħa għal xi liġijiet oħra li ma jissemawx fit-talbiet tagħhom billi jagħmlu użu mil-kliem "*inter alia*" u "*bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti*" fit-talbiet tagħhom. Dan l-għaġir jippreġudika l-linja difensjonali tal-esponent u għalhekk ukoll, u fi kwalunkwe każ, l-esponent qiegħed jirriżerva d-dritt li jagħmel eċċezzjonijiet ulterjuri.

Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso*, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.

Salv eċċezzjonijiet 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 ġaladarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-intimat Anthony Agius, li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Preliminarjament u minghajr pregudizzju, l-pretensjoni tar-Rikorrenti hija bazata fuq mizura li fi zmienha kienet wahda legali u li l-ghan wara l-istess mizura kien wiehed legittimu fil-kuntest tieghu u fl-interess generali.

In via preliminari, dina l-Onorabbli Qorti ghandha a tenur tal-Art. 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta tiddeklina milli tesercita l-poteri taghha u tisma' din il-kawza stante bl-entrata in vigore tal-Att Numru XXIV tas-sena 2021, stante l-fatt li r-Rikorrenti ghandhom rimedju effikaci fejn jivvantaw l-pretensjonijiet taghhom.

Ir-rimedu kostituzzjonali bhal dak odjern, ghandu jigi applikat biss jekk u meta r-rimedji ordinarji l-ohra jkunu ezawriti – Ma jidhirx li f'dan il-kaz, dawn l-istess rimedji fil-fatt gew ezawriti.

In vista ta' dan, din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' dan ir-rikors.

Oltre minn hekk, l-istess rikorrenti fil-fatt intavolaw proceduri quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fil-konfront tal-esponenti (Rikors 558/2021NB), liema proceduri fil-fatt jindirizzaw l-ilmenti vvantati mill-istess rikorrenti u ghadhom pendenti quddiem l-istess Bord.

Minghajr pregudizzju, t-talbiet tar-Rikorrenti f'din l-istanza ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti u dana stante li l-pretensjoni taghhom huma wahda infondata fil-fatt u fid-dritt.

Minghar pregudizzju, l-esponenti jixtieq jirrileva li t-test tal-bilanc u tal-proporzjonalità meta wiehed iqabbel l-ammont ta' kera mhallas mill-Intimat ossia l-Inkwilin lill-istess Rikorrenti u l-valur lokatizju fuq is-suq li l-fond ghandu l-potenzjalità li jgib u konsegwentement m'hemmx lezjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

Minghajr pregudizzju, qed jigi umilment sottomess li huwa principju assodat u accettat fil-gurisprudenza nostrana u dik Ewropeja li jrid jigi ppruvat li l-Istat f'din l-istanza agixxa b'mod legali u fl-interess generali, u li f'dan l-ezercizzju ta' kontroll fuq il-proprjetà ta' haddiehor, l-Istat izomm bilanc gust bejn il-htigijiet tas-socjetà u r-rispett dovut lejn id-dritt tal-proprjetá tal-individwu.

Kif gie osservat mill-Qorti Ewropeja, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ma joffrix u lanqas jiggarantixxi kumpens shih ghall-generalità tal-kazijiet kollha. Dan ghaliex meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess generali bhal f'dan il-kaz, il-kumpens gust jista' jigbed lejh

ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq (ara **James and Others vs. the United Kingdom** deciza fil-21 ta' Frar 1986 u **The Holy Monasteries vs. Greece** deciza fid-9 ta' Dicembru 1994). Sewwasew, sabiex wiehed ikun jista' jitkellem fuq bilanc gust bejn l-interess generali u l-interess tal-individwu, wiehed ghandu jifhem u japprezza li mizura ta' din ix-xorta, mehudha fl-interess pubbliku ghandha tattira kumpens li ghandu jkun ferm inqas mill-valur shih fis-suq.

Isegwi ghalhekk li l-kumpens moghti seta' jkun ferm inqas mill-ammont shih li l-proprjetà ggib fuq is-suq. Ghalhekk wiehed meta jikkonsidra li l-principju tal-proportzjonalità gie lez, wiehed ma jistax jillimita ruhhu ghall-valur lokatizju fuq is-suq izda ghandu jara jekk bl-attenwanti u cioè bil-fatt li l-mizura kienet in konformità mal-kweziti tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni li tippermetti li l-kumpens f'dan ir-rigward biex b'hekk il-kera tkun tista' ferm inqas mill-valur lokatizju fuq is-suq jekk, ghall-gieh tal-argument, jigi stabbilit li t-tnaqqis zammx il-proporzjonalità.

Minghajr pregudizzju, ma jirrizultax li r-Rikorrenti qatt talbu zieda fil-kera quddiem il-Bord li jirregola l-Kera skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69.

Bl-emendi introdotti permezz tal-Att tal-2009, dawn l-emendi poggew l-ispejjez u l-obbligu ta' manutenzjoni straordinarja (bhal dawk ordinarji) fuq spallejn l-Inkwilini u cioè l-esponenti.

L-imsemmija emendi ffacilitaw r-ripristinazzjoni lura tal-fond da parti tas-sidien u dan stante li l-kirja tista' tintiret biss taht kondizzjonijiet stretti, liema kundizzjonijiet jirrispettaw id-drittijiet tas-sidien, u cioè r-rikorrenti.

L-istess emendi wessghu wkoll il-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera u ghalhekk sar aktar accessibbli ghas-sid sabiex iressaq talbiet sabiex ma jkunx hem tigdid tal-kirja.

Zgur ma jistax jinghad illi z-zija tar-Rikorrenti bhala sid tal-imsemmi fond giet b'xi mod mgeghla tidhol fil-kuntratt prezenti – vide **Frances Montanaro et vs. Avukat Generali et.** Deciz

nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali. L-antekawza ta' dawn r-rikkorenti dahlet f'dan il-kuntratt minn rajha u stabbilixxiet l-ammont li riedet hi u minn jeddha assoggettat ruhha ghad-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghalhekk f'dan il-kuntest ma jista' qatt jirrizulta li hemm tehid forzuz izda kienu s-sidien stess li taw il-fond mertu ta' din il-kawza b'kirja u ma kien hemm l-ebda ordni mill-esponenti jew mill-Istat sabiex jidhlu f'din il-kirja.

Ghalhekk galadarba dik kienet il-ligi li tirregola l-kirijiet ta' bini dak iz-zmien u l-antenati tar-Rikorrenti xorta wahda ghazlu li jidhlu ghal dak it-tip ta' relazzjoni kuntrattwali, ma jistghux jilmentaw u jipprovaw jergghu lura minn dik id-decizjoni li l-awturi taghhom kienu hadu fil-passat.

Bl-imgieba taghha, l-antekawza tar-rikorrenti kienet accettat l-konsegwenzi u l-effetti mnissla mill-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ladarba dan gie accettat minn jeddha, mhux gust li jigu issa, wara tant snin, neputijiet ta' min ha d-decizjon originali jilmentaw kostituzzjonalment, u konvenzjonalment mill-ghazla hielsa li kienet hadet zithom dak iz-zmien.

Dan mhux biss ghaliex *volenti non fit injuria* imma anke ghaliex bhala werrieta ta' zithom, ir-rikorrenti ghandhom joqoghdu ghad-decizjonijiet mehudha minnha tul hajjet l-istess zijithom.

Kwistjoni li tqarreb hafna ghal din ta' llum, fejn ukoll kienet qed tigi mistharrga l-kirja protetta taht il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, kienet tqajmet fil-kawza **Emanuel Said Limited vs. Carmel Zammit et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil- 5 ta' Lulju 2011. Fis-sentenza taghha, il-Qorti Kostituzzjonali ghallmet dan li gej:

> *"Fil-kaz in ezami meta l-partijiet dahlu fi ftehim ta' lokazzjoni l-ligi tal-kera kienet ilha in vigore snin. Il-partijiet ghamlu dak il-ftehim volontarjament u konsapevoli b'liema regim legali kienu se jigu regolati bih. La darba l-partijiet kienu liberi li jifthemu kif iridu u accettaw dawk il-kondizzjonijiet u r-regim li kien jirregola r-relazzjonijiet taghhom, ma jistghux issa jilmentaw li d-drittijiet fundamentali taghhom gew*

vjolati. L-appellati setghu kieku riedu ma ntrabtux b'dak ir-regim u ghazlu minflok regim legali iehor li kien disponibbli li kien jippermettilhom jghollu l-kera u jiehdu lura l-fond. Inoltre meta sari l-ftehim il-kera miftiehem fil-perjodu in kwistjoni ma kienx wiehed baxx. L-appellati accettaw dak l-ammont ta' kera u ma ghamlux provizjon ghal awment ta' kera wara kull tant zmien."

L-istess Qorti Kostituzzjonali sahqet li:

"Fil-kaz li ghandha quddiemha din il-Qorti l-appellati dahlu ghal dak l-istat ta' fatt u ta' ligi volontarjament meta krew il-fond u kienu jafu bil-konsegwenzi legali sa mill-bidunett tal-kirja. Ghalhekk ma kien hem ebda impatt fuq il-proprjeta' tal-appellati li huma ma kienux jafu bih jew li kien ''arbitrary'' u ''unforeseeable''. Lanqas ma kien hem xi ''uncertainty'' legislattiv meta sari l-ftehim (ara ***Hutten-Czapska vs. Poland*** *(2006)). Ghal din ir-raguni l-Qorti hija prekluza milli tidhol fil-kwistjoni jekk ''the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a fair balance between the various interests of the tenants and those of the owners."*

Ghalhekk, wiehed jista' biss jitkellem fuq ksur tad-drittijiet u deprivazzjoni tat-tgawdija tal-proprjeta' meta dak li jkun, jigi mnezza' minn kull dritt – li f'dan il-kaz bid-dovut rispett dan ma jirrizultax. Fi kliem l-awturi **Harris u O'Boyle**:

"In principle, there will be deprivation of property only where all the legal rights of the owner are extinguished by operation of law or by the exercise of a legal power to the same effect."

Safejn l-ilment tar-Rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjetà skont l-interess generali.

Dan huwa rifless anke fil-gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, fejn jinzamm ripetutament li l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgha sabiex jigu ndirizzati dawk il-htigijiet socjali. Tali diskrezzjoni tal-legislatur m'ghandhix tinbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragonevoli – li zgur m'hux il-kaz.

L-Esponenti jergghu jishqu li l-ghan wara l-ligijiet huwa sabiex jipprotegu persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom f'gheluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli zgur li ma jistghux jigu kklassifikati bhala mhux legittimi jew mhux fl-interess generali u l-esponenti jara li dawn l-artikoli assolutament m'ghanhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamental tal-bniedem.

Aktar minn hekk, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkoncedi ebda dritt li xi hadd jircievi profit. Allura, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi ghall-finijiet ta' social housing, zgur li ma jistax jigi kontemplat xi dritt simili.

F'cirkostanzi bhal dawn fejn jezisti interess generali legittimu, ma tistax tpoggi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq hieles ma' dak il-valur li wiehed ghandu jhallas fil-kuntest ta' social housing.

L-ghan wara dawn il-ligijiet huwa li jipprovdu ghall-interess generali u cioè li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-gurisprudenza taghha fosthom fil-kaz ta' **"<u>Amato Gauci vs. Malta</u>"** irrikonoxxiet 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 ricenti fl-ismijiet **<u>Ian Peter Ellis pro et noe vs. Maggur Alfred Cassar Reynaud et</u>** tas- 27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: '*'Huwa pacifiku li fejn tidhol il-materja ta' akkomodazzjoni socjali l-istati membri ghandhom margini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-mizuri jkunu legittimi, l-ghan socjali ghandu jwassal ghal-kumpens li jista' jkun*

ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq hieles."

Jekk ir-Rikorrenti qed jilmentaw li l-kera dovuta lilhom meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilancjat bil-margini wiesgha tal-Istat li jillegisla fil-kuntest ta' mizuri socjali fosthom fil-qasam tad-djar.

Bid-dovut rispett, lanqas m'huwa minnu li r-regim ta' dritt li qed jirregola l-kirja in disamina, m'huwa wiehed li qed jaghti lok ghal rilokazzjoni indefinita tal-istess kirja u dana ghar-ragunijiet hawn fuq esposti.

Hawnhekk tajjeb li jinghad li r-Rikors Promotorju gie mressaq wara d-dhul fis-sehh tal-Att Numru XXIV tas-sena 2021. Din il-ligi kompliet tohloq bilanc car bejn il-jeddijiet tal-inkwilini u aktar dawk tas-Sid. Bl-entrata *in vigore* ta' dan it-tibdil certament li r-Rikorrenti *qua* Sidien ma jistghux jghidu li fid-dritt taghna tezsti xi rilokazzjoni indefinite ta' din il-kirja. Dan l-Att issa japplika ghall-kaz odjern. L-ezami tat-tibdil li gab mieghu dan l-Att ikompli jgib fix-xejn l-argument tar-Rikorrenti.

L-Esponenti jargumenta, minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost u fl-ahjar ipotesi ghall-istess Rikorrenti, li anke jekk fil-fatt jirrizulta li kien hemm lesjoni tad-drittijiet taghhom, tali dikjarazzjoni ghandha titqies sufficjenti u m'hemm l-ebda lok ta' dikjarazzjonijiet ulterjuri li b'xi mod jimpingu fuq it-titolu tal-istess Esponenti.

L-Intimat jissottometti li huwa certament ma jistax jigi tenut passibbli in linea ta' danni versu l-ahwa Debono stante illi l-intimat dejjem mexa ma' kwalunkwe ligi li kienet vigenti minn zmien ghal zmien u dejjem aderixxa mal-obbligi lokatizju versu s-sidien u l-antekawza taghhom.

Salv linji difensjonali ulterjuri hekk u meta permessi minn dina l-Onorabbli Qorti u mill-ligi.

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet fuq esposti, l-Esponenti umilment jissottometti li qieghed li t-talbiet kollha tar-Rikorrenti

għandhom jiġu miċħuda minn din l-Onorabbli Qorti u dana a spejjeż tal-istess Rikorrenti aħwa Debono, u dan anke f'każ li jiġu akkolti parzjalment xi talbiet tal-istess rikorrenti.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku, il-Perit Mario Axisa, maħtur minn din il-Qorti fl-udjenza tat-28 t'Ottubru 2021 sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-proprjetà mertu tal-kawża mis-sena 1987 sas-sena 2021, b'intervalli ta' ħames snin.

Rat ir-relazzjoni teknika li ġiet ikkonfermata bil-ġurament tal-istess perit fit-30 t'Ottubru 2023.

Rat it-tweġibiet tal-perit tekniku għad-domandi li sarulu in eskussjoni.

Semgħet ix-xhieda.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet kollha.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz tal-azzjoni odjerna r-rikorrenti qegħdin ifittxu illi jiksbu dikjarazzjoni fis-sens illi ġarrbu vjolazzjoni tad-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali konsegwenza tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bit-tħaddim tal-liġijiet viġenti. Ir-rikorrenti qegħdin għalhekk jitolbu illi jingħataw dawk ir-rimedji opportuni sabiex jagħmlu tajjeb għal vjolazzjoni mġarrba inkluż il-likwidazzjoni ta' kumpens.

Wara li ssollevaw eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, l-intimati rrespinġew il-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Qabel tgħaddi sabiex tagħmel il-kunsiderazzjonijiet tagħha, il-Qorti tosserva illi fir-rikors promotur ir-rikorrenti għamlu

referenza għall-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni. Madanakollu, ma tirriżulta ebda talba li tikkonċerna xi lezzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti kif imħarsa bis-sudetti artikoli tal-Kostituzzjoni. La darba ma tirriżultax talba speċifika a propożitu l-Qorti sejra tastjeni milli tistħarreġ l-applikabilità o meno tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni.

Il-Fatti

Din il-kawża hija dwar il-fond numru 29, Triq Grognet, Mosta. Dan il-fond jinsab mikri lill-intimat Agius versu kera li fil-preżent hija fis-somma ta' €217 fis-sena.

Prova tat-Titolu

In linea preliminari, l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti għandhom jagħmlu l-prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà *de quo*.

Oriġinarjament il-fond *de quo* kien jappartjeni lil Carmela Sant *ossia* z-zija tar-rikorrenti. Hija kienet xtrat u akkwistat l-imsemmi fond b'kuntratt tat-18 ta' Ġunju 1959 fl-atti tan-Nutar Dottor Marius Sant. Hija bdiet tikri l-fond lil missier l-intimat u cioè lil Francesco Agius fis-sena 1960. Peress illi fid-data tal-mewt ta' Francesco Agius, l-intimat ibnu kien jinsab jirrisjedi miegħu, il-kirja ntirtet favur tiegħu.

Carmela Sant mietet fit-12 t'Awwissu 1996. B'testment tat-23 ta' Jannar 1989 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri, Sant innominat u istitwiet bħala eredi universali tagħha lir-rikorrenti u neputijiet tagħha f'ishma ndaqs bejniethom.

Ir-rikorrenti nkludew din il-proprjetà fil-*causa mortis* rigwardanti l-ġid ta' Carmela Sant u ħallsu t-taxxi kif dettat mil-liġi.

Mill-provi in atti l-Qorti hija pjenament sodisfatta illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-proprjetà mertu ta' din il-kawża. Fuq kollox, mhux talli l-provi prodotti mir-rikorrenti ma ġewx kontestati, talli lanqas ma huwa kontestat illi l-intimat Agius iħallas il-kera lir-

rikorrenti fatt dan li impliċitament ifisser li l-inkwilin qiegħed jirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala s-sid tal-proprjetà *de quo*.

Prova ta' Kirja Protetta

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll illi għandha ssir prova tal-kirja u li din hija milquta bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69.

Mill-provi jirriżulta illi l-kirja in kwistjoni bdiet fis-sena 1960 favur l-antekawża tal-intimat.

F'dan il-kuntest il-Qorti tagħmel referenza għall-Artikolu 1531B tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jistabbilixxi illi:

> "*Għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995, għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995, hekk iżda li mill-1 ta' Jannar 2010 għandhom japplikaw l-artikoli 1531Ċ, 1531D, 1531E, 1531H, 1531I, 1531J u 1531K.*"

Din il-Qorti tinsab għalhekk sodisfatta illi l-kirja mertu tal-kawża odjerna hija milquta u regolata *ope legis* ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Eżawriment ta' rimedji ordinarji

L-intimati rispettivament eċċepew illi r-rikorrenti messhom eżawrew ir-rimedji ordinarji li tagħtihom il-liġi qabel ma pproċedew b'din il-kawża. Jgħid ukoll illi llum il-ġurnata jeżisti rimedju effettiv li ġie ntordott bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021 u għalhekk u ai termini tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni, din il-Qorti kif adita għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha.

Jirriżulta li Carmela Sant kienet diġà ħadet passi sabiex tiżgombra lill-inkwilin, dak iż-żmien missier l-intimat. Din it-talba però ġiet miċħuda b'sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-30 ta' Ġunju 1992 fl-ismijiet Carmela Sant vs Francis Agius. Din is-sentenza ġiet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell b'sentenza tal-20 ta' Lulju 1994.

Jirriżulta wkoll illi r-rikorrenti bdew proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fil-konfront tal-intimat liema proċeduri jirriżulta għadhom pendenti.

Hija ormai ġurisprudenza stabbilita dik illi tgħid illi proċeduri bħal ma huma dawk ta' llum huma mmirati lejn l-għoti ta' kumpens monetarju maħsub li jagħmel tajjeb għal leżjoni li s-sid tal-proprjetà ġarrab fuq medda ta' snin konsegwenza tat-tħaddim tal-liġi. Hija biss din il-Qorti kif adita li tista' tagħti rimedju bħal dak li qegħda titlob ir-rikorrenti.

Il-Qorti tirreferi ghas-sentenza fl-ismijiet Saviour Paul Portelli vs Avukat Ġenerali et, deċiża fis-16 ta' Lulju 2019, fejn gie ritenut illi:

> *"Madanakollu bħala prinċipju ġie ribadit fil-każ "Tonio Vella vs Kummissarju tal-Pulizija et" (Q.K. – 5 ta' April 1991) jidher ċar li l-leġislatur Malti ma riedx li jistabbilixxi bħala prinċipju assolut fil-liġi Kostituzzjonali tagħna li qabel ma persuna tadixxi lil din il-Qorti fil-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha, għandha dejjem u tassattivament teżawrixxi rrimedji kollha disponibbli taħt il-liġi ordinarja, inklużi dawk ir-rimedji li ma jkunux raġonevolment mistennija li jipprovdu rimedju effettiv. Il-Qorti għandha diskrezzjoni wiesgħa ħafna dwar l-eżerċizzju o meno tal-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha. Ovvjament, tali diskrezzjoni għandha tintuża ġustament u raġonevolment.*
>
> *Illi l-Awtorità issemmi li r-rikorrent seta' jimpunja l-allokazzjoni skont l-artikolu 8 tal-Kap 125 - L-Att dwar id-Djar.*
>
> *Illi qieset li ċ-ċirkostanzi li l-liġi imsemmija tippermetti kontestazzjoni huma estremi tant li r-rekwiżizzjonat irid juri li bir-rekwiżizzjoni ser ibagħti "konsegwenzi ħorox" u li l-fatt li hu jixtieq il-pussess tal-bini għall-użu tiegħu nnifsu jew ta' xi ħadd tal-*

familja tiegħu fiha innifsha ma titqiesx bħala tbatija ta' konsegwenza ħarxa.

Ikkonsidrat li fl-aħħar mill-aħħar, il-Qrati ordinarji mhumiex aditi bil-ġurisdizzjoni oriġinali f'materja ta' leżjoni ta' drittijiet l-aktar fondamentali. Dan jispetta lill-Qrati fil-kompetenza kostituzzjonali tagħhom. Din il-Qorti tifhem ukoll li ċ-ċittadin li qiegħed isofri ksur tad-drittijiet fondamentali tiegħu jew ta' theddida ta' ksur, mhuwiex tenut li jfittex rimedju quddiem il-Qrati ordinarji meta dan ikun ineffettiv. F'din iċ-ċirkostanza, l-applikazzjoni hażina tal-artikolu 46(2) u 4(2) tissarraf bħala mezz ta' prolungament inutili ta' sofferenza għal min hu vittma ta' ksur ta' drittijiet fondamentali.

Fattispecie simili ġiet ikkonsidrata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ Ian Peter Ellis et. v Avukat Generali et. - deċiża fis-27 ta' Marzu 2015 fejn ġie ribadit:-

"Jigi osservat fir-rigward li, għalkemm il-Kaptan Ellis seta' legalment attakka l-ordni tar-rekwiżizzjoni meta ħarġet, il-fatt li hu kien kostrett li jagħżel bejn, jew li jibqa' bir-riskju tat-telf tal-pussess tal-fond riżultat tal-effett ta' dik l-ordni, jew inkella jidhol fi ftehim dirett mal-inkwilin impost fuqu, m'għandux iwassal neċessarjament għall-konklużjoni li allura, imputet sibi, bir-riżultat li la hu u lanqas is-suċċessuri tiegħu ma jistgħu qatt iressqu b'suċċess pretensjoni ta' leżjoni tad-drittijiet proprjetarji tagħhom. Fi kliem ieħor, il-fatt li l-ordni ma kinitx ġiet attakkata m'għandux ikun ta' xkiel jew impediment leġittimu għar-rikorrenti sabiex dawn jipproċedu bi proċeduri kostituzzjonali biex tiġi indirizzata l-lanjanza tagħhom konsistenti fil-fatt li huma kostretti bil-liġi li jibqgħu jaċċettaw kera miftiehma ħafna snin ilu, liema fatt, skont huma, huwa leżiva tad-dritt tagħhom ta' proprjetà, u anke tad-dritt kontra d-diskriminazzjoni. Din il-

konsiderazzjoni tassumi aktar qawwa fid-dawl tad-diskrepanza enormi eżistenti bejn il-kera li qed jirċievu rrikorrenti u l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq ħieles."

Illi anke l-aċċenn għall-aċċettazzjoni tal-kera ma timpedix li din il-qorti tkompli tikkonsidra l-kwistjoni. Dan ser jiġi trattat il quddiem iżda f'dan l-istadju għandu jingħad li bejn ir-rikorrent u l-intimat hemm relazzjoni ġuridika ta' kera fejn, allura, r-rimedju aċċessibbli għar-rikorrent huwa provvdut skont id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Iżda anke f'dan il-kuntest, din il-Qorti tqis li l-fatt li r-rikorrent ma rrikorriex quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, għar-rimedji ordinarji li, fl-essenza tagħhom jirrigwardaw awment fil-kera, jew għar-ripreża tal-pussess tal-fond għar-ragunijiet strettament imfissra fil-liġi ordinarja, m'għandux ikun ta' impediment li tkompli teżerċita l-kompetenza tagħha u tisma' dan il-każ.

Ir-rimedji fuq imsemmija m'humiex effettivi billi fiż-żewġ ċirkostanzi, kemm il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (fil-każ tal-Kap 125), kemm il-Bord tal-Kera (fil-każ tal-Kap 69) huma marbutin li japplikaw il-liġi ordinarja li ma tindirizzax l-ilmenti b'mod effikaci.

Hekk ad eżempju dwar il-materja ta' awment fil-kera u n-nuqqas tal-applikanti li jirrikorru quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, il-Qorti Ewropea fil-kawża Ghigo v. Malta [Appl.31122/05 –para.66] osservat:

"It is true that the Government reproached the applicant for his failure to institute proceedings before the Rent Regulation Board to fix a fair rent for the premises. However, it has not been shown by any concrete examples from domestic law and practice that this remedy would not have been an effective one."

Inoltre kif ġie ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ fuq ċitat Ian Peter Ellis et.:

"40. Apparti dan, din il-Qorti tosserva li l-anqas l-emendi għal Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-Artikolu 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilità li dawn jipprendu l-pussess tal-fond tagħhom.

41. Fid-dawl tal-premess din il-Qorti hija tal-fehma li, kunsidrati l-fattispeċi tal-każ, ma jistax validament jingħad li r-rikorrenti kellhom rimedju potenzjalment effettiv u adegwat għal-lanjanzi tagħhom, u fiċ-ċirkostanzi tal-każ il-lanjanzi kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom jimmeritaw li jiġu eżaminati u deċiżi mill-qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali. Din il-konklużjoni ssib sostenn legali fil-ġurisprudenza interpretattiva li titratta dwar l-eżercizzju tad-diskrezzjoni kontemplata fl-Artikolu 46[2] tal-Kostituzzjoni u 4[2] tal-Konvenzjoni."”

Għalhekk din l-eċċezzjoni ser tiġi respinta.

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

Ir-rikorrenti jilmenta mill-fatt illi t-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 qiegħed iċaħħadhom mid-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà kif dan id-dritt huwa garantit skond l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u dan għaliex il-liġi viġenti tat lill-inkwilini u intimati Agius id-dritt ta' rilokazzjoni taħt termini u kondizzjonijiet dettati mil-liġi stess – termini li rrendew il-kirja waħda forżuża fejn is-sid ma setax aktar jiddetta hu t-tul tal-kirja u l-*quantum* tal-kera.

L-intimat Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra, jargumenta illi l-istat igawdi marġini ta' diskrezzjoni wiesa' sabiex jieħu passi u jimplementa miżuri soċjali fl-interess tal-pubbliku in ġenerali.

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni huwa mibni fuq tlett principji bażilari u cioè:

i. Għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-proprjetà;
ii. Il-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għall-kondizzjonijiet; u
iii. L-Istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.

Dawn it-tlett prinċipji, għalkemm distinti, huma relatati, peress illi l-aħħar tnejn jittrattaw sitwazzjonijiet partikolari ta' indħil fid-dritt għall-godiment paċifiku tal-proprjetà u għalhekk iridu jinftehmu fid-dawl tal-prinċipju ġenerali espost fl-ewwel principju.

Hija biss l-eċċezzjoni dik li tippermetti lill-Istat il-jedd għat-tfixkil fit-tgawdija tal-proprjetà. Kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipji tal-legalità, tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u tal-bilanċ ġust. Irid jinżamm proporzjon raġjonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà tal-individwu. Dan il-proporzjon isib il-qofol tiegħu fil-prinċipju tal-'bilanċ xieraq' li għandu jinżamm bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Għalhekk, il-Qorti trid tqis bir-reqqa l-varji interessi u taċċerta ruħha jekk bħala konsegwenza tal-indħil mill-Istat, l-individwu kellux iġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat.

Fil-każ tal-lum, jirriżulta illi l-konċessjoni oriġinali bdiet fis-sena 1960, konċessjoni illi kienet intiża li tiġi estiża sena b'sena.

Peress illi din il-kirja bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995, din il-kirja hija waħda protetta bil-liġi. Dan ifisser illi r-rikorrenti u/jew l-ante-kawża tagħhom sabu ruħhom f'sitwazzjoni fejn il-kirja favur l-intimat Agius u l-ante kawża tiegħu baqgħet tiġġedded

ope legis fit-termini ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Agħar minn hekk, is-sid kien kostrett josserva l-kondizzjonijiet imposti fuqu bil-liġi u ma kellu ebda setgha li jvarja tali kondizzjonijiet jekk mhux bl-awtorizzazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera. Waqt li l-liġi pprovdiet lis-sid bil-fakoltà li jirrikorri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, dan il-Bord kellu jdejh marbuta billi l-kondizzjonijiet lokatizji jew ir-ripriża tal-pussess kellhom ikunu tabilħaqq ġustifikati skont waħda jew aktar miċ-ċirkostanzi ravviżati taħt l-Artikoli 4 u 9 tal-Kap. 69. Konsegwenza ta' dan is-sid sab ruħu marbut b'kirja fozuża. Dan l-istat kien hekk minkejja l-fatt illi l-għan tal-liġi kien wieħed soċjali bbażat fuq l-interess pubbliku fejn il-leġislatur ried jevita sitwazzjoni fejn bosta ċittadini jispiċċaw bla saqaf fuq rashom. Il-fatt li l-leġislazzjoni kienet xprunata minn għan leġittimu jagħmel l-azzjoni tal-istat ġustifikata u mhux illeġittima.

L-isproporzjon li minnu jilmentaw ir-rikorrenti jinsab fil-fatt illi għal żmien twil ħafna l-leġislatur naqas milli jtaffi l-piż illi t-tħaddim tal-Kap. 69 poġġa fuq is-sidien. Bid-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009 li ntroduċa l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, liema disposizzjoni tapplika għal dawk il-kirjiet li kienu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 1995, il-leġislatur ħaseb illi jirregola l-awment fil-kera minn żmien għal żmien kif ukoll jiddetermina li f'kull każ il-kera m'għandha qatt tkun anqas minn €185 fis-sena.

Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Amato Gauci v Malta, tal-15 ta' Settembru 2009, li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, li hija dispożizzjoni analoga għall-Artikolu 3 tal-Kap 69, ingħad illi:

> *"...a measure aiming at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing of the population, which modern societies*

consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation."

Madanakollu, il-Qorti Ewropea dejjem illimitat din id-diskrezzjoni li jgawdu l-istati membri billi sostniet li anke din ir-regola għandha tiġi nterpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-'*fair balance*'[1].

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Josephine Bugeja vs Avukat Ġenerali et, tas-7 ta' Diċembru 2009, spjegat illi sabiex jiġi determinat jekk il-provvedimenti tal-Kap. 158, applikati għall-każ konkret, joħolqux bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-kommunità u d-drittijiet tas-sidien, iridu jiġu kkunsidrati r-riżultati prattiċi li l-applikazzjoni tal-imsemmija artikoli tal-liġi joħolqu fil-każ in eżami.

Fis-sentenza fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et, tal-24 ta' Frar 2012, ġie mfisser illi l-kumpens xieraq jista' jkun anqas mill-kumpens sħiħ li wieħed jista' jikseb fis-suq ħieles[2]. F'din ix-xorta ta' każijiet jibqa' fundamentali l-prinċipju

[1] Ara: **Lithgrow and Others v United Kingdom**, tat-8 ta' Lulju 1986 QEDB
[2] Ara wkoll: **Edwards v. Malta**, QEDB 6 t'April 2009; **Ghigo v. Malta**, QEDB 17th October 2008; **Amato Gauci vs Malta**, QEDB, 15 ta' Diċembru 2009.

ta' proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u d-drittijiet fundamentali tal-individwu milqut bil-miżura u/jew il-liġi attakkata[3].

Fil-fuq citata sentenza l-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tal-applikant Amato Gauci. Innutat li l-applikant ma setax igawdi l-pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu u ma setax jittermina l-kera: '*Thus while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time*.' Ikkunsidrat li l-applikant ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f'każ li kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu. Ikkunsidrat ukoll li l-inkwilini ma kienux '*deserving of such protection*' għaliex kellhom proprjetà alternattiva. Għalhekk, qieset li l-liġi '*lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners*'. Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda remota peress li l-kirja tista' tintiret. Aċċennat għall-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lill-applikant '*in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property*.' Ikkunsidrat ukoll li l-ammont massimu ta' kera li seta' jirċievi l-applikant (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq.

Wara li qieset dawn il-fatturi, il-Qorti Ewropea kienet tal-fehma li '*a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant….the Maltese state failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property*.' Għalhekk, sabet li kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

L-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 ġabet magħha diversi emendi fil-liġijiet tal-kera fejn l-Artikoli 4 u 4A jagħtu lis-sid il-

[3] Ara: **Sporrong and Lönnroth vs Sweden**, 18th December 1984, §§ 69-74; **Brumărescu v. Romania** 29th April 2013, § 78; **James and Others vs The United Kingdom**, 21st February 1986, § 50; **Mellacher and Others vs Austria**, 19 ta' Diċembru 1989, § 48; **Spadea and Scalabrino v. Italy**, 28 ta' Settembru 1995, § 33; **Immobiliare Saffi v. Italy**, 28 ta' Lulju 1999, § 54; **Hutten-Czapska v Poland**, 19 ta' Ġunju 2006, § 223; **Vincent Curmi noe et vs Avukat Ġenerali et**, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Ġunju 2016

possibilita` illi japplika quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitlob reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jeċċedix it-2% tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ ta' dik l-abitazzjoni. Din l-emenda tistabbilixxi wkoll illi fil-bidu ta' kull proċediment għall-awment fil-kera għandu jsir test tal-mezzi tal-inkwilin. L-istess emenda mbagħad taħseb għal sitwazzjonijiet fejn l-inkwilin ma jkunx jissodisfa t-test tal-mezzi, f'liema każ l-inkwilin għandu jingħata terminu ta' sentejn sabiex jivvaka l-abitazzjoni.

Għalhekk, fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet ta' fatt u ta' dritt, il-Qorti ssib li tassew ir-rikorrenti ġarrab vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà kif imħares mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Ir-Rimedju

Fid-dawl tal-vjolazzjoni mġarrba mir-rikorrenti, imiss issa illi l-Qorti tgħaddi sabiex tindirizza l-kwistjoni tar-rimedju mitlub mir-rikorrenti sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni mġarrba.

It-talba tar-rikorrenti hija ċirkoskritta għall-perjodu ta' żmien mill-1987 sal-2021. Ir-raġuni ta' din il-limitazzjoni hija marbuta primarjament mal-fatt illi ai termini tal-Artikolu 7 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, Kap 319[4] tal-Liġijiet ta' Malta jistabbilixxi li perjodi ta' żmien qabel it-30 t'April 1987 u cioè qabel id-data tad-dħul fis-seħħ tal-Kap. 319 ma jistax jitqies għall-fini tal-komputazzjoni u likwidazzjoni li sejra tagħmel il-Qorti[5]. Mill-banda l-oħra lanqas ma jittieħed kont ta' żmien wara l-1 ta' Ġunju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021 u r-rimedji li l-leġislatur introduċa bis-saħħa ta' dawn l-emendi bil-għan li tittejjeb is-sitwazzjoni ta' preġudizzju fil-konfront tas-sidien ta' proprjetajiet milquta bil-liġijiet tal-kera.

---

[4] *"Ebda ksur tal-Artikolu 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsiru qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tarRaba' Protokoll, l-Artikolu 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikolu 1 sa 5 (inklużi) tasSeba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April, 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-Artikolu 4."*

[5] Ara: **Josephine Mifsud Saydon et vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu, 2022; u **B. Tagliaferro & Sons Limited vs. Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 t'Ottubru, 2022

Il-Qrati mhux dejjem imxew bl-istess mod fil-kalkolu tal-kumpens anki għaliex mhux dejjem kien hemm prinċipju gwida f'dan ir-rigward. Madanakollu, fi żmienijiet aktar riċenti il-Qrati tagħna qorbu dejjem aktar lejn il-kriterji stabbiliti mill-Qorti Ewropeja Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Cauchi vs. Malta u llum il-ġurnata jista' jingħad illi hija ġurisprudenza assodata dik li tistabbilixxi kif għandu jiġi kkalkolat il-kumpens.

Hawnhekk il-Qorti sejra tagħmel referenza għas-sentenzi fl-ismijiet Erika Gollcher et vs L-Avukat tal-Istat et, John Mary Buttigieg et vs L-Avukat Ġenerali et u Jeremy Cauchi et vs Avukat Ġenerali et, liema sentenzi ġew deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022. Hawnhekk il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

> *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-proprjetà mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.*

Fil-fehma tal-perit tekniku, il-valur lokatizju tal-fond fis-suq għall-perjodu rilevanti kien kif isegwi:

Sena	Valur Lokatizju Annwali
1987	€960
1992	€1,560
1997	€2,820
2002	€3,420
2007	€5,820
2012	€5,580
2017	€8,700
2021	€10,140

Il-Perit tekniku fisser illi l-valur lokatizju annwali għas-sena 2021 huwa kkalkolat s'Awwissu .

Il-kera totali potenzjalment perċepibbli matul l-imsemmi perijodu tammonta għas-somma ta' €141,037.50[6]. Għar-raġunijiet li diġà ingħataw supra, minn dan l-ammont irid isir tnaqqis ta' 30% imbagħad mill-ammont riżultanti irid isir tnaqqis ulterjuri ta' 20%. Dan iwassal għas-somma ta' €78,981[7].

Fil-każ tal-lum jirriżulta li l-kera oriġinali kienet fis-somma ta' Lm10 ekwivalenti għal €23.29 fis-sena. Fis-sena 2010 l-kera goliet għal €185, fis-sena 2013 għoliet għal €197.58, fis-sena 2016 għal €203.50, fis-sena 2019 telgħet għal €211.56 u fis-ssena 2020 kompliet tgħola għal €214 fis-sena. Għalhekk, it-total ta' kera perċepit bejn is-sena 1988 u s-sena 2020 jammonta għas-somma ta' €2,933.47[8].

---

[6] **€4,800** (€960 x 5) + **€7,800** (€1,560 x 5) + **€14,100** (€2,820 x 5) + **€16,200** (€3,420 x 5) + **€29,100** (€5,820 x 5) + **€27,900** (€5,580 x 5) + **€34,800** (€8,700 x 4 (għas-snin 2017 sa 2020) + **€6,337.50** (10,140 (li huwa l-valur lokatizzju għal sal-24 t'Awwissu 2021) ÷ 8 (tminn xhur) = 1267.50 x 5 (għax-xhur minn Jannar sa Mejju)) = **€141,037.50**

[7] €141,037.50 – 30% = €98,726.25 – 20% = **€78,981**

[8] €535.67 (€23.29 x23 (għas-snin 1987 sa 2009)) + €555 (€185 x 3) + €592.74 (€197.58) + €610.50 (€203.50) + €211.56 + €428 (€214 x2) = **€2,933.47**

Mis-somma ta' €78,981 trid titnaqqas il-kera attwalment perċepita matul il-perijodu nteressat. Dan iwassal għas-somma ta' **€76,047.53** li trid titħallas lir-rikorrenti *qua* kumpens pekunjarju totali dovut lilhom għal leżjoni subita.

Ma' dan l-ammont irid jiżdied ukoll kumpens non-pekunjarju li l-Qorti qegħda tillikwida fis-somma ta' **€15,000** tenut kont il-perjodu ta' żmien li matulu kompliet għaddejja l-vjolazzjoni.

Dwar l-effett li jibqgħalhom il-provveddimenti tal-Kap. 158 fir-rigward tal-kirja mertu ta' din il-kawża u t-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimat mill-proprjetà *de quo*, il-Qorti tiċħad it-talba u dan in vista tal-emendi introdotti għall-Kap. 199 bl-Att XXII tal-2023.

Għalhekk u ghal dawn ir-raguniiet, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati sa fejn kompatibbli ma dak li ntqal,

1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-intimati rispettivament.

2. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li b'konsegwenza tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ġew lezi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

3. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens soffert mir-rikorrenti.

4. Tilqa' t-tielet talba u tillikwida favur ir-rikorrenti kumpens fl-ammont komplessiv ta' wiehed u disghin elf u seba' u erbgħin Ewro u tlieta u ħamsin ewro ċenteżmi (€91,047.53).

5. Tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-ammont appena likwidat, bl-imghax legali sad-data tal-pagament effettiv.

6. L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-Avukat tal-Istat.

IMHALLEF

DEP/REG