PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

Onor. Imħallef Henri Mizzi

Illum 11 ta' Ottubru 2024

Nru: 1

Rikors Nru. 220/2023 HM

Giorgina Azzopardi

Jane Gatt

Edward Mifsud u

Josephine Farrugia

v

l-Avukat tal-Istat u

Patrick Spiteri

Fil-qosor

1. Ir-rikorrenti huma l-propjetarji ta' fond soġġett għal kirja li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995, favur l-intimat Patrick Spiteri. Ir-rikorrenti jilmentaw li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009, jiksru d-drittijiet propjetarji tagħhom sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u fl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, għaliex huma ġew preklużi milli jitterminaw il-kirja li ilha għaddejja mill-1 ta' Mejju 1983, u għaliex il-kera li ġew kostretti jirċievu bl-operat tal-Kap. 69, u li llum tammonta għal €233 fis-sena, ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-proprjetà.

2. L-Avukat tal-Istat jeċepixxi li l-kirja m'għadhiex waħda protetta għaliex f'Mejju 2008 ġie ffirmat ftehim ġdid mal-intimat Patrick Spiteri, u li b'dan il-ftehim inħolqot konċessjoni ġdida ta' kera. Fi kwalunkwe każ, huwa jargumenta li l-miżura li dwara tressqet din il-kawża saret fl-interess pubbliku u għalhekk ir-rikorrenti m'humiex intitolati għal kumpens abbażi tal-valur lokatizju.

3. F'dan il-każ ser naraw jekk għandhomx jintlaqgħu it-talbiet tar-rikorrenti għad-dikjarazzjoni tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom u għall-kumpens.

Rikors ġuramentat

4. Fir-rikors ġuramentat, ir-rikorrenti qalu:-

(i) Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru wieħed u erbgħin (41) ġjà dsatax (19), fi Triq Castro fin-Naxxar (minn hawn 'l quddiem imsejjaħ biss bħala "il-Fond").

(ii) Illi dan il-Fond kien oriġinarjament jappartjeni lil Teresa Mifsud, li kisbitu b'kuntratt ta' diviżjoni riċevut min-Nutar Pubbliku Tonio Spiteri fit-28 ta' Novembru 1978. Teresa Mifsud mietet fit-18 ta' Frar 2006, u s-suċċessjoni tagħha hija regolata minn testment pubbliku riċevut min-Nutar Tonio Spiteri fis-17 ta' Ġunju 1986, li permezz tiegħu, fost disposizzjonijiet oħra, ħalliet b'werrieta universali lill-esponenti fishma ugwali bejniethom.

(iii) Illi l-intimat Spiteri jikri l-Fond versu l-kera ta' mitejn u tlieta u tletin Ewro (€233) fis-sena, liema kirja ilha tiġi prorogata ex lege sa minn żmien qabel l-ewwel (l) ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija ħamsa u disgħin (1995), tant li ilha teżisti favur l-axxendenti tal-intimat Spiteri għal snin twal.

(iv) Illi in kwantu l-liġi tat u qed tagħti lill-intimat Spiteri l-jedd li jibqa' jokkupa l-Fond kontra r-rieda tar-rikorrenti, dik il-liġi hija leżiva fil-konfront tad-dritt fondamentali ta' l-esponenti għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom, a tenur ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u kif ukoll ta' l-artikolu l ta' l-Ewwel Protokoll tat-Konvenzjoni Ewropea, billi l-liġi in kwistjoni, u ċioe' d-dispożizzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (minn hawn 'l quddiem imsejħa biss bħala "l-Ordinanza"), jipprovdu għar-rilokazzjoni tal- Fond anke kontra r-rieda ta' l-esponenti, u dan versu kera insinjifikanti u li ma tirrappreżentax kumpens xieraq u adegwat favur ir-rikorrenti għad-deprivazzjoni ta' ħwejjiġha u għall-interferenza fit-tgawdija ta' ħwejjiġha.

(v) Illi għal dawn is-snin kollha li matulhom l-esponenti u l-awturi tagħhom fit-titolu ġew imġiegħla jippermettu lill-intimat Spiteri u lill-predeċessuri tiegħu sabiex jitħallew fit- tgawdija tal-kirja konċessa lilhom snin ilu, l-esponenti kienu u għadhom qiegħdin iġarrbu leżjoni fid-drittijiet fondamentali tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom, a tenur ta' l-artikolu l ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Din il- leżjoni ġiet riskontrata hekk:

(vi) il-kontroll fuq il-kirja konċessa lill-intimat Spiteri u lill-predeċessuri tiegħu, konsistenti mir-rilokazzjoni kontinwa u mhux interrotta tal-kirja għal għexieren ta' snin, kif ukoll l-iffriżar tal-kondizzjonijiet lokatizji għall-perjodu kollu tar- rilokazzjoni, jikkostitwixxu interferenza sproporzjonata fit-tgawdija paċifika tar- rikorrenti ta' ħwejjiġhom. Tali interferenza sproporzjonata, anke jekk munita bl- interess ġenerali u pubbliku meħtieġ sabiex jilleġittimaha, qiegħda tqiegħed piż sproporzjonat fuq ir-rikorrenti, in kwantu l-intimati m'humiex qiegħdin jipprovdu għal kumpens xieraq u adegwat sabiex ir-rikorrenti jiġu indennizzati għall-piż li qed jitqiegħed fuqhom;

(vii) il-fatt li għaż-żmien kollu tar-rilokazzjoni, ir-rikorrenti u l-awturi tagħhom fit-titolu ma ngħataw qatt ebda rimedju jew dritt t'azzjoni adegwat, effettiv u idonju sabiex huma jkunu jistgħu jeżiġu l-ħlas ta' kumpens xieraq għall-interferenza sproporzjonata subita minnhom u mill-awturi

tagħhom fit-titolu ukoll jikkostitwixxi leżjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti taghhom.

(viii) Illi bl-Att X ta' 1-2009, daħlu fis-seħħ sensiela ta' emendi, inkluż u b'mod partikolari bl-introduzzjoni ta' l-artikoli 153l B, 1531Ċ, 1531F u 153 lK. Madanakollu, l-emendi introdotti permezz tal-leġislazzjoni preċitata ma jindirizzawx u wisq inqas jirrimedjaw għal-leżjonijiet subiti mir-rikorrenti, in kwantu tali emendi:

- jippermettu lill-intimat Spiteri jibqa' jgawdi l-kirja mogħtija għexieren ta' snin ilu, u li tinsab fi stat ta' rilokazzjoni;
- ma jipprovdux għal żidiet xierqa u adegwati fl-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti;
- ma jagħtux lir-rikorrenti dritt t' azzjoni jew rimedji adegwati sabiex juru li l-valur lokatizju tal-Fondjeċċedi sewwa ż-żidiet konċessi mill-emendi fuq imsemmija.

(ix) Illi l-emendi riċentissimi imwettqa permezz tal-Att XXIV tal-2021 jindirizzaw uħud mill-vjolazzjonijiet subiti, iżda ma joffru ebda rimedju jew kumpens għall- vjolazzjonijiet subiti sa issa, u wkoll huwa inċert kemm jintroduċu element adekwat ta' proporzjonalità li huwa meħtieġ sabiex il-vjolazzjoni subita mill-esponenti sa issa tiġi ċessata.

(x) Illi fkull każ, u mingħajr ebda preġudizzju għal din l-azzjoni odjema, ir-rikorrenti sejrin kontestwalment iressqu l-azzjoni opportuna sabiex jitolbu l-awment fil-kera, u għalhekk qed jirriservaw id-drittijiet kollha tagħhom fir-rigward.

(xi) Illi għalhekk qed isir dan ir-rikors.

5. Għal dawn ir-raġunijiet, ir-rikorrenti talbu lill-Qorti sabiex:-

(i) tiddikjara u tiddeċiedi illi d-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini kif ukoll ta' l-Att X ta' 1-2009, senjatament iżda mhux biss dawk introdotti fil-Kodiċi Ċivili permezz ta' l-artikoli 1531B, 1531Ċ, 1531F u 1531K, jiksru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-awturi tagħhom fit-titolu kif tutelati permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu l ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

(ii) tagħti dawk l-ordnijiet u direttivi kollha li jidhrulha xierqa u neċessarji sabiex il- leżjoni fid-drittijiet fundamentali subita mir-rikorrenti tiġi rimedjata u titwaqqaf, inkluż tordna l-ħlas ta' kumpens pekunjarju kif ukoll morali lir-rikorrenti.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati, li huma lkoll inġunti in subizzjoni.

Risposta tal-Avukat tal-Istat

6. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa:-

(i) In succint, 1-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens illi, bit-thaddim tal-ligijiet tal-kera, u cioe 1-Artikoli 1531B, 1531C, 1531F u 1531K tal-Kodici Civili u d- disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, gie vjolat id-dritt ghat- tgawdija pacifika tal-proprjeta taghhom, kif sancit bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Jidher illi r-rikorrenti ma humiex jilmentaw mid-disposizzjonijiet illi dahlu fis-sehh jew Ii gew emendati permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021;

(ii) ILLI, preliminarjament, ir-rikorrenti ghandhom jippruvaw a sodisfazzjon ta' din 1-Onorabbli Qorti: (1) it-titolu taghhom ghall-fond mertu tal-kawza; (2) Ii I- fond huwa mikri; u (3) Ii 1-kirja in kwistjoni hija wahda regolata mid- disposizzjoriijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u 1-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili;

(iii) ILLI, preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghas-suespost, minn qari tar-rikors promotur jidher Ii I-fond de quo huwa wiehed residenzjali, bil- konsegwenza Ii r-rikorrenti ma ghandhomx interess guridiku jilmentaw mill-operat tal-Artikolu 153lK tal-Kap. 16;

(iv) ILLI, fil-mertu, 1-allegazzjonijiet u talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil- fatt u fid-dritt, u dan ghas-segwenti ragunijiet illi qed jigu hawn elenkati minghajr pregudizzju ghal xulxin:

(v) ILLI, safejn 1-ilment tar-rikorrenti huwa mibni fuq 1-Artikolu 37 tal- Kostituzzjoni, tali ilment huwa nsostenibbli stante Ii, skond 1-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, 'Ebda ,ħaga fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi ligi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi ligi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data';

(vi) ILLI, skond 1-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kwalunkwe mizura illi tikkontrolla 1-uzu tal-proprjeta, bhalma ghandna f'dan il-kaz, ghandha tissodisfa tliet elementi, u cioe il-legalita, 1-interess pubbliku, u 1-proporzjonalita. Ma hemm ebda dubju li 1-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla 1-uzu tal-proprjeta skont 1-interess generali, u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl- interess generali u x'mizuri ghandhom jittiehdu sabiex jigu ndirizzati dawk il-htigijiet socjali;

(vii) ILLI, il-ligijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma mahsuba sabiex jipprotegu persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom f gheluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt tal-kiri;

(viii) ILLI, dwar l-element ta' proporzjonalita, tajjeb li wiehed jiftakar li (1) f'cirkostanzi bhal dawn fejn jezisti interess generali legittimu, huwa accettabbli illi 1-kumpens ghall-kontroll fl-uzu tal-fond ma jkunx il-valur lokatizzju shih fis-suq miftuh; (2) li 1-valur tal-fond illum huwa frott, in parte, tax-xoghol ta' manutenzjoni illi sar mill-inkwilin matul is-snin u li r-rikorrenti evitaw 1-istess spejjez tul iz-zmien tal-kirja; u (3) 1i kieku l-fond ma kienx marbut minn kirja protetta, ma hemm ebda garanzija li s-sid kien isib min jikrih tul il-perjodu kollu li ilha fis-sehh din il-kirja;

(ix) GHALDAQSTANT, 1-esponent huwa tal-umli fehma li t-taibiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqghu u kwindi jitlob bir-rispett lil din 1-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet bhala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma soffrew 1-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u 1-libertajiet fondamentali, u dan bl- ispejjez kontra 1-istess rikorrenti;

Risposta ta' Patrick Spiteri

7. L-intimat Patrick Spiteri eċċepixxa:-

(i) Illi la darba l-azzjoni tar-rikorrenti hija waħda mibnija fuq allegata vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali tutelati mill-Kostituzzjoni jew mill-Konvenzjoni Ewropea, l-eċċipjenti m'hijiex leġittimu kuntradittur billi hija la tista' tkun ħatja tal-kommissjoni ta' dik il-vjolazzjoni, u lanqas ma tista' tagħti rimedju jekk tali vjolazzjoni tassew tirriżulta, u b'konsegwenza għandha tinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju.

(ii) Illi fkull każ, ir-rikorrenti għandhom rimedju ordinarju għad-disposizzjoni tagħhom sabiex jitolbu l-awment tal-kera bis-saħħa ta' l-artikolu 12B tal-Kapitlu 158 tal-liġijiet ta' Malta, u għalhekk dina l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha għal dak li jirrigwarda l-ilment tar-rikorrenti li jkopri l-perjodu posterjuri għall-promulgazzjoni tad-disposizzjoni appena ċitata, u tillimita kull rimedju li talvolta jispetta lir-rikorrenti għall-għotja ta' kumpens pekunjarju u non-pekunjarju, kemm-il darba tassew ikun jirriżulta li seħħet vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom.

(iii) Illi bla preġudizzju għas-sueċċepit, ma hemm ebda vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal- Kostituzzjoni, anke fid-dawl ta' dak li jipprovdu l-artikolu 47(9) kif ukoll l-artikolu 37(2)(f) tal-istess Kostituzzjoni.

(iv) Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi eċċepit illi l-lokazzjoni protetta illi ġiet vestita fl-eċċipjenti seħħet permezz ta' att volontarju li r-rikorrenti jew l-awtur tagħha fit-titolu wettqu minn jeddhom.

(v) Illi mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, il-liġi li bis-saħħa tagħha l-eċċipjenti qed tokkupa l-proprjetà meritu tal-kawża saret fl-interess pubbliku, u kwindi datum sed non concessum li l-interferenza fil-jeddijiet tar-rikorrenti qed toMoq xi piż sproporzjonat fuqhom, kwalsiasi rimedju

li talvolta jistgħa jingħata għandu jkun limitat għar-reintegrazzjoni tal-bilanċ bejn l-interessi tar-rikorrenti u l-interessi soċjali li l-liġi de quo agitur tipproteġi.

(vi) Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-eċċipjenti u l-ġenituri tagħha dejjem okkupaw il-proprjetà meritu ta' din il-proċedura bis-saħħa ta' liġi, u kwindi huma ma jistgħux jitqiesu responsabbli għal kwalsiasi vjolazzjoni li talvolta setgħu iġarrbu r- rikorrcnti, billi qui iure utitur neminem laedit.

(vii) Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-eċċipjenti dejjem ħallset il-kera regolarment biż-żidiet u l-awmenti dovuti skont il-liġi.

Fatti

It-titolu tar-rikorrenti

8. Ir-rikorrenti jispjegaw li l-fond b'numru wieħed u erbgħin (41), qabel dsatax, Triq Castro, in-Naxxar (il-'Fond'), kien oriġinarjament jgħajjat lil ommhom Teresa Mifsud, li kisbitu b'titolu ta' diviżjoni fit-28 ta' Novembru 1978.[1]

9. Teresa Mifsud mietet fit-18 ta' Frar 2006.[2] Skont ir-riċerki testamentarji,[3] l-aħħar testment tagħha ġie ppubblikat min-Nutar Dottor Tonio Spiteri fis-17 ta' Ġunju 1986.[4] F'dan it-testment hija nnominat lir-rikorrenti bħala l-eredi universali tagħha, cioè lil Edward Mifsud, Giorgina Azzopardi, Jane Gatt, Josephine Azzopardi (l-aħwa Mifsud). Id-dikjarazzjoni *causa mortis* tagħha ġiet ippubblikata min-Nutar Dottor Tonio Spiteri fid-9 ta' Ġunju 2006.[5]

Kirja tal-Fond

10. Il-Fond beda jinkera fl-1 ta' Mejju 1983 minn missier l-intimat Patrick Spiteri, Antonio Spiteri, versu l-kera ta' Lm 20 fis-sena. Mill-ktieb tal-kera – kopja ta' liem ġiet ippreżentata f'paġni 15 - 44 – jirriżulta li l-kera tal-Fond kienet tammonta għal Lm 20 fis-sena mill-bidu tagħha sal-1 ta' Mejju 1992. Mill-1 ta' Mejju 1992, din telgħet għal Lm 30 fis-sena, u damet hekk sal-1 ta' Mejju 2007. Mill-1 ta' Mejju 2007 sal-1 ta' Mejju 2022 (l-aħħar pagament li jidher fuq il-ktieb tal-kera), l-intimat Patrick Spiteri kien

---

[1] Ara l-kuntratt ta' diviżjoni ppubblikat min-Nutar Dottor Tonio Spiteri fit-28 ta' Novembru 1978, kopja tiegħu esibita f'paġni 53-98.
[2] Ara l-kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Teresa Mifsud, esibita f'paġna 99.
[3] Kopji tar-riċerki testamentarji ta' Teresa Mifsud ġew esibiti f'paġni 100-102.
[4] Ara kopja tat-testment ippubblikat min-Nutar Dottor Tonio Spiteri fis-17 ta' Ġunju 1986, f'paġni 103-105.
[5] Ara kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Teresa Mifsud, cioè dik ippubblikata min-Nutar Dottor Tonio Spiteri fid-9 ta' Ġunju 2006, f'paġni 106-110.

qiegħed iħallas il-figura ta' Lm 100, jew ta' €235 (jingħad li huwa kellu jħallas €233 iżda kien iħallas is-somma ta' €235 għad-dritt).[6]

11. Fl-affidavit tal-intimat Patrick Spiteri, dan jispjega li huwa twieled u trabba fil-Fond flimkien ma' ħutu.[7] Eventwalment iżżewġu wħud minn ħutu, u marru jgħixu għal rashom.[8] Missieru, Antonio Spiteri, miet fl-14 ta' Ġunju 1990.[9] Sussegwentement, baqgħu jgħixu fil-Fond Patrick Spiteri, u ħuh, Amabile Spiteri.

12. Wara l-mewt ta' Amabile Spiteri fit-13 ta' April 2007, l-aħwa Mifsud avviċinaw lil Patrick Spiteri u saqsewh biex iroddilhom lura l-Fond.[10] Mid-dehra dan aċċetta li eventwalment iroddu lura għaliex ġie ffirmat ftehim datat Mejju 2008 bejn ir-rikorrenti u l-intimat Patrick Spiteri (il-'Ftehim').[11] F'dan il-Ftehim, is-sidien tal-Fond ikkonċedew il-Fond lill-intimat Patrick Spiteri b'titolu ta' kera għal żmien ħmistax-il sena b'effett mill-1 ta' Mejju 2007, versu l-kera ta' mitejn tlieta u tletin ewro (€233) fis-sena. Ġie maqbul li mat-trapass ta' dawn il-ħmistax-il sena, l-intimat Patrick Spiteri kien ser irodd lura l-pussess tal-Fond.

13. Fis-seduta tat-30 ta' April 2024, kemm ir-rikorrenti Jane Gatt kif ukoll l-intimat Patrick Spiteri kkonfermaw li kienu ffirmaw il-Ftehim.[12] L-intimat Patrick Spiteri żied li ma kienx għarbel il-kontenut tiegħu b'reqqa għaliex bilkemm kien jaf jaqra u jikteb, u ma kienx fittex il-parir ta' avukat qabel ma ffirmah. Madanakollu huwa kkonferma li kien jaf li, skont il-Ftehim, huwa kien obbligat li jrodd lura l-Fond fi żmien ħmistax-il sena.[13]

14. Fit-18 ta' Lulju 2022, ir-rikorrenti bagħtu ittra bl-avukat tagħhom biex jitolbu lill-intimat irodd il-Fond lura peress li issa kienu skorrew il-ħmistax-il sena indikati fil-Ftehim.[14] F'din l-ittra, l-intimat Patrick Spiteri ġie informat li:-

> Billi l-kirja mogħtija lilek bi skrittura ta' Mejju tas-sena 2008 issa skadiet u ma reġgħetx ġiet prorogata, inti llum qed tokkupa l-imsemmi fond mingħajr ebda titolu

---

[6] Ara l-affidavit tar-rikorrenti Jane Gatt, f'paġna 111.
[7] Ara l-affidavit ta' Patrick Spiteri, f'paġna 16.
[8] L-intimat Patrick Spiteri iżżewweġ lil Naima Elassali fit-23 ta' Diċembru 2009. Kopja taċ-ċertifikat taż-żwieġ ġiet ippreżentata f'paġna 46.
[9] Kopja taċ-ċertifikat tal-mewt tiegħu ġiet esibita f'paġna 45.
[10] Ara l-kontro-eżami tal-intimat Patrick Spiteri fit-30 ta' April 2024, f'paġna 167.
[11] Ara kopja tal-ftehim privat bejn l-aħwa Mifsud (ir-rikorrenti) u l-intimat Patrick Spiteri datat Mejju elfejn u tmienja (2008), f'paġni 112-114.
[12] Ara l-kontro-eżamijiet tar-rikorrenti Jane Gatt u tal-intimat Patrick Spiteri, f'paġni 156-157, u 105 rispettivament.
[13] Ara l-kontro-eżami tal-intimat Patrick Spiteri, f'paġni 164-167.
[14] Kopja tal-ittra datata t-18 ta' Lulju 2022 ġiet esibita f'paġna 115.

> validu fil-liġi u għalhekk inti qed tiġi bil-preżenti interpellat sabiex sa mhux aktar tard millum tiżgombra mill-istess fond u tirritornah bil-pussess vakanti lill-klijenti tiegħi.
> Fin-nuqqas se jittieħdu proċeduri fil-konfront tiegħek.

15. Ir-rikorrenti jgħidu li l-intimat Patrick Spiteri wieġeb għal din l-ittra bl-avukat tiegħu, u qalilhom li ma kienx ser jitlaq mill-Fond għaliex bħala inkwilin ta' kirja antika, huwa jgawdi protezzjoni mil-liġi. Skont ir-rikorrenti, din l-ittra ma setgħetx tiġi ppreżentata fl-atti proċesswali, għaliex intbagħtet fuq bażi 'mingħajr preġudizzju.'[15]

16. L-intimat Patrick Spiteri jgħid li s-sidien waqfu jaċċettaw il-kera wara l-2022, u għalhekk beda jiddepożita l-kera taħt l-awtorità tal-Qorti.[16] Jidher li fis-27 ta' April 2023, ir-rikorrenti fetħu kawża quddiem il-Bord tal-Kera sabiex jottjenu awment fil-kera, u dana abbażi tal-emendi l-ġodda fil-liġi tal-kera. Din il- kawża għadha pendenti.[17]

Ir-rapport peritali

17. Fid-digriet tat-12 ta' Ottubru 2023, il-Qorti nnominat lill-perit Godwin Abela sabiex jaċċedi fuq il-Fond u jirrelata dwar il-valur lokattizju tal-Fond għall-perjodu ta' bejn 1987 u 2021, f'intervalli ta' ħames snin kull wieħed. Ir-rapport peritali ġie ppreżentat fis-27 ta' Ottubru 2023.[18]

18. Fir-rapport peritali, il-perit tekniku jagħti deskrizzjoni tal-Fond inkluż id-daqs, il-lokazzjoni fejn jinsab u l-istat ta' manutenzjoni u finituri tiegħu. Sussegwentement huwa jgħaddi biex jagħti valutazzjoni tal-Fond, abbażi tal-metodu komparattiv u tenut kont tal-istat preżenti tiegħu, l-ispejjeż rikjesti biex jiġi aġġornat skont l-*istandards* kurrenti u l-valuri ta' proprjetajiet simili fl-istess żona. Wara li kkonsidra l-parametri kollha msemmija, il-perit tekniku ddikjara li bħala fond vakanti, kieku mibjugħ volontarjament fuq is-suq miftuħ fil-ġurnata preżenti, il-Fond jrendi l-valur ta' €200,000.

---

[15] Ara n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti f'paġna 180.

[16] Kopji taċ-ċedoli ta- depożitu rispettivi għas-snin ta' 2023 u 2024 ġew esibiti f'paġni 47-48 u 49-50 rispettivament.

[17] Ara l-kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, b'numru 235/2023, fl-ismijiet *Azzopardi Giorgina et vs Spiteri Patrick*.

[18] Ara r-rapport peritali tal-perit tekniku Godwin Abela ippreżentat fis-27 ta' Ottubru 2023, f'paġna 142.

19. Il-perit tekniku imbagħad ivvaluta l-valur lokattizju tal-Fond bejn is-snin 1987 sa 2021, skont is-segwenti tabella:-

SENA	VALUR	YIELD	VALUR LOKATIZJU
2021	€140,000.00	4.00%	€5,600.00
2016	€97,500.00	4.00%	€3,900.00
2011	€70,000.00	3.50%	€2,450.00
2006	€55,000.00	3.50%	€1,925.00
2001	€45,000.00	3.50%	€1,575.00
1996	€35,000.00	3.00%	€1,050.00
1991	€30,000.00	3.00%	€900.00
1987	€27,000.00	3.00%	€810.00

20. L-ebda parti ma ressqet domandi in eskussjoni jew xi valutazzjoni ta' perit *ex parte*. B'hekk jirriżulta li l-istima tal-perit tekniku Godwin Abela m'hijiex ikkontestata mill-partijiet.

Eċċezzjonijiet

Titolu fil-Fond

21. Fir-risposta tal-Avukat tal-Istat, huwa eċepixxa li r-rikorrenti għandhom jipprovaw it-titolu tagħhom fil-Fond.

22. Għandu jiġi mfakkar li f'din it-tip ta' kawża mhix meħtieġa prova ta' titolu assolut; kull ma jeħtieġ huwa li r-rikorrenti jipprovaw li għandhom il-jedd li javvanzaw il-pretensjonijiet tagħhom. Fid-dawl tan-nota tar-rikorrenti datata l-11 ta' Settembru 2023, u d-dokumenti kollha annessi magħha,[19] din il-Qorti tqis li ġie sodisfaċament ipprovat għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri, li l-Fond jappartjeni lir-rikorrenti f'ishma ugwali u indiviżi, liema ishma huma akkwistaw mal-mewt ta' ommhom fit-18 ta' Frar 2006.

23. Fil-fatt fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat qal li ma kienx ser jinsisti aktar fuq din l-eċċezzjoni. Għalhekk din il-Qorti sejra tqis li din l-eċċezzjoni ġiet sorvolata.

[19] Ara n-nota tar-rikorrenti u d-dokumenti li ġew annessi magħha fil-11 ta' Settembru 2023, f'paġni 52-115.

L-eżistenza ta' kirja protetta

24. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-Fond m'huwiex soġġett għall-kirja protetta. Skont l-Avukat tal-Istat, mill-1 ta' Mejju 2007, il-kirja ma kinitx qiegħda tiġi prorogata *ex lege,* iżda bis-saħħa tal-Ftehim ta' bejn il-partijiet – liem Ftehim jikkostitwixxi, skontu, konċessjoni ġdida ta' kera. Ir-rikorrenti jargumentaw li dan il-Ftehim qatt m'avvera ruħu għaliex l-artikolu 15 tal-Kap. 69,[20] jipproteġi lill-inkwilin Patrick Spiteri kontra l-effetti tiegħu.21 Kien minħabba l-protezzjoni ta' dan l-artikolu li r-rikorrenti jgħidu li qatt ma fetħu kawża kontra l-intimat Patrick Spiteri biex jipprovaw jinforzaw il-Ftehim.

25. F'dan ir-rigward l-Avukat tal-Istat iressaq żewġ raġunijiet għalfejn dan l-artikolu ma japplikax għall-każ preżenti. Fl-ewwel lok, huwa jargumenta li l-artikolu 15 tal-Kap. 69 ma japplikax għall-konċessjonijiet ta' kera li saru wara l-1 ta' Ġunju 1995. Fit-tieni lok, huwa jgħid li minkejja dan l-artikolu seta' jservi ta' protezzjoni għall-intimat Patrick Spiteri qabel l-2008 billi dan ma kellu l-ebda obbligu li jidħol fil-Ftehim, l-artikolu ma jistax jiġi invokat f'dan l-istadju, issa li l-Ftehim ġie ffirmat u li qatt ma ġew istitwiti proċeduri ġudizzjarji biex jattakkaw il-validità tiegħu. Fid-dawl ta' dan u meħud kont tal-prinċipju *pacta sunt servanda*, l-Avukat tal-Istat jisħaq li l-Ftehim għandu jitqies li huwa validu. Konsegwentement l-ilment tar-rikorrenti li l-kirja protetta kienet leżiva għad-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà m'għandux jingħata konsiderazzjoni safejn jolqot il-perjodu anteċedenti għall-Ftehim.[22]

26. Il-Qorti taqbel mat-teżi tal-Avukat tal-Istat li l-Ftehim ma jistax ħlief jitqies validu billi qatt ma ġie attakkat u, tista' żżid (mhux għaliex hu meħtieġ), li billi l-Ftehim bejn il-partijiet sar f'Mejju 2008, ma jistax jiġi invokat l-artikolu 15 tal-Kap. 69. Dan għaliex l-artikolu 15 tal-Kap. 69 joffri protezzjoni biss għall-kirjiet protetti bl-Ordinanza. Kuntratt ta' kera li ġie konkluż f'Mejju 2008 m'huwiex protett mill-Ordinanza iżda huwa regolat mid-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili applikabbli għall-kirjiet ta' wara l-1 ta' Ġunju 1995 (kif ukoll tal-Kap. 604).[23]

---

[20] Skont dan l-artikolu, "Pattijiet li jorbtu lill-kerrej għal kondizzjonijiet li huma ferm anqas vantaġġjużi minn dawk mogħtija f'din l-Ordinanza, sew jekk dawn il-pattijiet ikunu ġew miftiehma qabel l-1 ta' Ġunju, 2021 jew wara, għandhom jitqiesu nulli u mingħajr effett."

[21] Ara n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti f'paġni 179-180.

[22] Ara n-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat f'paġni 191-195.

[23] L-artikolu 1531L tal-Kap. 16.

27. L-intimat Patrick Spiteri donnu jipprova jgħid li ma daħalx għall-Ftehim volontarjament, għaliex huwa qabad u ffirma l-Ftehim mingħajr ma l-ewwel ikkonsulta ma' avukat u meta ma tantx kien jaf jaqra u jikteb. Imma dan ma jistax jitqajjem minn Patrick Spiteri fil-kuntest ta' dawn il-proċeduri. Għandu - jew kellu - jattakka l-Ftehim. Sakemm ma jitwarrabx, il-Qorti ma tistax ħlief tqisu validu.[24]

28. Għal dawn ir-raġunijiet, din il-Qorti trid tqis li l-Ftehim huwa validu, u li mill-1 ta' Mejju 2007, cioè meta daħal fis-seħħ il-Ftehim, il-kirja tal-Fond kienet regolata mill-Ftehim u mhux mil-liġi tal-kera applikabbli għall-kirjiet ta' qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Dan ifisser li l-ilment tar-rikorrenti, li l-kirja protetta kienet leżiva għad-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tagħhom, ser jiġi kkonsidrat biss safejn jikkonċerna l-perjodu ta' qabel l-1 ta' Mejju 2007, u l-emendi introdotti fil-liġi tal-kera bl-Att X tal-2009 m'humiex ser jiġu eżaminati minn din il-Qorti.[25]

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

29. L-Avukat tal-Istat jeċepixxi wkoll li l-ilment tar-rikorrenti huwa insostenibbli safejn jolqot l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.[26] Dan għaliex skont l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, l-artikolu 37 m'għandux jolqot xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962, jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data, li ma:

> (a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
> (b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
> (ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew
> (d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.

[24] Mhux talli naqas milli jagħmel dan fiż-żmien mogħti lilu mil-liġi, iżda minflok huwa għażel li jimxi mal-kondizzjonijiet tal-Ftehim u aġixxa daqslikieku kien ser jivvaka mill-Fond wara li jgħaddu l-15-il sena indikati fil-Ftehim. L-istess għamlu r-rikorrenti; għal 15-il sena dawn imxew mal-kondizzjonijiet tal-Ftehim; tant li rċevew il-kera stipulata fil-Ftehim, u mhux dik li kienu jkunu intitolati għaliha skont il-liġi tal-kera l-antika, u f'2020 u f'2022, meta ġew biex jitolbu lill-inkwilin biex irodd lura l-pussess tal-Fond, huma straħu fuq il-kontenut tal-Ftehim.
[25] L-Avukat tal-Istat eċepixxa li l-artikolu 1531K tal-Kap. 16, introdott bl-emendi tal-Att X tal-2009, m'huwiex applikabbli hawn għaliex il-Fond huwa wieħed residenzjali. Għalkemm dak li qal l-Avukat tal-Istat huwa korrett, peress li l-Qorti m'hijiex ser tikkonsidra l-ilment tar-rikorrenti safejn dan jikkonċerna l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009, l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat ġiet sorvolata.
[26] Ara n-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, f'paġna 195.

30. L-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq il-provvedimenti tal-Kap. 69 (u tal-Att X tal-2009). L-Ordinanza ġiet promulgata fid-19 ta' Ġunju 1931, u b'hekk ferm qabel it-3 ta' Marzu 1962. Jingħad li għalkemm il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet m'għandhomx l-effetti msemmija fil-paragrafi (a) sa (d) tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk l-Ordinanza, anke kif ġiet emendata, ma tintlaqatx bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Il-fatt li t-tiġdid tal-kiri favur il-kerrej isir wara l-1962 m'huwiex rilevanti; ġaladarba seħħ bis-saħħa tal-liġi li kienet fis-seħħ qabel 1962, huwa mħares bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, u ma jintlaqatx bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.[27]

31. Għaldaqstant, l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat ser tintlaqa' u l-ilment tar-rikorrenti mhux ser jiġi kkonsidrat taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, iżda ser jiġi kkonsidrat biss taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-'ewwel artikolu').

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

Sottomissjonijiet tal-Partijiet

32. Ir-rikorrenti jilmentaw li Kap. 69 li (f'dan il-każ sat-2007, kien) jipprovdi għar-rilokazzjoni kontinwa tal-Fond kontra r-rieda tagħhom u tal-predeċessuri tagħhom, bl-iffriżar tal-kondizzjonijiet lokattizji u mingħajr kumpens xieraq u adegwat, jikkostitwixxi leżjoni għad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom. Dan għaliex, anke jekk l-interferenza li nħolqot bil-liġi saret għall-interess ġenerali u pubbliku, il-liġi in kwistjoni qiegħdet piż sproporzjonat fuq ir-rikorrenti. Infatti r-rikorrenti ma ngħatawx mekkaniżmu għal awmenti xierqa u adegwati fl-ammont ta' kera pagabbli; lanqas ma ngħataw rimedju jew dritt ta' azzjoni adegwat, effettiv u idoneju biex juru li l-valur lokattizju tal-Fond jeċċedi bis-sew il-kera li kienu intitolati għalih.[28]

[27] *Anthony Debono et vs Avukat tal-Istat*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 8 ta' Ottubru 2020, § 16; *Josephine Mary sive Joyce Cachia et vs l-Avukat tal-Istat et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 23 ta' Novembru 2020, § 8.

[28] Huma jargumentaw ukoll li l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 ma kienux ta' konfort għaliex mhux talli ma rrimedjawx u ma indirizzawx il-leżjonijiet subita, iżda komplew jippermettu d-dritt ta' rilokazzjoni tal-kirja. Filwaqt li jgħidu li l-Att XXIV tal-2021 introduċa rimedju, huma jilmentaw li dan ma japplikax għal vjolazzjonijiet subita minnhom fil-passat, u xorta waħda jħallihom fi stat ta' inċertezza. Kif diġà ntqal, dawn m'humiex ser jiġu eżaminati mill-Qorti, li ser tillimita l-eżaminazzjoni tagħha għall-perjodu ta' qabel l-1 ta' Mejju 2007.

33. Min-naħa l-oħra, l-intimat Patrick Spiteri u l-Avukat tal-Istat jgħidu li l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, skont l-interess ġenerali, u skont il-liġi. Skont l-Avukat tal-Istat, l-Istat għandu diskrezzjoni fir-rigward tal-miżuri li għandhom jiġi adottati biex jiġu indirizzati l-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż, u fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, il-kumpens mogħti għall-kontroll fl-użu tal-proprjetà jista' jkun inqas mill-valur lokattizju sħiħ fis-suq miftuħ.[29]

34. L-intimat Patrick Spiteri jgħid li għalkemm għandu *locus standi* f'din il-kawża, huwa ma' jista' bl-ebda mod ikun responsabbli qua ċittadin privat, ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. B'hekk huwa jitlob li ma jiġix ikkundannat iħallas xi kumpens jew li jagħmel tajjeb għall-ispejjeż tal-proċeduri; lanqas m'għandu jiġi żgumbrat mill-Fond.[30]

Prinċipji Ġenerali

35. L-ewwel artikolu jipproteġi lill-individwi milli jiġu mċaħħda mill-kontroll, użu u ġodiment tal-possedimenti tagħhom, sakemm ma jikkonkorrux tliet rekwiżiti fl-intervent tal-Istat. Sabiex l-interferenza tal-Istat fil-proprjetà tal-individwu tkun kompatibbli mal-ewwel artikolu jeħtieġ li:-

a. il-miżura trid tkun saret taħt qafas legali (legalità);

b. l-iskop ikun wieħed leġittimu u fl-interess ġenerali (skop pubbliku); u

c. jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sid (proporzjonalità).[31]

---

[29] L-Avukat tal-Istat jargumenta wkoll li kieku ma kienx hemm kirja protetta ma kienx ser ikun hemm garanzija li l-Fond kien ser jinkera għall-perjodu sħiħ. Apparti dan, sid il-kera jakkwista awment fil-valur tal-Fond, bil-miljoramenti li jwettaq l-inkwilin.

[30] L-intimat Patrick Spiteri eċċepixxa wkoll li r-rikorrenti m'eżawrewx ir-rimedji ordinarji skont il-liġi, għaliex huwa qal li ma talbux għaż-żieda fil-kera wara l-introduzzjoni tal-emendi li ġew fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021. Fid-dawl tal-fatt li r-rikorrenti fetħu din il-kawża fis-27 ta' April 2023 (ara punt 16), din l-eċċezzjoni ġiet eżawrita. Fi kwalunkwe każ, il-Qorti qiegħda tillimita l-eżaminazzjoni tagħha għas-snin ta' bejn 1987 sa 2007, għal-liem perjodu l-Att XXIV tal-2021 ma jistax joffri rimedju ġaladarba r-rimedju introdott ma japplikax b'mod retrospettiv.

[31] Għalkemm ir-restrizzjonijiet taħt Kap. 69 ma jirriżultawx f'ċaħda totali tal-proprjetà, huma ħolqu relazzjoni lokattizja sfurzata għal żmien indefinit, u rrestrinġew lis-sidien milli jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom ħlief f'ċirkostanzi eċċezzjonali. Għal din ir-raġuni, it-tali restrizzjonijiet xorta ġew meqjusa bħala interferenza fit-tgawdija paċifika tal-possedimenti tas-sid. Dan ifisser li r-restrizzjonijiet taħt Kap. 69 għandhom jissodisfaw it-tliet rekwiżiti hawn fuq imsemmija. Fin-nuqqas, tkun seħħet leżjoni tal-ewwel artikolu.

(a) Legalità

36. Fl-ewwel lok, l-ewwel artikolu jirrikjedi li l-indħil tal-Istat ikun sar skont il-liġi u mhux b'riżultat ta' xi intervent arbitrarju. Dan jirrikjedi ukoll li d-dispożizzjonijiet legali applikabbli jkunu sodisfaċament aċċessibbli, preċiżi, u raviżabbli fl-applikazzjoni tagħhom.[32]

37. F'dan il-każ, jiġi ammess mir-rikorrenti li r-restrizzjonijiet impunjati saru skont id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, u b'hekk saru taħt qafas legali. Għalhekk jirriżulta li l-ewwel rekwiżit ġie sodisfatt.

(b) Skop Pubbliku

38. Sabiex l-indħil tal-Istat ikun kompattibbli mal-ewwel artikolu, jeħtieġ li jkun sar għal skop leġittimu fl-interess pubbliku. Jeħtieġ li tissussisti, għaż-żmien kollu tal-miżura,[33] utilità konkreta għall-indħil; u mhux biżżejjed li l-indħil ikun sar għal sempliċi ipoteżi ta' bżonn jew aspirazzjoni.[34] F'dan ir-rigward, għandu jiġi nnotat li l-awtoritajiet pubbliċi jingħataw diskrezzjoni wiesgħa sabiex jiddeterminaw x'jikkostitwixxi l-'interess pubbliku' jew l-'interess ġenerali'. Din id-diskrezzjoni m'għandhiex tiġi mittiefsa, ġaladarba ma tkunx irraġonevoli, u ġaladarba l-eżerċizzju tagħha jkun sar skont l-esiġenzi imposti mill-Konvenzjoni Ewropea.[35]

---

[32] "The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application."*Amato Gauci vs Malta*, app. no. 47045/06, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, deċiża 15 ta' Settembru 2009; *Broniowski v. Poland*, app. no. 31443/96, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, deċiża 22 ta' Ġunju 2004; ECHR 2004-V, §147; *Saliba v. Malta*, app. no. 4251/02, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, deċiża 8 ta' Novembru 2005, § 37.

[33] *Josephine Azzopardi et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et*, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, deċiża 11 ta' Mejju 2017.

[34] Ara 691/1999/1, *Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet,* Qorti Kostituzzjonali, deċiża 10 ta' Ottubru 2003.

[35] "Furthermore, 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

39. Ġie rikonoxxut f'diversi sentenzi li l-iskop tal-liġijiet impunjati kien sabiex jiġu protetti numru kbir ta' ċittadini milli jiġu żgumbrati mir-residenzi tagħhom u jipprovdu akkomodazzjoni soċjali.[36] Dan ma jiġix ikkontestat mir-rikorrenti; u għalhekk, il-Qorti ser tqis li ġie sodisfatt it-tieni rekwiżit u cioè li l-liġijiet impunjati saru għal skop leġittimu fl-interess pubbliku.

(ċ) Proporzjonalità

40. Għad li, kif intqal mill-Avukat tal-Istat għandu marġini wiesgħa ta' diskrezzjoni f'materja ta' akkomodazzjoni soċjali, huwa għandu l-obbligu li jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jilħaq, jinżamm bilanċ ġust bejn il-piż li qed ibati s-sid tal-proprjetà fit-tgawdija paċifika tad-dritt fundamentali tiegħu minħabba l-kirja protetta, u l-interessi tas-soċjetà in ġenerali. Dan huwa magħruf bħala t-test ta' bilanċ u proporzjonalità:

> Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a "legitimate aim" in the "general interest", but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights.
> [omissis]
> The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden.[37]

41. Jekk, b'konsegwenza tal-indħil tal-Istat, l-individwu jiġi sfurzat iġorr piż eċċessiv waħdu, ma jkunx ġie sodisfatt it-test tal-bilanċ u proporzjonalità. Sabiex jiġi ddeterminat jekk l-individwu ġiex mgħobbi b'piż eċċessiv u sproporzjonat, il-qorti trid teżamina l-

---

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."*Amato Gauci v. Malta*, app. no. 47045/06, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, deċiża 15 ta' Settembru 2009, § 54. Ara wkoll, *Fleri Soler And Camilleri v. Malta*, app. no. 35349/05, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, deċiża 26 ta' Settembru 2006, § 76.

[36] *AIC Joseph Barbara et vs Prim Ministru*, Qorti Kostituzzjonali, 31 ta' Jannar 2014.

[37] *Fleri Soler And Camilleri v. Malta*, app. no. 35349/05, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, deċiża 26 ta' Settembru 2006, § 68. Ara wkoll, *Saliba v. Malt*a, no. 4251/02, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, deċiża 8 ta' Novembru 2005, § 37; *James and Others v. the United Kingdom,* app no. 8793/79, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, deċiża 21 ta' Frar 1986 § 50; *Mellacher and Others v. Austria*, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, deċiża 19 ta' Diċembru 1989, Series A no. 169, § 48; *Spadea and Scalabrino*, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, deċiża 28 ta' Settembru 1995, Series A no. 315-B, § 33.

kondizzjonijiet tal-kirja, l-entità ta' indħil fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, kif ukoll l-eżistenza ta' protezzjonijiet proċedurali li jassiguraw li s-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet propjetarji la jkunu arbitrarji u lanqas imprevedibbli. L-inċertezza, sew amministrattiva sew mill-prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in konsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.[38]

42. Meħud kont ta' dan, il-Qorti sejra teżamina d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 qabel l-1 ta' Mejju 2007, b'riferenza partikolari: (i) għar-relazzjoni lokattizja li ġiet sfurzata fuq ir-rikorrenti; (ii) għall-kondizzjonijiet tal-kirja tal-Fond u għall-ammont ta' kera perċepita; (iii) għall-protezzjonijiet proċedurali disponibbli għas-sidien.

(i) Relazzjoni lokattizju sfurzata

43. L-artikolu 3 tal-Kap. 69 ipprovda jedd lill-inkwilini ta' fondi protetti sabiex ikomplu jokkupaw il-fond mikri, anke wara li jkun għalaq iż-żmien tal-kirja (kemm jekk dan ikun wieħed legali, kuntrattwali jew imnissel minn Kap. 69). Il-jedd tal-kerrej biex ikompli jokkupa d-dar ta' abitazzjoni kien wieħed indefinit għaliex it-titolu tal-kera kellu jiġġedded b'mod awtomatiku, u ma kienx leċitu għas-sid il-kera sabiex jirrifjuta li jġedded il-kirja (jew li jgħolli l-kera jew li jbiddel il-kondizzjonijiet lokattizji), mingħajr il-permess tal-Bord tal-Kera. Ma kienx possibbli għall-Bord li jilqa' talba tas-sid biex jieħu lura l-pussess tal-fond mikri, ħlief fil-każijiet espressament delineati fid-disa' artikolu tal-Kap. 69.[39] Fil-prattika, il-possibilità li t-tali kawża tirnexxi, kienet waħda remota, speċjalment għaliex, skont il-prattika tal-Bord li Jirregola l-Kera, kull dubju kien jimmilita favur l-inkwilin, filwaqt li l-iżgumbrament kien meqjus bħala rimedju straordinarju regolat minn regoli ta' interpretazzjoni strettissimi.[40]

44. Dan fisser stat ta' inċertezza għas-sidien, bħar-rikorrenti, a rigward ta' meta kien ser ikollhom id-dritt li jerġgħu jieħdu lura l-proprjetà tagħhom – speċjalment meta t-tieni

---

[38] Ara *Immobiliare Saffi v Italja*, app no. 22774/93 § 54, ECHR 1999-V; *Broniowski v. Poland*, app. no. 31443/96, ECHR 2004-V, § 151.
[39] Iċ-ċirkostanzi indikati f'dan l-artikolu jirreferu prinċipalment għal meta l-kerrej ikun kiser il-kondizzjonijiet tal-kera – bħalm'meta jkun issulloka jew ittrasferixxa l-post mikri mingħajr il-kunsens espress tas-sid, ikun naqas milli jħallas il-kera f'żewġ skadenzi jew aktar fi żmien ħmistax-il jum minn meta s-sid jitolbu l-ħlas, jew meta jkun uża l-fond mikri għal xi użu ieħor minn dak li jkun ġie miftiehem.
[40] Vol XXV pI p137; Vol XXVII pI p818.

artikolu tal-Kap. 69 ipprovda l-jedd lill-membri tal-familja tal-inkwilin biex ikomplu l-kirja wara l-mewt tal-inkwilin.

45. Fil-każ tal-lum, l-okkupazzjoni tal-Fond kienet ilha għaddejja madwar għoxrin sena meta ġie ffirmat il-Ftehim. Qabel ma l-partijiet daħlu fit-tali Ftehim, ir-rikorrenti u l-ġenituri tagħhom, kienu fi stat ta' inċertezza rigward meta setgħu jieħdu lura l-Fond, speċjalment għaliex wara l-mewt ta' Antonio Spiteri, komplew jikru l-Fond, l-intimat Patrick Spiteri u ħutu.

46. L-intimat Patrick Spiteri eċepixxa li l-okkupazzjoni tal-Fond bdiet b'att volontarju min-naħa tal-predeċessuri tar-rikorrenti. Skont il-ġurisprudenza, anke jekk kien diġà fis-seħħ il-Kap. 69 meta bdiet il-kirja, b'daqshekk ma jfissirx li bl-applikazzjoni ta' dik il-liġi fir-realtajiet tas-soċjetà Maltija, il-qagħda tas-sidien ta' fondi protetti kienet imħarsa sew. L-aċċettazzjoni tar-rikorrenti tal-fatt tal-kirja m'għandhiex tinftiehem jew testendi sabiex tfisser li ma kienx hemm vjolazzjoni tal-ewwel artikolu, għaliex l-istat ta' nuqqas ta' għażla kien ir-realtà fil-pajjiż (u infatti baqa' jippersisti sa żminijiet riċenti).[41] Ta' min isemmi wkoll dak li qalet il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ta' *Zammit and Attard Cassar vs Malta*:

> In the present case the Court observes that the applicants' predecessor in title knowingly entered into the rent agreement in 1971. It is the Court's considered opinion that, at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come. Moreover, the Court observes that when the applicants inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which were to no avail in their circumstances. [Omissis] Furthermore, as in R & L, s.r.o. and Others (cited above), the applicants in the present case, who inherited a property that was already subject to a lease, did not have the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It follows that they could not be said to have waived any right in that respect.[42]

47. B'hekk l-okkupazzjoni tal-Fond sa meta ġie ffirmat il-Ftehim taħt dawn il-kondizzjonijiet ma tistax verament titqies li saret skont il-volontà tar-rikorrenti jew tal-predeċessuri tagħhom, iżda kienet ir-riżultat tar-relazzjoni lokattizja li impona fuqhom l-Istat.

---

[41] 68/2019, *Curmi Patricia et vs Pace Miriam et*, Qorti Kostituzzjonali, 6 ta' Ottubru 2020.

[42] *Zammit And Attard Cassar v. Malta*, app. no. 1046/12, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, 30 ta' Lulju 2015, § 50.

(ii) Il-kondizzjonijiet tal-kirja tal-Fond u l-ammont ta' kera perċepita

48. Kif diġà ntqal, qabel l-Att XXIV tal-2021, it-tielet artikolu tal-Kap. 69 kien jipprekludi lis-sid il-kera milli jgħolli l-kera u jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kirja mingħajr il-permess tal-Bord. Il-Bord seta' jippermetti l-awment tal-kera f'każ li s-sid kien obbligat jagħmel jew kellu raġuni tajba biex jagħmel tibdil jew xogħolijiet li m'humiex tiswijiet ordinarji, jew jekk il-kera l-ġdida ma tkunx iżjed minn 40% tal-kera ġusta (stabbilit meta meħtieġ, bi stima) li biha l-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914.[43]

49. Skont l-Ordinanza, il-kera pagabbli ma setgħet qatt tammonta għal iktar minn 40% tal-kera li kienu jkunu intitolati għaliha qabel l-4 ta' Awwissu 1914. F'dan il-każ, kien hemm awment wieħed biss fil-kera mill-inċipit tal-kirja sal-1 ta' Mejju 2007; dan kien f'1992, meta l-kera żdiedet minn Lm 20 fis-sena għal Lm 30 – preżumibbilment wara li ntlaħaq ftehim amikevoli mal-kerrej. Minkejja din iż-żieda, joħroġ li l-kera li kienu jirċievu r-rikorrenti u ommhom kienet tammonta għal persentaġġ minuri ta' dak li setgħu jirċievu, li kieku ma kienx għall-indħil tal-Istat:

Sena	Valur Lokattizju (€)	Kera Attwali (€)	Persentaġġ (%)
1987	810.00	46.59	5.75
1988	810.00	46.59	5.75
1989	810.00	46.59	5.75
1990	810.00	46.59	5.75
1991	900.00	46.59	5.17
1992	900.00	69.88	7.76
1993	900.00	69.88	7.76
1994	900.00	69.88	7.76
1995	900.00	69.88	7.76
1996	1,050.00	69.88	6.66
1997	1,050.00	69.88	6.66
1998	1,050.00	69.88	6.66
1999	1,050.00	69.88	6.66
2000	1,050.00	69.88	6.66
2001	1,575.00	69.88	4.44
2002	1,575.00	69.88	4.44
2003	1,575.00	69.88	4.44

[43] L-artikolu 4 tal-Kap. 69. Kien biss mal-Att X tal-2009 li s-sidien ingħataw id-dritt li jottjenu awmenti fil-kera msejsa fuq iż-żieda fl-inflazzjoni kull tliet snin. Madanakollu kif diġà ingħad, dawn l-emendi m'humiex qiegħdin jiġu kkonsidrati, ġaladarba qiegħed jiġi meqjus li l-kirja protetta spiċċat fl-1 ta' Mejju 2007.

2004	1,575.00	69.88	4.44
2005	1,575.00	69.88	4.44
2006	1,925.00	69.88	3.63

50. Dan juri li l-liġi ma kinitx tiggarantixxi lis-sidien ta' kirjiet protetti, bħar-rikorrenti u ommhom, il-possibilità li jottjenu kera li tirrifletti r-realtajiet ekonomiċi tal-pajjiż u l-valur lokattizju tal-Fond – b'konsiderazzjoni tal-lokazzjoni, id-daqs u l-kundizzjoni tiegħu. Għalkemm kif qal l-Avukat tal-Istat, meta l-miżura tkun ittieħdet għal skop pubbliku, il-kumpens għall-interferenza tal-Istat mhux bilfors għandu jammonta għall-valur lokattizju tal-Fond, intqal ukoll mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem;

> Nevertheless this may not lead to results which are manifestly unreasonable such as amounts of rent allowing only a minimum profit.[44]

51. Jirriżulta għalhekk sproporzjon bejn il-kera li kienu intitolati għaliha r-rikorrenti u l-predeċessuri tagħhom, u dik li setgħu jirċievu. Dan ifisser li r-rikorrenti u l-predeċessuri tagħhom ġew imċaħħda mill-użu, ġodiment, u l-kontroll tal-proprjetà tagħhom, b'kera li ma kinitx reali u ġusta, u b'possibilità minima biex jerġgħu jieħdu lura l-proprjetà tagħhom.

(iii) Il-protezzjonijiet proċedurali disponibbli għas-sidien

52. Filwaqt li l-inkwilini ngħataw protezzjoni, dan ma kienx il-każ għas-sidien, li kellhom joqgħodu għal dak li tipprovdi l-liġi, għaliex il-leġislatur naqas milli joffrilhom rimedju adegwat skont il-liġi ordinarja sabiex joġġezzjonaw b'mod effettiv għar-restrizzjonijiet fuq il-kondizzjonijiet lokattizji. Kif diġà ntqal, il-liġi ma kinitx tassigura kera reali u ġusta għas-sidien, bħar-rikorrenti. Lanqas ma kienet tassigura li t-tali kirjiet jitgawdew biss minn dawk li jimmeritaw il-protezzjoni tal-Istat. L-unika triq li kellhom ir-rikorrenti kienet li jfittxu kenn quddiem il-qrati kostituzzjonali jew konvenzjonali.[45]

Konklużjoni

53. Fid-dawl ta' dan kollu, il-Qorti tqis li l-intervent leġislattiv li wassal biex ir-rikorrenti jibqgħu taħt kontrolli leġislattivi kemm fir-rigward tal-introjtu li setgħu jirċievu huma u

---

[44] *Amato Gauci v Malta*, app no 47045/2006, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, deċiża 15 ta' Diċembru 2009.

[45] Ara 72/2015, *Josephine Azzopardi et vs l-Onorevoli Prim Ministru et*, Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (sede kostituzzjonali), deċiża 11 ta' Mejju 2017.

l-predeċessuri tagħhom mill-kirja tal-Fond, kif ukoll fir-rigward tar-ripreża tal-Fond, jammonta għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti għall-protezzjoni tal-proprjetà privata tagħhom. Ir-rikorrenti bħala sidien ġew mistennija li jġorru waħedhom il-piż ta' miżuri soċjali bil-proprjetà tagħhom, mingħajr ma ġew megħjuna mill-Istat biex jagħmlu dan. L-Istat, minkejja li ħa ħsieb jilleġisla dwar il-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż, u minkejja li lliberalizza s-suq tal-kera fl-1995, naqas milli bl-istess mod jaħseb biex jissalvagwardja l-jeddijiet tas-sidien biex ikollhom dħul xieraq mill-proprjetà tagħhom, u għarfien dwar meta setgħu jeħduha lura, b'mod li sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inħoloq żbilanċ u piż eċċessiv u sproporzjonat bejn il-jeddijiet tas-sidien min-naħa waħda u l-interessi ġenerali min-naħa l-oħra.

Il-likwidazzjoni tad-danni

Danni pekunjarji

54. Ingħad mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, li d-danni likwidati għal-leżjoni ta' dritt fundamentali għandhom ipoġġu lir-rikorrent, kemm jista' jkun, fil-pożizzjoni li kien ikun fiha li kieku t-tali leżjoni ma seħħitx.[46]

55. F'dan il-każ, ir-rikorrenti huma intitolati għall-kumpens għall-privazzjoni tal-proprjetà tagħhom mis-sena 1987, cioè mid-dħul fis-seħħ tal-Konvenzjoni Ewropea f'Malta, sa 2007, cioè meta daħal fis-seħħ il-Ftehim bejn il-partijiet.

56. Kif diġà ntqal, Teresa Mifsud mietet fit-18 ta' Frar 2006, u kien f'din id-data li r-rikorrenti wirtu l-ishma rispettivi tagħhom fil-Fond. Madanakollu, dan m'għandu jkollu l-ebda impatt fuq id-danni pekunjarji li għandhom jiġu likwidati. Dan għaliex il-ġurisprudenza tippermetti lill-eredi jagħmlu ilment anke għall-perjodu ta' żmien fejn il-proprjetà kienet tappartjeni lill-mejjet jew mejta, peress li bħala eredi huma meqjusa li daħlu fiż-żarbun legali tiegħu jew tagħhom.[47]

---

[46] Ara *Kingsley v the United Kingdom* [GC], no. 35605/97, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, ECHR 2002-IV, § 40; *Marshall and Others v Malta*, app. no. 79177/16, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, deċiża 11 ta' Frar 2020.

[47] 62/2020, *Rita Falzon v. Dun Saverin Cutajar et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 30 ta' Marzu 2022.

57. Meħud kont tar-rapport peritali tal-Perit Godwin Abela, id-differenza bejn il-kera li rċevew ir-rikorrenti bejn 1987 sa 2007 u dik li setgħu jirċievu fis-suq miftuħ, hija s-segwenti:-

Sena	**Valur Lokattizju (€)**	**Kera Attwali (€)**	**Differenza (€)**
1987	810.00	46.59	763.41
1988	810.00	46.59	763.41
1989	810.00	46.59	763.41
1990	810.00	46.59	763.41
1991	900.00	46.59	853.41
1992	900.00	69.88	830.12
1993	900.00	69.88	830.12
1994	900.00	69.88	830.12
1995	900.00	69.88	830.12
1996	1050.00	69.88	980.12
1997	1050.00	69.88	980.12
1998	1050.00	69.88	980.12
1999	1050.00	69.88	980.12
2000	1050.00	69.88	980.12
2001	1575.00	69.88	1505.12
2002	1575.00	69.88	1505.12
2003	1575.00	69.88	1505.12
2004	1575.00	69.88	1505.12
2005	1575.00	69.88	1505.12
2006	1925.00	69.88	1855.12
		Total:-	**21,508.85**

58. Kif intqal mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, minn din il-figura għandu jitnaqqas 30% minħabba l-iskop pubbliku tal-miżura, cioè l-protezzjoni soċjali tal-inkwilini. Jitnaqqas ukoll 20% fid-dawl tal-fatt li l-Fond ma kienx ser ikun neċessarjament mikri matul il-perjodu sħiħ li kieku ma kienx għall-miżura tal-Istat:-

> In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period [omissis]
> It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value. [omissis] In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the

> social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed. [omissis] With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction.[48] [omissis]
> Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.[49]

59. B'hekk wara li jitnaqqsu t-tali ammonti, id-danni pekunjarji jammontaw għal **€10,754.43**.

60. F'*Cauchi vs Malta*, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem kienet applikat żieda ta' 5% fuq is-somma likwidata sabiex tikkumpensa lir-rikorrenti għat-telf fil-valur tas-somma likwidata matul iż-żmien.[50] Madanakollu t-tali prassi ma ġietx addottata minn dawn il-qrati, li sostnew li l-figuri mressqa mill-periti tekniċi diġà jieħdu kont taż-żieda fl-inflazzjoni. Barra minn hekk, it-tali awment m'huwiex meqjus ġustifikat meta wieħed jikkonsidra li s-sidien ser ikunu qed igawdu minn benefiċċju sostanzjali u dan peress li m'humiex meħtieġa li jħallsu taxxa fuq il-kumpens li jirċievu għall-ksur tad-drittijiet fundamentali, iżda li kieku kienu qed jikru fuq is-suq miftuħ kien ser ikollhom iħallsu t-taxxa fuq il-qliegħ tagħhom.[51] B'hekk il-Qorti mhix ser tordna t-tali interessi fuq is-somma likwidata.

Danni non-pekunjarji jew morali

61. Skont il-ġurisprudenza, id-danni morali, kuntrarjament għal dawk pekunjarji, ma jintirtux, għaliex dawn intiżi biex jikkumpensaw lill-vittma għat-tbatija morali li tkun sofriet minħabba leżjoni li tkun ġiet ddikjarata mill-qorti.[52] Ir-rikorrenti bdew isofru danni morali meta wirtu sehemhom fil-Fond, cioè mit-18 ta' Frar 2006 (meta mietet Teresa Mifsud). Huma waqfu jsofru t-tali danni fl-1 ta' Mejju 2007, ċioè meta l -kirja

[48] Ara wkoll, *Marshall and Others v. Malta*, app. no. 79177/16, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, 11 ta' Frar 2020, § 95.
[49] *Cauchi vs Malta*, app. no. 14013/19, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, 25 ta' Marzu 2021, § 101 – 104.
[50] Ibid, § 107.
[51] 68/18/1AF, *Benjamin Testa et vs l-Awtorità tad-Djar et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 30 ta' Ġunju 2021.
[52] Ara fost oħrajn, 167/20/1 FDP, *Mary Fatima Vassallo et vs Maria Dolores Darmanin u l-Avukat tal-Istat*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 17 ta' Ġunju 2024.

tal-Fond ma baqgħetx kirja protetta għaliex daħal fis-seħħ il-Ftehim. B'hekk wara li kkonsidrat il-kwantum ta' danni ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta,[53] u cioè ta' €500 għal kull sena, il-Qorti qiegħda tillikwida *arbitrio boni biri*, is-somma ta' €500 bħala danni non-pekunjarji jew morali.

Parti deċiżiva

62. Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti:

(i) Tilqa' l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat b'dan illi mhix ser tqis l-ilment tar-rikorrenti għall-perjodu ta' wara l-1 ta' Mejju 2007, cioè meta daħal fis-seħħ il-Ftehim;

(ii) Tilqa' l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat fir-rigward tan-nuqqas ta' applikabbilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni;

(iii) Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat fir-rigward tat-titolu tal-Fond, u n-nuqqas ta' applikabbilità tal-artikolu 1531K tal-Kap. 16, u dik tal-intimat Patrick Spiteri rigward l-eżistenza ta' rimedji ordinarji;

(iv) Tilqa' limitament l-ewwel talba tar-rikorrenti billi tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 kisru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-predeċessuri tagħhom, kif tutelati permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

(v) Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti billi tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' €10,754.43 u d-danni non-pekunjarji jew morali, fis-somma ta' €500, li b'kollox jammontaw għal €11,254.43; tiddikjara u tiddeċiedi li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti u l-predeċessuri tagħhom b'konsegwenza tal-operat tal-Kap. 69; u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-istess danni u kumpens fl-ammont ta' €11,254.43.

Bl-imgħax legali dekorribbli mid-data tas-sentenza. L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu hekk: (i) 70% mill-Avukat tal-Istat; u (ii) 30% mir-rikorrenti.

[53] Ara, fost oħrajn, 36/18, *Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 23 ta' Novembru 2020.

Henri Mizzi
Imħallef

Tristan Duca
Deputat Reġistratur