PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Numru 634/2022 MS

Andrew Micallef, u martu Josephine Micallef

Vs.

Avukat tal-Istat; u Mary Callus għal kull interess li jista' jkollha

Illum, 28 t'Ottubru, 2024

Kawża Numru:1K

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors preżentat mir-rikorrenti fid-29 ta' Novembru 2022 li bih wara li ppremettew kif ġej:

> Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond, 41, 'Oxford', gia bin-numru 85, Triq San Andrija, Hal Luqa, u li rikorrent

Andrew Micallef kien akkwista permezz ta' zewg Kuntratti ta' Bejgh, wiehed datat, datat l-erbgha u ghoxrin ta' Jannar tas-sena elf disa' mija u tmenin (24/01/1980), fejn akkwista n-nofs indiviz tal-fond *de quo* mill-poter ta' Andreana Zammit, armla ta' Antonio Zammit, u n-nofs indiviz l-iehor mill-poter ta' Josephine Bondin , armla ta' Nicola Bondin u s-seba' uliedha, Rita, Maria Carmela, George, Annuziata, sive Nancy, Maria, Joseph u Andrew, ahwa Bondin, permezz ta' kuntratt datat is-sitta u ghoxrin Jannar tas-sena elf disa' mija wiehed u tmenin 26/01/1981), u z-zewg kuntratti in atti n-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello. Kopja taz-zewg kuntratti hawn imsemmija huma esebiti u mmarkati bhala Dok. 'A' u Dok. 'B' rispetivament.

Illi l-fond in kwistjoni ppervjena lir-rikorrenti kif jirrizulta mill-istess atti u l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-Dok. 'C' hawn anness.

Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimata, Mary Callus, armla ta' Leonardo Callus, mis-sena elf disa' mija u disghin (1990) bil-kera ta' Lm120. fis-sena, wara li l-istess rikorrenti kienu krew dan il-fond lill-istess intimata, u llum ghandu kera ta' €300.00 fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti ta' kull tlett snin skond l-indici ta' l-oghli tal-hajja.

Illi kif inghad fil-paragrafu precedenti, l-kera li l-intimata, Mary Callus qieghda thallas a tenur tal-ligi jammonta ghal €300.00 fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

Illi l-inkwilina Callus, ilha tokkupa ghal dan zmien kollu taht titolu ta' kera stabbilit u mizmum taht id-dispozizzjonijiet ta' Kap 69, tal-Ligijiet ta' Malta, senjatament taht artikolu 3, u kif ukoll flimkien mad-dispozizzjonjiet tal-Att X ta-2009, taht artikolu 1531C ta' Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi ghalhekk l-intimata baqghet tgawdi kirja sfurzata fuq is-sid u thallas biss kera irrizorja ta' €300.00 fis-sena, ossia l-kera massima li jipprospetta artikolu 1531C ta' Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, minghajr ma nzamm il-propozjon bej id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Il-kera li jhallas l-inkwilina, Callus, bla dubbju ta' xejn, hi kera baxxa, u dan meta jigi kkunsidrat dak li verament il-propjeta` tista` ggib fis-suq miftuh.

Illi huwa stat ta' fatt illi fid-dispozizzjonjiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, ta d-dritt lill-inkwilina, *qua* intimata, Mary Callus li tibqa' tghix fil-fond fuq citat u dan minkejja li skada t-terminu lokatizju, b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-uniku awment ikun dak skont ir-rata tal-inflazzjoni kif titgi ddetrminata mill-Awtorijiet Governattivi. Dan kollu wassal ghal relazzjoni forzata bejn is-sid u l-inkwilin ghall-eprjodu indefint.

Illi ghalhekk ir-rikorrenti gew mcahhda mit-tgawdija tal-propjeta` taghhom ghal dawn is-snin kollha, minghajr ma qatt inghataw kumpens xieraq talli gew spussessati mill-istess fond. Ghalhekk b'dan kollu r-rikorrenti gew ipprivati mill-propjeta` taghhom bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

Il-hlas baxx ta' kera, l-incertezza tat-tehid lura tal-propjeta`, in-nuqqas ta' proceduri li jissalvagwardjaw lis-sidien, zieda fl-gholi tal-hajja f'Malta tul dawn l-ahhar snin, u kif ukoll l-interferenza sporzjonata bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inwilini ikkrejaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

Ghalhekk ir-rikorrenti, fl-umli fehma taghhom, ssostnu li nkisru d-drittijiet taghhom li hemm sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement ghandhom d-dritt li jircievu kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, u dan stante illi gew imcahhda, minghajr ma inghataw kumpens gust ghat-tgawdija tal-propjeta` taghhom;

l-istess rikorrenti pproċedew billi talbu lil din il-Qorti, prevja kwalsiasi provvediment neċessarju u opportun, jogħġobha:

1. Tiddikjara u Tiddeciedi illi minhabba l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, inkluz tal-artikolu 3 talk-istess Kapitolu fil-ligi, u/jew stante li Att X tal-2009 kiser id-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-propjeta taghhom tal-fond, 41, 'Oxford', gia bin-numru 85, Triq San Andrija, Hal Luqa, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu u tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

2. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni, li jinkludu danni non-

pekunarji, li r-rikorrenti sofrew b'konsegwenza tal-operazzjonjiet tal-ligijiet fuq citati fit-talba precedenti, u dan ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni bil-hatra ta' periti nominandi;

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

5. Taghti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa.

Bl-ispejjez u l-imghaxijiet legali kontra l-intimati li minn issa huma ngunta in subizzjoni.

2. Rat ir-risposta preżentata mill-Avukat tal-Istat fis-6 ta' Jannar 2023[1], li biha ġie eċċepit hekk:

1. Illi in vena preliminari, ir-rikorrenti jridu jġibu prova:
a. tat-titolu li għandhom fuq il-fond 41, 'Oxford', gia bin-numru 85, Triq San Andrija, Hal Luqa; u
b. tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq hija regolata bil-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;**

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;

3. Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi biss **mid-data tal-iskadenza tal-ftehim tal-kirja sal-1 ta' Ġunju 2021** u cioè d-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV ta' 2021;

5. Illi bla ħsara għal dak ġia eċċeppit, mal-miġja tal-**artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti ma jistgħux iżjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni

[1] Fol.17.

ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

Illi konsegwentement u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimata qed tokkupa l-fond in mertu bis-saħħa **Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti **lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimata ma tistax tistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;

6. Illi safejn it-talbiet tar-rikorrenti jinvokaw l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni, dawn ma jiswewx għaliex dan l-artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u, f'kull każ, ma jagħmilx parti mill-liġi Maltija;

   Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost jirriżulta li ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

3. Rat ukoll ir-risposta imressqa mill-intimata Callus fit-18 t'April 2023[2], li permezz tagħha qalet hekk:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghas-segwenti ragunijiet li qed jigu hawn elenkati minghajr pregudizzju ghal xulxin.

[2] Fol.25.

2. Illi l-ewwel u qabel kollox, ir-rikorrenti ghandhom igibu prova adegwata tal-ftehim tal- kirja li qed jigi attakkat permezz ta' dan ir-rikors promotur. M'hemm l-ebda riferenza ghad-data ta' meta saret il-kirja li qieghda tigi kkontestata u lanqas m'hemm riferenza ghall-kundizzjonijiet kontrattwali li setghu nnegozzjaw il-partijiet. Ghaldaqstant fl- eventwalita li tali kirja ma saritx qabel 1-1 ta' Gunju 1995, sew id-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, kif ukoll l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta m'humiex applikabbli.

3. Illi l-esponenti dejjem imxiet skont id-disposizzjonijiet tal-ligi, anzi addirittura hija l- inkwilina idonea ai termini tal-ligi, sahansitra rikonoxxuta wkoll mir-rikorrenti, qatt ma kisret il-kundizzjoniiet tal-kiri jew il-ligi, u dejjem hallset il-kera fil-hin. Ghaldaqstant l- intimata m'ghandhiex issofri l-ebda konsegwenzi ta' dan u lanqas m'għandha tigi kkundannata responsabbli għad-danni. Konsegwentament, l-intimata lanqas m'ghandha tinzamm responsabbli sabiex thallas xi kumpens bhala danni jew sahansitra li tigi zgumbrata mill-fond in kwistjoni u konsegwentament titlef l-unika saqaf fuq rasha.

4. Illi għandu jinghad ukoll li l-esponenti ghamlet diversi xogħlijiet u benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirrizulta fil-mori u s-smiegh tal-kawza, u dan ghandu wkoll jittiehed in konsiderazzjoni meta din l-Onorabbli Qorti tevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond.

5. Illi l-esponenti tgawdi mill-protezzjoni tal-ligi u kif inhu ben saput hija m'ghamlet l-ebda ligijiet. Per konsegwenza hija m'għandhiex tinstab hatja ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnhom allegat, u konsegwentament lanqas m'ghandha tbaghti ebda konsegwenzi jew tigi ddikjarata responsabbli għal xi danni, wisq anqas tigi kkundannata thallas kumpens.

6. Illi l-esponenti qieghda tgawdi d-drittijiet taghha fuq il-proprjeta de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permess skont il-ligi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taht il-ligijiet tal-kera. Għalhekk mhux qed tippregudika d-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, permezz tal- Artikolu 1531C tal-Kodici Civili inholoq mekkanizmu ta' awment fil-kera li permezz tieghu il-kera tizdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni. Ulterjorment, jingħad li bl-emendi introdotti permezz tal-Att Numru XXVII tal-2018, kif sussegwentement emendati permezz tal-Att XXIV tal-2021 mhux impossibli ghas-sid li jirriprendi lura l-fond billi

hemm rimedju ordinarju disponibbli. Inoltre permezz ta' dawn l-emendi, il-kirja issa tista' tirrifletti l-kera ta' fond fis-suq miftuh.

7. Illi m'hemm l-ebda vjolazzjoni tad-drittijiet u libertajiet fundamentali tal-bniedem u ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta da parti tal-intimata, fis-sens li l-kera li tithallas minnha hija skont il-ligi vigenti u ragionevolment adekwata fil-kuntest u proporzjonata meta komparata mal-fond de quo.

8. Illi bla hsara ghall-premess jingħad li l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jigi kopert mill- Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan ghaliex Kapitoli 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta bhala ligijiet li dahlu fis-sehh qabel l-1962 jinsabu mharsa permezz tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni li jipprovdi li "l-ebda haga fl-Artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma ghandha tolqot il-hdim ta' xi ligi fis-sehh minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi ligi maghmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis-sehh minnufih qabel dik id- data (jew xi ligi li minn zmien ghal zmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)...".

9. Illi sa fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti tirrileva 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- proprjeta skont l-interess generali. Anki skont il-gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgha sabiex jiddentifika x'inhu mehtieg fl- interess generali u x'mizuri ghandhom jittiehdu sabiex jigu ndirizzati dawk il-htigijiet socjali. 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. B'hekk dawn l-artikoli zgur li ma jistgħux jigu klassifikati bhala mhux legittimi jew mhux fl-interess generali. L-intimata hija tal-opinjoni li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

10. Illi l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkoncedi ebda dritt li xi hadd jircievi profitt. Allura fil-kuntest ta' proprjeta li qed isservi ghall-finijiet ta' social housing, zgur li ma jistax jigi kontemplat xi dritt simili.

11. Illi f'cirkostanzi bhal dawn fejn jezisti nteress generali legittimu, ma tistax tpoggi fl-istess keffa l-valur tal-propjeta

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 cioe' li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-gurisprudenza taghha fosthom fil-kaz ta' Amato Gauci vs Malta rrikonoxxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza taghha ricenti fl-ismijiet Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Regyaud et 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 għandu jwassal ghal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizzju ta' fond fis-suq hieles”.

12. Illi ghaldaqstant jekk fil-kaz odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizzju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilancjat bil-margini wiesgħa tal-Istat li jillegizla fil-kuntest ta' mizuri socjali fosthom fil-qasam tad-djar. M'hemm l-ebda dubju li kieku kellu jigi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju ghall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas socjali u anke fl- ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-rizultat ikun li tinholoq krizi li tghabbi lil hafna familji b'pizijiet li ma jifilhux għalihom.

13. Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jigu pregudikati minhabba l-fatt li l-ammont tal- kera ma jirriflettix il-valur rejali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jigi rrimedjat bit- tnehhija tal-Artikoli tal-Kap 69 jew tal-Att X tal-2009.

14. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, m'hemm l-ebda certezza illi li kieku l-fond de quo ma kienx suggett għad-dispozizzjoniet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tali fond kien se jkun mikri fis-suq liberu ghal dawn l-ghexieren ta' snin minghajr interruzzjoni. Konsegwentament din l-Onorabbli Qorti ghandha tiehu in konsiderazzjoni dan il-fatt fl- eventwalita li joghgobha tordna kumpens u tillikkwida d-danni ai termini tal-ligi hekk kif rikjest mir-rikorrenti fir-rikors promotur.

15. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost f'kaz li din l-Onorabbli Qorti tilqa' t-talbiet attrici ghall-kumpens u likwidazzjoni tad-danni, għandu jkun l-Istat li jerfa' r-responsabbilta tal- prezz finanzjarju ta' ligi li dahhal l-Istat stess, u mhux l-intimata. Jekk it-talbiet attrici jintlaqghu, l-

intimata ser tghaddi minn piz finanzjarju enormi (hardship) liema piz m'ghandhiex terfa' hija izda tali piz għandu jigi merfugh mill-Istat b'mizuri socjali adekwati.

16. Salv eccezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jigu trattati fil-mori tal-kawza.

4. Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet;

5. Rat id-dokumenti kollha miġbura kif ukoll l-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

6. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet;

7. Rat li l-kawża ġiet differita għall-udjenza tal-lum sabiex tiġi deċiża;

Ikkunsidrat:

8. Illi din hija azzjoni li permezz tagħha r-rikorrenti qed jilmentaw minn ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħhom bħala sidien tal-fond urban bin-numru wieħed u erbgħin (41), qabel ħamsa u tmenin (85), bl-isem 'Oxford' fi Triq Sant'Andrija f'Ħal Luqa (minn issa 'l quddiem imsejjaħ «il-Fond»). Huma jgħidu li l-intimata Callus għandha kirja fuq il-Fond li tgawdi mill-protezzjoni naxxenti mid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini[3] (minn issa 'l quddiem «l-Ordinanza»), u li din il-protezzjoni qed twassal għall-vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

9. Ir-rikorrenti kisbu l-Fond permezz ta' żewġ kuntratti. B'kuntratt riċevut min-Nutar Mario Rosario Bonello fl-24 ta' Jannar 1980[4], huma kisbu nofs indiviż tal-Fond bil-prezz ta' Lm750. B'kuntratt ieħor riċevut mill-istess Nutar fis-26 ta' Jannar 1981[5], ir-rikorrenti kisbu n-nofs indiviż rimanenti tal-Fond, din id-darba versu l-prezz ta' Lm500.

[3] Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta.
[4] Fol.4.
[5] Fol.10.

10. Il-Fond ma kienx dekontrollat[6], iżda jidher li kien rekwiżizzjonat u sussegwentement de-rekwiżizzjonat fis-sena 1974[7].

11. Kienu r-rikorrenti stess li krew il-Fond lill-intimata Callus u lil żewġha Leonard Callus fis-sena 1990, u dan versu l-kera ta' Lm120 fis-sena[8]. Jirriżulta li l-intimata Callus u r-rikorrent Andrew Micallef huma aħwa[9]. Il-konjuġi Callus kienu jużaw mill-Fond bħala r-residenza ewlenija tagħhom[10]. Leonard Callus miet fit-28 t'Awwissu 2005[11], u l-intimata baqgħet tgħix fil-Fond weħidha. Il-kera baqgħet f'dak l-ammont, li eventwalment inqaleb għal €300 fis-sena, sakemm infetħet din il-kawża[12]. L-intimata Callus xehdet li ħuha kien xtaq li jieħu l-post lura jew jieħu kera ogħla madwar għaxar snin qabel il-kawża, iżda hija rrifjutat wara li ħadet parir. Ir-rikorrent Andrew Micallef ukoll xehed li hu kellu xi jgħid ma' żewġ oħtu għax ried iktar kera fis-snin disgħin, u kkonferma li kien talab il-post lura mingħand oħtu fis-snin elfejn meta kien wasal biex jiżżewweġ ibnu, peress li ried jagħtih il-Fond biex jabita fih. L-intimata Callus kienet irrifjutat, peress illi ma kellhiex band'oħra fejn tmur toqgħod[13].

Ikkunsidrat:

12. Illi mill-provi prodotti jirriżulta ampjament illi l-Fond jappartjeni lir-rikorrenti indiviżament bejniethom, u kif ukoll li l-Fond huwa soġġett għal kirja li taqa' taħt l-effett tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza.

13. Illi issa hija ġurisprudenza kopjuża dik li tqis li dawk il-liġijiet li jipprovdu għall-impożizzjoni ta' relazzjoni lokatizja fuq sidien ta' fondi urbani hija liġi li tfittex li tilħaq skop soċjali fl-interess ġenerali, u li għalhekk minnha nnifisha m'hijiex leżiva tal-jeddijiet fondamentali tal-istess sidien, li huma b'hekk imġiegħla li jkunu lokaturi ta' ħwejjiġhom. Kif osservat issa diversi drabi, l-iskop soċjali li l-leġiżlazzjoni mpunjata f'din il-kawża tippersegwixxi għandu jitqies bħala skop fl-interess pubbliku li

[6] Fol.15.
[7] Fol.32.
[8] Ara x-xiehda bl-affidavit tar-rikorrent Andrew Micallef, a fol.34.
[9] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-intimata Callus, a fol.60.
[10] Ara l-estratti mir-Reġistru Elettorali u minn direttorji telefoniċi, minn fol.40-48.
[11] Fol.50.
[12] Ara l-irċevuti tal-kera minn fol.35-38.
[13] Ara x-xiehda in kontro-eżami tar-rikorrent Andrew Micallef, a fol.106-107.

jilleġittima l-istess leġiżlazzjoni. Madanakollu, fit-twettiq ta' leġiżlazzjoni bħal din, id-dmir tal-Istat ma jieqafx hemm. Ġie miktub li:

> The Court has broken down Article 1 of the First Protocol into its component parts and has gradually established the relationship between them. Its language has become familiar by frequent repitition. In Sporrong and Lönnroth v Sweden, the Court stated:
>
> [This provision] comprises three distinct rules. The first rule, which is of a general nature enounces the principle of peaceful enjoyment of property; it is set out in the first sentence of the first paragraph. The second rule covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; it appears in the second sentence of the first paragraph. The third rule recognises that the [contracting] states are entitled, amongst other things, to control the use of property in accordance with the general interest, by enforcing such laws as they deem necessary for the purpose; it is contained in the second paragraph.
>
> In James v UK, the Court explained the relationship between the three sentences:
>
> The three rules are not distinct in the sense of being unconnected: the second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule.[14]

14. Illi fejn jiġi stabbilit li l-interferenza fit-tgawdija tal-possediment kellha bażi legali u leġittima, irid imbagħad jiġi mistħarreġ jekk dik l-interferenza tirrispettax bilanċ xieraq u ġust bejn il-ħtigiet tal-interess ġenerali tal-komunità u r-rekwiżiti dwar il-protezzjoni tad-drittijiet tal-individwu. F'dan is-sens huwa spjegat li: «… *the Court assesses the proportionality of the contested measure by determining whether 'a fair balance' has been struck between the interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. This means, in particular, that:* there must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and

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

the aim sought to be realised by any measure depriving a person of his possessions[15]. *Under this head, the Court may examine whether 'an individual and excessive burden' has been imposed on the individual. Where this is the case, there appears to be a strong presumption of a lack of proportionality, which can be refuted only if adequate remedies and procedural safeguards have been available*»[16].

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

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

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

18. Il-provi li hemm fl-atti juru li kien hemm diskrepanza notevoli bejn il-kera li kienet qed titħallas effettivament mill-intimata Callus u dik li, skont il-perizja teknika estiża f'dawn l-atti, seta' ipprokura l-Fond kieku nkera fis-suq miftuħ. Kif is-snin bdew igerbu u l-kera pagabbli mill-intimata Callus baqgħet l-istess, il-valur tal-fond in kwistjoni żdied u baqa' jiżdied b'mod konsiderevoli, u hekk ukoll żdied b'mod konsiderevoli l-valur lokatizju tal-istess fond. Il-provi għalhekk juru li r-rikorrenti ġiet deprivata mit-

[15] See judgment of 21 February 1986, *James and Others*, A.98, p.34; judgment of 8 July 1986, *Lithgow and Others*, A.102, p. 50; judgment of 9 December 1994, *Holy Monasteries*, A.301-A, p. 34; judgment of 20 November 1995, *Pressos Compania Naviera S.A. and Others,* A.332, p.21.
[16] ***Van Dijk & Van Hoof***, Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Third Edition), §13.4.2.

tgawdija sħiħa ta' ħwejjiġha u minflok, sabiex l-Istat jilħaq l-iskop soċjali leġittimu li jipprovdi akkomodazzjoni residenzjali lill-inkwilini, tqiegħed piż sproporzjonat fuq ir-rikorrenti billi d-deprivazzjoni relattiva ma saritx versu ħlas ta' kumpens li jista' remotament jitqies adekwat. Dan partikolarment meta wieħed iqabbel il-kera effettivament imħallsa mal-valuri indikati fil-perizja teknika eżegwita fuq ordni ta' din il-Qorti.

19. Dan kollu jfisser allura li d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, diġà msemmija fil-paragrafi preċedenti ta' din is-sentenza, sa fejn kienu jagħtu lill-intimata Callus il-fakultà li, kemm-il darba ma jirriżultawx iċ-ċirkostanzi tassattivament provduti fl-artikolu 9, tkompli tokkupa dak il-Fond b'titolu ta' lokazzjoni minkejja r-rieda tas-sid, għalkemm ma humiex *ut sic* leżivi fil-konfront tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti, jwasslu komunkwe għall-vjolazzjoni ta' dawk il-jeddijiet minħabba l-fatt li l-leġiżlatur naqas milli jipprovdi mekkaniżmu li permezz tiegħu isseħħ reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja li tkun b'xi mod radikata fuq il-valur tal-fond innifsu. Id-dritt tas-sid li jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja skont l-artikolu 4 tal-Ordinanza qabel ġie emendat bl-Att XXIV tal-2021 kien kompletament distakkat mill-valur tal-fond innifsu. Għalhekk l-imsemmija dispożizzjonijiet tal-Ordinanza b'ebda mod ma jistgħu jitqiesu li kienu jagħtu lis-sidien rimedju biex jirċievu l-kumpens adekwat li jintroduċi l-element ta' proporzjonalità fil-piż li l-leġiżlazzjoni impunjata kienet tqiegħed fuq is-sid tal-fond.

20. Illi kif ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ***Zammit and Attard Cassar vs. Malta***[17]:

> 57. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see *James and Others*, cited *above, § 50*, and *Amato Gauci*, cited above, § 57).
>
> 58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are

[17] Applikazzjoni Nru 1046/12, deċiża 30/7/2015.

"practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see *Immobiliare Saffi v. Italy*, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V, and *Broniowski*, cited above, § 151).

59. The Court notes, in the first place, that the Government's final argument (submitted at an advanced stage in the proceedings, see paragraph 46 above) is misconceived in so far as the property they were referring to was not the property at issue in the present case. From the documents and submissions provided to the Court it transpires that the property is in use and thus the applicants were not entitled, on the grounds established by law (Article 12 of Ordinance, paragraph 26 above), to evict the tenant.

60. The Court observes that in the present case the lease was subject to renewal by operation of law and the applicants had no possibility to evict the tenant on the basis of any of the limited grounds provided for by law. Indeed, any such request before the RRB, in the circumstances obtaining in their case, would have been unsuccessful, despite the fact that the tenant was a commercial enterprise that possessed other property (a matter which has not been disputed), as the latter fact was not a relevant consideration for the application of the law. Furthermore, the applicants were unable to fix the rent – or rather to increase the rent previously established by their predecessor in title. The Court notes that, generally, increases in rent could be done through the RRB. They were, however, subject to capping, in that any increase could not go beyond 40% of the fair rent at which the premises were or could have been leased before August 1914. Indeed, in the applicants' case no increase was possible at all, because the rent originally fixed in 1971 was already beyond the capping threshold.

61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, *mutatis mutandis*, see *Amato Gauci*, cited above, § 62

> and *Anthony Aquilina v. Malta*, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, *mutatis mutandis*, *Statileo v. Croatia*, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014).

21. Illi fid-deċiżjoni ***Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 24/6/2016) intqal:

> 54. Fir-rigward din il-Qorti tosserva illi l-miżura leġislattiva tal-iStat li tirregola l-użu tal-proprjetà tar-rikorrenti tissodisfa r-rekwiżit tal-legalita' stante li toħroġ mill-liġi u preċiżament mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. Huwa paċifiku wkoll li l-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-dispożizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni soċjali fejn l-iStati Membri għandhom marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, iżda mill-banda jirriżulta manifest li hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalita' naxxenti mid-differenza kbira li teżisti bejn l-ammont ta' kera perċepit mir-rikorrenti ta' €4,277.80 fis-sena u minn naħa l-oħra l-valur lokatizzju fis-suq ħieles fl-ammont annwu ta' €159,350 kif stabbilit mill-perit ġudizzjarju. Għaldaqstant din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni raġġjunta mill-ewwel Qorti li din id-diskrepanza fil-kera perċepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizzju, liema kera tinsab protetta bil-liġi speċjali tal-kera fuq indikata, u dik potenzjalment perċepibbli fis-suq ħieles jimponu fuq ir-rikorrenti piż eċċessiv u sproporzjonat. Dan joħloq żbilanċ inġust u manifest bejn l-interessi tas-soċjeta` in ġenerali u d-dritt tal-proprjeta` tar-rikorrenti.
>
> 55. Rigward l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 din il-Qorti tosserva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn ilhom żmien twil jissubixxu l-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom…

22. Din il-Qorti ssib li bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ma ttaffiet xejn, u baqgħet tippersisti bl-istess mod kif kienet qed tippersisti qabel dawn l-emendi. L-awmenti effettwati fil-kera pagabbli kienu bla ebda konsegwenza ta' xejn, u ż-żmien li fih is-sid seta' jittama li jieħu ħwejġu lura baqa' miżgħud b'inċertezza kbira. Ġie preservat id-dritt tal-inkwilin li jeżiġi r-rilokazzjoni tal-fond kontra r-rieda tas-sid, u ġie anki preservat id-dritt tat-trażmissjoni tal-jeddijiet

tal-inkwilin. L-introduzzjoni ta' xi limitazzjonijiet għal dan id-dritt ta' trażmissjoni, fil-fehma ta' din il-Qorti, ma kellu ebda effett tanġibbli fuq il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tas-sidien.

23. Il-Qorti kkunsidrat ukoll il-fatt illi l-intimata Callus tiġi oħt ir-rikorrent Andrew Micallef, u allura seta' jkun il-każ li l-Fond inkera lilha b'kondizzjonijiet vantaġġjużi bil-kuntentizza tas-sidien. Dan l-argument kien sar quddiem din il-Qorti li qisitu fid-deċiżjoni tagħha ***In-Nutar Dottor John Cachia Zammit et vs. William Vella et*** (8/4/2024), u fejn ġie kkunsidrat dan li ġej:

> Il-qorti tista' tikkonċedi li jistgħu jeżistu ċirkostanzi fejn inkwilin ikun qed jokkupa fond b'kirja b'kondizzjonijiet vantaġġjużi ħafna għaliex ikun is-sid li kien kuntent jagħti dawk il-kondizzjonijiet, u mhux bis-saħħa ta' xi liġi. F'dawk iċ-ċirkostanzi, ma tkunx seħħet deprivazzjoni fil-possedimenti tas-sid bi ksur talartikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, għaliex ikun is-sid stess li jkun effettivament ċaħħad lilu nnifsu. Però biex qorti tasal għal dik il-konklużjoni, il-provi jridu juru b'mod preponderanti jekk mhux ukoll konklussiv li l-inkwilin tħalla jgawdi minn dawk il-kondizzjonijiet vantaġġjuża irrispettivament mil-leġiżlazzjoni mpunjata. Fi kliem ieħor, irid jirriżulta li anke mingħajr dik il-leġiżlazzjoni, l-inkwilin kien jibqa' jgawdi mill-istess kondizzjonijiet.

24. Fil-każ odjern, ir-rikorrent Andrew Micallef xehed li huwa kellu diżgwid mar-raġel tal-intimata proprju minħabba l-kontinwazzjoni tal-kirja, u wkoll li huwa ried il-Fond lura biex jagħtih lill-ibnu li kien wasal biex jiżżewweġ. Xiehda din li l-Qorti ma tarax għalfejn għandha tiddubitaha. Dan proprju jfisser li l-kontinwazzjoni tal-kirja mogħtija lill-intimata Callus seħħet <u>minkejja</u> r-rieda tas-sid u għalhekk bis-saħħa tal-leġiżlazzjoni mpunjata, bil-konsegwenza li l-fatt li inizjalment il-kirja ingħatat bil-kontentizza tas-sid ma jwassalx għall-konklużjoni li dik il-kontentizza pperdurat għaż-żmien kollu tagħha.

25. Il-Qorti qed tasal għal din il-konklużjoni minkejja li l-provi juru wkoll li r-rikorrenti ma jidhirx li qatt kellhom interess li jżidu l-kera pagabbli mill-intimata Callus. Nuqqas t'interess dan li huwa manifest fil-fatt li (i) fix-xiehda tiegħu, r-rikorrent Andrew Micallef (kif ukoll l-intimata Callus stess) jalludu għal xi dritt tas-sid li jawmenta l-kera

għal massimu tad-doppju mħallas, liema żieda però r-rikorrent Micallef ma talabx għaliex, fi kliemu, kien se jibqa' fejn kien; (ii) l-kera mħallsa mill-intimata Callus baqgħet fis-somma ta' €300 fis-sena anki wara l-Att X tal-2009. B'danakollu l-provi juru li r-rikorrenti riedu ħwejjiġhom lura, u ġew deprivati minn din il-possibilità minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, versu kera li kienet inadekwata u l-fatt li huma ma nteressawx ruħhom f'żidiet li ma kienux sinjifikanti m'għandux, fil-fehma tal-Qorti, jwassal għall-konklużjoni li d-drittijiet fondamentali tagħhom ma nkisrux.

26. Għalhekk il-Qorti qed issib li tassew kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

27. Din il-vjolazzjoni baqgħet tippersisti sal-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021. Tenut kont tal-fatt illi l-vjolazzjoni kkonstatata f'din is-sentenza hija naxxenti mill-fatt li l-leġiżlazzjoni mpunjata ma kinitx tipprovdi proporzjonalità bejn l-interessi ġenerali u l-piż imqiegħed fuq is-sid deprivat minn ħwejġu, għandu loġikament isegwi li bl-introduzzjoni ta' leġiżlazzjoni li tintroduċi dak l-element ta' proporzjonalità, il-vjolazzjoni tieqaf. U jekk il-vjolazzjoni tkun waqfet, mela ebda kumpens ma jkun dovut għaż-żmien li fih il-vjolazzjoni ma tkunx baqgħet tissussisti. Din jidher li kienet il-pożizzjoni addottata anki f'każijiet oħrajn li kellhom fattispeċi simili, anki jekk regolati minn liġijiet tal-kera differenti[18].

28. Jonqos biss għalhekk li jiġi likwidat kumpens sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjonijiet kkonstatati f'din is-sentenza.

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

[18] Ara ***Caterina Schembri et vs. Avukat tal-Istat*** (Qorti Kostituzzjonali, 12/7/2023) u ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 12/7/2023).

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

30. Mill-perizja teknika estiża f’dawn l-atti fuq ordni tal-Qorti[19], jirriżulta li fis-snin indikati, il-Fond kellu l-valur lokatizju hawn taħt mogħti fis-suq ħieles:

Snin	**Ammont**
1991-1995	€6,750
1996-2000	€11,375
2001-2005	€14,250
2006-2010	€26,375
2011-2015	€28,875
2016-2020	€33,750
2021[20]	€1,604
Total:	€122,979

31. Għalhekk mill-ammont totali ta’ €122,979 l-ewwel irid isir tnaqqis ta’ 30% mbagħad tnaqqis ulterjuri ta’ 20% fuq l-ammont riżultanti, għar-raġunijiet spjegati fid-deċiżjonijiet ċitati. Dan it-tnaqqis iġib is-somma ta’ €68,868.

32. Illi minn din is-somma mbagħad irid isir tnaqqis finali daqs l-ammont ta’ kera li r-rikorrenti, u l-awtriċi fit-titolu tagħha, irċievew għaż-żmien rilevanti. Mill-provi prodotti, jirriżulta li l-ammont ta’ kera li kellu jkun pagabbli mill-inkwilini kellu jammonta kumplessivament għal madwar €9,600[21].

---

[19] Fol.111.
[20] Għal din is-sena qed jitqiesu biss l-ewwel ħames xhur, billi fl-1 ta’ Ġunju 2021 daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021.
[21] Il-Qorti qiegħda wkoll tinkludi b’mod approssimattiv iż-żidiet dovuti skont l-Att X tal-2009, u li r-rikorrenti ma jidhirx li rċievew. Jekk ma rċevewx dawn iż-żidiet, in-nuqqas hu tar-rikorrenti u m’għandux ibatih l-Istat.

33. Għalhekk il-kumpens pekunjarju li huwa mistħoqq mir-rikorrenti jammonta għal €59,268.

34. Ma' dan l-ammont, irid jiżdied ammont ulterjuri bħala kumpens għall-ħsarat non-pekunjarji mġarrba mir-rikorrenti. Din il-Qorti, tenut kont taċ-ċirkostanzi tal-każ u taż-żmien li matulu pperdurat il-vjolazzjoni, tqis li s-somma ta' €3,000 huwa l-kumpens dovut taħt dan il-kap lir-rikorrenti.

35. Għaldaqstant għar-raġunijiet kollha fuq premessi din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

(i) tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati sa fejn dawn huma inkompatibbli mal-konsiderazzjonijiet magħmula f'din is-sentenza;

(ii) tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u għalhekk tiddikjara u tiddeċiedi illi minħabba l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż tal-artikolu 3 tal-istess liġi, u minkejja l-Att X tal-2009, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-propjetà tagħhom konsistenti mill-fond urban bin-numru 41, 'Oxford', ġià bin-numru 85, Triq San Andrija, Ħal Luqa, u dan bi ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

(iii) tilqa' t-tieni talba u tiddikjara lill-Avukat tal-Istat responsabbli għall-kumpens u għad-danni mġarrba mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-vjolazzjonijiet konstatati f'din is-sentenza;

(iv) tilqa' t-tielet talba u tillikwida d-danni subiti mir-rikorrenti fis-somma kumplessiva ta' tnejn u sittin elf mitejn tmienja u sittin Ewro (€62,268);

(v) tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens kif likwidat f'din is-sentenza lir-rikorrenti, bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sal-jum tal-ħlas effettiv;

(vi) tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-ispejjeż kollha ta' din il-kawża.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur