MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-13 ta' Novembru, 2024

Rikors Kostituzzjonali Numru 450/2023 LM

Emanuela Scicluna (K.I. nru. 962950M) u Paul Scicluna (K.I. nru. 571250M)

vs.

L-Avukat tal-Istat,
u Margaret Farrugia (K.I. nru. 617751M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fis-6 ta' Settembru, 2023, mir-rikorrenti **Emanuela Scicluna (K.I. nru. 962950M)** u **Paul Scicluna (K.I. nru. 571250M)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett:

1. *Illi l-fond 289 fi Triq il-Ġdida, Luqa pprevjena mill-wirt ta' missier ir-rikorrenti Emanuela Scicluna u ċioe Carmelo Ellul li miet nhar l-għoxrin (20) ta' Jannar tas-sena 1992. L-istess Carmelo Ellul irregola l-ġid tiegħu permezz ta' testment pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr George Cassar tal-1 ta' Ġunju, 1981 li permezz tiegħu huwa ħalla l-użufrutt tal-ġid kollu tiegħu lil martu Francesca Ellul u*

nnomina lil uliedu kollha fosthom Emanuela Scicluna, bħala eredi u padruni assoluti tal-ġid kollu tiegħu.

2. *Illi omm ir-rikorrenti mietet fil-11 ta' April, 2004 u għalhekk ulied il-konjugi Ellul, u li fosthom hemm ir-rikorrenti Emanuela Scicluna, saru l-eredi u padruni assoluti tal-ġid kollu formanti l-istess wirt, fosthom il-fond u l-kirja tal-istess fond ossia 289, fi Triq il-Ġdida, Luqa.*
3. *Illi sussegwentement permezz ta' att ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion datat l-20 ta' Jannar, 2005, il-fond 289, Triq il-Ġdida, Luqa ġie assenjat lir-rikorrenti Emanuela Scicluna.*
4. *Illi tali fond huwa mikri lill-intimata Margaret Farrugia, u qabel kien mikri lil omm u missier l-intimata għal aktar minn ħamsin sena u allura sa minn qabel is-sena 1995.*
5. *Illi sas-sena 2021 l-esponenti kienet obbligata bil-liġi illi ġġedded il-kirja indefinittivament minħabba l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini). B'mod partikolari l-artikolu 3 tal-istess Kap., u għalhekk għal tul ta' żmien la setgħet tieħu lura l-pussess tal-fond illi jappartjeni lilha u lanqas qatt kellha aspettattiva raġonevoli ta' meta l-pussess tal-istess fond seta' jingħata lilha u l-familja tagħha.*
6. *Illi minħabba l-fatt illi l-kera kienet iffissata mil-liġi u ma kien hemm ebda lok illi tinbidel, id-diskrepanza kienet waħda enormi bejn il-kera illi l-esponenti kienet qiegħda ddaħħal mill-fond in kwisjtoni u bejn dik il-kera illi setgħet potenzjalment iddaħħal mill-istess fond meta mikri fis-suq miftuħ.*
7. *Illi minkejja d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, inkluż l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tiġi mtaffija l-inġustizzja illi l-liġijiet speċjali tal-kera ħolqu versu s-sidien tal-proprjetà, dan l-Att xorta ma għinx lir-rikorrenti għar-raġuni illi l-kera massima permessa xorta waħda hija ferm baxxa.*
8. *Illi kif ġia intqal, id-diskrepanza bejn il-kera attwali u d-dħul illi l-istess fond iġib fis-suq miftuħ hija waħda kbira, kif ser jirriżulta matul it-trattazzjoni tal-kawża.*
9. *Illi għalkemm illum il-ġurnata hemm l-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 2021 permezz tal-Att XXIV tal-2021, li jagħti dritt lis-sidien jitolbu awment fir-rata tal-kera sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ ta' dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena illi matulha jiġi ppreżentat ir-rikors fil-Bord illi Jirregola l-Kera, dan xorta waħda ma jipprovdix rimedju effettiv lir-rikorrenti hekk kif il-valur tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ huwa ferm ogħla minn dak permissibbli fl-artikolu 4A tal-Kap. 69.*

10. *Illi jidher ċar illi minkejja l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, l-artikolu 1531Ċ ta' Kap. 16, tal-Att X tal-2009 u kif ukoll tal-Att XXIV tal-2021, xorta waħda hemm diskrepanza enormi bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini stante l-fatt illi s-sidien ħa jirċievu ferm anqas milli kieku l-fond ġie mikri fis-suq miftuħ u dan speċjalment fl-isfond tal-iżviluppi riċenti fis-suq in kwantu dan għandu x'jaqsam ma' kirjiet residenzjali.*

11. *Illi għaldaqstant din id-diskrepanza tirriżulta fi ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti kemm taħt Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kif ukoll ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

12. *Illi għaldaqstant dan il-ksur kien eżistenti kemm qabel daħal fis-seħħ Att X tal-2009 u għadu fis-seħħ sa llum il-ġurnata minkejja l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021.*

13. *Illi għalhekk għandu jiġi enfasizzat illi matul is-snin il-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità li jerġgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom, in-nuqqas gravi ta' salvagwardji proċedurali u fuq kollox iż-żieda fil-livell u l-istandards tal-għajxien tal-ħajja f'Malta f'dawn l-aħħar snin kienu ta' preġudizzju kbir fuq ir-rikorrenti.*

14. *Illi kif ġie dikjarat diversi drabi minn din l-Onorabbli Qorti u wkoll mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fondamentali tal-Bniedem, tali sitwazzjoni wasslet biex ħafna nies fl-istess sitwazzjoni tar-rikorrenti sofrew u għadhom qegħdin isofru leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom ta' proprjetà kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

Għaldaqstant, għal dawn ir-raġunijiet hawn fuq premessi, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

I. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 u l-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Margaret Farrugia u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti* inter alia *fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni;*

II. *Tiddikjara illi għar-raġunijiet hawn fuq ġia spjegati u għal dawk illi ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, Kap. 69, l-emendi tal-Att X 2009, l-emendi tal-Att XXIV tal-2021 u kif ukoll artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti taħt Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kif ukoll tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

III. *Tiddikjara illi l-inkwilina ma tistax tibqa' tistrieħ fuq il-protezzjoni mogħtija lilha permezz tad-dispożizzjonijiet ta' Kap. 69 rigward il-kirja bejn il-partijiet;*

IV. *Tagħti dawk ir-rimedji kollha illi huma meqjusa xierqa;*

V. *Tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u d-danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi;*

VI. *Tillikwida l-kumpens u d-danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Liġi;*

VII. *Tikkundanna lill-intimat Avukat Ġenerali jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa għas-subizzjoni."

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fis-26 ta' Settembru, 2023, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li qed jiġi allegat li bit-tħaddim tal-Liġijiet tal-kera, partikolarment tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att X tal-2009 u l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021 senjatament l-artikoli 3, 4 u 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Mallta, qegħdin jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens li huma kostretti jikru l-fond lill-intimata Farrugia mingħajr dritt li jieħdu lura l-fond u mingħajr lanqas qegħdin jirċievu mill-użu tiegħu, dħul jew kumpens xieraq meta wieħed iqis kemm jiswa l-post fuq is-suq u kemm jiswa l-valur li bih jista' jinkera li kieku ma kienx imħares bil-Liġijiet speċjali. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu wkoll l-iżgumbrament tal-intimata Farrugia mill-fond;

Illi l-esponent qiegħed iressaq is-segwenti eċċezzjonijiet mingħajr preġudizzju għal xulxin:

1. Illi l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir tal-esponent ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;

2. Illi l-ewwel nett ir-rikorrenti jridu jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandhom fuq il-fond mertu ta' din il-kawża u ċioe tal-fond bl-indirizz ta' 290, fi Triq il-Ġdida, Luqa;

3. Illi l-esponenti jirrileva illi ġialadarba jirriżulta mid-Dokument 'A' anness mar-rikors promutur illi l-fond għadda b'titolu ta' donazzjoni fit-2 ta' Ġunju, 2021, l-esponent jeċċepixxi illi dina l-Onorabbli Qorti għandha minnufih tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti u dan stante illi (i) ir-rikorrenti qatt ma kienu sidien tal-fond in kwistjoni bejn is-snin 1987 u Mejju tas-sena 2021 u għaliex (ii) ir-rikorrenti għandhom rimedju ordinarju (l-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) sabiex jindirizzaw ir-reviżjoni tal-ammont tal-kirja;

4. Illi preliminarjament, safejn il-lanjanzi tar-rikorrent jinsabu diretti kontra t-tħaddim tal-artikoli li ġew introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021, l-esponent jeċċepixxi illi t-talba hija intempestiva u superfiċjali stante li minn qari tar-rikors jirriżulta illi r-rikorrenti għadhom lanqas biss ittantaw jagħmlu użu mir-rimedju li daħal fis-seħħ permezz ta' tali emendi u għaldaqstant ċertament ma jistax jingħad illi t-tħaddim ta' dawn l-artikoli qiegħed jilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom;

5. Illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom qabel ma saru sidien tal-fond, u ċioe qabel it-2 ta' Ġunju, 2021;

6. Illi, skont l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kwalunkwe miżura illi tikkontrolla l-użu tal-proprjetà, bħalma għandna f'dan il-każ, għandha tissodisfa tliet elementi, u ċioe il-legalità, l-interess pubbliku, u l-proporzjonalità. Ma hemm ebda dubju li l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;

7. Illi, il-liġijiet li qegħdin jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. Fl-istess waqt, tali Liġijiet jiżguraw illi s-sid tal-fond jirċievi kera adegwata, tenut kont tal-iskop soċjali tal-liġi in kwistjoni, u li jkun jista' jitlob awment fil-kera kull tant żmien, liema kera tkun ibbażata fuq il-valur tal-fond fis-suq miftuħ. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

8. Illi bla ħsara għal dak eċċepit, mal-miġja tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021 fir-rigward tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa tal-artikolu ġdid 4A, il-leġislatur introduċa rimedju li permezz tiegħu 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 ta' 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 is-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm anqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma' dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

9. Illi konsegwentement u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li l-intimat qed jokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-Kap. 69 tal-Liġjiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex issib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Għall-istess raġunijiet din il-Qorti lanqas m'għandha tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 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 Farrugia ma tistax tistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

10. Illi l-esponent jeċċepixxi illi l-emendi l-ġodda jikkreaw bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u d-drittijiet tal-inkwilini. B'analoġija mal-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tal-2018 illi jirrigwardaw il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi l-ġodda li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021 li jirregolaw il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom għan pressoche identiku u għalhekk in linea mal-ġurisprudenza nostrana kostanti fir-rigward tal-emendi tal-2018 għall-Kap. 158, m'għandux jirriżulta illi tali emendi jilledu l-artikolu 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni. Illi b'referenza għall-premessa numru 9 mfissra fir-rikors promutur fejn jingħad mir-rikorrenti illi l-EctHR sabet xi nuqqas fir-rigward tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponent jirrileva illi din il-premessa m'għandhiex mis-sew stante illi sa llum-il ġurnata dak l-artikolu qatt ma nstab li jilledi d-drittijiet fundamentali tal-bniedem jew li huwa anti-kostituzzjonali;

11. Illi għalhekk, ġialadarba l-emendi l-ġodda daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 2021, u ġialadarba l-fond mertu tal-kawża wasal għand ir-rikorrenti fit-2 ta' Ġunju, 2021, għandu jirriżulta illi r-rikorrenti qatt ma sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom;

12. Illi fir-rigward tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jissottometti illi dak li qed jilmentaw minnu r-rikorrenti ma jiffigura imkien fil-parametri ta' protezzjoni minn trattament diskriminatorju, kif sanċit minn dan l-artikolu;

13. Illi l-esponent jeċċepixxi illi kemm-il darba dina l-Onorabbli Qorti ssib li hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti din qatt m'għandha twassal għall-iżgumbrament tal-inkwilina Farrugia;

14. Illi l-esponent jeċċepixxi illi l-aħħar talba ma tistax tintlaqa' stante illi l-Avukat Ġenerali mhux intimat f'dawn il-proċeduri.

15. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

3. Rat ir-Risposta tal-intimata **Margaret Farrugia (K.I. nru. 617751M)** [minn issa 'l quddiem 'l-intimata Farrugia'], li ġiet ippreżentata fit-3 ta' Ottubru, 2023, fejn ġie eċċepit illi:

"Tesponi bir-rispett:-

Illi t-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tagħha personali għandhom jiġu miċħuda stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet hawn taħt imfissra:-

1. *Illi kif intqal fir-rikors promutur, il-konvenuta Margaret Farrugia dejjem għexet fil-fond mertu tal-kawża għaliex il-ġenituri tagħha li llum huma defunti, kienu diġà bil-kera protetta minn qabel twieldet l-esponenti 72 sena ilu, u għaldaqstant hija kienet u għadha taħt kirja protetta;*
2. *Illi kemm il-ġenituri tal-konvenuta kif ukoll hija, dejjem ħallset il-kera puntwalment, ħadet ħsieb il-manutenzjoni tal-fond u onorat l-obbligazzjonijiet tagħha bħala inkwilina skont il-liġi, għalkemm b'mezzi finanzjarji ferm limitati għaliex wara li żewġha ġie defunt għoxrin sena ilu u hija kellha biss pensjoni ta' madwar €500, rabbiet lit-tliet uliedha kif setgħet sakemm ħadu l-istat tagħhom;*
3. *Illi kieku l-liġi ma tipproteġihiex, kieku l-esponenti tispiċċa barra t-triq għaliex l-esponenti ta' 72 sena għandha pensjoni baxxa ferm u għandha problemi ta' saħħa tant li preżentament għadha kif qed tirkupra minn* knee replacement. *Illi f'dan is-sens hija tirreferi għas-sentenza mogħtija nhar l-4 ta' Novembru tas-sena 2022 mill-Bord tal-Kera 537/2021 LC fl-ismijiet **Scicluna Emanuela vs Farrugia Margaret** fejn il-Bord tal-Kera ddikjara li l-esponenti tikkwalifika mit-test tal-mezzi waqt li l-Bord awmenta l-kera għal €4,600 fis-sena li parti minnhom qegħdin ikunu sussidjati mill-Awtorità tad-Djar għaliex hija ma tiflaħx tħallas tali ammont;*

4. *Illi għalkemm bil-problemi kollha msemmija u l-impenji tal-familja fejn rabbiet it-tliet uliedha waħedha wara l-mewt ta' żewġha li miet b'marda kiefra ta' 57 sena, hija dejjem onorat l-obbligi tagħha ta' inkwilina skont il-liġi, u jekk qatt kien hemm xi nuqqas fejn id-drittijiet fundamentali tal-atturi ġew miksura, ċertament li dawn ma kinux ħtija tagħha, ta' żewġha jew l-ante-kawża tagħha, imma tal-Istat Malti li lleġiżla bil-mod kif illeġiżla, tant li fir-rikors tagħhom l-atturi qegħdin jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti ssib ħati tal-allegati ksur tad-drittijiet tal-bniedem, lill-Avukat tal-Istat u mhux lilha bħala inkwilina;*

5. *Illi huwa għalhekk li l-esponenta qed tinsisti li hija ma għandha tħallas l-ebda kumpens lis-sidien għaliex hija dejjem ħallset puntwalment il-kera dovuta u ma kkommetttiet l-ebda att li b'xi mod illeda d-drittijiet tal-atturi f'din il-kawża;*

6. *Illi għalhekk hija bħala konvenuta ma wettqet l-ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jew taħt il-Kap. 69 kif emendat bl-Att X tas-sena 2009 u l-emendi tal-Att XXIV tas-sena 2021 u kif ukoll bl-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, għaliex hija u żewġha bħala ċittadini onesti dejjem osservaw il-ftehim ta' kera u bħala inkwilina hija għandha tibqa' taħt kirja protetta waqt li tħallas skont is-sentenza tal-Bord tal-Kera kif dettaljat aktar 'il fuq;*

7. *Illi ma hemm l-ebda dubju li, li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;*

8. *Illi għaldaqstant, jekk l-atturi qed jilmentaw li hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom ai termini tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma għandhiex tkun hija bħala konvenuta li tiġi assoġġettata għal xi forma ta' danni jew kumpens, jew li altrimenti tiġi mġiegħla tivvaka l-fond in kwistjoni. U dan tant huwa hekk li l-atturi qegħdin jitolbu tali danni u/jew kumpens mill-Avukat tal-Istat, għaliex kien l-Istat li lleġiżla u bħala inkwilina u ċittadina Maltija, hija sempliċiment osservat il-liġijiet tal-pajjiż f'li ggarantew lill-inkwilin jibqa' jirrisjedi fil-fond mertu tal-kawża;*

9. *Għaldaqstant, bħala konvenuta hija għandha tkun liberata minn din il-Qorti minn kull xorta ta' ħlas u danni fil-konfront tal-atturi u għandha tkun fil-kawża sempliċiment għal kull interess li jista' jkollha minn dak li jidher qegħdin isostnu l-atturi fir-rikors tagħhom, tant li l-ħlas tad-danni u/jew kumpens qegħdin jintalbu biss lill-Avukat tal-Istat;*

10. *Għaldaqstant, jekk se mai din l-Onorabbli Qorti tilqa' u takkolji t-talbiet tal-atturi, in toto jew in parte, bħala inkwilina hija m'għandhiex tiġ assoġġettata għall-ebda ħlas ta' danni, kumpens jew spejjeż ta' din il-kawża, tenut kont li dak kollu li qegħdin jilmentaw fuqu l-atturi ma kinitx hi l-kawża tagħhom tant li ġustament l-atturi qegħdin jitolbu tali ħlas ta' kumpens mingħand l-Avukat tal-Istat.*

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti u kontra l-Avukat tal-Istat jew min minnhom, skont kif din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi.”

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat illi fl-udjenza tat-8 ta’ Novembru, 2023, din il-Qorti ħatret lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ppreżentat ir-rapport tagħha fis-7 ta’ Frar, 2024, u ħalfitu fis-27 ta’ Frar, 2024.

Rat illi fl-udjenza tal-10 ta’ Mejju, 2024, il-kawża tħalliet għas-sentenza, filwaqt li l-avukati difensuri tal-partijiet kellhom il-fakultà li jippreżentaw n-noti ta’ sottomissjonijiet tagħhom.

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet ippreżentati mir-rikorrenti u mill-intimat Avukat tal-Istat.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

4. Jirriżulta li r-rikorrenti Emanuela Scicluna waħedha hi s-sid tal-fond 289, Triq il-Ġdida, Luqa [minn issa ’il quddiem ‘il-fond’], li hija wirtet mill-poter tad-defunt missierha Carmelo Ellul, li ħalla lil martu użufruttwarja ta’ ġidu, u lit-tliet uliedu eredi universali ta’ ġidu. Il-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri mess lir-rikorrenti permezz ta’ att ta’ diviżjoni fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion tal-20 ta’ Jannar, 2005. Jirriżulta wkoll li l-istess fond ilu mikri lill-intimata Margaret Farrugia, u qabilha lill-ġenituri tagħha għal bosta snin, tant hu hekk li l-inkwilina Farrugia, li għandha aktar minn sebgħin (70) sena, tgħid li hija dejjem għexet f’dan il-fond. Ir-rikorrenti tgħid li sas-sena 2021, hija dejjem kellha l-obbligu li

ġġedded il-kirja in kwistjoni favur l-intimata Farrugia, li llum tgħix f'dan il-fond flimkien ma' bintha, mar-raġel ta' bintha, u uliedhom, u r-rikorrenti qatt ma kellha pussess effettiv tal-fond. Tgħid ukoll li l-kera dejjem kienet waħda ffissata bil-liġi u hija qatt ma setgħet tgħolli r-rata tal-kera skont il-valuri lokatizji fis-suq, għaliex il-kirja hija waħda regolata bil-liġi. Ir-rikorrenti tgħid li minkejja l-emendi leġislattivi introdotti bl-Att X tal-2009, iż-żidiet fil-kera baqgħu minimi ħafna, u minkejja l-introduzzjoni tal-artikolu 4A għall-Kap. 69, li ta dritt lil sidien bħalha jersqu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitolbu awment fil-kera tal-fond, hija xorta waħda baqgħet mingħajr rimedju effettiv u l-kirja xorta waħda ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ. Ir-rikorrenti tgħid li s-sitwazzjoni kif regolata bil-liġijiet viġenti, hija leżiva tal-jeddijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tallega ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. In vista ta' dan, ir-rikorrenti qiegħda titlob lil din il-Qorti tiddikjara li l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilina Margaret Farrugia bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti qiegħda titlob lil din il-Qorti tiddikjara li l-jeddijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew miksura, u talbet lil din il-Qorti tiddikjara wkoll li l-intimata Farrugia ma tistax tibqa' tistrieħ aktar fuq il-protezzjoni li joffrilha l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tibqa' tgħix fil-fond. Ir-rikorrenti qiegħda titlob ukoll lil din il-Qorti tagħtiha rimedji xierqa għall-ksur soffert minnha, u li jiġi dikjarat li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas tal-kumpens dovut lilha, u li jiġi likwidat l-kumpens li għandu jitħallas mill-Avukat tal-Istat.

5. L-intimat Avukat tal-Istat wieġeb li l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u li ma kien hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha. Eċċepixxa wkoll li r-rikorrenti għandha ġġib l-aħjar prova tat-titolu tagħha fuq il-fond, għalkemm fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu wera li kien sodisfatt kemm bil-prova tat-titolu li saret, kif ukoll bil-fatt li l-kirja hija regolata mil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimat Avukat tal-Istat qal li ladarba jirriżulta li l-fond għadda għand ir-rikorrenti b'titolu ta' donazzjoni tat-2 ta' Ġunju, 2021, hija m'għandha l-ebda jedd tressaq il-lanjanzi odjerni quddiem din il-Qorti. Però dan ma jirriżultax lil din il-Qorti, u fil-fatt jirriżulta li t-titolu tar-rikorrenti pprevjena lilha permezz ta' att ta' diviżjoni tal-20 ta' Jannar, 2005. Dan il-punt ma reġgħax jitqajjem mill-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li t-talba tar-rikorrenti hija intempestiva u superfiċjali, u li din naqset milli tirrikorri użu għar-rimedji ordinarji disponibbli għaliha. Eċċepixxa wkoll li l-Istat għandu kull jedd jgħaddi miżuri xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u li l-liġi ġiet ippromulgata għal skop soċjali. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li bl-Att XXIV tal-2021, il-kera in kwistjoni qiegħda togħla b'mod proporzjonat, u li hemm lok għar-ripreża tal-fond mis-sid fejn jinstab li l-inkwilin ma ħaqqux il-protezzjoni tal-Istat. L-intimat Avukat tal-Istat saħaq li l-emendi leġislattivi l-ġodda introdotti fil-liġi joħolqu bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, u qal li r-rikorrenti m'għandhiex dritt tilmenta minn diskriminazzjoni *ai termini* tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. L-intimat Avukat tal-Istat qal ukoll li r-rimedji li għandha r-rikorrenti għad-dispożizzjoni tagħha, m'għandhomx jinkludu l-iżgumbrament tal-inkwilina mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

6. L-intimata Margaret Farrugia eċċepiet li hija tgawdi kirja protetta, għaliex hija dejjem għexet fil-fond, dejjem ħallset il-kera puntwalment u għamlet il-

manutenzjoni meħtieġa fil-fond, kif ukoll li hija persuna b'mezzi limitati. Farrugia eċċepiet li hija għaddiet mit-test tal-mezzi stabbilit mil-liġi, u b'sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, il-kera tal-fond ġiet awmentata għal €4,600 fis-sena, li parti sostanzjali minnhom ser tagħmel tajjeb għalihom l-Awtorità tad-Djar bit-tħaddim tal-iskemi tagħha. L-intimata Margaret Farrugia saħqet li l-ebda kumpens m'huwa dovut lis-sidien tal-fond, u li hija ma kisret l-ebda wieħed mid-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u għalhekk la għandha tagħmel tajjeb għal kwalsiasi ħlas ta' kumpens jew danni li din il-Qorti tista' tillikwida, u lanqas għall-ispejjeż tal-kawża.

Provi u riżultanzi

7. Permezz ta' nota, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tar-riċerki testamentarji li saru f'isem Francesca Saveria Ellul, omm ir-rikorrenti[1], kif ukoll f'isem Carmel Ellul, missier ir-rikorrenti.[2] Ir-rikorrenti ppreżentat ukoll kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* li saret in segwitu għall-mewt ta' Carmelo Ellul.[3]

8. Ir-rikorrenti **Margaret Farrugia** ppreżentat l-*affidavit* tagħha fil-21 ta' Frar, 2024[4], fejn spjegat li hija l-proprjetarja tal-fond li jinsab mikri lil Margaret Farrugia, li tgħix fl-istess fond flimkien ma' bintha u mar-raġel ta' bintha, Sefora Maria Polidano u Evan Polidano u ma' uliedhom. Qalet li l-fond oriġinarjament kien mikri lill-ġenituri tal-intimata Farrugia b'kera ta' LM20 fis-sena, li imbagħad għoliet għal €209.63 fis-sena wara l-emendi l-emendi leġislattivi li ġew ippromulgati fl-2010. Ir-rikorrenti qalet li permezz ta' sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-4 ta' Novembru, 2022, il-kera ġiet awmentata għal €4,600

[1] *A fol.* 25 *et seq.* tal-proċess.
[2] *A fol.* 27 *et seq.* tal-proċess.
[3] *A fol.* 31 tal-proċess.
[4] *A fol. 37* tal-proċess.

fis-sena. Ir-rikorrenti spjegat li hija kienet wirtet il-fond mingħand missierha Carmelo Ellul li miet fl-20 ta’ Jannar, 1991, u li kien irregola l-wirt tiegħu permezz ta’ testment ippubblikat fl-atti tan-Nutar George Cassar tal-1 ta’ Ġunju, 1981, fejn dan ħalla l-użufrutt tal-ġid tiegħu kollu lil martu Francesca Ellul, filwaqt li nnomina lit-tliet uliedu eredi universali u padruni assoluti tal-ġid kollu tiegħu. Ir-rikorrenti qalet li ommha ġiet nieqsa fil-11 ta’ April, 2004, u wara l-mewt tagħha sar l-att tad-diviżjoni tal-assi tal-ġenituri tagħha. Ir-rikorrenti qalet li l-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri ġie assenjat lilha permezz ta’ att ta’ diviżjoni ppubblikat fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion tal-20 ta’ Jannar, 2005, u qalet li minkejja li ilha sid tal-fond għal dan iż-żmien kollu, hija bil-kemm taf kif inhu. Qalet li hija qatt ma setgħet tgawdi l-fond għaliex kien dejjem mikri lill-familja tal-intimata, u huwa għalhekk li l-jeddijiet fundamentali tagħha ġew ivvjolati minħabba fil-liġi tal-kera. Qalet li għal bosta snin hija ma setgħetx tagħmel mod ieħor għajr li tibqa’ tirċieva l-kera miżera tal-fond, bit-tama li l-liġi tinbidel u hija tkun tista’ tibda tgawdih jew tikrih skont is-suq. Qalet li hija ma setgħet qatt tirriprendi pussess tal-fond, u dan mingħajr qatt ma ngħatat kumpens xieraq. Ir-rikorrenti qalet li l-unika żieda li hija rċeviet tul is-snin kienet abbażi tar-rata tal-inflazzjoni kull tliet snin, mill-2010 ’il quddiem, imma l-valur lokatizju tal-fond dejjem kien ferm ogħla minn dak li rċeviet hi bħala kera. Ir-rikorrenti qalet li minkejja li s-suq tal-kera tal-proprjetà f’dawn l-aħħar snin sploda, il-Gvern xorta waħda naqas milli jieħu l-miżuri neċessarji sabiex itaffi ftit mill-inġustizzji sofferti minn sidien bħalha, u hija kellha tassumi rwol li suppost li kellu jaqdi l-Gvern. Ir-rikorrenti ppreżentat ukoll kopja tal-kuntratt ta’ diviżjoni tal-20 ta’ Jannar, 2005 fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion, li permezz tiegħu l-

fond iddevolva favur tagħha.[5] Ippreżentat ukoll għadd ta' kuntratti li jixhdu l-mod kif il-fond għadda għand missierha, u l-mod kif ġie trasferita matul is-snin.[6]

9. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tagħha[7], spjegat li hija għamlet aċċess fil-fond fl-4 ta' Diċembru, 2023, u kkonstatat li dan jikkonsisti f'dar antika fuq żewġ sulari, bl-arja tagħha, imma fil-parti ta' quddiem tiġi sottostanti l-proprjetà ta' terzi. Qalet li l-fond in kwistjoni nbena fis-seklu dsatax jew fil-bidu tas-seklu għoxrin, bi struttura tal-ġebel u b'soqfa tax-xorok tal-ġebel, u travi tal-injam jew tal-ħadid. Qalet li l-finituri huma fi stat aċċettabbli, u jikkonsistu f'madum terrazzo u taċ-ċeramika, filwaqt li l-ħitan interni tal-fond huma fuq il-fil. Qalet li servizzi bħal dawl, ilma u drenaġġ huma preżenti u funzjonabbli, u l-*conduits* tad-dawl mhumiex midfuna fil-ħajt, iżda huma esposti. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjegat ukoll il-mod kif inhu mqassam il-fond. Qalet li hija kkonstatat li l-binja mhijiex waħda illegali, għaliex tirriżulta mir-ritratti tal-ajru tal-1967 u mis-*survey sheet* tal-1986, minkejja li rriżultalha wkoll li hemm parti mill-fond li nbena fi snin riċenti u li mhuwiex kopert bil-permessi tal-ippjanar, u minħabba f'hekk il-kamra tal-banju mhijiex konformi mal-liġijiet sanitarji, u jridu jsiru xi modifiki sabiex din titqies li hija konformi. Qalet li skont il-*Local Plan,* iż-żona għandha tibqa' waħda residenzjali u l-fond jinsab fiż-Żona tal-Iżvilupp, iżda barra miż-Żona Urbana ta' Konservazzjoni. Qalet ukoll li minkejja li l-finituri tad-dar huma fi stat aċċettabbli, dawn għandhom bżonn *refurbishment,* u minn spezzjoni viżwali li saret waqt l-aċċess, jidher li l-istruttura tinsab fi stat aċċettabbli, imma trid issir il-manutenzjoni neċessarja fis-saqaf tal-kamra tas-sodda tal-ewwel sular. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qalet li l-valur lokatizju tal-fond huwa ta' €800 fix-xahar jew €9,600 fis-sena, li biha il-

---

[5] *A fol.* 42 tal-proċess.
[6] *A fol.* 61 *et seq.* tal-proċess.
[7] *A fol.* 74 tal-proċess.

fond jista' jinkera kif inhu mingħajr ebda miljoramenti. Hija stmat il-fond għall-prezz ta' €320,000, li kieku dan kellu jinbiegħ fis-suq.

10. Permezz ta' nota tat-3 ta' April, 2024, ir-rikorrenti ppreżentat kopja tas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet **Emanuela Scicluna *vs.* Margaret Farrugia**[8], flimkien ma' kopja ta' estratt mir-Reġistru Elettorali li jindika min huma l-persuni li fil-preżent qegħdin jgħixu fil-fond.[9]

11. Permezz ta' nota tal-intimata Margaret Farrugia tat-3 ta' April, 2024 wkoll, hija ppreżentat kopja tal-ktieb tal-irċevuti tal-kera li tħallset minnha tul is-snin.[10]

12. Il-kontro-eżami tal-intimata Margaret Farrugia sar waqt l-udjenza tat-3 ta' April, 2024[11], fejn qalet li ilha tgħix fil-fond għal tnejn u sebgħin sena, ħajjitha kollha. Ikkonfermat li qabilha fil-fond kienu jgħixu l-ġenituri tagħha. Qalet li meta kienet għadha żgħira hi, il-fond kien qisu razzett, *'farm'*, u li kienu l-ġenituri tagħha li bdew jirranġawh ftit ftit, u għamlu diversi benefikati fih, fosthom aperturi.

Konsiderazzjonijiet legali

13. Jirriżulta min-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata mill-intimat Avukat tal-Istat, li huwa jinsab sodisfatt bil-prova tat-titolu li għamlet ir-rikorrenti, kif ukoll bil-provi mressqa li dan il-fond hu suġġett għal kirja protetta kif regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti taqbel ma' din il-pożizzjoni, hekk kif mill-provi miġjuba mir-rikorrenti, jirriżulta li l-fond ddevolva fuqha permezz ta'

---

[8] *A fol.* 96 tal-proċess.
[9] *A fol.* 104 tal-proċess.
[10] *A fol.* 117 tal-proċess.
[11] *A fol.* 136 tal-proċess.

kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion tal-20 ta' Jannar, 2005. Ir-rikorrenti kienet waħda minn tliet ulied li wirtu sehem indiviż ta' dan il-fond meta ġie nieqes missierhom fl-1992. Omm ir-rikorrenti kellha l-użufrutt fuq il-fond wara l-premorjenza ta' żewġha, u dan sakemm hija ukoll ġiet nieqsa fil-11 ta' April, 2004. Il-Qorti tinsab sodisfatta, anki mill-prova tal-irċevuti tal-kera esebiti mill-intimata Farrugia, li dan il-fond ilu mikri lill-intimata Farrugia u qabilha anki lill-ġenituri tagħha għal bosta snin, u għalhekk din hija kirja regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

14. L-ilment ewlieni tar-rikorrenti huwa li konsegwenza tal-liġijiet viġenti li jirregolaw il-kera, hija kienet kostretta tibqa' tikri l-fond b'rata ta' kera li ma tirrispekkjax il-valuri lokatizji tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, u dan l-istat ta' fatt wassal għal ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha kif protetti kemm bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'il quddiem 'il-Kostituzzjoni'], kif ukoll bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il quddiem 'il-Konvenzjoni Ewropea']. Ir-rikorrenti tgħid li fil-każ odjern ġew leżi l-jeddijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan għaliex hija kienet kostretta tibqa' f'din ir-relazzjoni lokatizja regolata bil-liġi, u qatt ma kellha l-libertà li tgħolli l-kera kif tixtieq, kif ukoll għaliex hija qatt ma setgħet tirriprendi pussess tal-fond, tant hu hekk li minkejja li ilha li saret sid tiegħu, hija lanqas biss taf kif inhu minn ġewwa. Għal xi raġuni, fil-każ odjern l-intimat Avukat tal-Istat naqas milli jeċċepixxi li din il-Qorti ma tistax issib leżjoni taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, għaliex il-liġi impunjata daħlet fis-seħħ qabel is-sena 1962, u għalhekk hija eżentata skont l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Fil-fatt dan l-artikolu jipprovdi illi:

"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu u 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 iċ-ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
(c) 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."

15. Fil-fatt din il-Qorti kemm-il darba ppronunzjat ruħha fis-sens li r-rikorrent ma jistax jilmenta minn ksur taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni. Il-Qorti tqis li lanqas ma jista' jingħad li l-emendi leġislattivi ntrodotti għall-Kap. 69 permezz tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021 b'xi mod jistgħu jitqiesu li jaqgħu taħt xi wieħed mis-sub-inċiżi (a) sa (d) tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, u għalhekk ir-rikorrenti ma tistax tilmenta minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Għaldaqstant il-Qorti sejra tillimita ruħha għal stħarriġ dwar jekk kienx hemm ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan għaliex minkejja li ma tqajmet l-ebda eċċezzjoni speċifika dwar dan, din il-Qorti b'mod kostanti sabet li ma tista' titqajjem l-ebda lanjanza dwar ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta fir-rigward tal-ħdim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

16. Tqis li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi kif ġej:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.
>
> Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

17. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il quddiem 'il-Qorti Ewropea'], il-kontroll fuq il-kera, u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jkun jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità, u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[12]

18. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhuwiex ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu, u għalhekk l-ewwel element jinsab sodisfatt.

19. Fir-rigward tat-tieni element, jiġifieri li l-iskop irid ikun wieħed leġittimu, dan l-element ukoll jinsab sodisfatt u dan għaliex il-provvista ta' akkomodazzjoni soċjali hija wieħed mill-għanijiet li għandhom jaqdu l-gvernijiet

---

[12] Ara **Bradshaw and Others v. Malta,** App. Nru. 37121/15, 23.10.2018.

sabiex jassiguraw li l-interess pubbliku jintlaħaq ukoll fil-kuntest tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu tgħid li din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawnhekk il-Qorti għalhekk tirrileva li l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà fit-tqassim ġust tal-ġid tal-pajjiż, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

20. Huwa rigward it-tielet element, jiġifieri l-ħtieġa li jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien, li wassal għall-ilment sollevat mir-rikorrenti.

21. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others *v.* UK**[13], il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".*[14]

22. Is-silta li ġejja tispjega dak l-eżerċizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha ta' allegat ilment ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija ta' proprjetà:

> *"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see* Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an*

---

[13] App. 8793/79, 21.02.1986.
[14] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, Victor Gatt et *vs.* Avukat Generali et, 05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et, 30.11.2001.

overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of."[15]

23. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-prinċipju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valuri lokatizji annwali tal-fond mogħtija mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju mis-sena 1987 'l hawn, u anki tenut kont tal-valur lokatizju tal-fond fis-sena 2021, li hija s-sena meta daħlu fis-seħħ l-emendi leġislattivi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, u meħud in konsiderazzjoni (a) il-kera miżera perċepita mir-rikorrenti minkejja l-awmenti li pprovda għalihom il-leġislatur bid-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, u li bl-ebda mod raġonevoli ma jista' jingħad li dawn ammeljoraw il-pożizzjoni tas-sidien; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat, partikolarment quddiem sitwazzjoni fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet sostanzjalment miż-żmien li fih saret il-liġi in kwistjoni, tqis illi m'hemm l-ebda proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

24. Illi l-Qorti trid tippuntwalizza li l-perijodu ta' żmien rilevanti għall-fini tal-komputazzjoni li trid issir fir-rigward tal-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti huwa bejn id-19 t'Awwissu, 1987, id-data tad-dħul fis-seħħ tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, u t-2 ta' Jannar, 2005, fis-sehem ta' terz indiviż, u mit-2 ta' Jannar, 2005 sal-1 ta' Ġunju, 2021, id-data meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, kwantu għas-sehem sħiħ. Il-Qorti tqis l-fatt li l-fond kien jappartjeni lil missier ir-rikorrenti, li kien ikollu jedd jirċievi l-kirjiet kollha skont il-valur lokatizju fis-suq li kieku mhux għall-indħil tal-Istat u għall-impożizzjoni tal-liġi, u għalhekk tali kirjiet kienu ser jiffurmaw parti mill-

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

patrimonju tal-missier li eventwalment wirtet ir-rikorrenti, l-ewwel fis-sehem ta' terz indiviż, u sussegwentement wara li saret id-diviżjoni bejn l-aħwa, fis-sehem sħiħ. Madanakollu, ir-rikorrenti għandha dritt tippretendi kumpens għaż-żmien kollu li fih hi jew xi ħadd mill-ġenituri tagħha kienu sidien ta' dan il-fond, għaliex it-telf tal-kera f'dak iż-żmien seta' kien jifforma parti mill-patrimonju tal-ġenituri tagħha. Dan meta ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni għall-indħil min-naħa tal-Istat, u għalhekk inħolqot sitwazzjoni fejn sidien bħar-rikorrenti, waħedhom, u għal bosta snin ġarrew il-piż tal-provvista ta' akkomodazzjoni soċjali lil individwi oħra fis-soċjetà, meta dan l-obbligu prinċipali kien tal-Istat, sabiex b'hekk, a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jista' jingħad li r-rikorrenti ġarrbet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà.

25. In vista tas-sejbien li hemm ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, il-Qorti għalhekk sejra tgħaddi sabiex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lilha. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[16], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

> *"Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ....".*

[16] 29.04.2016.

26. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[17], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, ingħad illi:

> *"... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."*

27. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[18], il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi,

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

28. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni dawk il-fatturi kollha li jaċċenna għalihom l-intimat Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu, iżda wkoll li:

(a) l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħet tipperċepixxi li kieku tħalliet tikri l-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, huwa ferm akbar mill-ammont attwali riċevut minnha, tant hu hekk li kieku l-fond inkera fis-suq miftuħ bejn id-19 t'Awwissu, 1987 u l-1 ta' Ġunju, 2021, id-dħul totali tar-rikorrenti kien ikun ta' madwar €125,000.39, u dan skont l-istimi lokatizji maħduma mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, elenkati a *fol.* 92 tal-proċess:

---

[17] 27.06.2019.
[18] 30.09.2016.

Sena	**€**
1987	134 ġurnata bir-rata ta’ €1,080 fis-sena = €396.50/3 = €132.16
1988-1991	€1,080 x 4 = €4,320 / 3 = €1,440
1992-1996	€1,575 x 5 = €7,875 / 3 = €2,625
1997-2001	€2,700 x 5 = € 13,500/3 = €4,500
2002 - 2004	€4,200 x 3 = €12,600 / 3 = €4,200
01.01.2005 – 31.12.2005	€2.78 + €4,191.66 = €4,194.44
2006	€4,200
2007 – 2011	€6,200 x 5 = €31,000
2012-2016	€6,600 x 5 = €33,000
2017 – 2020	€8,925 x 4 = €35,700
01.01.2021 – 31.15.2021	€9,600 / 364 * 152 = €4,008.79
B’kollox	**€125,000.39**

meta fil-fatt id-dħul attwali kien ta’ madwar €2,751.57 kif ġej:

Sena	€
19.08.1987 – 31.12.1987	€46.55 (ekwivalenti għal LM20) /364 x 134 jum = €17.09/3 = €5.70
1988-2004	€46.55 x 17 = €791.35 / 3 = €263.78
2005 - 2009	€46.55 * 5 = €232.75
2010-2012	€185 x 3 = €555
2012-2015	€195.63 x 3 = €586.89
2016-2018	€200 x 3 = €600
2019-1.60.2021	€210 + €210 + €87.45
B'kollox	**€2,751.57**

29. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew ippromulgati ċerti liġijiet, u għaldaqstant tikkunsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat f'isem l-Istat Malti.

30. Il-Qorti tafferma li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali, mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, tenut

kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna dejjem ġie ritenut li kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu.

31. Fil-każ odjern, għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li setgħet ġiet ipperċepita, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment komputati. Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

32. Fil-komputazzjoni tal-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, il-Qorti kkunsidrat li fis-sentenza fl-ismijiet **Marshall and Others v. Malta**[19], il-Qorti Ewropea għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "*95. Thus, in assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. 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 (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, §18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not*

[19] QEDB, 11.02.2020.

justify such a substantial reduction compared with the free market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75).”

33. Il-Qorti tqis, wara li ħadet in konsiderazzjoni l-mod kif il-Qorti Ewropea ddeċidiet li għandu jiġi kkalkulat il-kumpens dovut lis-sid fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Cauchi v. Malta**, liema eżerċizzju llum qiegħed ukoll jiġi applikat mill-qrati ta’ ġurisdizzjoni kostituzzjonali, li kumpens pekunjarju fl-ammont ta’ €67,248.85 huwa wieħed raġonevoli, u dan wara li mis-somma ta’ €125,000.39 rappreżentanti l-kirjiet stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju li kellhom jiġu pperċepiti mir-rikorrenti għall-perijodu bejn id-19 t’Awwissu, 1987 u l-1 ta’ Ġunju, 2021, (i) l-ewwel sar tnaqqis ta’ 30% jew €37,500.11 minħabba l-għan leġittimu u l-interess ġenerali tal-liġi li qiegħda tiġi attakkata, u (ii) imbagħad sar tnaqqis ieħor ta’ 20% jew €17,500.05 stante li il-fond ma kienx neċessarjament ser ikun mikri matul il-perijodu kollu tal-allegat ksur u bil-kirjiet kif stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; (iii) u wkoll tnaqqis ta’ €2,751.37 rappreżentanti l-kera perċepita matul il-perijodu kollu kif indikat iktar ’il fuq f’din is-sentenza. Il-Qorti tikkunsidra mbagħad li l-kumpens non-pekunjarju għandu jkun fl-ammont ta’ €6,683, ċjoé €300 fis-sena, għall-istess ammont ta’ ġranet u fl-istess proporzjon li fih ġie kkomputat il-potenzjal ta’ qligħ għar-rikorrenti. Dawn id-danni kemm pekunjarji u dawk mhux pekunjarji, għandhom jitħallsu lill-imsemmija rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat fi żmien xahar mid-data ta’ din is-sentenza.

34. Il-Qorti qiegħda tiddeċiedi wkoll li f’dan il-każ ma kien hemm l-ebda leżjoni tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u li r-rikorrenti ma ġarrbet l-ebda diskriminazzjoni, tenut kont tal-fatt li s-sidien kollha tal-proprjetà li qegħdin fl-istess sitwazzjoni tar-rikorrenti ġew suġġetti għall-istess liġi, u ma kien hemm l-ebda diskriminazzjoni abbażi ta’ xi waħda mir-raġunijiet elenkati fl-imsemmi artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Il-Qorti tirrileva wkoll li huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li għandu kompetenza skont il-liġi li jordna l-iżgumbrament tal-

inkwilin minn fond mikri *ai termini* tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u fi kwalunkwe, każ diġà il-Bord li Jirregola l-Kera diġà ddeċieda li l-inkwilina Farrugia tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi, u għalhekk għandha tibqa' fil-kirja tal-fond.

Decide

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

1) **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat;**
2) **Tilqa' l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-intimata Farrugia, hekk kif id-difiża tagħha taqbel pjenament mas-sentenza li qiegħda tagħti din il-Qorti;**
3) **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti limitatament safejn dawn qegħdin jitolbu li jiġi ddikjarat li l-fatti suesposti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Margaret Farrugia u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;**
4) **Tillikwida l-kumpens totali li għandu jitħallas lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat għad-danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq, fl-ammont ta' tlieta u sebgħin elf, disa' mija u wieħed u tletin Euro u ħamsa u tmenin ċenteżmu (€73,931.85) rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji, u dan *ai termini* tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 319, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.**

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibagħat kopja tagħha lill-Onor. Speaker tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu kwantu għal 75% mill-intimat Avukat tal-Istat, u 25% mir-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur