# FIL-QORTI CIVILI PRIM' AWLA
# (SEDE KOSTITUZZJONALI)

## Onor. Imħallef Dr. Aaron M. Bugeja M.A. (Law), LL.D. (melit)

**Illum 12 ta' Diċembru 2024**

**Rikors numru 266/2022**

**Gemma Fenech (K.I. 504332M), Josephine Fenech (K.I. 749057M) u Maria Pina Fenech (K.I. 776251M)**
**vs.**
**L-Avukat tal-Istat, Paul Attard (K.I. 0778657M) u b'digriet tal-1 ta' Novembru 2022, żdiedu l-kliem, u martu Mary Attard (K.I. 198657M) u b'digriet tas-27 ta' Marzu 2023 fl-atti fl-isem Gemma Fenech ġew trasfużi f'isem l-atturi l-oħra, Josephine Fenech u Maria Pina Fenech.**

**Il-Qorti rat is-segwenti:**

## A. RIKORS

1. Rat ir-rikors tar-rikorrenti ippreżentat fis-27 ta' Mejju 2022, permezz ta' liema talbu hekk:

> Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u fatti, ir-raġunijiet u l-każistika hawn fuq provduti, għaliex din l-Onorabbli qorti m'għandhiex:

i) Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tal-esponenti il-fatti su esposti u l-operazzjonijiet l-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinità lill-intimat Paul Attard (K.I.0778657M) għall-fond bejn numru 48 , Keegan, Triq F.S. Caruana Birkirkara u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif sanċiti fl-Ewwel Protokoll (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, l-esponenti għandhom jingħataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli qorti jidhrilha xieraq fis-sitwazzjoni;

ii) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mill-esponenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 u tal-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilin, peress li l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix dik fis-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-propjetà in kwistjoni ukoll ai termini tal-liġi u l-Konvenzjoni Ewropea;

iii) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mill-esponenti, ukoll ai termini tal-liġi u tal-Konvenzjoni Ewropea;

iv) Tikkundanna lill-intimat jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-liġi u tal-Konvenzjoni Ewropea.

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċjali 4475/21 tal-15 ta’ Ottubru 2021 kontra l-intimati, li minn issa huma nġunti sabiex jidhru għas-subizzjoni

2. Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fit-3 ta’ Awissu 2022, fejn oppona għat talbiet.

3. Rat ir-risposta ta' Paul Attard ippreżentata fil-21 ta' Ottubru 2022.

4. Rat id-digriet tal-1 ta' Novembru 2022, ta' din il-qorti diversament ippreseduta fejn ġiet ordnata korrezzjoni fl-okkju billi jiżdied wara l-intimat Paul Attard lil martu Mary Attard (ID. 198657M) (fol 47).

5. Rat li b’digriet tal-1 ta’ Novembru 2022, din il-Qorti diversament ippreseduta, innominat lill-Perit Tekniku Mario Cassar sabiex jirrelata dwar il-valur kummerċjali tal-post in kwistjoni, kif ukoll il-valur lokatizju mis-sena 1987 sal-2021. (fol 47).

6. Rat li ġie ippreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar fit-23 ta’ Jannar 2023, liema rapport ġie maħluf fl-24 ta' Jannar 2024 (fol 96 *et sequitur*).

7. Rat li din il-qorti diversament ippreseduta, wara r-rikors tal-24 ta' Marzu 2023, permezz ta' digriet tas-27 ta' Marzu 2023, laqgħet it-talba u ordnat it-trasfużjoni tal-ġudizzju tal-attriċi Ġemma Fenech f'isem l-atturi l-oħra Josephine Fenech u Maria Pina Fenech. (fol 111).

8. Rat li fis-27 ta' Marzu 2023, l-Avukat tal-Istat ippreżenta l-mistoqsijiet in eskussjoni lill-perit tekniku (fol 112), u fil-11 ta' April 2023, l-atturi ippreżentaw il-mistoqsijiet in eskussjoni għall-perit tekniku (fol 115).

9. Rat li fit-2 ta' Mejju 2023, il-perit Mario Cassar ippreżenta risposti għall-mistoqsijiet in eskussjoni (fol 135).

10. Rat is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippreżentati fl-14 ta' Frar 2024.

11. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Paul Attard u Mary Attard ippreżentata fit-8 ta' Marzu 2024 fol 147.

12. Rat is-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentati fil-11 ta' Marzu 2024. (fol 204).

13. Semgħet it-trattazzjoni finali fit-12 ta' Marzu 2024

14. Rat ix-xhieda kollha, id-dokumenti u l-atti proċesswali.

15. Rat li fil-verbal tat-12 ta' Marzu 2024, il-kawża tħalliet għas-sentenza.

## B. FATTI TAL-KAŻ

16. Il-fatti tal-każ fil-qosor huma li r-rikorrenti wirtu il-fond mertu ta' dan il-każ, 48 Keegan Triq F.S. Caruana Birkirkara, mingħand Ġiuseppe Fenech, ir-raġel tar-rikorrenti Ġemma Fenech u missier ir-rikorrenti Joseph u Maria Pina Fenech, kif jidher mit-testment ta' Ġiuseppe Fenech fol 89. Ġiuseppe Fenech miet fit-28 ta' Marzu 1994, kif jidher miċ-ċertifikat tal-mewt tiegħu,[1] u d-denunzja datata 26 ta' Ottubru 1994.[2] Ġiuseppe Fenech, kien xtara entrata arja ta' garaxxijiet fuq liema arja inbena l-fond mertu ta' dan il-każ.[3]

17. Ir-rikorrenti jippremettu li l-inkwilin Paul Attard kien ilu jirrisjedi fl-imsemmi fond sa mis-snin sebgħin b'titolu ta' kera u taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Huwa kien iħallas kera fl-ammont ta' €443.00. Ir-rikorrenti ippreżentaw valutazzjoni tal-fond mertu tal-każ imħejjija mill-perit George Cilia.[4] Illi r-rikorrenti esebew ukoll kopja tar-riċevuti tal-kera mis-sena 2012 il-quddiem.[5]

---

[1] Dok GM1 fol 77.
[2] Dok A (fol 9).
[3] Kopja tal-kuntratt ta' bejgħ li bih kien xtara Ġiuseppe Fenech fl-atti tan-nutar Dottor Angelo Sammut tas-27 ta' Ottubru 1995, jinsab esebit bħala Dok B (fol 20), u kopja tal-kuntratt oriġinali jinsab esibit fol 80.
[4] Dok C (fol 26).
[5] fol 51 *et sequitur*.

18. Permezz ta' dan il-każ ir-rikorrenti qed jilmentaw li l-operazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-liġijiet viġenti l-oħra li kienu jirregolaw din il-kirja, kien allura jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita, b'kera irriżorja, lill-intimat Paul Attard għall-fond numru 48, Keegan Triq FS Caruana Birkirkara bi vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom kif sanċiti fl-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Għalhekk, talbu li jiġi likwidat kumpens għad-danni sofferti minnhom.

## C. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

### L-EWWEL EĊĊEZZJONI PRELIMINARI TAL-INTIMAT PAUL ATTARD.

19. Illi fl-ewwel lok, permezz tal-ewwel eċċezzjoni preliminari, Paul Attard jippremetti li huwa miżżewweġ u li l-mara tiegħu Maria Attard li kienet residenti fl-imsemmi fond, 48, Keegan, Triq F.S. Caruana Birkirkara kienet ukoll rikonoxxuta bħala inkwilina, u għaldaqstant kellha tifforma parti minn din il-kawża sabiex il-ġudizzju jkun integru.

20. Permezz tad-digriet tal-1 ta' Novembru 2022, ġie ordnat biex fl-okkju jiġi jaqra l-intimat Paul Attard "u martu Mary Attard (KI198657M)".

**Għalhekk l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimat Paul Attard ġiet sorvolata u konsegwentement, din il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni preliminari ta' Paul Attard.**

### IT-TIENI EĊĊEZZJONI PRELIMINARI TAL-INTIMATI.

21. Fit-tieni eċċezzjoni preliminari, ġie sostnut li l-intimat Paul Attard u l-mara tiegħu ma kienux il-leġittimi kontradittturi għat-talbiet tar-rikorrenti billi huma ma kellhomx jiġu ikkundannati għall-ksur tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem stante li bħala ċittadini assiguraw li jottemperaw ruħhom mal-liġi u xejn iżjed, għalhekk kellhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

22. L-Istat kien responsabbli għall-promulgazzjoni tal-liġijiet. B'hekk, l-Istat għandu jwieġeb għall-allegati vjolazzjonijiet tad-drittijiet umani.[6]

23. Madankollu, l-intimat Paul Attard u martu Maria Attard kellhom interess dirett, bħala inkwilini fl-imsemmi fond, għaliex huma milquta direttament minn kawża ta' din ix-xorta. B'hekk anke sabiex ikunu f'pożizzjoni li jiddefendu ruħhom kellhom ikunu parti f'din il-kawża.

**Għaldaqstant, il-Qorti sejra tiċħad it-tieni eċċezzjoni preliminari ta' Paul Attard f'dan ir-rigward.**

**IT-TIELET EĊĊEZZJONI PRELIMINARI TAL-INTIMAT ATTARD U T-TIELET EĊĊEZZJONI PRELIMINARI TAL-AVUKAT TAL-ISTAT.**

24. Permezz tat-tielet eċċezzjoni, l-intimat Paul Attard eċċepixxa, li r-rikorrenti qed jadoperaw din il-proċedura straordinarja odjerna, meta kellhom għad-dispożizzjoni tagħhom rimedju ordinarju sabiex iħarsu d-drittijiet pretiżi minnhom. Bl-istess mod l-Avukat tal-Istat fit-tielet eċċezzjoni irrileva illi l-procedura odjerna kienet intempestiva peress li kienu jeżistu rimedji ġudizzjarji ordinarji fejn ir-rikorrenti setgħu jużufruwixxu minnhom biex jirriprendu l-pussess tal-fond u jawmentaw il-kirja quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li kien adit biss li jiddeċiedi suġġetti li jirregolaw ir-relazzjoni ta' bejn is-sid u l-inkwilin skond id-dispożizzjonijiet tal-Ligi li taħtha jopera.

25. Kif tajjeb sostnut fit-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, ir-rimedju ordinarju għad-dispożizzjoni tar-rikorrenti kien jikkonsisti f'żewġ binarji, fejn ir-rikorrenti setgħu jipproċedu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jawmentaw l-ammont ta' kera u/jew sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond, kemm-il darba jiġi deċiż mill-Bord li l-inkwilin ma kien issodisfa t-test tal-mezzi u allura kien jirriżulta li kellu l-mezzi sabiex ikun jista' jiġi żgumbrat mill-fond *de quo.* Il-Bord li

[6] Fil-kawża **Raymond u Geraldine Cassar Torreggiani vs. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' frar 2013 ingħad hekk:

> Illi il-qorti tagħraf il-fatt li l-kwistjoni dwar min għandu jwieġeb għall-ilment ta' ksur ta' jedd fondamentali tal-bniedem ilha żmien tkidd lil min ikun involut f'kawżi bħal dawn. Tfasslu regoli ta' prattika biex jingħaraf kontra min kawża bħal din imissha titressaq......... Il-ħsieb dejjem kien biex jiġi mistħarreġ min tassew jista' jagħti rimedju f'każ li jirriżulta li l-ilment ta' ksur ta' dritt fundamentali kien wieħed mistħoqq.

Ara wkoll **Abela vs. Il-Prim Ministru et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali li fis-7 ta' Diċembru 1990; **Gatt vs. Avukat Ġenerali et** deċiża fil-5 ta' Lulju 2011; **Sean Bradshaw et vs. l-Avukat Ġenerali et**(73/2011/1) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Frar 2015; **Philip Grech et noe vs. Direttur Akkomodazzjoni Soċjali** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 2010.

Jirregola l-Kera ma kellu ebda setgħa jiddeċiedi dwar kwistjonijiet t'indoli kostituzzjonali, senjatament dwar jekk kienx hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali jew le. Inoltre, fil-kuntest ta' dan il-każ, kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ma setgħetx tagħti rimedju għal dak li ġara qabel daħal fis-seħħ l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

**Għaldaqstant, il-Qorti sejra tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-intimat Paul Attard, kif ukoll sejra tiċħad it-tielet eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.**

## IR-RABA' EĊĊEZZJONI PRELIMINARI TAL-INTIMAT ATTARD U L-EWWEL EĊĊEZZJONI PRELIMINARI TAL-AVUKAT TAL-ISTAT DWAR IT-TITOLU TAR-RIKORRENTI

26. Fir-raba' eċċezzjoni preliminari l-intimat Attard, sostna li kien jispetta lir-rikorrenti li jġibu prova ċara tat-titolu li għandhom fuq il-fond in kwistjoni. Bl-istess mod fl-ewwel eċċezzjoni preliminari, l-Avukat tal-Istat sostna li r-rikorrenti riedu jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu fuq il-proprjeta mertu ta' din il-kawża u kif ukoll prova tal-ftehim tal-kirja fuq il-fond in kwistjoni.

27. Ir-rikorrenti ipprovaw it-titolu tagħhom għall-fond sal-grad rikjest mil-Liġi wara li wrew sodisfaċentement li missierhom Giuseppe Fenech kien xtara l-arja ta' garaxxijiet permezz ta' kuntratt tas- 27 ta' Ottubru 1955. Mix-xiehda irriżulta li fuq din l-arja ta' garaxxijiet Giuseppe Fenech kien bena l-fond *de quo.* Ir-rikorrenti jirriżulta li kienu wirtu l-propjetà in kwistjoni mingħand Giuseppe Fenech, li miet fit-28 ta' Marzu 1994, skont kif jirriżulta mill-kopja taċ-ċertifikat tal-mewt tiegħu.[7] Mir-riċerki testamentarji pubbliċi u sigrieti ta' Giuseppe Fenech[8] jirriżulta li dan miet testat.

28. Mill-kopja tal-aħħar testment tiegħu tal-21 ta' Novembru 1989,[9] jirriżulta li huwa ħalla l-użu u l-użufrutt tal-assi tiegħu kollha lil martu Gemma Fenech u istitwixxa b'werrieta universali tiegħu lil uliedu Marija Pina u Josephine aħwa Fenech. Mill-kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* tas-26 ta' Ottubru 1994,[10] jirriżulta li Gemma Fenech u l-aħwa Marija Pina u Josephine aħwa Fenech kienu ddikjaraw li wirtu

[7] Eżebit a fol 77.
[8] Eżebiti a fol 78.
[9] Eżebita a fol 89.
[10] Eżebita a fol 9.

s-sehem ta’ nofs indiviż minn dan il-fond appartenenti lil Giuseppe Fenech, fejn ġie *inter alia* ddikjarat ukoll li dan il-fond, fit-22 t’Ottubru 1994, kien mikri għal mija u għoxrin Liri Maltin (Lm120) fis-sena għalkemm ma hemm ebda indikazzjoni dwar min setgħa kien l-inkwilin.

29. Fis-sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat ma baqgħax jinsisti fuq din l-eċċezzjoni u ddikjara ruħu sodisfatt mit-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond de quo.

30. Apparti minn hekk ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tar-riċevuti tal-kera mis-sena 2012 sal-lum, inkluż l-aħħar pagament li ġie ppreżentat permezz ta’ ċedola ta’ depożitu fir-Reġistru tal-Qorti.[11]

**In vista ta’ dawn il-provi, din il-Qorti sejra tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat u r-raba' eċċezzjoni preliminari tal-intimat Attard.**

## IT-TIENI EĊĊEZZJONI PRELIMINARI TAL-AVUKAT TAL-ISTAT

31. Fit-tieni eccezzjoni preliminari tiegħu l-Avukat tal-Istat sostna li r-rikorrenti kellhom jindikaw id-data preċiża ta' meta ġiet konċessa l-kirja u riedu jġibu prova li din il-kirja kienet imħarsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

32. Dan kien punt kontestat bil-qawwa mill-Avukat tal-Istat tant li kemm fis-sottomissjonijiet finali kif ukoll fit-trattazzjoni finali, l-Avukat tal-Istat ma kkonċeda ebda millimetru fuqu, u anzi saħaq li dan il-każ preżenti kellu jfalli bħal ma ġara mill-appell deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta’ Mejju 2023, fl-ismijiet **John Ellul vs. Avukat tal-Istat et.**[12]

---

[11] Eżebit a fol 52 *et sequitur*.

[12] F'dak il-każ il-partijiet kollha qablu li l-konċessjoni enfitewtika oriġinali tal-fond mertu ta' dik il-proċedura, skadiet f'Ġunju 1996. Il-Qorti Kostituzzjonali f'dak il-każ innutat ukoll, li ma kienx hemm provi imressqa dwar jekk fis-sena 1996, id-data tal-iskadenza tal-enfitewsi temporanja kienx inkiseb titolu ta' lokazzjoni fuq il-fond mertu ta' dak il-każ. Għalhekk, ġie deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali li f'dak il-każ, ma setgħax jingħad li l-kirja hija protetta mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. B’hekk dik il-Qorti irriformat is-sentenza tal-ewwel Qorti proprju għaliex fl-ebda punt tas-sentenza appellata ma kien ġie eżaminat jekk il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien il-liġi li tirregola r-relazzjoni ġuridika ta' bejn ir-rikorrent u l-bank intimat f'dak il-każ.

33. Fis-sottomissjonijiet magħmula fil-każ odjern, l-Avukat tal-Istat issottolinja li r-rikorrenti mhux biss naqsu milli jġibu l-aħjar prova li setgħu jġibu, iżda lanqas laħqu l-oneru tal-prova meħtieġa f'dan il-każ. L-Avukat tal-Istat jirreferi għall-kawża fl-ismijiet **Joseph Farrugia et vs. L-Avukat tal-Istat et,**[13] li ġiet ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2023. L-Avukat tal-Istat jagħmel referenza wkoll għall-kawża fl-ismijiet **Leonard Galea et vs. Avukat tal-Istat et**[14] fejn kien ġie deċiż li dik il-kirja ma kienetx waħda protetta bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Iżda jirriżulta wkoll li fl-appell li eventwalment sar, deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2023, wara li il-provi kollha fl-atti ta' dak il-każ ġew analizzati, dik il-Qorti kienet ċaħdet l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u ddikjarat li kien paċifiku li l-inkwilini kienu jgawdu minn kirja protetta.

34. F’dak il-każ il-Qorti Kostituzzjonali elenkat il-provi, fosthom l-affidavit tar-rikorrenti li jgħid li l-inkwilini, u l-antenati tiegħu kienu ilhom għal 60 sena fil-fond mertu ta' dak il-każ; ġie wkoll eżebit estratt mir-Reġistru Elettorali li juri li l-fond in kwistjoni kien effettivament okkupat mill-intimati, kien hemm id-dikjarazzjoni tal-intimat li jikkonferma li kien igawdi minn kirja li tibbenefika l-protezzjoni tal-liġi, u li kien ilu jgħix f'dik il-proprjeta b'titolu ta' ċens temporanju li meta skada nbidel f'kera. Apparti minn hekk f'dak il-każ kien hemm diġà sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tas-27 ta' Mejju 2022 fejn kienet intlaqgħet it-talba ta' sid il-kera sabiex il-kera tiżdied skond ir-regolamenti dwar it-tkomplija tal-kirja (Kriterji ta' test tal-meżżi) u l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69.

35. L-intimati Attard ma jagħmlu ebda aċċenn għal din l-eċċezzjoni preliminari, b’mod partikolari għall-dak li saħaq fuqu l-Avukat tal-Istat li riedet issir il-prova li l-kirja in kwistjoni kienet protetta taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Fis-sottomissjonijiet tagħhom, kemm ir-rikorrenti kif ukoll l-intimati Attard skartaw dan il-punt u ffukaw fuq l-aspetti tal-każ li kienu jikkonċernawhom, prinċipalment dwar il-mertu u l-kumpens.

36. Ġaladarba l-kwistjoni jekk il-kirja bdietx qabel jew wara l-1 ta’ Ġunju 1995 kienet ikkontestata sa mill-bidu nett, sabiex din l-azzjoni tar-rikorrenti tirnexxi kien meħtieġ li jiġi ippruvat sal-grad tal-probabbli li dil-kirja – bejn l-ante-kawża tar-rikorrenti u eventwalment ir-rikorrenti mal-intimati konjuġi Attard - kienet soġġetta għall-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Din il-prova kellha ssir kif irid l-

[13] Numru 47/2020, deċiż mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-7 ta' Ottubru 2021.
[14] Deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-20 ta' April 2022.

artikolu 559 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili ossija billi tinġieb l-aħjar prova li l-parti **tista'** ġġib.

37. Fit-tielet premessa tar-rikorrenti ġie mistqarr li Paul Attard kien ilu jokkupa l-imsemmi fond sa' miż-"żmien sebgħinijiet".

38. Fl-affidavit tiegħu,[15] Paul Attard ikkonferma li kien ilu jokkupa u jirresjedi fil-fond *de quo* "'l fuq minn erbgħin sena, flimkien ma marti Mary li ukoll ġiet rikonoxxuta bħala parti f'din il-kawża".

39. Imbagħad meta xehed quddiem din il-Qorti,[16] huwa kien iżjed preċiż dwar is-sena billi qal li kien ilu joqgħod fil-post għal erbgħa u erbgħin sena. Dan allura jfisser li Attard kien daħal f'dan l-inkwilinat fis-sena 1980 aktar milli fis-snin sebgħin.

40. Biss anke jekk jiġi konċess li d-differenza bejn snin sebgħin u t-tmeninijiet hija żgħira ħafna, dato li xehed li beda l-inkwilinat fl-1980, u dato wkoll li fix-xiehda ġuramentata tagħhom l-intimati u r-rikorrenti qablu li l-inkwilini ta' dan il-fond minn dawk iż-żminijiet kienu l-intimati konjuġi Attard. Ix-xiehda tar-rikorrenti u tal-intimat hija xiehda ammissibbli u rilevanti. Iżda kien ikun ferm aħjar li jiġu preżentati provi dokumentarji dwar din il-kirja biex isaħħu dik ix-xiehda. Il-Qorti tifhem li f'dawk iż-żminijiet mhux dejjem kien ikun hemm kirjiet maħluqa fuq skritturi legali jew atti pubbliċi. Bosta drabi kirja kienet issir bil-fomm. Iżda f'każijiet bħal dawn, min allura jallega li kien hemm kirja fis-seħħ għandu d-dmir li juri l-veraċita ta' dak mistqarr minnu kemm bix-xiehda ġuramentata tiegħu, kif ukoll bl-għinuna ta' provi oħra diretti jew indiretti li jkunu a portata tiegħu, anke jekk bi ftit sforz.

41. Ad eżempju, fid-dikjarazzjoni *causa mortis*, hemm indikat li fit-22 t'Ottubru 1994, il-fond in kwistjoni kien suġġett għal kirja ta' Lm120:

> Mezzanin numru 170 Triq F.S. Caruana ga Anglu Mallia Junction Birkirkara, soggett ghas-subcens annwu u perpetwu ta' 5 liri, 68 centezmu u tliet millezmi LM5.68.3 fis-sena, mikri mija u ghoxrin lira (Lm120) fis-sena. Dan in-nofs ghandu l-valur ta' elfejn u disa mitt lira (Lm2900) ibbazat fuq hamest elef u tmin mitt Lira (Lm5800) ghall-intjier kif jirrizulta mill-imsemmija deskrizzjoni u stima peritali dokument 'D' .........Lm2900.00.0

---

[15] A fol 184.
[16] F'paġna 175.

> Dan il-mezzanin inbena mid-decujus fuq entrata arja ta' garages, li xtara fl-atti tan-nutar Dottor Angelo Sammut tas-sebgha u ghoxrin ta' Ottubru elf disa mija hamsa u hamsin (1955).

42. Minn dan jidher li fid-data tal-mewt ta' Giuseppe Fenech il-fond kien suġġett għal sub-enfitwesi perpetwa filwaqt li <u>kien ukoll suġġett għal kirja</u>, però mingħajr indikazzjoni jekk dik il-kirja kienetx favur l-inkwilini attwali intimati konjuġi Attard jew terzi.

43. Inoltre jissemma li din il-kera kienet tammonta għal Lm120. Fix-xiehda tiegħu f'paġna 176 Paul Attard jgħid li l-kera dak iż-żmien kienet ta' mitt Liri maltin (Lm100). Anzi għalkemm fil-paragrafu 2 tal-affidavit tiegħu a fol 184, Paul Attard jgħid li l-post kien mikri dak iż-żmien u dejjem baqa hekk, fil-paragrafu numru 3 jgħid li fil-bidu tal-kera kien iħallas inqas milli jħallas illum. Iżda fil-paragrafu 5 igħid li huwa kien baqa' jħallas il-kera regolarment u dejjem ħallas skont kif kien ikun mitlub minnu. Fl-ebda mument ma talbu xi ħadd żieda fil-kera li kien iħallas u s-sidien dejjem aċċettaw il-kera kif dovuta mingħajr ebda oġġezzjoni. Riċentement is-sidien irrifjutaw il-kera u allura huwa ddepożitaha l-Qorti. Li hu żgur huwa li l-ammont ta' kera li huwa kien qiegħed iħallas preżentament kien jammonta għal €443 fis-sena. Iżda dan l-ammont ma jiġix ekwivalenti la għal Lm100 fis-sena kif kien oriġinarjament u l-anqas għal Lm120 kif ġie dikjarat li kien fil-*causa mortis* fit-22 t'Ottubru 1994.

44. Fis-sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti jirreferu għall-fatt li huma ipproċedew quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera permezz ta rikors numru 472/2022, liema każ ġie deċiż fil-5 ta' Frar 2024. Il-Qorti ħadet *judicial notice with inquiry* tas-sentenza mogħtija minn dak il-Bord nhar il-5 ta' Frar 2024 fejn il-kera mħalsa mill-intimati Attard ġiet awmentata għal €4875 fis-sena.

45. A fol 52 hemm kopja tal-irċevuta tal-kera għat-trimestru 30/3/2012 sat 30/6/2012. Bejn din l-ewwel riċevuta disponibbli u dik maħruġa fit-30 ta' Ġunju 2016,[17] l-irċevuti kollha maħruġa mis-sid jirriżulta li kienu meħuda minn ktejjeb ta' riċevuti b'numri sekwenzjali. Dan allura jindika li s-sidien kienu armati bi ktejjeb ta' riċevuti li kienu joħorġu regolarment, possibbilment anke lil terzi persuni fir-rigward ta' kirjiet oħra in kwantu n-numri tal-irċevuti preżentati ma kienux isegwu immedjatament, u allura juri li fil-mori kienu inħarġu riċevuti oħra. Sussegwentement, minn fol 66 il-quddiem jirriżulta li nbeda sett ieħor ta' riċevuti li ħlief b'eċċezzjoni ta' waħda, jidher li kien baqa'

[17] A fol 65.

jiġi użat sal-iskadenza tat-30 ta’ Settembru 2018, fejn wara l-irċevuti waqfu u minflokhom hemm kopji ta’ ċedoli ta’ depożitu. Dawn ir-riċevuti juru li r-rikorrenti kienu armati b’ kotba apposta biex jirrilaxxaw riċevuti tal-kera. Filwaqt li tifhem li jista’ jkun li l-kirja kienet maħluqa verbalment, il-Qorti ssibha diffiċli tifhem kif la s-sid u l-anqas l-inkwilin ma kellhom għad-disposizzjoni tagħhom xi riċevuti tal-kera qabel is-sena 2012. Issibha veru stramba kif ir-rikorrenti, dato din l-organizzazzjoni li wrew li kellhom, ma rnexxielhomx jipproduċu evidenza ta’ riċevuti preċedenti għall-2012. Biss mill-banda l-oħra, ix-xiehda mogħtija bil-ġurament tagħhom tikkonferma wkoll li r-relazzjoni lokatizja kienet viġenti matul dak il-perjodu kollu, kif sorrett ukoll mis-sentenza tal-Bord imsemmija iżjed il-fuq.

**Għaldaqstant il-Qorti sejra tiċħad it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.**

## IL-KUNSIDERAZZJONIJIET TA’ DIN IL-QORTI DWAR IL-MERITU TAL-KAŻ U L-KUMPLAMENT TAL-EĊĊEZZJONIJIET TAL-INTIMATI

### L-ilmenti tar-rikorrenti mill-lenti tal-allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319)

46. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk:

> Kull persuna naturali jew persuna morali għandha 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-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrollaw l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

47. Dan l-artikolu u l-applikazzjoni tiegħu fi kwistjonijiet ta' allegat ksur ta' dritt fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà minn ċittadin privat ġie trattat diversi drabi mill-Qrati Maltin kif ukoll mill-Qorti Ewropea, fosthom **Agnes Gera de Petri Testaferrata vs. Avukat Ġenerali et** deċiż fit- 28 ta' Mejju 2019.[18]

[18] Skont is-sentenzi tal-Qorti ta' Strasburgu: Article 1 of Protocol No.1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of general nature and enunciates the

48. Fis-sottomissjonijiet tagħhom, in sostenn għat-talbiet tagħhom ir-rikorrenti irreferew għal każ fl-ismijiet **Anthony Debono vs. Avukat Ġenerali et**[19] fejn intqal li l-applikazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet fundamentali kostituzzjonali u konvenzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, peress li s-sidien mhumiex jirċievu l-kera ġusta fis-suq.

49. Fis-sentenza deċiża mill-QEDB fid-9 ta' Ġunju 2020 fl-ismijiet **Aquilina vs. Malta**[20] ingħad:

> The Court reiterates that 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 chargeable rent.

---

principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled *inter alia*, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not however, 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 to property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities **James and Others vs The United Kingdom**, 21 February 1986, § 37, Series A no. § 98; **Beyeler vs Italy** (GC) no. 33202/96, 98 ECHR 2000-1; **Saliba vs Malta**, no. 4251/02, § 31, 8 November 2005).

Ġie deċiż u diversi drabi ritenut li:

Rent control schemes and restrictions on the right to terminate a tenenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol no.1. it follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol no.1 (Ara **Hutten-Czapska vs Poland** (GC) no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u **Bitto & others vs Slovakia** no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).

Skont dan l-artikolu kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipju ta' (i) il-legalità, (ii) għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) bilanċ ġust.

Illi f'dan il-każ ir-rikorrenti mhux qed jikkontestaw il-legalità tal-Kapitolu 69 u l-emendi tat-2009, u lanqas il-leġittimità tal-iskop tal-liġi imma prinċipalment l-ilment huwa dwar in-nuqqas ta' bilanċ bejn l-interess ġenerali u d-dritt tas-sid fit-tgawdija tal-possedimenti tiegħu.

Hu evidenti li f'dan il-każ l-interess pubbliku mhuwiex immirat, at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (Ara kazijeit **Attard Cassar vs Malta u Bradshaw vs Malta**). Pero ġie deċiż ukoll li rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was also in the general interest (Ara **G vs Austria** no. 12484/86, Com. Dec. 7 June 1990). Għalhekk il-prinċipji fuq stabbiliti dwar lartikolu wieħed tal-Ewwel Protokoll ma japplikawx bl-istess mod fil-każ ta' social housing u azjendi kummerċjali (Ara **Bradshaw vs Malta** § 77). Din id-differenza ser tittieħed in konsiderazzjoni meta l-qorti tiġi biex tillikwida l-kumpens li jista' jkun dovut lir-rikorrenti għall-ksur tad-drittijiet tagħha.

[19] Numru 89/18, deċiż mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019.
[20] Numru 40246/18.

50. F'dan il-każ jirriżulta li l-fond mertu tal-kawża kien ilu mikri lil Paul Attard għal erbgħa u erbgħin sena, u skont kif jixhed a fol 174 din il-kera kienet tammonta għal mitt liri Maltin (Lm100). Ma ġiex kontestat li huwa kien iħallas il-kera dovuta minnu, għalkemm ma ġewx eżebiti riċevuti tal-istess ħlas għal dak il-perjodu. Mhux ikkontestat li Paul Attard dejjem aderixxa ruħu mal-liġijiet u dejjem ħallas il-kera dovuta. L-intimat allura ikkonferma li l-kirja in kwistjoni kienet regolata mill-Ordinanza Dwar it-Tiġdid tal-Kera ossija il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk din kienet kirja protetta li kienet ilha għaddejja għal erbgħa u erbgħin sena u l-kirja baqgħet *in vigore* sal-lum.

51. Kien għalhekk li r-rikorrenti sostnew li bis-saħħa tal-Liġijiet tal-kera lamentati huma ġew spussessati mid-dritt ta' użu ħieles tal-proprjetà tagħhom u ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit b'mod li nħoloq żbilanċ sproporzjonat bejn l-interess tas-sid u dak tal-inkwilin.

52. Dan l-argument isib komfort ukoll fil-ġurisprudenza Maltija, bħal fejn din il-qorti diversament ippreseduta, fis-sentenza tat-30 ta' Mejju 2018, fil-kawża fl-ismijiet **David Pulliċino et vs L-Avukat Ġenerali et**, irribadiet:[21]

> Il-fatt waħdu li sid jipprova jikseb l-akbar ġid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma dik il-qagħda u warrab kull ilment li jista' għandu dwar iċ-ċaħda jew l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu minħabba f' liġi bħal dik jew illi r-rinunzja għall-jedd li jitlob rimedju. (Ara **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** deciza fis-7 ta' Frar 2017).

53. Infatti, fil-każ **Emanuel Bezzina et vs. Avukat Ġenerali et**,[22] il-qorti għamlet riassunt tal-isfond leġiżlattiv li wassal għal promulgazzjoni tal-Ordinanza XXI tal-1931 li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri

---

[21] Ukoll fl-appell kostituzzjonali fl-ismijiet **Emanuel Bezzina et vs. Avukat Generali et** deċiż fit-30 ta' Mejju 2019 ingħad:

> Jibqa' fatt li jekk dak iż-żmien is-sid ried jieħu xi gwadann mill-propjetà tiegħu kien ta' bilfors kostrett jottempera ruħu mal-liġi viġenti fi żmien ghar rigward il-kera. Żgur illi fl-1993, ma setax ikun prevedibbli bdil fis-suq jew fil-liġi. Din il-qorti tgħid illi kienu x'kienu ċ-ċirkostanzi tal-każ meta s-sidien krew il-post, u għad li kienu jafu il kirja kienet sejra tispiċċa regolata bil-Kapitolu 69 b'daqshekk ma jfissirx li bl-applikazzjoni ta' dik il-liġi fir-realtajiet tas-soċjeta Maltija, il-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Fil-każ tar-rikorrenti, l-aċċettazzjoni da parti tagħhom tal-fatt tal-kirja m' għandhiex tiftiehem jew testendi sabiex tfisser illi ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. L-istat ta' nuqqas ta' għażla kienet realtà fil-pajjiż li baqa' jippersisti anke fi żminijiet reċenti. L-iżvolta ġiet mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-ECHR fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fondamentali tas-sidien.
>
> Jirriżulta għalhekk illi il-kirja tal-fond *de quo*, kienet imġedda *ope leġis* b'mod u manjiera illi s-sid kien kostrett a suo malgrado li joqgħod għal dak ir-reġim ta' dritt ċertament favorevoli għalih, anke li kieku ntalab awment fil-kera l-liġi ma kinitx tipprovdi għall-kondizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u ġust. Għalhekk ir-rikorrent u l-awturi tagħhom ma kellhomx rimedji effettivi.

[22] Deċiż mill-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-30 ta' Mejju 2019.

tal-Bini, llum il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti hemmhekk ikkonkludiet li għalkemm l-introduzzjoni tal-Kapitolu 69 kellu għan leġittimu, id-disposizzjonijiet tal-liġi tax-xorta taħt eżami kienu leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien, meta jkun hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju attwali tal-fond u l-kera stabbilita mill-istess liġi.

54. Għalhekk, anke jekk ir-rikorrenti ppreżentaw talba għal awment fil-kera quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, jibqa' l-fatt li l-Bord kien kostrett b'dak li tipprovdi l-liġi u jista' jordna u jawtorizza awment fil-kera biss skont kif stabbilit fil-liġi. Iż-żieda mogħtija timmeljora d-distakk li kien hemm bejn il-kera fis-suq, madankollu jibqa' l-fatt li ż-żieda mogħtija xorta ma tneħħix l-isproporzjon bejn il-kera mħallsa attwalment għall-valur tal-kera fis-suq ħieles.[23] Apparti minn hekk ma tagħtix rimedju għal dak l-isproporzjon akbar fil-kera li kien perċepit mis-sidien qabel ma ġie introdott ir-rimedju bl-Att X tal-2009 u eventwalment bl-Att XXIV tal-2021.

55. Għaldaqstant, dan kollu jrid jitqies fid-dawl tal-ilment tar-rikorrenti, ibbażat fuq l-allegata leżjoni tad-drittijiet fondamentali a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa mibni fuq tliet prinċipji:

---

[23] Ara l-każ, **Doreen Azzopardi vs. l-Avukat tal-Istat et,** 30/2010, deċiż mill-Prim' Awla Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fid- 29 ta' Settembru 2022, fejn ingħad:

> Inoltre b'referenza għall-eċċezzjonijiet u osservazzjonijiet tal-Avukat tal-Istat, fejn bl-introduzzjoni tal-artikolu 4 A fil-Kapitolu 69 kif ġie ppromulgat bl-Att XXIV tal-2021, is-sid jista' jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilini jew l-awment tal-kera, din il-qorti tikkunsidra li bħal artikolu 12B ta' Kapitolu 158, l-artikolu 4A jagħti l-possibilità lil kull persuna li qiegħda fl-istess sitwazzjoni tar-rikorrenti li titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera tiffissa hi kera f'ammont li jkun sa 2 fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ, tad-dar ta' abitazzjoni bil-possibbiltà wkoll li l-Bord jaċċetta kondizzjonijiet ġodda li jirregolaw dan il-ftehim tal-kirja kif ukoll li jiġi revedibbli kull 6 snin. Il-bord huwa obbligat jagħmel test tal-mezzi sabiex jara jekk l-inkwilin jissodisfax il-kriterji sabiex ikompli fil-kirja jew le.
>
> Din il-qorti tikkunsidra izda li r-rimedji mogħtija f'dan l-artikolu saru disponibbli għas-sidien mill-1 ta' Ġunju 2021, 'il quddiem u ċjoe minn meta daħlu fis-seħħ l-emendi, u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Din il-qorti tqis ukoll li l-artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrenti kienu jinsabu fih qabel l-introduzzjoni ta' l-imsemmi artikolu.
>
> Kien jinkombi fuq l-Istat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma ntlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex il-kumpens lis-sidien kienu qegħdin jirċievu sabiex l-intimati Grima jibqgħu joqogħdu fil-fond proprjeta tar-rikorrenti, kien baxx wisq. Il-liġi qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021 ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrenti.
>
> Għalhekk il-prinċipju tal-proporzjonalità ma kienx qiegħed jinżamm fil-konfront tar-rikorrenti bil-konsegwenza li kien qiegħed jiġi leż id-dritt fundamentali tagħhom għall-protezzjoni kif sanċit fl-artikolu Wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.
>
> Il-qorti tikkunsidra li in vista tal-emendi riċenti li ġabu aktar titjib fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien bħar-rikorrenti, ir-rimanenti parti tal-ewwel talba tar-rikorrenti timmerita li tiġi milqugħa sa fejn hija mibnija fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u dan għal perjodu sa qabel l-introduzzjoni tal-artikolu 4A Kapitolu 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021.

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

56. Dawn it-tliet prinċipji għalkemm distinti minn xulxin, huma relatati peress li l-aħħar tnejn, jitrattaw sitwazzjonijiet partikolari ta' ndħil fid-dritt tal-kunċett paċifiku tal-propjetà, u għalhekk iridu jinftiehmu fid-dawl tal-prinċipju ġenerali espost fl-ewwel prinċipju.

57. Għaldaqstant, kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipji

(i) tal-legalità,
(ii) tal-għan leġittimu li jrid jintlaħaq fl-interess ġenerali, u
(iii) tal-bilanċ ġust.

58. Irid jinżamm proporzjon raġonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan imfittex li jiġi milħuq mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-propjeta tal-individwu. Dan il-proporzjon isib il-qofol tiegħu fil-prinċipju tal-bilanċ xieraq li għandu jinżamm bejn esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Għalhekk din il-qorti jeħtiġilha tistħarreġ jekk bħala konsegwenza tali ndħil mill-Istat, l-individwu kellux iġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat.

59. Mhux ikkontestat li l-Istat għandu din diskrezzjoni wiesgħa u li l-għan kien leġittimu. Iżda l-esiġenzi tal-ekonomija fil-pajjiż ma baqgħux l-istess. Permezz tal-Att tal-2009, daħlu fis-seħħ emendi għal-liġi tal-kera fejn l-artikolu 1531B tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi:

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

60. L-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid hekk:

> Mingħajr preġudizzju għad-drittijiet tas-sid taħt l-artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u l-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-

Kontroll tad-Djar, għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni, li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995, għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar 2010, ir-rata tal-kera mill-ewwel ħlas tal-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2010, għandha fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin Ewro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont.

Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija, ħamsa u tmenin Ewro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.

2. F'kull każ imsemmi fis-subartikolu wieħed ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni skond l-artikolu 13 tal-Ordinanza li tneħħi l-kontroll tad-djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-ewwel ta' Jannar 2013;

B'dan iżda li fejn il-kera tkun fl-1 ta' Jannar 2010, aktar minn €185 fis-sena, u b'kuntratt bil-miktub qabel l-1 ta' Ġunju 1995, il-partijiet ikunu qablu fuq metodu taż-żjieda fil-kera, wara l-1 ta' Jannar 2010, iż-żjidiet fil-kera għandhom jibqgħu jkunu regolati skont dak il-ftehim sakemm jibqa' fis-seħħ.

61. Imbagħad l-artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid hekk:

> Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim legali, skond l-użu jew imnissel mid-dispożizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-bord.

62. Dwar l-isproporzjon u nuqqas ta' bilanċ ġust tal-liġi in vigore il-QEDB fil-każ **James vs. United Kingdom** tal-1986, qalet li:

> .......a deprivation of property for no reason other than to confer a private benefit on a private property cannot be in the public interest.[24]

63. Fl-appell kostituzzjonali **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**[25] intqal:

> Fir-rigward, din il-qorti tosserva illi il-miżura leġiżlattiva tal-istat li tirregola l-użu tal-proprjeta tar-rikorrenti tissodisfa r-rekwiżit tal-legalità, stante li toħroġ mil-liġi u preċiżament id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69. Huwa paċifiku wkoll, li il-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-dispożizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni soċjali fejn l-istati membri għandhom marġni ta'

[24] Ara wkoll **Bramelid vs Sweden** deċiża mill-QEDB fl-1979.
[25] Deċiż fl- 24 ta' Ġunju 2016.

diskrezzjoni wiesgħa, iżda mill-banda jirriżulta manifest li hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalità meta naxxenti mid-differenza kbira li teżisti bejn l-ammont ta' kera perċepit mir-rikorrenti ta' €4,277.80, fis-sena u min-naħa l-oħra l-valur lokatizju fis-suq ħieles l-ammont annwu ta' €159,350, kif stabbilit mill-perit tekniku. Għaldaqstant, din il-qorti taqbel mal-konklużjoni raġġunata mill-ewwel qorti li din id-diskrepanza fil-kera perċepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizju, Liema kerha 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-soċjetà in ġenerali u d-dritt tal-propjetà tar-rikorrenti.

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 ta' sitwazzjoni tar-rikorrenti, in kwantu dawn ilhom żmien twil jissubixxu l-leżjoni ta' dritt fundamentali tagħhom. Inoltre, skont l-Artikolu 1531I talKodici Civili, li dahal fis-sehh permezz tal-imsemmi Att, il-possibilita' li dawn jirriprendu l-fond taghhom tiskatta wara 20 sena dekorribbli missena 2008 u ghalhekk ghad fadal 12 il sena ohra sabiex ir-rikorrenti jkunu fil-pozizzjoni li jirreklamaw id-dritt ordinarju taghhom taht l-artikolu precitat. Sadanittant huma jibqghu kostretti ghal dan iz-zmien kollu li jircevu l-kera tenwa li qed idahhlu fil-prezent u jibqghu jgorru piz eccessiv u sproporzjonat.

64. F'dan il-każ ġie konstatat mill-Perit Tekniku kemm tiswa' l-proprjetà, il-valur lokatizju tagħha kif ukoll kemm titħallas kera mill-intimat €443 fis-sena. F'dan ir-rigward, fir-relazzjoni tiegħu il-perit tekniku jikkonferma li l-fond, li għandu l-fuq minn ħamsa u sittin sena, kien jinsab f'żona residenzjali. Il-valur lokatizju ta' din ir-residenza fis-suq attwali miftuħ fond residenzjali kien, fl-2021 sebat elef sitt mija u ħamsin euro (€7650) għas-sena 2021. Meta allura dan jitqabbel mal-ammont ta' kera effettivament imħallas mill-intimat Attard jirriżulta pależament li l-kera mħalsa minnu fiż-żmien meta nfetħet dil-kawża kienet ferm baxxa.

65. Din id-diskrepanza twassal għall-konklużjoni li r-rikorrenti ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom kif imħares taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, billi huma jinsabu kostretti li jġorru fuqhom piż sproporzjonat u inġust. Dan allura jiġġustifika l-pretensjoni tagħhom ta' ksur ta' drittijiet fundamentali kif protetti bl-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Kull sid ta' proprjetà għandu l-jedd li jimmassimizza, safejn huwa legalment u raġonevolment possibbli, il-potenzjal tal-proprjeta akkwiżita minnu; u jekk ikun hemm liġijiet li jimpinġu fuq dak il-jedd b'mod

sproporzjonat, allura tali sid għandu jedd li jingħata rimedju a prescindere mill-motiv tiegħu għaliex ikun xtara l-fond de quo.

66. Fid-dsatax il-eċċezzjoni l-Avukat tal-Istat isostni li dato ma non concesso li l-Qorti ssib li kien hemm xi ksur tal-jeddijiet tal-bniedem f'dan il-każ, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur sal-31 ta' Mejju 2021 kienet tkun biżżejjed in kwantu ma kienx hemm lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.

67. Din il-Qorti ma taqbilx ma dan ir-raġunament. Il-ksur tal-jeddijiet tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti f'dan il-każ kien wieħed li affettwa l-patrimonju tar-rikorrenti u l-ante-kawża tagħhom. Minħabba l-liġijiet viġenti r-rikorrenti ma setgħux jimmassimizzaw il-potenzjal li l-proprjeta stabbli tagħhom setgħet tilħaq. Il-jeddijiet proprjetarji tagħhom kienu kundizzjonati mill-istatu legali viġenti li ražżanhom fil-potenzjal tat-tkabbir tal-patrimonju leġittimu tagħhom. Dan allura jimmerita rimedju li ma jkunx biss konfinat għad-dikjaratorju, iżda jrid ikun rimedju effettiv. F'każijiet ta' din in-natura, rimedju effettiv tinkludi kemm id-dikjarazzjoni tal-ksur tal-jeddijiet tal-bniedem kif ukoll, konkretament, likwidazzjoni ta' kumpens sabiex, kemm jista' jkun u b'mod realistiku u mhux fantażjuż, ir-rikorrenti jitqiedu kemm jista' jkun viċin lejn dak il-potenzjal li l-proprjeta tagħhom setgħet tilħaq li kieku ma kienx għall-liġijiet viġenti f'dawk iż-żminijiet fejn ġiet kostitwita u segwiet il-kirja residenzjali de quo.

**Għalhekk, prevja l-konsiderazzjonijiet u d-dikjarazzjonijiet magħmula iżjed il-fuq u sakemm mhux kompatibbli mal-istess, il-Qorti sejra tiċħad l-eċċezzjonijiet minn numru erbgħa san-numru dsatax tal-Avukat tal-Istat, u filwaqt li tilqa' l-ħames u sitt eċċezzjonijiet tal-intimati, il-Qorti sejra tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti għal dak li jirrigwarda ksur tal-jedd fondamentali tagħhom abbażi tal-Artikolu wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.**

**Il-Jedd għall-Kumpens**

68. Stabbilit li seħħ ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, irid jiġi stabbilit fl-ewwel lok minn meta għandu jiġi kkalkulat bħala likwidabbli il-kumpens.

69. F’dan il-każ, ir-rikorrenti saru sidien tal-fond permezz ta’ kuntratt ta’ akkwist u sussegwentement b’wirt. Dan jagħmilha possibbli għar-rikorrenti li jistrieħu fuq il-ġurisprudenza reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali li tgħid li wieħed jista' jidħol fiż-żarbun tal-predeċessuri tiegħu kemm-il darba jkun akkwista il-proprjetà permezz ta' wirt u fejn allura jistgħu jiġu akkordati danni u kumpens anteċedenti għal meta r-rikorrenti jkunu akkwistaw il-fond de quo b’wirt in kwantu jkunu daħlu fil-jeddijiet tat-testatur li jkun l-aventi kawża fit-titolu.[26] Dan ir-raġunament japplika dment li r-rikorrent ikun akkwista l-propjetà permezz ta' wirt, u mhux akkwistaha b'att *inter vivos*.

70. L-atturi f’dan il-każ, kien wirtu parti mill-fond mingħand missierhom u parti l-oħra mingħand ommhom li mietet fil-mori ta’ dawn il-proċeduri. Ir-rikorrenti preżenti allura jitqiesu li daħlu fiż-żarbun tal-ġenituri tagħhom fir-rigward ta’ dak li dawn kienu jippossjedu preċedentement f’ħajjithom.[27] Infatti, dan japplika sakemm l-individwu jkun ottjena l-propjetà permezz ta' wirt, u mhux akkwista b'donazzjoni jew kuntratt ta' bejgħ mingħand l-ante-kawża tiegħu. Fid-dawl tal-ġurisprudenza reċenti ċitata, ir-rikorrenti id-de cuius Gemma Fenech kienet titolari diretta għal-sehem ta’ nofs indiviż f’din il-proprjeta bħala sehemha mill-komunjoni tal-akkwisti flimkien mad-defunt premort żewġha li wirtuh uliedu rikorrenti. Sussegwentement, mal-mewt ta’ Gemma Fenech, ir-rikorrenti daħlu fiż-żarbun tagħha wkoll *qua* eredi u dan skont l-ishma rispettivi tagħhom li wirtu mingħand missierhom u ommhom rispettivament b’mod li kif jingħad fl-affidavit tar-rikorrenti Josephine Fenech għandha sehem ta’ tliet kwarti (¾) indiviżi filwaqt li Maria Pina Fenech għandha r-rimanenti kwart (1/4) indiviż.

71. Għalhekk jgħodd il-perjodu relevanti li matulu l-ante-kawża tar-rikorrenti kienu proprjetarji tal-fond *de quo,* u dan skont is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali, **Nutar Dottor Pierre Cassar vs. Avukat tal-Istat** tal-4 ta' Mejju 2022, u dan sa mhux qabel it-30 ta' April 1987, meta daħal fis-seħħ il-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta filwaqt li l-

---

[26] Ara l-appelli kostituzzjonali fl-ismijiet **Rita Falzon vs. Dun Saverin Cutajar et** deċiż fit-30 ta' Marzu 2022; **Erika Gollcher et vs. Avukat tal-Istat** deċiż fis-26 ta' jannar 2022; **Carmel Sammut vs. Maria Stella Dimech** deċiż fis-26 ta' Mejju 2021; kif ukoll **Franco Buttigieg and Others vs. Malta,** QEDB deċiż fil-11 ta' Diċembru 2018, u **Amato Gauci vs. Malta,** QEDB, deċiż fil-15 ta' Settembru 2009.

[27] Ara **Rita Falzon vs. Dun Saverin Cutajar et** deċiża mil-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022, **Erika Gollcher et vs. Avukat tal-Istat** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022; **Carmel Sammut vs. Maria Stella Dimech** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021; **Franco Buttigieg and Others vs. Malta** QEDB deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018, u **Amato Gauci vs. Malta** QEDB deċiża fil-15 ta' Settembru 2009.

parametri tal-kumpens ma għandhomx imorru lil hinn mill-31 ta' Mejju 2021.

## Il-Likwidazzjoni tal-Kumpens

72. Skont ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar (fol 96 *et sequitur*) kif ukoll fid-dawl tar-relazzjonijiet addizzjonali, il-valur tal-propjetà in kwistjoni ġiet stmata fl-ammont ta' €255,000, u l-valur lokatizju annwali tal-propjetà mertu ta' dan il-każ – bħala fond residenzjali - għall-perjodu bejn is-sena 1987 sas-sena 2021 huwa kif ser jiġi indikat:

| | |
|---|---|
| Sena 1987 | € 899 |
| Sena 1992 | € 1,232 |
| Sena 1997 | € 1,688 |
| Sena 2002 | € 2,312 |
| Sena 2007 | € 3,186 |
| Sena 2012 | € 4,340 |
| Sena 2017 | € 5,947 |
| Sena 2021 | € 7,650 |

73. Trattandosi ta' kirja residenzjali, il-komputazzjoni tal-kumpens għandha ssir skond il-kriterji stabbiliti f'paragrafi 103, 104 u 105 tal-każ **Cauchi vs. Malta**,[28] u dan anke fuq l-iskorta ta' diversi sentenzi mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali dwar din il-materja.[29]

## Kumpens pekunjarju u non-pekunjarju

74. In vista ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet u skont il-valutazzjonijiet fir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Perit Mario Cassar, il-komputazzjoni tal-kumpens ser tkun maħduma bejn it-30 t'April 1987 u l-31 ta' Mejju 2021. Dan il-kumpens allura għandu jitqies hekk:

| | |
|---|---|
| 30/05/1987 – 31/12/1987: | € 603 |
| 1988-1991: | € 3596 |
| 1992-1996: | € 6160 |
| 1997-2001: | € 8440 |

---

[28] Numru 14013/19 deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Gunju 2021.

[29] Ara l-appelli kostituzzjonali **Joseph Cremona vs. Avukat tal-Istat et** deċiż fid-29 ta' Marzu 2023; **Camilleri Helen vs. Avukat tal-Istat et** deċiż fil-31 ta' Mejju 2023; **John Edward Vassallo et vs. Carmen Cardona et** deċiż fit-12 ta' Lulju 2023; **Godfrey Cosaitis vs. Avukat tal-Istat et** deċiż fid-9 ta' Ottubru 2023.

| | |
|---|---|
| 2002-2006: | €11560 |
| 2007-2011: | €15930 |
| 2012-2016: | €21700 |
| 2017-2020: | €29735 |
| 01/01/2021 – 31/05/2021: | € 3165 |
| **Total:** | **€100,889** |

75. Mill-insenjament tal-ġurisprudenza reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali minn din is-somma ser isir tnaqqis ta':

30% għall-għan leġittimu tal-liġi = €30,267 (€100,889 - €30,267 = **€70,622**).

76. Minn din is-somma ser jerġa' jitnaqqas ammont ta' 20%, rappreżentanti l-inċertezza li r-rikorrenti kien ikollhom sabiex jirnexxilhom iżommu l-propjetà mikrija matul iż-żmien kollu ikkonċernat:

20% għall inċertezza tar-rikorrenti sabiex jikru l-fond matul il-perjodu kollu hawn fuq imsemmi €14,124 (€70,622 – €14,124 = **€56,498**).

77. Minn dan l-ammont ta' **€56,498** irid jitnaqqas l-ammont ta' kera ipperċepita matul is-snin.

78. Il-Qorti trid tiddeplora l-fatt li l-partijiet xejn ma kienu ta' għinuna meta ġew biex juru kemm kien preċiżament l-ammont ta' kera mħallas mill-intimati Attard. Huma ppreżentaw riċevuti u xi ċedoli ta' depożitu li jmorru lura għall-2012, iżda ma preżentaw ebda dokument ieħor dwar kemm kien jitħallas kera preċedentement. Fl-2023 Paul Attard jixhed li huwa kien ilu jikri l-fond għal erbgħa u erbgħin sena, li allura jwassal għall-1979. Igħid ukoll li għall-bidu kien iħallas mitt liri Maltin. Iżda mill-att tat-trasferiment causa mortis eżebit a fol 11 jirriżulta li fit-22 t'Ottubru 1994, ġie dikjarat li l-ammont ta' kera mħallas fir-rigward tal-fond in kwistjoni kien jammonta għal mija u għoxrin Liri Maltin. Mill-banda l-oħra l-atturi ġibdu għad-dritt u fin-nota tal-osservazzjonijiet tagħhom stqarrew li l-ammont ta' kera li kien perċepit minnhom kien dak ta' erba' mija tlieta u erbgħin euro (€443) fis-sena, mingħajr distinzjoni ta' żmien. Din il-Qorti tqis li dan mhux sorrett mill-provi. Il-provi semmai juru li għall-bidu l-ammont ta' kera mħallas kien ta' mija u għoxrin Liri Maltin ekwivalenti għal ċirka mitejn u tmenin euro (€280) fis-sena. Huwa biss mill-2012 li hemm prova iżjed konkreta li l-ammont ta' kera mħallas kien ġie

awmentat għal €443 fis-sena. Din il-Qorti sejra allura tibbaża l-kalkoli tagħha fuq dawn il-provi. B'hekk l-ammont ta' kera mħallas għall-perjodu 30/04/1987 sal-31/05/2021 kien ta' **€10,355**.

79. Ghalhekk, mill-ammont ta' **€56,498** irid jitnaqqas l-ammont ta' kera imħallsa, ossija l-ammont ta' **€10,355** ekwivalenti għal **€46,143.**

80. Għalhekk, l-ammont ta' danni pekunarji jammontaw għal **€46,143**.

81. Din il-Qorti tikkunsidra illi għandha tillikwida wkoll is-somma ta' **€2,500** bħala kumpens non-pekunjarju.

82. Għalhekk il-kumpens totali pekunjarju u non pekunjarju huwa ta' **<u>€48,643.</u>**

83. Dan il-kumpens għandu jitħallas mill-intimat Avukat tal-Istat.

# Deċide

**Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi:**

1. **Prevja l-konsiderazzjonijiet, preċiżazzjonijiet u d-dikjarazzjonijiet magħmula iżjed il-fuq il-Qorti qegħda tiċħad l-eċċezzjonijiet imresqa mill-Avukat tal-Istat;**

2. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimati Attard stante li din ġiet eżawrita; tiċħad it-tieni, tielet u raba' eċċezzjonijiet tal-intimati Attard, filwaqt li tilqa' l-ħames, sitt, seba' u tminn eċċezzjonijiet tal-intimati Attard; u mill-banda l-oħra,**

3. **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti biex b'hekk tiddikjara li fil-konfront tagħhom, bl-operazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-liġijiet tal-kera l-oħra viġenti, il-kirja tal-fond 48, Keegan, Triq F.S. Caruana, Birkirkara li kienet ġiet konċessa minnhom u l-ante-kawża tagħhom lill-intimati Attard ġiet soġġetta għal rilokazzjoni indefinita b'kera baxx u dan bi**

**vjolazzjoni tal-jeddijiet tal-bniedem tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;**

4. **Tilqa' wkoll it-tieni talba tar-rikorrenti u tiddikjara lill-Avukat tal-Istat responsabbli għall-ħlas tal-kumpens dovut għad-danni pekunjarji u dawk non pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza għal dan il-ksur tal-jeddijiet tal-bniedem tagħhom kif spjegat iżjed il-fuq u dan peress li nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini billi l-kera pagabbli mill-inkwilini u perċepita mir-rikorrenti u l-ante-kawża tagħhom ma kienetx tirrifletti l-valur tal-istess kera fis-suq miftuħ;**

5. **Tilqa' t-tielet talba u tillikwida l-kumpens għal danni pekunjarji u non pekunjarji fl-ammont ta' tmienja u erbgħin elf, sitt mija tlieta u erbgħin euro (<u>€48,643);</u>**

6. **Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas l-imsemmija tmienja u erbgħin elf, sitt mija tlieta u erbgħin euro (<u>€48,643).</u>**

**Bl-ispejjeż a kariku tal-Avukat tal-Istat u bl-imgħaxijiet legali li jiddekorru mid-data ta' din is-sentenza.**

**Ft/Aaron M. Bugeja**
**Imħallef**

**Christianne Borg**
**Deputat Reġistratur**