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

Illum 02 ta' April, 2025

Rikors Guramentat Nru: 20/2022 AF

Giovanna *sive* Yvonne Downey

Antoine Gauci

Joanne Pisani

Juanita Downey

Avukat Ian Micallef

u

Marco Micallef

vs

Avukat tal-Istat

u

Josephine Cocks

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Giovanna *sive* Yvonne Downey, Antoine Gauci, Joanne Pisani, Juanita Downey, Avukat Ian Micallef u Marco Micallef, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti huma propjetarji tal-flat internament maghruf u mmarkat bin-numru tnejn (2) formanti dan il-flat parti minn blokka ta' flats li ggib in-numru ufficcjali ta' sittax ittra "A" (16A) bl-isem ta' "Regent Fats" gewwa Triq San Gorg, Gzira fejn huma akkwistaw *per via di successione* mill-eredità tal-mejta ommu u cioè Giuseppa *sive* Josephine Micallef li kellha Karta tal-Identità numru 70121M u li mietet nhar it-28 ta' Frar 2011.

Il-wirt taghha ddevolva permezz ta' testment ta' tmienja ta' Frar tas-sena elfejn u sitta (08.02.2006) fl-atti tan-Nutar Dottor Malcolm Licari li qed jigi hawn anness u mmarkata bhala Dokument "A".

B'dikjarazzjoni causa mortis tal-ewwel ta' Awissu tas-sena elfejn u hdax (01.08.2011) fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Darmanin, il-flat in kwistjoni gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni kif ukoll assenjat lir-rikorrenti u dana skond Dokument "B" hawn anness.

Il-fond in kwistjoni kien nghata taht titolu ta' subenfitewsi temporanea ghal zmien sbatax il-sena mit-30 ta' Awissu 1972 lil Joseph Cocks u dana permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dottor George Bonello Dupuis li kopja tieghu qed tigi annessa u mmarkata bhala Dokument "C".

Permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius datat 19 ta' Awwissu 1989, l-istess fond gie moghti b'titolu ta' subenfitewsi temporanja ghal zmien wiehed u ghoxrin sena mill-iskadenza ta' subenfitewsi temporanja u ghalhekk b'effett mit-30 ta' Awwissu 1989 u dana kif jirrizulta minn Dokument "D" hawn anness.

Din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fid-29 ta' Awwissu 2010 u fil-fond in kwistjoni baqghu jghixu l-intimati Cocks, illum l-intimata Josephine Cocks sal-gurnata tal-lum, li peress li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni a tenur tal-Att XXIII tal-1979, gie moghti lilhom id-dritt biex jibqghu jghixu fil-fond in kwistjoni b'kera annwali ta' Lm380.00c ekwivalenti ghal €885.16.

Bi skrittura datata 20 ta' Lulju 2012, "Dokument E" hawn anness, l-inkwilini regghu geddew il-kirja a tenur tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u mit-30 ta' Awwissu 2010 l-intimati Cocks bdew ihallsu kera annwali ta' €885.16.

Ai termini tal-Att X tal-2009, il-kera pagabbli zdiedet ghal €1055.10 fis-sena.

L-intimata Cocks qed thallas kera irrizorja ghall-fond in kwistjoni u b'mod abbuziv u llegali stante illi l-Att XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, ta' protezzjoni mhux misthoqqa lill-intimata Cocks li kienet cittadina Maltija u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni minkejja l-ftehim raggunt bejn d-direttarju u l-enfitewta.

Ir-rikorrenti sabiex jipprotegi lilu nnifsu mit-tehid tal-propjetà mill-iStat kien iddekontrolla l-istess fond kif jirrizulta mid-Dokument "G" hawn anness.

Ir-rikorrenti fuq pariri legali li kien hadu biex jipprotegi l-proprjetà taghhom minn minn okkupazzjoni perpetwa ma kellhomx triq ohra hlief li jikkoncedu b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi.

Dan kien assolutament inaccettabbli ghar-rikorrenti u ghalhekk l-unika mod biex jipprotegu l-proprjetà taghhom mill-'fair rent' kien illi jikkonceduh b'titolu ta' enfitewsi temporanja kif fil-fatt ghamlu.

Ir-rikorrenti ma kellhom l-ebda ghazla ohra biex igawdu hwejjgu u jipprotegu l-istess kif fuq inghad, salv li jbiegh l-istess fond, haga li huma ma riedux jaghmlu.

Ir-rikorrenti gew mcahda mit-tgawdija tal-proprjetà taghhom minghajr ma gie moghti kumpens xieraq għat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali raggunti. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut kien li jitħallsu ż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' €885.16 liema kera bl-emendi tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 huma xorta lezivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jzommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin billi jircievu kera gusta fis-suq.

L-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjetà taghhom minkejja li huma hadu hsieb biex jassiguraw li dan ma jsirx oltre li l-istess ligi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li huwa mhux qed jircievi l-kumpens adegwat u dan qed jikkawza sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilina Cocks.

B'sentenza deċiża mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet "**Amato Gauci vs. Malta**", ġie deċiż illi f'każ simili bħal dan ir-rikorrenti ghandu dritt jitlob ukoll barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali d-danni li huwa sofra minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja kif ukoll l-izgumbrament mill-fond imsemmi tal-istess inkwilini l-intimata Cocks.

Ir-rikorrenti ghandhom jircievu *sia* danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf tieghu kif gie deciz fil-kawza **"Albert Cassar vs MALTA** deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

Kif gie deciz recentement mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 (Rikors nru. 22456/15) fil-kawza fl-ismijiet **Franco Buttigieg and Others vs Malta** l-imsemmija Qorti ikkonfermat illi l-insenjament kollu

li saret referenza ghalih supra jghodd wkoll ghall-dawk il-kazijiet fejn il-koncessjoni enfitewtika temporanja inghatat wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, kif gara fil-kaz odjern, u l-istess Qorti sabet illi f'kaz simili ghal dak tal-lum wkoll tezisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan ghar-ragunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement kkundannat lill-Istat Malti jhallas €22,000 bhala danni pekunjarji, €4,500 bhala danni non pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bhala spejjez legali lir-rikorrenti. Illi ai termini tas-sentenza fuq msemmija, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem iddecidiet illi f'kaz fejn ma jistax jkun hemm *restitutio in integrum*, ossia li l-fond jigi moghti lura battal lir-rikorrenti, d-danni minnhom sofferti ghandhom jigu kalkulati fuq id-differenza bejn dak li tkun effettivament rciviet tul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja sal-prezentata tar-rikors odjern u dak li suppost rciviet skond ir-rata tas-suq fl-istess perjodu.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Josephine Cocks u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-fond u cioè l-flat internament maghruf u mmarkat bin-numru tnejn (2) formanti dan il-flat parti minn blokka ta' flats li ggib in-numru ufficcjali ta' sittax ittra "A" (16A) bl-isem ta' "Regent Fats" gewwa Triq San Gorg, Gzira, proprjetà tal-istess rikorrenti.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà u cioè l-flat internament maghruf u mmarkat bin-numru tnejn (2) formanti dan il-flat parti minn blokka ta' flats li ggib in-numru ufficcjali ta' sittax ittra "A" (16A) bl-isem ta' "Regent Fats" gewwa Triq San Gorg, Gzira bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta'

l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

3. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Ligi.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-ligi u ai termini tal-Ligi.

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u dana ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali bir-rata ta' 8% sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez kollha, u bl-ingunzjoni ta' l-intimati minn issa ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-intimata Josephine Cocks, li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

It-talbiet attriċi, in kwantu diretti fil-konfront tal-esponenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom bl-ispejjeż, stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jiġi ampjament spjegat hawn taħt u ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri.

In linea preliminari, l-esponenti teċepixxi illi hija mhijiex il-leġittimu kontradittur fl-azzjoni odjerna tal-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-atturi u dana stante li l-ilment tal-atturi huwa wieħed t'indoli kostituzzjonali u konvenzjonali li ċertament hija ma kkomettietx.

In linea mas-suespost, huwa għalhekk l-Istat il-leġittimu kontradittur f'kawżi ta' natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali, u għalhekk l-esponenti għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż inkorsi kontra l-atturi.

Mingħajr preġudizzju għall-premess, f'każ li l-parteċipazzjoni tal-esponenti fil-proċeduri odjerni tiġi kkunsidrata bħala essenzjali u meħtieġa, kemm għall-integrità tal-ġudizzju kif ukoll peress li l-proċeduri odjerni jaffetwawha *qua* inkwilini tal-fond in kwistjoni, hija m'għandhiex legalment jirrispondu għal kwalsiasi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-liġi applikata.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost, stante li huwa l-Istat biss li jista' jirrispondi għall-allegazzjoni rigwardanti l-vjolazzjoni o meno ta' xi dritt fundamentali tar-rikorrenti stante li l-esponenti ma tista' qatt tagħti rimedju għall-allegat leżjoni ta' dritt fundamentali li ċertament hija ma kkommettietx, l-esponenti m'għandhiex tiġi kkundannata sabiex tiżgombra mill-fond in kwistjoni, fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti ssib vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Inoltre, l-esponenti umilment teċepixxi li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le u dan kif ġie ssenjalat fis-sentenza fl-ismijiet *Josephine Azzopardi et. vs L-Onorevoli Prim Ministru* deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali kif diversiment preseduta fis-27 ta' Ġunju 2017.

In oltre u bla preġudizzju għas-suespost, l-atturi intavolaw ukoll rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-Att XXIV tal-2021 tal-Liġijiet ta' Malta fl-ismijiet <u>Avukat Ian Micallef et. vs Cocks Josephine et. (Rikors Numru 29/2022)</u>, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu lill-Bord sabiex iwettaq it-Test tal-Mezzi fuq l-intimata u f'każ li din tissodisfa t-Test tal-Mezzi, l-atturi talbu lill-Bord sabiex jirrevedi l-ammont u l-kundizzjonijiet tal-kera u f'każ li l-intimata ma tissodisfax dan it-Test, l-atturi talbu lill-Bord sabiex jordna l-iżgumbrament tal-intimat.

L-atturi ntavolaw r-rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera mingħajr ma stennew l-eżitu tal-kawża quddiem il-Bord.

In oltre u bla preġudizzju għas-suespost, jingħad illi permezz tal-Att XXIV tal-2021 intlaħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwili.

F’kull każ u mingħajr preġudizzju, l-esponenti li hija persuna avvanzata fl-età u li dejjem ottemporat ruħha mal-kundizzjonijiet tal-kera u aġixxiet fil-parametri tal-liġi viġenti. Fil-fatt, hija dejjem ħallset puntwalment kwalsiasi ammont ta’ kera dovuta lis-sidien u żammet il-fond relattiv f’kundizzjoni tajba.

Salv eċċezjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, fl-isfond tas-suespost, l-esponenti umilment titlob bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiddikjara l-pretensjonijiet u t-talbiet kollha tar-rikorrenti safejn jolqtu lill-esponenti bħala nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u konsegwentament tiċħadhom.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-istess rikorrenti jew kontra l-intimat Avukat tal-Istat.

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

Preliminarjament ir-rikorrenti ghandhom igibu prova tat-titolu taghhom fuq il-fond in kwistjoni.

Ukoll in vena preliminari, ir-rikorrenti jehtigilhom igibu prova li l-kirja in kwistjoni hija verament regolata mill-Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Minghajr hsara ghall-premess, safejn l-ilment tar-rikorrenti jolqot l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan huwa, ghal kollox improponibbli, ghaliex dan l-artikolu jghodd biss meta jkun hemm tehid obbligatorju tal-propjetà. Tassew sabiex wiehed jista’ jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi mnezza minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjetà bhal meta jkun hemm ordni ta’ espropjazzjoni ta’ xiri dirett. Però dan mhuwiex il-kaz hawnhekk, ghaliex bl-applikazzjoni tad-

dispozizzjonijiet mdahhla bl-Att XXIII tal-1979 ir-rikorrenti ma tilfux ghal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-gid in kwistjoni. Il-mizura msemmija fil-ligi li qed tigi attakata mir-rikorrenti, ghalkemm tikkostitwixxi ghamla ta' kontroll fl-uzu u fit-tgawdija tal-proprjetà ma twassalx ghal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Jigi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex kopert fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement ghandu jigi mwarrab.

Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirreleva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa' u għandu marġini ta' apprezzament wiesa' sabiex jiddentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

Fil-fehma tal-esponent mizuri d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta mdahhla fis-sistema legali permezz tal-Att XXXIII tal-1979, proprjament jikkostitwixxu mizuri socjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies. Ghalhekk huma zgur legittimi u fl-interess generali, u dan ghaliex jipprotegu lil persuni milli jigu mkeccija mid-dar tal-abitazzjoni taghhom f'gheluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi.

Stabbilit li l-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandu ghanijiet legittimi u huwa fl-interess generali, l-esponent jirrileva wkoll li d-dispozizzjonijiet tieghu ma jitfghux piz sproporzjonat fuq is-sidien. Dan ghar-ragunijiet segwenti:

a. Mhuwiex minnu l-valur tal-kera toghla biss kull hmistax-il sena. Anzi bil-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009 il-valur tal-kera beda joghla kull tliet snin skond ma jipprovdi l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Hekk ukoll ghandu jinghad illi mal-promulgazzjoni tal-Att XXVII tal-2018 gew introdotti mekkanizmi oltre

minn hekk ghal revizjoni tal-valur tal-kera permezz tal-artikolu 12B tal-Kap. 158;

b. Apparti minn hekk l-artikolu 12(B)(4) u 12C tal-Kap. 158 jipprovdu wkoll ghall-cirkostanzi fejn l-inkwilini jistghu jigu zgumbrati u s-sidien jirriprendu pussess tal-proprjetà. Maghdud ma' dan, wiehed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taht il-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta mhijiex perpetwa izda tispicca mal-mewt tal-intimata inkwilina, u

c. Jinghad ukoll illi t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhix lis-sid.

Il-Qorti Kostituzzjonali digà osservat fis-sentenza taghha fl-ismijiet Henry Deguara Caruana Gatto et vs l-Avukat tal-Istat et (tat-23 ta' Novembru 2020) li l-emendi tal-Att XXVII tal-2018 li jibdlu l-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta joffru rimedju ordinarji lis-sidien tant li jkun intempestiv ghal din l-Onorabbli Qorti fil-prim istanza li tissandaka allegat ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li jkun sehh mid-data effettiva tal-emendi qabel mas-sidien ikunu fittxew dak ir-rimedju ordinarju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Ghalhekk, ir-rikorrenti ma jistghux jippretendu l-ebda ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ghall-perjodu mill-1 ta' Gunju 2021 'l quddiem qabel ma uma jkunu fittxew ir-rimedji ordinarji disponibbli ghalihom.

Fl-istess vena, jekk ir-rikorrenti jew l-antekawza taghhom naqsu milli jfittxu dawn ir-rimedji ordinarji quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera dan huwa nuqqas taghhom u ma jalludi xejn ghal disproporzjon fil-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Anzi l-mizuri kollha msemmija fl-eccezzjoni immedjatament precedenti proprju joholqu proporzjonalità bejn l-interess generali ghall-akkomodazzjoni socjali u d-drittijiet tas-sidien.

Ghalhekk meta wiehed jizen dan kollu, il-konkluzjoni hija li m'hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Protokoll Nru 1 ghax id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 ghandhom ghan legittimu huma fl-interess generali ghax huma mahsuba biex jipprotegu persuni milli jigu mkeccija mid-dar tal-abitazzjoni taghhom u joholqu proporzjonalità ghax jipprovdu ghal zieda fil-kera u ghall-

izgumbrament tal-inkwilin permezz ta' rimedji ordinarji quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. B'hekk kull talba ghal kumpens maghmula mir-rikorrenti wkoll mhijiex misthoqqa.

Jekk *dato ma non concesso* kien hemm kwalunkwe lezjoni tad-dritt tar-rikorrenti kif qeghdin jippretendu, dik il-lezjoni ma tistax tkun sehhet qabel l-1 ta' Settembru 2010 ghax sa dik id-data il-fond kien liberalment moghti b'koncessjoni enfitewtika mir-rikorrenti stess. Fi kwalunkwe kaz, ma jistax jkun hemm l-ebda lezjoni qabel ma' r-rikorrenti akkwistaw t-titolu li huma jivvantaw fir-rigward tal-fond in kwistjoni ghax certament wiehed ma jistax jitkellem dwar possediment fl-istadju qabel ma r-rikorrenti kellhom il-jedd jircievu l-kera.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat illi fl-udjenza tas-6 t'April 2022 il-Qorti ħatret lill-Perit Elena Borg Costanzi bħala perit tekniku sabiex tħejji stima tal-valur lokatizju tal-proprjetà mis-sena 1989 sas-sena 2022 b'intervalli ta' ħames snin.

Rat illi r-relazzjoni teknika ġiet konfermata bil-ġurament tal-istess perit fl-20 ta' Frar 2023.

Semgħet ix-xhieda.

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

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din hija kawża permezz ta' liema r-rikorrenti qegħdin ifittxu li jiksbu dikjarazzjoni illi l-Artikolu 12(2) tal-Kap.

158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 huwa leżiv tad-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà kif dan il-jedd jinsab imħares ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali. Għalhekk ir-rikorrenti qiegħed jitlob illi jingħata dawk ir-rimedji opportuni sabiex jagħmlu tajjeb għal vjolazzjoni minnu mġarrba.

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

Fatti

Din il-kawża tikkonċerna l-appartament internament immarkat numru 2 u formanti parti mill-blokka uffiċjalment numerata 16A, Regent Flats, Triq San Gorg, il-Gżira.

Prova tat-titolu

L-intimat Avukat tal-Istat talab qabel xejn illi ssir il-prova tat-titolu tar-rikorrenti. Madanakollu, fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tiegħu, l-Avukat tal-Istat iddikjara ruħu sodisfatt mill-provi rigwardanti t-titolu tar-rikorrenti.

Għal dak illi huwa l-provi tat-titolu tar-rikorrenti, mill-provi jirriżulta s-segwenti:

B'kuntratt tat-13 ta' Ġunju 1959 fl-atti tan-Nutar Robert Girard, Josephine Micallef, ossia n-nanna tar-rikorrenti, akkwistat b'titolu t'enfitewsi perpetwa porzjoni diviża ta' sit fabbrikabbli fil-Gżira magħrufa bħala "Tal-Fawwara" tal-kejl komplessiv ta' seba' u tletin u żewġ deċenni qasab kwadru (37.2 q.k.).

B'kuntratt tat-22 ta' Diċembru 1959 fl-atti tan-Nutar Dottor Giorgio Borg Olivier l-istess Josephine Micallef akkwistat b'effett mit-13 ta' Ġunju 1959 u b'titolu t'enfitewsi perpetwa porzjoni diviża ta' sit fabbrikabbli fil-Gżira formanti parti mill-artijiet "Tal-Fawwara" tal-kejl superfiċjali ta' qasab kwadri ħamsa punt deċimali sbatax (5.17 q.k.).

B'kuntratt tas-27 ta' Mejju 1969 fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis, l-imsemmija Josephine Micallef fdiet parti miċ-ċens annwu u perpetwu fuq il-blokka ta' erbgħa appartamenti bin-numru ufficcjali sittax ittra "A" (16A) magħrufa bħala "Regent Flats" fi Triq San Gorg, il-Gżira.

B'kuntratt tal-14 ta' Ġunju 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Fleri Soler l-imsemmija Josephine Micallef fdiet l-aħħar parti taċ-ċens annwu u perpetwu fuq l-istess blokka t'appartamenti msemmija fil-preċitat paragrafu.

Josephine Micallef ġiet nieqsa fit-28 ta' Frar 2011 u in forza ta' testment tat-8 ta' Frar 2006 fl-atti tan-Nutar Dottor Malcolm Licari hija nnominat lir-rikorrenti u neputijiet tagħha bħala l-eredi tagħha. Dawn resqu għad-dikjarazzjoni *causa mortis* u ħallsu t-taxxi tas-suċċessjoni relattivi.

Jirriżulta wkoll illi b'kuntratt tat-30 t'Awwissu 1972 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Dupuis, Micallef ikkonċediet favur Joseph Cocks l-appartament b'titolu t'enfitesi temporanja għal terminu ta' 17-il sena dekorribbli mid-data tal-imsemmi kuntratt.

B'kuntratt ieħor tad-19 t'Awwissu 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius, l-imsemmija Micallef ikkonċediet favur Joseph Cocks l-appartament b'titolu t'enfitewsi temporanja għal terminu ta' 21 sena dekorribbli mid-data tal-imsemmi kuntratt. Din il-konċessjoni ġiet fi tmiemha fid-19 t'Awwissu 2010.

In forza ta' skrittura privata tal-20 ta' Lulju 2012 ir-rikorrenti reġgħu ġeddew il-kirja favur l-intimata Cocks.

Abbażi tal-provi in atti, il-Qorti hija sodisfatta mit-titolu li jgawdi r-rikorrenti fuq il-proprjetà u sejra għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat.

Prova illi l-Kirja hija waħda protetta ai termini tal-Kap. 158

L-intimat Avukat tal-Istat talab ukoll illi ssir il-prova li l-kirja mertu ta' din il-kawża hija milquta bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tiegħu, l-Avukat tal-Istat ikkonċeda illi l-kirja *de quo* ilha għaddejja għal snin twal ħafna u li l-fond ġie dekontrollat fis-sena 1971 u għalhekk iddikjara ruħu sodisfatt mill-fatt illi l-kirja hija milquta mill-provvedimenti tal-Kap. 158.

Din il-Qorti ukoll tinsab sodisfatta illi l-kirja mertu tal-kawża odjerna hija milquta u regolata *ope legis* ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Hawnhekk tajjeb jingħad illi r-rikorrenti qegħdin jibbażaw l-ilment tagħhom fuq l-Artikolu 12 tal-Kap. 158. Madanakollu, kif sewwa josserva l-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 jirregola dawk il-kirjiet ta' proprjetajiet li għadhom taħt kontroll. Jgħid għalhekk illi trattandosi ta' proprjetà dekontrollata għandu japplika l-Artikolu 5 senjatament it-tieni paragrafu tal-Artikolu 5 li jirregola postijiet li jkunu tneħħew mill-kontroll.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat ikompli jargumenta illi l-Qorti għandha tieqaf milli teżamina l-mertu tal-kawża għaliex la darba r-rikorrenti bbażaw il-kawża fuq disposizzjoni tal-liġi minflok oħra l-kawża ma tistax tirnexxi.

Din il-Qorti diġà kellha l-opportunità li tittratta l-kwistjoni dwar jekk f'kuntest ta' kawża bħala ma hija dik tal-lum, fejn kawża tiġi ntavolata fuq kapitolu tal-liġi flok ieħor, tistax tiġi salvata jew inkella hijiex nulla. Għad illi fil-każ tal-lum il-kwistjoni hija li ġie ċitat artikolu flok ieħor tal-istess liġi, l-istess prinċipji għandhom japplikaw għall-każ tal-lum.

L-Artikolu 175 (1) tal-Kap. 12 jiddisponi dan illi ġej:

> *(1) Il-qorti tista', f'kull waqt tal-kawża, qabel is-sentenza, wara talba ta' waħda mill-partijiet, wara li*

tisma' meta jeħtieġ lill-partijiet, tordna s-sostituzzjoni ta' xi att jew tippermettitibdil fl-iskritturi, sew billi fihom jiżdied jew jitneħħa l-isem ta'waħda mill-partijiet u jitqiegħed ieħor floku, jew billi jissewważball fl-isem tal-partijiet jew fil-kwalità li fiha jidhru, jew billijissewwa kull żball ieħor jew billi jiddaħħlu ħwejjeġ oħra ta' fattjew ta' dritt ukoll permezz ta' nota separata, sakemm sostituzzjonijew tibdil bħal dan ma jbiddilx fis-sustanza l-azzjoni jew l-eċċezzjoni fuq il-meritu tal-kawża.

Il-ġurisprudenza li trattat din il-materja hija waħda mista – hemm ġurisprudenza li twarrab il-formaliżmu żejjed u tirribadixxi li l-intimati ma jinsabux żvantaġġjati bl-applikazzjoni ta' liġi flok oħra[1] u hemm ukoll ġurisprudenza li hija aktar konservattiva tant li t-talbiet ġew miċħuda għaliex il-kawża ġiet imsejsa fuq liġi u mhux fuq oħra[2].

Il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet Francis *sive* Frankie Sciberras et vs l-Avukat tal-Istat, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-2 ta' Diċembru 2021 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali b'sentenza tal-31 ta' Mejju 2023. Fis-sentenza tagħha l-Ewwel Qorti qalet hekk:

"Fil-każ preżenti, il-fatti rilevanti huma l-kirja lill-intimat; imġedda forzożament mil-liġi, u b'rata ta' kera kkontrollata mil-liġi. Anke jekk ir-rikorrenti iċċitaw liġi partikolari meta fil-fatt hija applikabbli liġi oħra, xorta waħda jibqgħu jissusstu dawn il-fatti li għalihom huma applikabbli d-disposizzjonijiet

---

[1] Ara: **Francis sive Frankie Sciberras et vs l-Avukat tal-Istat**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-2 ta' Diċembru 2021 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali b'sentenza tal-31 ta' Mejju 2023; **Carmen mart Michele Lanteri vs Avukat Ġenerali tar-Repubblika et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-19 t'April 2012; **Louis Apap Bologna et vs l-Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 t'Ottubru 2021; **Carmel Mangion et vs L-Avukat ta' l-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali, fid-29 ta' Marzu 2023

[2] Ara: **Paul Farrugia vs Avukat Ġenerali**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-26 ta' Ġunju 2020 – għaddiet in ġudikat; **Christopher Sella et vs Laurence Ancilleri et**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fid-29 t'April 2022 – għaddiet in ġudikat; **Emanuel Caruana vs Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru 2022

talkostituzzjoni u tal-Konvenzjoni msemmija fir-rikors promotur. L-intimati huma a konjizzjoni tal-pożizzjoni legali u ċjoe` li mhix applikabbli l-Kap 69 iżda li hu applikabbli l-Kap 158 u għalhekk żgur li mhumiex żvantaġġjati fid-difiża tagħhom minħabba xi nuqqas ta' smigħ xieraq."

Din il-Qorti taqbel mal-insenjamenti appena traċċjati u tqis illi dawn għandhom japplikaw ukoll għall-każ tal-lum.

Din il-Qorti tqis illi bħala Qorti kif adita, munita b'ġurisdizzjoni kostituzzjonali, għandha latitudni diskrezzjonali wiesa' ħafna, latitudni li mingħajr ma tpoġġiha f'sitwazzjoni li tiġġudika *ultra petita*, tagħtiha l-fakoltà li f'ġieħ l-ekonomija tal-ġudizzju u f'ġieħ id-dispensa tal-formaliżmu żejjed, dejjem fil-parametri tal-liġi, ma tiċħadx it-talbiet merament għaliex ġiet ikkwotata liġi minflok oħra. Jekk dan il-prinċipju jgħodd meta tiġi kkwotata liġi minflok oħra jgħodd *multo magis* meta tiġi ċitata disposizzjoni flok oħra tal-istess Kapitolu tal-liġi.

Fil-każ in diżamina, il-fatti rilevanti huma l-kirja favur l-intimati, it-tiġdid tagħha b'mod forzuż u b'kera dettat mil-liġi. Għad illi huwa minnu li r-rikorrenti kkwotaw u bbażaw il-kawża tagħhom fuq l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 minflok fuq l-Artikolu 5 tal-istess Kapitolu tal-liġi, dan ma jbiddel xejn mis-sustanza tal-kawża għaliex il-fatti xorta baqgħu l-istess li għalihom japplikaw l-istess artikoli tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni li jissemmew mir-rikorrenti fir-rikors promotur. L-intimati huma ben edotti mill-pożizzjoni legali fis-sens li mhux applikabbli l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 għall-każ tal-lum iżda għandu japplika l-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158. Għalhekk żgur li ma jistax jingħad mill-intimati li jinsabu f'xi żvantaġġ fid-difiża tagħhom. Fuq kollox lanqas ma jista jingħad li l-Qorti ħadithom b'sorpriża għaliex qanqlet hi din il-kwistjoni fis-sentenza. Anzi, tant kienu preparati għal dan li l-Avukat tal-Istat tratta dan il-punt speċifikament fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tiegħu.

Għalhekk, il-Qorti sejra tgħaddi sabiex teżamina l-ilment tar-rikorrenti abbażi tal-provvedimenti tal-Kapitolu 158.

Leġittimu Kontradittur

L-intimata Cocks eċċepiet illi mhijiex leġittima kuntradittriċi għat-talbiet attriċi għaliex f'kawża ta' din ix-xorta fejn l-inkwilin ikun sempliċement qagħad mal-liġi, huwa l-istat li jrid jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni allegatament subita.

Huwa ormai prinċipju ben stabbilit illi f'kawżi bħal ma hija dik tal-lum fejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat, huwa proprju l-Istat illi għandu jwieġeb għall-aġir lamentat u mhux iċ-ċittadin privat[3]. Madanakollu, peress illi l-mertu ta' dawn il-proċeduri huwa propju l-fond li fih jinsab jirrisjedi l-intimat, u peress illi fl-eventwalità li l-Qorti tadixxi għat-talbiet kif dedotti, dawn sejrin jolqtu direttament lill-intimata, anki jekk fil-każ tal-lum mhux jintalab l-iżgumbrament tagħha mill-fond *de quo*, dan inissel fl-intimata l-interess ġuridiku sabiex hija tipparteċipa b'mod attiv f'dawn il-proċeduri u tiddefendi l-pożizzjoni tagħha *qua* inkwilina tal-fond in kwistjoni.

Jinsab ukoll stabbilit illi f'kawżi kostituzzjonali bħal ma hija dik tal-lum, għall-fini tal-integrità tal-ġudizzju għandhom jipparteċipaw fih dawk kollha li b'mod jew ieħor għandhom interess fl-eżitu tal-proċeduri anki jekk finalment dak l-interess jirriżulta jkun merament wieħed passiv. Ingħad ukoll illi peress illi l-ġudizzju m'għandux effett *erga omnes* iżda għandu effett unikament *inter partes*, għall-fini tal-tas-siwi tal-ġustizzja u għall-ekonomija tal-ġudizzju, ikun aktar għaqli u espedjenti jekk jipparteċipaw fih dawk kollha illi għandhom interess u dawk kollha illi fil-konfront tagħhom qiegħed jiġi vvantat xi jedd[4].

---

[3] Ara: **Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Frar, 2015 fejn ingħad hekk: *"Għax il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux."*

[4] Ara: **Joseph Abela vs Onor Prim Ministru et**, Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 1990; **Raymond Cassar Torregiani et vs AG et**, Qorti Kostituzzjonali 22 ta' Frar 2013; **Cedric Mifsud noe vs Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali**, 31 ta' Jannar 2014; **Perit Joseph Barbara vs Onor. Prim'Ministru**, Qorti Kostituzzjonali, 31 ta' Jannar 2014; **Partit Nazzjonalista et vs Kummissjoni Elettorali et**, Qorti Kostituzzjonali, 29 ta' Mejju 2015; **Rose Borg vs Avukat**

Għalhekk, din l-eċċezzjoni mhijiex mistħoqqa.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Għal dak illi jolqot l-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ tal-lum, l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa illi r-rikorrenti ma jistax jinvoka ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li ma kien hemm l-ebda teħid forzuz ta' proprjetà. Din il-Qorti taqbel li l-provvedimenti dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kirjiet protetti ma jikkostitwixxux teħid forzuz, formali jew *de facto* tal-proprjetà tar-rikorrenti *qua* sidien tal-proprjetà mertu tal-kawża, iżda jikkostitwixxu kontroll ta' użu tal-istess proprjetà.

L-artikolu 37(1) jipprovdi li, '*ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun*' ma jista' jittieħed jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji kollha hemm elenkati. Għalkemm ir-rikorrenti ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjetà in kwistjoni, id-dritt tiegħu li jkollu l-pussess materjali u mhux biss legali ta' ħwejjġu huwa interess fuq proprjetà u għalhekk bla dubju huwa mħares taħt dan l-artikolu.

Fir-rigward tal-applikazzjoni tal-Artikolu 37 għall-każ tal-lum, il-Qorti ssib l-inapplikabilità tal-Artikolu 37 abbażi ta' dak illi jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni liema dispożizzjoni taqra hekk:

> "*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 –*

Ġenerali et, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali, 25 ta' Frar 2016; **Josephine Azzopardi pro et noe et vs L-Onor. Prim'Ministru et**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali, 28 ta' Settembru 2017

(a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;

(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."

Il-Qorti tqis illi l-Kap. 158 applikabbli fil-kawza tal-lum dahal fis-seħħ qabel id-data msemmija u għalhekk ir-rikorrenti ma jistax jinvoka ksur tad-drittijiet tiegħu ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

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

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jistabbilixxi illi:

Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief flinteress pubbliku u bla ħsara għall-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 ta' proprjeta' skont linteress ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

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

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

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

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

Fil-każ in diżamina, bl-applikazzjoni tal-Artikolu 5(2) tal-Kap. 158 il-kirja baqgħet tiġi kontrollata favur l-inkwilin b'tant illi s-sid ma kellux triq oħra għajr illi jġedded il-kirja mingħajr ebda jedd li jgħolli l-ammont tal-kera perċepibbli.

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

> *"...a measure aiming at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest".*

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

Madanakollu, il-Qorti Ewropea dejjem illimitat din id-diskrezzjoni li jgawdu l-istati membri billi sostniet li anke din ir-regola għandha tiġi nterpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-'*fair balance*'[5].

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

[5] Ara: **Lithgrow and Others v United Kingdom**, tat-8 ta' Lulju 1986 QEDB

M'hemmx dubju illi l-Artikolu 12 tal-Kap. 158, kif sussegwentement emendat partikolarment bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, l-Att X tal-2009 u l-Att XXVII tal-2018 saru taħt qasaf legali. Lanqas ma hemm dubju li l-leġislatur kellu għan leġittimu wara l-implimentazzjoni tal-Liġijiet tal-Kera, liġijiet li ġew promulgati fl-interess ġenerali u f'kuntest fejn għal raġunijiet soċjo-ekonomiċi, il-leġislatur ried jassikura li għadd ta' ċittadini vulnerabbli ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom.

Il-ġurisprudenza dwar il-liġijiet tal-kera turi ċar illi d-drittijiet fundamentali jiġu mkasbra fil-mument illi ma jinżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-bżonn għar-rispett tad-drittijiet fonadamentali tas-sidien.

Fil-Ktieb Law of the European Convention on Human Rights l-awturi Harris, O'Boyle u Warbrick jgħidu illi:

> *"While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2 [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate*.[6]"

Fis-sentenza fl-ismijiet Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et, deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fid-29 t'April 2021 ingħad illi:

> *"Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi*

[6] Oxford, 2nd Ed, 2009 p. 687-688

kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat."

Dan għaliex kif ritenut fis-sentenza fl-ismijiet Josephine Briffa et vs l-Avukat tal-Istat et, deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fit-12 ta' Novembru 2021 (mhux appellata):

> *"[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali*."

F'din ix-xorta ta' każijiet jibqa' fundamentali l-prinċipju ta' proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u d-drittijiet fundamentali tal-individwu milqut bil-miżura u/jew il-liġi attakkata[7].

Fil-każ ċitat ta' Amato Gauci, il-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tal-applikant Amato Gauci. Innutat li l-applikant ma setax igawdi l-pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu u ma setax jittermina l-kera: '*Thus while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time*.' Ikkunsidrat li l-applikant ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f'każ li kellu bżonn il-

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

proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu. Ikkunsidrat ukoll li l-inkwilini ma kienux '*deserving of such protection*' għaliex kellhom proprjetà alternattiva. Għalhekk, ikkummentat li l-liġi '*lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners*'. Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda remota peress li l-kirja setgħet tintiret. Aċċennat għall-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lill-applikant '*in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property*.' Ikkunsidrat ukoll li l-ammont massimu ta' kera li seta' jirċievi l-applikant (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq.

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

L-emendi għall-Kap. 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal lanjanzi tar-rikorrent għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Din il-liġi, għalkemm intiża sabiex tindirizza l-iżbilanċ bejn il-kera mħallsa u dik dovuta, l-għan tagħha li ssir ġustizzja mas-sid ma seħħx. Meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-fond, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li huma r-rikorrenti li qegħdin ibatu l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqhom. Imbaghad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrent, a paragun ma' sidien oħra, tgħarrqet aktar.

Fil-fatt, fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ Aquilina v Malta, il-Qorti Ewropea irrimarkat illi '*the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position*.'

Dan iwassal lill-Qorti biex tgħid illi r-rikorrenti garrbu ksur tad-dritt tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom kif dan id-dritt huwa mħares taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Fil-fehma tal-Qorti, fil-każ preżenti d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni waħedha ma tkunx biżżejjed imma l-Qorti għandha tagħti kumpens pekunjarju għal dik il-vjolazzjoni.

L-Att XXVII tal-2018

Dwar is-sitwazzjoni mill-2018 'l quddiem, għandu jingħad li bid-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, is-sid ta' fond milqut bl-artikoli 5, 12, u 12A tal-Kap. 158 jista' llum jirrikorri għall-proċedura ġdida li permezz tagħha jitlob reviżjoni tal-kera u anke l-iżgumbrament tal-inkwilin f'ċertu ċirkostanzi fejn l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-meżżi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili. Is-sid jista' jitlob ukoll li l-kirja tiġi xolta jekk ikun jista' jipprova, permezz ta' evidenza inekwivoka, li l-kerrej huwa persuna li ma tinħtieġx protezzjoni soċjali.

Dwar dawn l-emendi, il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ta' Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat tal-Istat et, tat-23 ta' Novembru 2020, osservat hekk:

> "*Il-Qorti rat illi bl-emendi introdotti permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018 gew introdotti diversi dispozizzjonijiet li jaghmulha anqas difficli ghas-sidien li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà taghhom minghand l-inkwilin. B'mod partikolari ghall-argument tal-appellant illi l-appellata Grima m'ghandhiex bzonn il-protezzjoni ta' sistema legali ta' kirjiet protetti, il-Qorti tirrileva illi permezz tal-Artikolu 12B(4) introdott fl-2018, il-Bord li Jirregola l-Kera inghata l-poter illi jordna lil inkwilin sabiex ibattal il-fond fil-kaz illi ma jkunx jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Ghalhekk jidher illi dan l-ilment tal-appellant diga filfatt jinsab*

rimedjat mill-legislatur u m'ghadx hemm il-htiega illi jinghata rimedju straordinarju permezz ta' proceduri konvenzjonali meta huwa ghandu rimedju ordinarju disponsibbli ghalih li jista' jirrivendika permezz ta' proceduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera. Ghalhekk l-ewwel Qorti kienet korretta ma ddeċidiet illi t-talba ghall-izgumbrament tal-appellata hija intempestiva.

...

Fir-rigward tal-ilment tal-appellant illi l-awment tal-kera jista' jsir sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fuq issuq liberu, din il-Qorti ukoll tqis illi l-argument tal-appellant m'ghandux mis-sewwa. Illi l-ewwel nett ghandu jinghad b'mod generali illi l-fatt illi perit ikun ifissa valur lokatizju ta' aktar minn 2% fuq is-suq liberu ma jfissirx illi fil-pajjiz kullhadd huwa lest illi jhallas dik is-somma ta' kera, u ghalhekk ma jfissirx illi din ir-rata hija wahda fissa ghaliex is-suq liberu jiddependi fuq supply and demand u ghalhekk dejjem jista' jkun varjazzjonijiet fir-rata tal-valur lokatizju. Inoltre, il-Qorti tosserva illi skont il-gurisprudenza ta' din ilQorti u tal-Qorti Ewropea r-rata ta' kera percepita mis-sidien fejn jidhlu mizuri intizi ghal skopijiet ta' akkomodazzjoni socjali ma tridx ta' bilfors tkun ir-rata shiha li kieku kienet tkun pagabbli fuq is-suq liberu peress illi hawnhekk jidhlu konsiderazzjonijiet legittimi fl-interess generali intizi sabiex persuni vulnerabbli jkunu assigurati akkomodazzjoni."

Din il-Qorti ma tistax tinjora l-eżistenza tar-rimedju li llum huwa mogħti mil-liġi ordinarja. Madanakollu, kif sewwa osservat din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ fl-ismijiet Avukat Dottor Iana Said et vs Avukat Ġenerali et, tat-30 ta' Ottubru 2019:

"*Illi fil-fehma tal-Qorti, l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-rikorrenti li digà sehh. Huwa relevanti ghall-finijiet tar-rimedju li jista' jinghata ghall-futur.*

Ghalhekk ghal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti ghal rimedju ghal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dhul tal-ligi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens mahsub biex jindirizza l-hsara gja mgarrba minnhom.

Fir-rigward tal-applikazzjoni jew le tal-Artikolu 12B minn issa l-quddiem, din l-Qorti m'ghandhiex talba biex jigi dikjarat li l-artikolu 12B kif emendat jikser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Fil-fatt ir-rikorrenti ghamlu riserva ghal tali azzjoni.

L-intimati isostnu li dan hu rimedju ordinarju effettiv iehor li l-legislatur introduca u ghalhekk r-rikorrenti jistghu jaghmlu uzu minnu. Dak li jahsbu ghalih l-emendi godda jaqghu barra mill-parametri tal-proceduri odjerni. L-applikazzjoni ta' dawn l-emendi ghal fatti specie ta' dana l-kaz ghad iridu jigu ezaminati mill-Bord li jirregola l-Kera biex tigi indirizzata il-kwistjoni jekk il-kriterju godda introdotti mill-legislatur iservux bhala rimedju ordinarju (ara Robert Galea vs John Ganado, App. Inf. 05/02/2019). Ghalhekk ghall-futur irrikorrenti ghandhom rimedju ordinarju ghall-ilment taghhom (ara Alfred Testa pen et vs Avukat Generali et, Kost 31/05/2019; Benjamin Testa et vs Avukat Generali et, PA Kost 30/05/2019). Kif gie deciz diversi drabi minn dawn ilQrati l-kwistjoni dwar l-lezjoni tal-Kostituzzjoni u lKonvenzjoni mhijiex biss kwistjoni ta' valur lokatizzju imma hemm diversi fatturi ohra li jridu jigu kkunsidrati."

Tal-istess fehma kienet din il-Qorti diversament presjeduta filkaż ta' Giovanna Bartoli vs Carmelo Calleja et, tat-28 ta' Novembru 2019, fejn ingħad hekk:

"Il-Qorti qeghda tqis ukoll illi ntant dahal fis-sehh l-Att XXVII tal-2018 li kien intiz sabiex ikompli jemenda l-Kap 158. Il-Qorti fliet bir-reqqa d-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018. L-

introduzzjoni tal-Art 12B tal-Kap 158 hija ntiza unikament sabiex taghmel tajjeb ghall-futur mhux ghal vjolazzjonijiet imgarrba fil-passat. Ghalhekk, fir-relazzjonijiet futuri ta' bejniethom, il-partijiet ghandhom ikunu gwidati mill-emendi l-aktar recenti."

L-Att XXVII tal-2018 ma jsewwix vjolazzjonijiet imġarrba fil-passat iżda l-Qorti qiegħda tirrikonoxxi li llum ir-rikorrenti għandhom rimedju ordinarju li jista' jkun illi jindirizza l-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom. In vista tal-liġi kif emendata, ir-rikorrenti ma jistax aktar jargumenta li t-teħid lura tal-pussess huwa impossibbli.

Ir-Rimedju

Stabbilit illi d-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà ġie mkasbar, il-Qorti sejra tgħaddi minnufih sabiex tindirizza l-kwistjoni tar-rimedju mitlub mir-rikorrenti sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni mġarrba.

Fis-sentenza fl-ismijiet Maria Estella sive Estelle Azzopardi et vs. Avukat Ġenerali et, mogħtija fit-30 ta' Settembru, 2016, il-Qorti Kostituzzjonali sostniet illi,

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

Fil-każ in eżami l-Qorti ser takkorda kumpens kalkolabbli mill-2010. Hawnhekk tajjeb jingħad m'għandux jittieħed kont ta' żmien wara sal-1 ta' Lulju 2018 liema data timmarka d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 u r-rimedji li l-leġislatur introduċa bis-saħħa ta' dawn l-emendi bil-għan li tittejjeb is-sitwazzjoni ta' preġudizzju fil-konfront tas-sidien ta' proprjetajiet milquta bil-liġijiet tal-kera.

In kwantu si tratta dwar ir-rimedju, għandu jingħad a priori illi l-Qrati tagħna mhux dejjem imxew bl-istess mod sabiex waslu għal likwidazzjoni tad-danni. Madanakollu, fi żmienijiet aktar

riċenti il-Qrati tagħna qorbu dejjem aktar lejn il-kriterji stabbiliti mill-Qorti Ewropeja Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ċelebri Cauchi vs. Malta u llum il-ġurnata jista' jingħad illi hija ġurisprudenza assodata dik li tistabbilixxi kif għandu jiġi kkalkolat il-kumpens.

Fis-sentenzi fl-ismijiet Erika Gollcher et vs L-Avukat tal-Istat et, John Mary Buttigieg et vs L-Avukat Ġenerali et u Jeremy Cauchi et vs Avukat Ġenerali et, liema sentenzi ġew deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022, ingħad illi:

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

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

Sena	Valur Lokatizju Annwali
1989	€1,600
1994	€2,200
1999	€2,800
2004	€3,600
2009	€5,800
2014	€6,200

2019	€7,000
2022	€7,500

Qabel xejn il-Qorti tosserva li l-perit tekniku ntalbet tagħmel stima dwar perjodi ta' żmien għal liema, in virtù ta' dak illi ngħad aktar 'il fuq riferibbilment għad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, ir-rikorrenti m'għandhom ebda jedd ta' kumpens. Ta' dan sejjer jittieħed kont fl-ispartizzjoni tal-ispejjeż tal-kawża.

Il-kera totali potenzjalment perċepibbli matul l-imsemmi perjodu tammonta għas-somma ta' €42,200. Għar-raġunijiet li diġà ingħataw supra, minn dan l-ammont irid isir tnaqqis ta' 30% imbagħad mill-ammont riżultanti irid isir tnaqqis ulterjuri ta' 20%. Dan iwassal għas-somma ta' **€23,632**.

Mill-provi in atti, speċifikament mir-riċevuti tal-kera li kopja tagħhom tnsab esebita fl-atti, jirriżulta illi bejn is-sena 2011 u s-sena 2018 tħallsu s-segwenti ammonti f'kera:

Sena	Kera mħallsa fis-sena
1989 - 2010	€442.58 (kull sena)
2011 - 2014	€885.16 (kull sena)
2013 -2014	€92.16 (inflazzjoni)
2015	€1,023.39
2016	€931.24
2017	€951.72
2018	€969.18

Għalhekk, il-kera totali mħallsu matul il-perjodu nteressat tammonta għat-total ta' €7,414.

Mill-kera potenzjalment perċepibbli u cioè mis-somma ta' €23,632 trid titnaqqas il-kera attwalment perċepita fis-somma ta' €7,414. Dan iwassal għas-somma ta' €16,218 li trid titħallas lir-rikorrenit, kull wieħed skont is-sehem spettanti lilu, bħala riżarċiment għall-vjolazzjoni subita.

Ma' dan l-ammont irid jiżdied ukoll kumpens non-pekunjarju li l-Qorti qegħda tillikwida fis-somma ta' €5,000 tenut kont il-perjodu ta' żmien li matulu kompliet għaddejja l-vjolazzjoni.

Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati sa fejn kompatibbli ma' dak li ingħad:

1. Tilqa' l-ewwel talba limitatament u tiddikjara illi l-Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u senjatament l-Artikolu 5 (2) tiegħu jagħti dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Josephine Cocks;

2. Tilqa' t-tieni talba limitatament u tiddikjara illi l-Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u senjatament l-Artikolu 5 (2) tiegħu jikser l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem;

3. Tilqa' l-bqija tat-talbiet u waqt illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju fis-somma komplessiva ta' wieħed u għoxrin elf, mitejn u tmintax-il Euro (€21,218) tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont likwidat lir-rikorrenti inkluż l-imgħax legal dekorribbli minn dak inhar li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat sa dak inhar tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż ta' din il-kawża għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat b'dana illi r-rikorrenti għandhom iħallsu nofs l-ispejjeż tal-perizja.

IMHALLEF

DEP/REG