PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Numru 343/2024 MS

(1) Nichola Bernard

(2) John Refalo

(3) Mary Hilda Camilleri

(4) Edward Refalo

(5) Angela Borg

(6) Christina Simpson

(7) Blanche Refalo

Vs.

(1) Rita Catania

(2) Ronald Catania

(3) L-Avukat tal-Istat

Illum, 26 ta' Mejju, 2025

Kawża Numru: 2 Kost

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors preżentat mir-rikorrenti fil-15 ta' Lulju 2024, li permezz tiegħu wara li huma ippremettew dan li ġej:

> Illi r-rikorrenti huma flimkien l-utilisti perpetwi tal-fond bl-indirizz 43J, Flat 3, Triq il-Punent, St. Paul's Buildings, Valletta.
>
> Illi dan il-fond kien mizmum in komun bejn l-ahwa Edward Michael Refalo, Dr Vincenzo Refalo, Maud Vella u Ina sive Agatha Refalo.
>
> Illi l-imsemmi Edward Michael Refalo miet fl-10 ta' Awwissu 1941 (kopja tac-certifikat tal-mewt annessa **Dok J1**).
>
> Illi skont kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti tieghu (kopja annessa **Dok J2** u **Dok J3** rispettivament) l-imsemmi Edward Michael Refalo miet intestat u ghalhekk il-wirt tieghu (inkluz sehmu mill-proprjeta' in mertu) iddevolva fuq uliedu Dottor Michael Refalo, u r-rikorrenti John Refalo u Mary Hilda Camilleri f'ishma ugwali bejniethom.
>
> Illi l-wirt tad-defunt Edward Michael Refalo inkluz is-sehem tieghu minn din il-proprjeta' gie debitament denunzjat u dan kif jidher mid-denunzja annessa **Dok J4.**
>
> Illi wara l-mewt tal-imsemmi Edward Michael Angelo Refalo, kien sar kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Robert Girard fil-5 ta' Jannar 1959 (estratt anness **Dok J5**) fejn dan il-fond kien gie assenjat favur l-eredi ta' Edward Michael Angelo Refalo u cioe' favur id-defunt Dottor Michael Refalo, u r-rikorrenti John Refalo u Mary Hilda Camilleri f'ishma ugwali bejniethom.
>
> Illi l-imsemmi Dottor Michael Refalo miet fit-3 ta' Frar 2015 u dan skont ic-certifikat tal-mewt tieghu anness **Dok J6.**
>
> Illi skont kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti tieghu (kopja annessa **Dok J7** u **Dok J8**), l-imsemmi Dr Michael Refalo rregola l-wirt tieghu permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa datat l-10 ta' Settembru 2013 (kopja annessa **Dok J9**).
>
> Illi ai termini tat-testment Dok J9, l-imsemmi Dr Michael Refalo iddispona mill-wirt tieghu billi *inter alia* halla b'titolu ta' legat in-nuda proprjeta' tal-beni parafernali tieghu favur

uliedu r-rikorrenti Edward, Angela, Christina u Nicola ahwa Refalo u dan kif jidher minn Artikolu 4 tal-istess testment. Din il-proprjeta' hi soggetta ghall-uzufrutt tar-rikorrenti Blanche Refalo u dan skont Artikolu 2 tat-testment, liema Blanche Refalo hi wkoll l-eredi universali tieghu skont Artikolu 8.

Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia datat 27 ta' Settembru 1975 (kopja annessa **Dok J10**) dan il-fond kien gie koncess b'titolu ta' enfitewsi temporanju a favur Eliseo Agius versu subcens annwu u temporanju ta' LM 70 (ekwivalenti ghal EUR 163.06) pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

Illi sussegwentement dan is-subcens gie konvertit f'kera ta' LM 140 (ekwivalenti ghal EUR 326.11) fis-sena skont il-provvedimenti tal-Artikolu 12 tal-Kap 158.

Illi din il-kera baqghet tintiret skont il-ligi fejn l-inkwilina tal-fond illum hi Rita Catania li sa recentement kienet qieghda thallas kera ta' EUR 372.72 u/jew somma verjuri fis-sena. Illi r-ragel taghha Ronald Catania huwa intimat f'dawn il-proceduri ghal kull interess li jista' jkollu stante l-komunjoni tal-akkwisti bejniethom.

Illi ghalhekk din hi kirja protetta bid-disposizzjonijiet tal-Kap 158 u l-Kap 16 u dan kif jirrizulta minn uhud mir-ricevuti kumplessivament annessi bhala **Dok J11.**

Illi ghalhekk in forza tal-artikolu 12(2) tal-Kap 158, l-intimata Catania baqghet tokkupa dan il-fond b'titolu ta' kera filwaqt li r-rikorrenti (u l-predecessuri fit-titolu taghhom) ma kellhomx ghazla hlief li jirrikonoxxu lill-istess intimata bhala inkwilina tal-fond in kwistjoni u dan nonostante li t-titolu ta' subenfitewsi temporanju kien skada.

Illi minkejja li fis-sena 2018 il-legislatur kien introduca l-Att XXVII (27) liema ligi dahlet fis-sehh mill-1 ta' Jannar 2019, ir-rikorrenti gew ulterjorment mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom, hekk kif minkejja li din il-ligi provdiet ghaz-zieda fil-kirja skont kif hemm stipulat, xorta wahda ma ghamlet xejn fir-rigward tas-snin passati li r-rikorrenti (u l-predecessuri fit-titolu taghhom) soffrew mas-snin.

Illi ghalhekk dawn il-provvedimenti dwar it-tigdid awtomatiku tal-kera u dwar il-kontroll tal-ammont tal-kera jikkostitwixxu interferenza fl-uzu tal-proprjeta` tar-rikorrenti, u naqsu milli jzommu bilanc gust bejn l-allegat ghan pubbliku ntiz u d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom u dan skont kif anke gie ddikjarat diversi drabi mill-Qrati Maltin inkluz fis-sentenzi fl-ismijiet "**Louise Ann Gauci Borda vs l-Avukat tal-Istat et"** (89/2020JVC) deciza fl-24 ta' Gunju 2021 u "**Lilian Martinelli vs Avukat tal-Istat"** (116/2020JVC) deciza fit-23 ta' Marzu 2021 fejn gie deciz b'mod inekwivokabbli li l-operazzjonijiet tal-

Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta jikser l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Illi r-rikorrenti jaghmlu referenza wkoll ghal kawzi decizi minn din l-Onorabbli Qorti inkluz dawk fl-ismijiet **'Borg et vs Avukat Generali et'** (rikors gur 178/2019AF), **'Austin Demajo et vs L-Avukat tal-Istat et'** (rikors nru 8/2021GM), **'Roberta Calleja et vs Mary Bonello et'** (rikors nru 99/19FDP) u **'Marilyn Tanti vs L-Avukat Generali'** (rikors nru 67/17JRM) fejn il-Qorti sabet li l-operazzjonijiet tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u l-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilin u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid privat kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap.319 tal-Ligijiet ta' Malta).

Illi ghalhekk l-Att X tas-sena 2009 u l-Att XXVII (27) tas-sena 2018 m'ghamlu xejn fir-rigward tar-rikorrenti hekk kif ma gew introdotti l-ebda salvagwardji xierqa sabiex jinholoq bilanc bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej u lanqas ma gie introdott xi rimedju ghas-snin passati ta' pregudizzju kontinwu.

Illi minkejja li l-legislatur introduca l-Att XXIV tas-sena 2021, il-legislatur rega' ghal darb'ohra nesa' ghal kollox milli jintroduci rimedju effettiv ghas-snin gja passati ta' kera baxxa u interferenza fid-drittijiet tar-rikorrenti.

Illi in vista tas-suespost, ir-rikorrenti qeghdin ghalhekk jitolbu dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fic-cirkostanzi, inkluz izda mhux limitatament:

(i) Dikjarazzjoni li l-provvedimenti tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta inkluz l-artikolu 12(2) waslu ghas-sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti gew imgieghla jibqghu jirrikonoxxu lill-intimata Catania bhala inkwilina protetta u gew sforzati jibqghu jgeddu l-kera tal-fond bir-rata mizera prevista fil-ligi u dan bi ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom.
(ii) Kumpens xieraq pekunjarju u non-pekunjarju inkluz it-telf ta' kera li r-rikorrenti soffrew minhabba t-thaddim tal-ligi kontestata.

Illi filwaqt li din il-kawza hi ta' natura kostituzzjonali u ta' ilment rigwardanti d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, l-intimati Catania qeghdin ukoll jigu konvenuti f'din il-kawza ghall-integrita' tal-gudizzju u senjatament ai fini tal-access tal-Perit Tekniku.

Illi ghalhekk in vista ta' dak premess fil-paragrafu precedenti l-ispejjez tal-konvenuti Catania ghandhom jithallsu fl-intier taghhom mill-konvenut Avukat tal-Istat

u/jew mill-konvenuti stess izda certament mhux mir-rikorrenti.

Illi in vista tas-suespost ir-rikorrenti ma kellhomx ghazla ohra ghajr li jintavolaw dawn il-proceduri.

għaddew biex talbu lill-Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u mogħtija l-provvedimenti opportuni, jogħġobha:

1. Tiddikjara illi l-provvedimenti tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta inkluz l-artikolu 12(2) kisru u vvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom tal-fond 43J, Flat 3, Triq il-Punent, St. Paul's Buildings, Valletta u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali, liema konvenzjoni saret parti integrali tal-ligijiet domestici taghna permezz tal-Kap 319, tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Tiffissa u tillikwida kumpens xieraq bhala danni pekunjarji u danni morali ghas-snin kollha li r-rikorrenti batew vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom u dan prevja jekk hemm bzonn billi tappunta perit nominandi.

3. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati, bl-imghaxijiet legali.

   Bl-ispejjez kontra l-istess intimati u/jew min minnhom li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni u bl-imghaxijiet legali. B'rizerva ghad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti u minghajr pregudizzju ghad-drittijiet kollha tar-rikorrenti fil-konfront tal-intimati inkluz ghall-ksur tal-kundizzjonijiet tal-kera.

2. Rat ir-risposta preżentata mill-intimat Avukat tal-Istat fis-6 t'Awwissu 2024[1], li permezz tagħha huwa wieġeb kif ġej:

   1. Preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jippruvaw (a) it-titolu taghhom fuq il-fond in kwistjoni u juru li huma legalment entitolati jippercepixxu l-kera kif ukoll (b) li l-fond verament huwa mhares mid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

   2. Subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

[1] Fol.73.

3. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll stante li fil-kaz odjern sar biss kontroll fl-uzu tal-propjeta' in kwistjoni fil-parametri ta' dak permissibbli taht dan id-dritt fundamentali.

4. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji l-oħra mitluba mir-rikorrenti;

5. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li sehh ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, dan il-ksur issustixxa biss minn wara l-gheluq tal-koncessjoni enfitewtika fl-1 ta' Ottubru 1992 sa mhux aktar tard mill-10 ta' Awwissu 2018 meta dahal fis-sehh l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, liema artikolu jipprovdi rimedju xieraq ghal dak lamentat mir-rikorrenti.

6. Illi minghajr pregudizzju ghal premess mir-rikors promotur jidher car illi Blanche Refalo biss ghandha l-uzufrutt tal-fond mertu tal-kawza odjerna. Ghalhekk, in kwantu ghall-mertu tal-kawza odjerna, Blanche Refalo biss ghandha d-dritt tircievi l-kera ta' dan il-fond u senjatament kwalunkwe kumpens li jigi ordnat li jinghata minn din l-Onorabbli Qorti ghandu jinghata lilha biss jekk jirrizulta li hemm xi lezjoni.

7. Illi fir-rigward tal-imghaxijiet, in linea mal-principju in illiquidis non fit mora kwalunkwe imghaxijiet ghandhom jibdew jiddekorru biss mid-data tas-sentenza f'kaz li jkun hemm kundanna ghall-hlas.

8. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

3. Rat ir-risposta mressqa mill-intimati Catania fis-7 t'Awwissu 2024[2], li biha huma wieġbu hekk:

1. Illi l-intimati umilment jeċċepixxu illi, filwaqt li jirrikonoxxu l-*locus standi* tagħhom, mhumiex il-leġittimi kontradittturi, stante illi bl-ebda mod ma jistgħu qatt ikunu responsabbli, *qua* ċittadini privati, ta' xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti; u se mai messhom ġew ċitati in kawża sempliċiment għal kull interess li jista' jkollhom, u in oltre, la għandhom jiġu kundannati jħallsu xi kumpens u wisq anqas spejjeż relatati mal-proċedura odjerna;

[2] Fol.70.

2. Illi mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, jingħad li l-intimati dejjem irrisjedew fil-fond in kwistjoni in linea mal-liġijiet viġenti, u għalhekk m'għandhom l-ebda nuqqas ta' xiex jirrispondu; se mai, jirrispondi l-Istat;

3. Illi jingħad ukoll illi l-intimati dejjem ikkoperaw mar-rikorrenti u dejjem aġixxew in *buona fede;* filfatt, il-kirja dovuta dejjem tħallset puntwalment u biż-żieda kif stipulat bil-liġi tul is-snin;

4. Illi in linea mas-sentenza tat-22 ta' Mejju 2024 fl-ismijiet **Bernard Nichola et vs Catania Rita u l-Awtorità tad-Djar**, l-intimati inkwilini illum iħallsu kera annwali ta' ħmistax-il elf u erba' mitt Euro (€15,400) fis-sena, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem;

5. Illi inoltre, l-intimati dejjem ħadu ħsieb il-manutenzjoni tal-fond in kwistjoni u għamlu dawk l-ammeljoramenti kollha kif kien rikjest sabiex il-fond jinżamm fi stat tajjeb u ma jsirlux ħsara;

6. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-intimati umilment jikkontendu illi dina l-Onorabbli Qorti, ukoll f'każ li ssib favur ir-rikorrenti fir-rigward tat-talbiet tagħhom, għandha tqis illi r-rimedju tal-kumpens, jekk mistħoqq, ikun biżżejjed u effettiv, filwaqt li kwalunkwe rimedju ulterjuri żgur ikun bil-wisq inġust u sproporzjonat;

7. Illi finalment l-intimati jirriżervaw minn issa l-jedd ta' rivalsa kontra l-Gvern ta' Malta u l-Awtorità tad-Djar f'każ illi jiġu intortament u mingħajr ħtija ta' xejn, żgumbrati mill-fond in kwistjoni, inkluż li jżommu lill-istess responsabbli għal kull dannu u ħsara li jistgħu jsofru.

8. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

4. Rat ix-xiehda u d-dokumenti miġbura, flimkien mal-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

5. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub li ġew preżentati;

6. Rat li l-kawża tħalliet għall-udjenza tal-lum sabiex tiġi deċiża;

Ikkunsidrat:

7. Illi din hija kawża li permezz tagħha r-rikorrenti qed jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-

Konvenzjoni Ewropea, liema ksur huma jgħidu seħħ b'konsegwenza tal-protezzjoni li d-dispożizzjonijiet tal- Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll ta' Djar[3] jagħtu lill-kirja li l-intimati Catania għandhom fuq l-appartament internament numerat tlieta (3), u formanti parti mill-korp ta' bini bin-numru tlieta u erbgħin ittra 'J' (43J), li min-naħa tiegħu jifforma parti mill-binja magħrufa bħala "St Paul's Building" fi Triq il-Punent fil-Belt Valletta (minn issa 'l quddiem imsejjaħ «il-Fond»).

8. Mill-provi prodotti jirriżulta li Edward Refalo, iben Michael Angelo Refalo, miet fl-20 ta' Lulju 1941[4]. Peress li miet intestat[5], is-suċċessjoni tiegħu għaddiet favur uliedu mill-armla tiegħu Laura Vassallo, u ċjoè Michael, Mary u John aħwa Refalo[6].

9. B'kuntratt magħmul fil-5 ta' Jannar 1959 fl-atti tan-Nutar Robert Girard[7], il-Fond ġie assenjat b'titolu ta' diviżjoni lill-aħwa Michael, Mary u John Refalo. Jidher li l-Fond kien iddevolva fuq Edward Refalo u ħutu mill-eredità tal-ġenituri tagħhom.

10. Michael Refalo, bin Edward, miet fit-3 ta' Frar 2015[8]. Is-suċċessjoni tiegħu[9] kienet regolata minn testment pubbliku magħmul fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa fl-10 ta' Settembru 2013[10]. Permezz tiegħu, huwa nnomina bħala werrieta tiegħu lir-rikorrenti martu Blanche Refalo, li ġiet ukoll mogħtija b'legat l-użufrutt fuq il-ġid parafernali kollu tiegħu. Il-proprjetà għera tal-ġid parafernali tiegħu ingħata b'legat lill-uliedu Edward, Angela, Christina u Nicola, aħwa Refalo.

11. Jirriżulta wkoll li b'kuntratt magħmul fl-24 ta' Settembru 1975 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia[11], il-Fond ingħata b'subenfitewsi lil Elisio Agius għall-perjodu ta'

[3] Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta.
[4] Fol.6.
[5] Ara r-riċerki testamentarji eżebiti minn fol.7-8.
[6] Ara d-denunzja tas-suċċessjoni, a fol.9.
[7] Fol.28.
[8] Fol.43.
[9] Ara r-riċerki testamentarji eżebiti minn fol.44-48.
[10] Fol.49.
[11] Fol.57.

sbatax-il sena li jibdew jgħaddu mill-1 ta' Ottubru 1975, versu s-subċens temporanju ta' Lm70 fis-sena.

12. Meta skadiet l-enfitewsi temporanja, Eliseo Agius u martu Antonia Agius baqgħu jokkupaw il-Fond b'titolu ta' kera, u bdew iħallsu bħala kera somma li hija daqsinsew id-doppju taċ-ċens li kien miftiehem. Eliseo Agius miet, u kompliet il-kirja Antonia Agius, li wkoll mietet, u kompliet il-kirja n-neputija tagħha Rita Catania flimkien ma' żewġha l-intimat Catania[12].

13. B'sentenza mogħtija fit-22 ta' Mejju 2024[13], il-Bord li Jirregola l-Kera żied il-kera pagabbli mill-intimati Catania għas-somma ta' €15,400 fis-sena. L-intimata Catania xehdet li l-manutenzjoni tal-Fond dejjem kienet imħarsa mill-inkwilini[14].

Ikkunsidrat:

14. Illi mill-provi prodotti, l-Qorti hija sodisfatta illi r-rikorrenti John Refalo u Mary Hilda Camilleri tassew huma s-sidien tal-Fond in kwantu għal żewġ terzi indiviżi. Ir-rimanenti terz indiviż jappartjeni lir-rikorrenti Nichola Bernard, Edward Refalo, Angela Borg u Christina Simpson, li kisbu dan is-sehem b'legat mingħand missierhom, Michael Refalo. B'danakollu, Michael Refalo miet fit-3 ta' Frar 2015, u l-werrieta universali tiegħu hija r-rikorrenti Blanche Refalo, li wara mewtu saret ukoll l-użufruttwarja tal-Fond. Bħala tali, hija biss hi li għandha l-jedd li tippretendi l-kumpens pekunjarju li kien imiss lil Michael Refalo[15]. Barra minn hekk, kull vjolazzjoni li setgħet isseħħ wara l-mewt ta' Michael Refalo setgħet biss tiġġarrab minnha, bħala l-użufruttwarja tal-Fond. Dan ir-rikorrenti l-oħrajn jagħrfuh, kif iddikjaraw b'nota tat-22 ta' Novembru 2024[16], li biha sostnew li r-rikorrenti Nichola Bernard, Edward Refalo, Angela Borg u Christina Simpson ipparteċipaw f'din il-kawża biss għall-integrità tal-ġudizzju.

---

[12] Ara x-xiehda bl-affidavit tar-rikorrenti Nichola Bernard, a fol.131.
[13] Fol.133.
[14] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-intimata Catania, a fol.146.
[15] Ara per eżempju d-deċiżjonijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Catania et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021) u ***John Mary Buttigieg et vs. L-Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022).
[16] Fol.141.

15. Il-Qorti ma taqbilx li l-preżenza ta' dawn ir-rikorrenti kienet neċessarja f'din il-kawża. La r-rikorrenti Nichola Bernard, Edward Refalo, Angela Borg u Christina Simpson ma ġarrbu ebda vjolazzjoni, u la darba lanqas ma għandhom il-jedd jippretendu kumpens għall-vjolazzjoni mġarrba minn ħaddieħor, ma kellhomx għalfejn ikunu involuti bħala rikorrenti f'din il-kawża u għalhekk it-talbiet fir-rikors promotur, sa fejn saru minn dawn ir-rikorrenti, se jiġu miċħuda.

16. Il-provi juru wkoll li l-kirja vestita fl-intimata Catania hija milquta bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, la darba hija kisbet id-dritt li tkompli kirja li ġiet imnissla bl-iskadenza ta' enfitewsi temporanja fuq fond li serva bħala r-residenza ewlenija tal-enfitewti oriġinali, li kienu wkoll ċittadini ta' Malta. Bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Ordinanza, mat-tmiem tal-enfitewsi l-enfitewti Agius ġew vestiti b'lokazzjoni li setgħet tiġġedded b'mod indefinit mingħajr jew kontra r-rieda tas-sid, u li qed titkompla mill-intimata Catania.

Ikkunsidrat:

17. L-intimati Catania jeċċepixxu li huma m'humiex leġittimi kontradittur tal-azzjoni tar-rikorrenti.

18. Il-Qorti jidhrilha li għalkemm hu minnu li teżisti ġurisprudenza li tassew tirriserva għall-Istat fid-diversi dikasteri u manifestazzjonijiet tiegħu il-leġittimazzjoni passiva f'azzjonijiet fejn jiġu allegati vjolazzjonijiet ta' drittijiet fondamentali (ad eċċezzjoni ta' xiljiet ta' trattament inuman u degradanti li jsiru abbażi tal-artikolu 36 tal-Kostituzzjoni[17]), madanakollu huwa wkoll rikonoxxut mill-istess ġurisprudenza illi f'azzjonijiet ta' din ix-xorta, jeżistu kategoriji differenti ta' persuni li jistgħu jiġu ċitati bħala intimati. Issir riferenza hawnhekk għall-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Joseph Abela vs. L-Onorevoli Prim'Ministru***[18] fejn ġie osservat li:

---

[17] Ara f'dan is-sens ***Carmelo sive Charles Buttigieg vs. Albert Mizzi bħala Chairman noe*** (Qorti Kostituzzjonali, 9 t'Ottubru 1989 – Kollezz. Vol.LXXIII.i.119).
[18] 7 ta' Diċembru 1990.

> F'kawżi ta' natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontradditturi ta' dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tlett kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma direttament jew indirettament, responsabbli, għall-kummissjoni jew ommissjoni, ta' xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li għall-ommissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni ta' l-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta' dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża, meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala' fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja.

19. Għalhekk il-persuni li jitqiesu leġittimi kuntradditturi f'azzjoni dwar vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali m'humiex biss entitajiet tal-Istat jew enti pubbliċi, iżda possibilment anke individwi privati, li l-interess tagħhom fil-fatti li jkunu jikkostitwixxu l-qofol tal-kawża jkun indisputat. Fil-każ odjern, ir-rikorrenti qed jilmentaw li d-dispożizzjonijiet tal-liġi li fuqhom l-intimati Catania qed jistrieħu għat-titolu tagħhom jilledu d-drittijiet fondamentali tagħhom. Għalhekk huwa xieraq li l-intimati Catania, la għandhom interess, ikunu ċitati f'din il-kawża, sabiex kull eventwali ġudizzju jkun jikkostitwixxi stat fil-konfront tagħhom, u sabiex ukoll huma jkollhom l-opportunità sħiħa li jinstemgħu fuq kwistjoni li dwarha għandhom interess dirett.

20. Dan apparti l-fatt illi f'kawża ta' din ix-xorta, trid ukoll tittieħed deċiżjoni dwar jekk l-inkwilin hux tassew għandu titolu lokatizju protett, u għalhekk ukoll huwa xieraq li l-inkwilin ikun parti fil-kawża biex kull eventwali deċiżjoni tkun torbot lilu wkoll. B'hekk tiġi evitata sitwazzjoni fejn f'ġudizzju wieħed jingħad li l-inkwilin m'għandux titolu protett bil-possibilità li f'ġudizzju ieħor ċivili dak it-titolu protett jiġi sollevat bħala bażi ta' jedd – antinomija li ma tistax isseħħ bil-preżenza tal-inkwilin anki fil-ġudizzju kostituzzjonali.

21. Din l-eċċezzjoni għalhekk hija miċħuda.

Ikkunsidrat:

22. Niġu għall-meritu.

23. Issa hija ġurisprudenza kopjuża dik li tqis li dawk il-liġijiet li jipprovdu għall-impożizzjoni ta' relazzjoni lokatizja fuq sidien ta' fondi urbani hija liġi li tfittex li tilħaq skop soċjali fl-interess ġenerali, u li għalhekk minnha nnifisha m'hijiex leżiva tal-jeddijiet fondamentali tal-istess sidien, li huma b'hekk imġiegħla li jkunu lokaturi ta' ħwejjiġhom. Kif osservat issa diversi drabi, l-iskop soċjali li l-leġiżlazzjoni mpunjata f'din il-kawża tippersegwixxi għandu jitqies bħala skop fl-interess pubbliku li jilleġittima l-istess leġiżlazzjoni. Madanakollu, fit-twettiq ta' leġiżlazzjoni bħal din, id-dmir tal-Istat ma jieqafx hemm. Ġie miktub li:

> The Court has broken down Article 1 of the First Protocol into its component parts and has gradually established the relationship between them. Its language has become familiar by frequent repitition. In Sporrong and Lönnroth v Sweden, the Court stated:
>
> [This provision] comprises three distinct rules. The first rule, which is of a general nature enounces the principle of peaceful enjoyment of property; it is set out in the first sentence of the first paragraph. The second rule covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; it appears in the second sentence of the first paragraph. The third rule recognises that the [contracting] states are entitled, amongst other things, to control the use of property in accordance with the general interest, by enforcing such laws as they deem necessary for the purpose; it is contained in the second paragraph.
>
> In James v UK, the Court explained the relationship between the three sentences:
>
> The three rules are not distinct in the sense of being unconnected: the second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule.[19]

24. Illi fejn jiġi stabbilit li l-interferenza fit-tgawdija tal-possediment kellha bażi legali u leġittima, irid imbagħad jiġi mistħarreġ jekk dik l-interferenza tirrispettax bilanċ xieraq u ġust bejn il-ħtiġiet tal-interess ġenerali tal-komunità u r-rekwiżiti dwar il-protezzjoni tad-drittijiet tal-individwu. F'dan is-sens huwa spjegat li: «… *the*

---

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

Court assesses the proportionality of the contested measure by determining whether 'a fair balance' has been struck between the interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. This means, in particular, that: there must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measure depriving a person of his possessions[20]. *Under this head, the Court may examine whether 'an individual and excessive burden' has been imposed on the individual. Where this is the case, there appears to be a strong presumption of a lack of proportionality, which can be refuted only if adequate remedies and procedural safeguards have been available»*[21].

25. Huwa proprju f'dan ir-rispett li l-Istat, kif rappreżentat mill-intimat Avukat tal-Istat, falla.

26. Mill-perizja teknika li ġiet estiża f'dawn l-atti[22], għandu jirriżulta li fis-sena 1992, u ċjoè s-sena meta skadiet il-konċessjoni subenfitewtika li r-rikorrenti jew l-awtur tagħhom minn jeddhom taw lil Elisio Agius, il-valur lokatizju tal-fond kien stmat fis-somma ta' €3,754 fis-sena. Minflok ir-rikorrenti kellhom il-jedd jirċievu l-ekwivalenti ta' €326 fis-sena. Minn dak iż-żmien, jirriżulta li diġà kien hemm diskrepanza notevoli bejn il-kera li kienet qed titħallas effettivament mill-inkwilini u dik li, skont il-perizja teknika estiża f'dawn l-atti, seta' ipprokura l-fond in kwistjoni kieku nkera fis-suq miftuħ. Il-provi juru li hekk kif is-snin bdew igerbu u l-kera pagabbli mill-inkwilini baqgħet sostantivament l-istess, il-valur tal-fond in kwistjoni żdied u baqa' jiżdied b'mod konsiderevoli, u hekk ukoll żdied b'mod konsiderevoli l-valur lokatizju tal-istess fond. Fi kliem ieħor, il-provi juru li r-rikorrenti ġew deprivati mit-tgawdija sħiħa tal-fond u minflok, sabiex l-Istat jilħaq l-iskop soċjali leġittimu li jipprovdi akkomodazzjoni residenzjali lill-intimati Catania u qabilhom lill-konjuġi Agius, tqiegħed piż sproporzjonat fuq is-sidien

[20] See judgment of 21 February 1986, *James and Others*, A.98, p.34; judgment of 8 July 1986, *Lithgow and Others*, A.102, p. 50; judgment of 9 December 1994, *Holy Monasteries*, A.301-A, p. 34; judgment of 20 November 1995, *Pressos Compania Naviera S.A. and Others,* A.332, p.21.
[21] ***Van Dijk & Van Hoof***, Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Third Edition), §13.4.2.
[22] Fol.83.

billi d-deprivazzjoni tagħhom ma saritx versu ħlas ta' kumpens li jista' remotament jitqies adekwat.

27. Fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet kollha suesposti, għandu jirriżulta li l-artikolu 12 tal-Ordinanza, sa fejn kien jagħti lill-inkwilini Agius, u warajhom lill-intimati Catania il-fakultà li jkomplu jokkupaw dak il-fond b'titolu ta' lokazzjoni, ma huwiex *ut sic* leżiv fil-konfront tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti u tal-predeċessuri tagħhom fit-titolu. Il-vjolazzjoni ta' dawk il-jeddijiet però tqum minħabba l-fatt li l-leġiżlatur naqas milli jipprovdi mekkaniżmu li permezz tiegħu isseħħ reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja li tkun b'xi mod radikata fuq il-valur tal-fond innifsu. Ir-reviżjonijiet maħsuba fil-Kapitolu 158 huma kompletament distakkati mill-valur tal-fond innifsu u b'ebda mod ma jirriflettu iż-żieda fil-valur tal-proprjetajiet tas-sidien li huma mġiegħla jilbsu l-libsa ta' lokaturi.

28. Għalhekk din il-Qorti ssib li tassew kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti John Refalo, Mary Hilda Camilleri u Blanche Refalo (u qabilha l-mejjet Michael Refalo) kif protetti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

29. Din il-vjolazzjoni baqgħet sejra, fil-fehma tal-Qorti, sal-promulgazzjoni tal-Att XXVII tal-2018 u ċjoè fl-aħħar ta' Lulju tas-sena 2018. Bil-promulgazzjoni ta' dan l-Att, ġie introdott fil-Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta l-artikolu 12B li jagħti lis-sid dritt t'azzjoni sabiex, f'każ li jirriżulta li l-inkwilin huwa sprovvist minn ċertu mezzi skont il-limiti stabbiliti f'leġiżlazzjoni sussidjarja, tintalab reviżjoni fil-kera pagabbli mill-inkwilin, liema reviżjoni tieħu bħala bażi tagħha l-valur tal-fond mikri bħala liberu, frank u bil-pussess vakanti.

30. Din l-emenda allura tmur direttament biex tindirizza n-nuqqas ta' proporzjonalità li din il-Qorti sabet li wasslet għall-ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, billi twassal għar-ripreża fil-pussess tal-fond mikri fejn jinstab li l-inkwilin huwa munit b'mezzi u allura ma jistħoqqlux protezzjoni soċjali, jew inkella għar-reviżjoni tal-kirja f'każ li jinstab li l-inkwilin ħaqqu dik il-protezzjoni. Rimedju li fil-każ speċifiku li għandha quddiemha l-Qorti rriżulta li kien fejjiedi għar-rikorrenti,

li kisbu reviżjoni tal-kera f'somma ekwivalenti għal 2% tal-valur stmat mill-membri tekniċi tal-Bord li Jirregola l-Kera.

31. Għalhekk il-Qorti qed issib li r-rikorrenti soffrew vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll sal-31 ta' Lulju 2018.

Ikkunsidrat:

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

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

> 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.

34. L-ammont perċepibbli f'kera skont il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni kien stmat mill-perit tekniku nominata f'din il-kawża kif ġej:

Snin	**Ammont**

1992[23]	€939
1993-1994	€7,508
1995-1997	€17,046
1998-2000	€21,111
2001-2003	€24,840
2004-2006	€36,852
2007-2009	€42,483
2010-2012	€39,675
2013-2015	€41,280
2016-2017	€34,790
2018[24]	€10,147
	€276,671

35. Mill-ammont totali ta' €276,671 l-ewwel irid isir tnaqqis ta' 30% li jġib €193,670.

36. Imbagħad solitament isir tnaqqis ta' 20% biex jagħmel tajjeb għall-possibilità li l-Fond ma kienx se jinkera għaż-żmien kollu li dwaru qed isir dan l-eżerċizzju. Dwar dan it-tnaqqis, il-Qorti jidhrilha li għandha taddotta perċentaġġ akbar, għal żewġ raġunijiet.

37. Fl-ewwel lok, il-valur lokatizju fuq talba tar-rikorrenti ġie kalkolat b'intervalli ta' tliet snin minflok f'intervalli ta' ħames snin kif solitament isir. Fid-deċiżjoni tagħha fil-każ ***Peter Bonnici pro et noe vs. L-Avukat tal-Istat et*** (22 ta' Jannar 2024), l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali osservat:

> Għalkemm mhux ser tiskarta l-insenjament f'**Cauchi v Malta**, il-Qorti tqis li l-Perit Tekniku, ibbażat l-istima tal-fond billi qieset il-valur fl-2020 u mxiet b'lura sena b'sena bi stima kalkolata fuq ir-rata ta' inflażżjoni. Mhux normali li l-kirijiet ikollhom reviżjoni tal-kera kull sena u solitament l-istimi ta' periti tekniċi jagħtu l-valur lokatiżju kull ħames snin. Hi l-fehma tal-Qorti li dan il-metodu ma sarrafx fi stima realistika relatata għaż-żminijiet ippreċedew l-2020 kif ukoll li *rental yield* ta' 5.8% matul it-tletin sena u fuqhom tal-istima hi għolja u inċerta. Għalhekk qed jitnaqqas persentaġġ ieħor ta' 10% mill-figura ta' tliet mija u sebgħa u għoxrin elf, tmien mija u tletin ewro u sebgħa u tmenin ċenteżmu (€327,830.87).

---

[23] Il-kalkolu se jibda mix-xahar t'Ottubru 1992, billi l-enfitewsi temporanja spiċċat fit-30 ta' Settembru 1992.

[24] Għal din is-sena qed jitqiesu biss l-ewwel seba' xhur.

38. Fil-każ tal-lum, l-intervalli applikati fuq talba tar-rikorrenti m'humiex sena b'sena, iżda lanqas ma huma ta' ħames snin, u l-Qorti ma tarax għaliex f'dan il-każ għandu jiġi applikat metodu differenti biex jinħadem il-kumpens minn dak li solitament jiġi addottat f'dawn il-każijiet. Fiċ-ċirkostanzi għalhekk se jsir tnaqqis ulterjuri ta' 5%.

39. Fit-tieni lok, il-Qorti tirrileva li dwar it-tnaqqis ta' 20% li jagħmel tajjeb għall-possibilità li Fond ma jinkerix għaż-żmien kollu, l-insenjament tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ***Cauchi vs. Malta***[25] huwa kif ġej:

> 104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by **at least** 20%.[26]

40. Issa fil-każ odjern, il-Qorti ma tistax tinjora li l-ammonti għoljin tal-kirjiet mensili ffissati mill-perit tekniku ifissru li s-suq li għalih seta' kien disponibbli l-Fond kien aktar ristrett minn dak miftuħ għal appartamenti oħra li l-kirjiet tagħhom huma aktar konservattivi. Fi kliem ieħor, il-probabbilità li l-Fond kien jinkera għaż-żmien kollu in diskussjoni hija ferm anqas minn dik applikabbli għal appartamenti li l-kera tagħhom hija aktar raġġunġibbli għal parti akbar mill-popolazzjoni ta' dawn il-Gżejjer. Il-Qorti ta' Strasburgu stess indikat li t-tnaqqis ta' 20% mhuwiex wieħed fiss imma biss indikattiv[27], u għandu għalhekk jiġi kkalibrat mill-qorti domestika skont iċ-ċirkostanzi tal-każ li jkollha quddiemha. Il-formola mfassla mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u applikata b'mod ġenerali fil-ġurisprudenza domestika tirrappreżenta mod san li bih tinżamm il-konsistenza fil-ġudikati tal-qrati u fil-mod kif persuna differenti jiġu kkumpensati għal vjolazzjonijiet li huma, fis-sostanza tagħhom, identiċi. Ma jfissirx però li dik il-formola għandha tiġi applikata b'mod indiskriminat fejn tista' twassal għal riżultati li m'humiex realistiċi. Kif osservat mill-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni ġjà ċitata ***Peter Bonnici pro et noe et vs. L-Avukat tal-Istat et***:

---

[25] 25 ta' Marzu 2021.
[26] Enfażi in calce u sottolinear miżjud minn din il-qorti.
[27] Ara wkoll ***Joseph Cremona vs. Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 29 ta' Marzu 2023).

> 24. Din il-Qorti tesprimi illi hija ben konxja li l-uniformita' f'deċiżjonijiet mogħtija għall-kawżi b'fattispecie simili tipprovdi gwida ċara u tiżgura li sitwazzjonijiet simili li jitressqu quddiem il-qrati tagħna b'mod indipendenti minn xulxin jiġu konklużi b'mod ukoll simili għall-xulxin.
>
> 25. Madanakollu ma nistgħux ninħbew wara dik imsejħa 'każistika assodata' sabiex dak li mhux ġust jitħalla għaddej. Fl-aħħar mill-aħħar, il-kunċett ta' *stare decisis* ma japplikax fis-sistema legali nostrana u l-każistika preċedenti tal-Qrati tagħna hija biss għodda, li għalkemm għanda kwalita' persważiva li tiżgura ċertezza legali, ma torbotx idejn il-Qorti.

41. Fil-fehma tal-Qorti, għandu għalhekk isir tnaqqis ulterjuri ta' 5%, u għalhekk se jiġi applikat tnaqqis ieħor ta' 30%, għar-raġunijiet fuq spjegati. Dan iġib €135,569.

42. Minn din is-somma mbagħad irid isir tnaqqis finali daqs l-ammont ta' kera li r-rikorrenti kellhom jedd jirċievu mingħand l-inkwilini matul il-perijodu li dwaru l-Qorti sabet vjolazzjoni. Mill-provi eżebiti, jirriżulta li l-ammont ta' kera li tħallas jew kellu jitħallas mill-inkwilini għall-perijodu rilevanti jammonta kumplessivament għal madwar €9,015[28].

43. Għalhekk il-kumpens pekunjarju li huwa mistħoqq mir-rikorrenti Blanche Refalo, John Refalo u Mary Hilda Camilleri jammonta għal €126,554 diviżibbli bejniethom f'ishma ugwali.

44. Ma' dan l-ammont, irid jiżdied ammont ulterjuri bħala kumpens għall-ħsarat non-pekunjarji mġarrba mill-istess rikorrenti. Il-Qorti, tenut kont taċ-ċirkostanzi tal-każ inkluż il-fatt li ma saret ebda prova ta' xi ħsara morali partikolari u kkunsidrat iż-żmien li matulu l-vjolazzjoni pperdurat wara li huma wirtu sehmhom mill-Fond, tqis li r-rikorrenti Mary Hilda Camilleri u John Refalo jistħoqqilhom kumpens non-pekunjarju fis-somma ta' elf u ħames mitt Ewro (€1,500) kull wieħed. Ir-rikorrenti Blanche Refalo m'għandhiex tieħu kumpens għall-ħsara

[28] Ma' din is-somma l-Qorti qed tgħodd ukoll l-awmenti li ma ntalbux minnufih mir-rikorrenti. Jekk ir-rikorrenti kellhom jedd għal dan l-awment iżda ma ħaduhx, l-awment mhux imħallas m'għandux ibatih l-Istat.

morali, la darba l-użufrutt tagħha inbeda ftit żmien qabel daħlu fis-seħħ l-emendi li bihom il-vjolazzjoni kienet waqfet isseħħ u billi wkoll dan ix-xorta ta' kumpens ma jintiritx.

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

(i) tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati sa fejn huma inkonsistenti ma' dak deċiż f'din is-sentenza;

(ii) tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti sa fejn dawn saru minn Nichola Bernard, Edward Refalo, Christine Simpson u Angela Borg;

(iii) tilqa' l-ewwel talba sa fejn saret mir-rikorrenti John Refalo, Blanche Refalo u Mary Hilda Camilleri fis-sens u billi tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tagħhom u ta' Michael Refalo, l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 taw lok għall-ħolqien u għat-tiġdid ta' kirja *ope legis* favur l-intimati Catania fuq l-appartament internament numerat tlieta (3), u formanti parti mill-korp ta' bini bin-numru tlieta u erbgħin ittra 'J' (43J), li min-naħa tiegħu jifforma parti mill-binja magħrufa bħala "St Paul's Building" fi Triq il-Punent fil-Belt Valletta, b'mod li imponew limiti inġusti u eċċessivi fl-ammont tal-kera li huma setgħu jirċievu għall-kirja inkwistjoni u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u dan sakemm ġie promulgat l-Att XXVII tal-2018;

(iv) tilqa' t-tieni talba sa fejn saret mir-rikorrenti John Refalo, Blanche Refalo u Mary Hilda Camilleri billi tillikwida l-kumpens pekunjarju dovut lilhom fis-somma ta' mija sitta u għoxrin elf ħames mija erbgħa u ħamsin Ewro (€126,554) diviżibbli bejniethom f'ishma ugwali, kif ukoll tillikwida kumpens għal ħsara morali favur ir-rikorrenti John Refalo u Mary Hilda Camilleri biss fis-somma ta' tliet elef Ewro (€3,000) diviżibbli bejniethom f'ishma ugwali;

(v) tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti msemmija l-kumpens kif likwidat, bl-imgħax legali dekorribbli mil-lum sal-jum tal-ħlas effettiv;

(vi) tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża, b'dan li r-rikorrenti għandhom ibatu nofs ($^{1}/_{2}$) mill-ispejjeż peritali la darba l-perizja saret għal aktar żmien u b'intervalli aktar frekwenti milli kien neċessarju, u dan wassal għal spejjeż inutili.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Deputat Reġistratur