MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tad-9 ta' Lulju, 2025

Rikors Kostituzzjonali Numru 278/2024 LM

Mariella Micallef (K.I. Nru. 587077(M)) u oħtha Sandra Micallef (K.I. Nru. 558080(M))

vs.

1. **Avukat ta' l-Istat**
2. **Valeriana Gatt (K.I. Nru. 1037948(M))**

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali mressaq fit-3 ta' Ġunju, 2024, mir-rikorrenti **Mariella Micallef (K.I. Nru. 587077(M)) u oħtha Sandra Micallef (K.I. Nru. 558080(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett:

1. ***ILLI** l-esponenti huma sidien tal-fond bin-numru 134 St Catherine Flat numru 1 fi Triq il-Maġna tal-Isserrar, Msida, provenjenti mill-wirt ta' missierhom kif*

jirriżulta mill-kuntratt dikjaratorju causa mortis *in atti tan-Nutar Dr. Sandra Valentino datat erbatax (14) ta' Jannar elfejn u disgħa (2009) hawn anness* ***Dok A)****.*

2. ***ILLI*** *l-intimata Valeriana Gatt tiddetjeni l-fond imsemmi b'titolu ta' lokazzjoni versu l-ħlas ta' kera ta' mitejn u tmenin Euro (€280) fis-sena u dana skont id-dispost ta' artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Dana kif jirriżulta mill-annessi rċevuti komplessivament annessi* ***Dok B****.*

3. ***ILLI*** *l-fuq imsemmija kirja hija protetta skont id-dispost tal-Kap. 69 u l-kera togħla biss skont dak provdut fl-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kull tlett (3) snin skont l-indiċi tal-inflazzjoni b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni skont l-artikolu 13 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar.*

4. ***ILLI*** *l-protezzjoni li tgawdi l-intimata Gatt qua inkwilina hija kawżi assoluta fis-sens li ċċaħħad lill-esponenti milli jieħdu pussess lura tal-propjetà tagħhom peress li huma kostretti, bit-tħaddim tal-leġislazzjoni fuq elenkata jibqgħu jaċċettaew tiġdid tal-kirja b'mod perpetwu b'kera miżjuda biss minimament.*

5. ***ILLI*** *l-kera perċepita mill-esponenti hija irriżorja u ferm anqas minn dak li kellhom jirċievu li kieku l-fond* de quo *kellu jinkera fis-suq miftuħ. Dana nonostante l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009.*

6. ***ILLI*** *l-protezzjoni mogħtija lill-intimati Gatt bit-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-liġi fuq elenkati qed toħloq żbilanċ qawwi u nuqqas ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tal-esponenti qua sidien u tal-intimata Gatt qua inkwilina. Dan l-iżbilanċ qed jilledi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti fl-artikolu ċ tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, l-artikolu 14 tal-istess konvenzjoni, kif ukoll l-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

7. ***ILLI*** *l-intervent leġislattiv qed iwassal biex l-esponenti:*

   (i) Ikunu mċaħħda mid-dgwadija tal-proprjetà tagħhom għal żmien indefinit;
   (ii) Isofru tnaqqis sostanzjali tal-introjtu qua sidien li jistgħu jippperċepixxu mill-kirja tal-proprjetà, de quo *kieku din kellha tinkera fis-suq miftuħ,*
   (iii) Ikollhom għad-disposizzjoni tagħhom rimedji limitatissimi u mhux effettivi għar-ripreża tal-fond imsemmi,

li jammontaw għal ksur tad-dritt ta' protezzjoni ta' proprjetà privata kif sanċiti fl-artikolu 1 tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, l-artikolu 14 tal-istess konvenzjoni, kif ukoll l-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

8. ***ILLI*** *dan il-preġudizzju l-esponenti sofrewh waħedhom mingħajr ebda tip ta' għajnuna jew intervent mill-Istat.*

GĦALDAQSTANT, *jgħidu l-intimati jew min minnhom għaliex din l-Onorabbli Qorti prevja kull dikjarazzjoni bżonjuża u neċessarja:*

1. ***TIDDIKJARA*** *illi fil-konfront tal-esponenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet vigenti qed jingħata dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata fil-fond bin-numru 134 St Catherine Flat 1 fi Triq il-Maġna tal-Isserrar, Msida għal żmien indefinit, b'kera sostanzjalment anqas minn dak li kieku kellu jiġi perċepit fis-suq miftuħ.*
2. ***TIKKUNDANNA*** *li kawża ta' dan qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 39 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni;*
3. ***TIDDIKJARA*** *illi l-esponenti qed isofru u sofrew id-danni peress li ma ġiex ikkreat bilanċ bejn id-drittijiet tal-esponenti* qua *sid u dawk tal-inkwilini, ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.*
4. ***TILLIKWIDA*** *d-danni sofferti mill-esponenti u tikkundna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess.*
5. ***TAGĦTI*** *kull rimedju ieħor xieraq u opportun fiċ-ċirkostanzi.*

Bl-ispejjeż tal-preżenti."

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fis-26 ta' Ġunju, 2024, fejn ingħad kif ġej:

"Jgħid bil-qima:-

1. *Illi qabel xejn jeħtieġ li r-rikorrenti juru li huma tasew is-sidien tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni, bl-indirizz 134, St. Catherine, flat numru 1, fi Triq il-Magna tal-Isserrar, Msida. Jeħtieġ ukoll li l-istess rikorrenti jippruvaw li l-fond kien tassew soġġett għal kirja protetta bis-saħħa tal-****Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *matul il-perijodu rilevanti għall-proċeduri odjerni, sabiex b'hekk jirradikaw l-interess ġuridiku tagħhom f'dawn il-proċeduri;*

2. *Illi fi kwalunkwe każ, din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha kemm-il darba jirriżulta li r-rikorrenti kellhom rimedji ordinarji disponibbli li naqsu milli jeżawrixxu;*

3. *Illi kemm-il darba jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fi kwalunkwe każ, ma jista' qatt jinstab ksur għall-**perijodu oriġinali** tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kundizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu kkuntrattaw l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti u dan dejjem skont il-prinċipju fundamentali ta'* pacta sunt servanda;

4. *Illi lanqas ma jista' jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għall-perijodi li matulhom huma ma kinux is-sidien tal-fond in mertu, u ċioé għal dak iż-żmien fejn ir-rikorrenti ma kellhom ebda jeddijiet fuq il-fond li allegatament kien u għadu soġġett għal kirja protetta;*

5. *Illi bla ħsara għas-suespost, anke għall-perijodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tal-kirja u ż-żmien li fih ir-rikorrenti setgħu bdew igawdu jeddijiet fuq il-fond in mertu, id-drittijiet fundamentali tagħhom xorta waħda ma ġewx mittiefsa u l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

6. *Illi b'referenza għat-tieni talba attriċi fejn jintqal li r-rikorrenti ġarrbu ksur tad-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kif protett mill-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, jiġi eċċepit minn issa li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, din l-Onorabbli Qorti ma tista' qatt issib ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan qiegħed jintqal għaliex kemm id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll dawk tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u għaldaqstant kemm l-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll il-Kodiċi Ċivili huma mħarsa bl-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li* "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 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)". *Jiġi b'hekk li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ partikolari, ma jista' qatt jinsab ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

7. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq **l-Ewwel Artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent jirrileva li skont il*-proviso tal-

istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex tinbidel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ. ***Il-Kap 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009****:*

(i) Għandhom għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi;

(ii) Huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u

(iii) Iżommu bilanċ bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

8. *Illi f'kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea biex jilmentaw dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-30 t'April 1987. Dan qed jingħad għaliex skont l-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 t'April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;*

9. *Illi in oltre, bid-dħul fis-seħħ tal-****Att XXIV tal-2021****, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huma jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Wara kollox, hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħall-każ odjern, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-interferenza fit-tgawdija ta' ġidhom ikun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;*

10. *Illi* ai termini *tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu wkoll li jieħdu lura l-post u li ma jġeddux il-kirja jekk juru li l-inkwilina ma ħaqqhiex protezzjoni mill-Istat għaliex ma tissodisfax il-Kriterji tat-Test tal-Mezzi, hekk kif stabbilit fl-L.S. 16.11. Tajjeb li jiġi mfakkar li tali eżerċizzju mhuwiex wieħed ta' darba u daqshekk, iżda jista' jerġa' jiġi mwettaq f'kull waqt li jkun hemm xi tibdil fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tal-kerrej (ara paragrafu 8 tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69);*

11. *Illi l-Att XXIV tal-2021 iwaqqaf ukoll il-wirt tal-kirjiet, u għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti mhumiex*

ġustifikati. Dan neċessarjament ifisser ukoll illi ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex mitħoqqha.

12. *Illi in oltre, sa fejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea** u tal-**artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, jiġi eċċpit li ma hemm l-ebda ksur ta' dawn l-artikoli għax ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Sabiex tiskatta l-applikabilità ta' dawn l-artikoli, jeħtieġ li tiġi ppruvata diskriminazzjoni għal xi raġuni ta'* status *kif mitlub u jeħtieġ li tkun saret diskriminazzjoni fuq bażi ta'* 'like with like', *u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;*

13. *Illi la darba m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, isegwi li t-talbiet konsegwenzjali tagħhom, inklużi dawk għal-likwidazzjoni ta' kumpens u danni, lanqas ma għandhom jintlaqgħu;*

14. *Illi bla ħsara għall-premess, fi kwalunkwe każ, fl-eventwalità li din l-Onorabbli qorti jidhrilha li f'xi perijodu kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għandu jiġi rrimedjat bl-għoti ta' kumpens pekunjarju, dan il-kumpens għandu jirrifletti:*

i. Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjetà hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku;

ii. Il-fatt li anke kieku l-proprjetà in kwistjoni kienet fil-pussess tar-rikorrenti, ma hemm ebda ċertezza li huma kien jirnexxielhom iżommu l-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;

iii. Il-fatt li anke kieku r-rikorrenti kienu krew il-proprjetà in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kieku jipperċepixxu kienet tkun suġġetta għat-taxxa;

iv. Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċevew xi kera mingħand l-inkwilina;

15. *Illi b'referenza partikolari għall-aħħar talba attriċi sabiex ir-rikorrenti jingħataw kull rimedju ieħor xieraq u opportun fiċ-ċirkostanzi, jingħad li anke f'każ li għall-grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib li kien hemm xi perijodu li matulu r-rikorrenti ġarrbu ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom, xorta waħda jibqa' l-fatt li din l-Onorabbli Qorti mhix il-*forum *addatat sabiex tordna l-iżgumbrament tal-intimata Gatt;*

16. *Illi fid-dawl ta' dak sueċċepit, partikolarment fid-disa', fl-għaxar u fil-ħdax-il eċċezzjoni, jingħad ukoll li din l-Onorabbli Qorti m'għandha ssib ebda leżjoni tal-jeddijiet tar-rikorrenti għall-perijodu ta' wara l-1 ta' Ġunju 2021, u dan għaliex il-Qrati tagħna diġà ddeterminaw li l-Att XXIV tal-2021 joffri rimedju effettiv lil persuni li jressqu ilmenti simili għal dawk tar-rikorrenti;*

17. *Illi finalment, in kwantu r-rikorrenti jitolbu l-ħlas ta' kumpens u danni* ai termini *tal-**artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea** dwar id-drittijiet tal-bniedem, l-esponent jisħaq illi tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu ma jifformax parti mil-liġi Maltija, u għalhekk ukoll it-tielet u r-raba' talba attriċi għandhom jiġu miċħuda;*

18. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, l-esponent Avukat tal-Istat umilment jgħid illi din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti, bl-ispejjeż kontra tagħhom."

3. Rat ir-Risposta tal-intimata **Valeriana Gatt (K.I. numru 1037948(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-intimata Gatt], li ġiet ippreżentata fit-12 ta' Lulju, 2024, fejn ingħad kif ġej:

"Tesponi bir-rispett:

Preliminarjament

1. *Illi mhuwiex ikkontestat illi l-fond 134 St Catherine Flat bin-Numru 1, Triq Magna tal-Isserrar, Msida huwa mikri lill-intimata għal skopijiet residenzjali, iżda b'mod preliminari, jingħad li l-atturi iridu jipprovdu titolu validu fil-liġi fuq il-fond in kwistjoni:*

Dwar il-mertu

2. *Illi l-intimata dejjem onorat l-obbligi tagħha u mxiet skont il-liġijiet viġenti, kemm b'rispett tal-ħlas tal-kera, kif ukoll b'rispett tal-obbligi tagħha bħala inkwilina fil-fond in kwistjoni.*
3. *Illi l-intimata qatt ma oġġezzjonat għal kwalunkwe żieda fil-kera u dejjem ħallset il-kera dovuta;*
4. *Illi l-*kawża de quo *tittratta ilment kostituzzjonali dwar il-liġi speċjali tal-kera ossia l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) senjatament illi l-istess liġi qeda tilleda d-drittijiet fundamentali tal-attur, jew min minnhom.*
5. *Illi kif ser jiġi spjegat fil-mori ta' dawn il-proċeduri, l-intimata dejjem okkupat il-fond in kwistjoni skont id-disposizzjoni tal-liġi u b'ħarsien assolut lejn dak li tirrikjedi l-liġi u għaldaqstant, l-ilment tal-atturi m'huwiex konsegwenza ta' xi mankanza riżultat tal-intimata, iżda huwa biss wieħed indirizzat lejn l-Istat. Għalhekk huwa l-Istat li għandu jwieġeb u mhux l-esponenti stante li l-liġi li qiegħda tiġi attakkata saret mill-Istat;*

6. *Illi f'kull każ l-intimata ma ikkawżat l-ebda dannu lil-atturi u per konsegwenza* qualisasi *talba f'dan is-sens hija infondata fil-fatt u fid-dritt;*

Għaldaqstant u in vista tas-suespost, it-talbiet tar-rikors promotur, għandhom jiġu miċħuda fit-totalità tagħhom u dana bl-ispejjeż kontra l-atturi.

Bl-ispejjeż."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tas-17 ta' Lulju, 2024, ġiet maħtura **l-Perit Marie Louise Caruana Galea** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ppreżentat ir-rapport tagħha fit-3 ta' Ottubru, 2024, u ħalfitu fis-16 ta' Ottubru, 2024.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-5 ta' Marzu, 2025, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti u dik tal-intimata Gatt.

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

4. Jirriżulta li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-appartament bin-numru wieħed (1) fil-binja bin-numru mija erbgħa u tletin (134) u bl-isem 'St. Catherine', f'Triq il-Magna tal-Isserrar, Msida, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], u liema fond kien ippervjena lilhom mill-wirt ta' missierhom Saviour Micallef, li miet fid-9 ta' April, 2008, permezz tat-testment tiegħu tas-7 ta' Jannar, 1986, fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt.[1] Ir-rikorrenti jgħidu li l-intimata Gatt għandha titolu ta' kera fuq il-fond fejn tħallas mitejn u tmenin Euro (€280) fis-sena skont id-dispożizzjonijiet

[1] Ara kopja ta' att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tal-14 ta' Jannar, 2009, *a fol.* 4.

tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili.[2] Tissottometti li l-imsemmija kirja hija waħda protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, u skont id-dispożizzjonijiet tal-imsemmi artikolu 1531Ċ, il-kera togħla kull tliet (3) snin proporzjonalment maż-żieda fl-indiċi tal-inflazzjoni *ai termini* tal-artikolu 13 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar. Huma jsostnu li l-protezzjoni li tgawdi l-inkwilina l-intimata Gatt hija kważi assoluta, għaliex huma ma jistgħux jieħdu lura l-pussess tal-fond skont il-liġi suriferita, u minflok huma kostretti li jaċċettaw li l-kirja tiġġedded b'mod perpetwu fejn l-awment tal-kera huwa ftit. Għalhekk il-kera li huma jirċievu jgħidu li hija waħda irriżorja u inqas sew minn dak li huma setgħu jirċievu skont is-suq miftuħ, u dan minkejja l-emendi leġislattivi li ġew ippromulgati bl-Att X tal-2009. Ir-rikorrenti jikkontendu li l-protezzjoni mogħtija lill-intimata Gatt permezz tad-dispożizzjonijiet tal-liġi msemmija, qiegħda twassal għal żbilanċ qawwi u nuqqas ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tagħhom bħala sidien u dawk tal-istess intimata Gatt bħala nkwilina. B'hekk jgħidu li qiegħdin jiġu miksura d-drittijiet fundamentali kif protetti taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni'] u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, kif ukoll skont l-artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni']. Ir-rikorrenti jissottomettu li l-liġi qiegħda twassal sabiex huma (a) mċaħħda mit-tgawdija tal-fond għal żmien indefinit; (b) qegħdin isofru tnaqqis sew fl-introjtu bħala sidien minn dak li huma jistgħu jirċievu mill-kirja tal-fond li kieku dan jinkera fis-suq miftuħ; (ċ) għandhom rimedji limitati ferm u xejn effettivi sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond. Fl-aħħarnett jissottomettu li dan kollu huma qegħdin jgħaddu minnu mingħajr l-ebda għajnuna jew intervent min-naħa tal-Istat. Għalhekk ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex tiddikjara li bil-ħdim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u dawk oħra viġenti, qiegħed

[2] Ara kopji tal-irċevuti ta' kera *a fol.* 8 *et seq.*

jingħata dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Gatt tal-fond għal żmien indefinit u b'kera ferm inqas minn dik riżultanti fis-suq miftuħ. Jitolbu wkoll lill-Qorti sabiex tiddikjara li b'riżultat ta' dan qegħdin jinkisru d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni u mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319), u anki dawk tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u li huma qegħdin isofru u sofrew danni stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom bħala sidien u dawk tal-inkwilini skont l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Ir-rikorrenti għalhekk jitolbu sabiex il-Qorti tillikwida d-danni sofferti minnhom, u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex iħallsu l-imsemmija danni hekk likwidati, bl-ispejjeż, filwaqt li tagħti wkoll kull rimedju ieħor li jidhrilha xieraq u opportun fiċ-ċirkostanzi.

5. L-intimat Avukat tal-Istat qiegħed jeċċepixxi s-segwenti: (a) ir-rikorrenti għandhom iressqu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond, u anki tal-kirja allegatament protetta *ai termini* tal-Kap. 69; (b) din il-Qorti għandha toqgħod lura milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha jekk jirriżulta li r-rikorrenti kellhom rimedji ordinarji għad-dispożizzjoni tagħhom; (ċ) jekk jirriżulta li tassew hemm eżistenti kirja protetta taħt il-Kap. 69, ma jistax jinstab ksur għar-rigward tal-perijodu oriġinali tagħha, riżultat tal-ftehim li setgħu għamlu l-antekawża tar-rikorrenti stess, u dan skont il-prinċipju fundamentali *pacta sunt servanda;* (d) ma jistax jinstab ksur fir-rigward tal-perijodu fejn ir-rikorrenti ma kienux sidien tal-fond; (e) l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt fir-rigward tal-perijodu wara l-iskadenza tal-perijodu oriġinali fejn huma setgħu bdew igawdu d-drittijiet tagħhom fuq il-fond, u dan għar-raġunijiet li jsegwu; (f) ma jistax jinstab ksur tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u dawk tal-Kodiċi Ċivili huma mħarsa mis-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, ġaladarba ġew fis-seħħ

qabel l-1962; (ġ) safejn l-ilment jistrieħ fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu marġini ta' apprezzament wiesgħa ferm sabiex jagħraf dak li huwa meħtieġ fl-interess ġenerali, u liema huma l-miżuri li għandhom jittieħdu fir-rigward. Barra minn hekk fil-każ odjern id-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili u dawk tal-Kap. 69 għandhom għan leġittimu għaliex joħorġu mil-liġi, huma fl-interess ġenerali għaliex huma ntiżi sabiex jipproteġu persuni milli jitkeċċew mir-residenza tagħhom u jżommu bilanċ bejn l-interessi tas-sid, dawk tal-kerrej u tal-poplu in ġenerali; (g) ir-rikorrenti ma jistgħux iressqu lment dwar dak li ġara qabel it-30 ta' April, 1987, fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-artikolu 7 tal-Kap. 319; (għ) permezz tal-Att XXIV tal-2021 mill-1 ta' Ġunju, 2021, ġie introdott l-artikolu 4A fil-Kap. 69, fejn ir-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord għal żieda fil-kera sal-ammont massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond ta' abitazzjoni fis-suq ħieles kif riżultanti fl-1 ta' Jannar tas-sena li fiha ssir it-talba, u għalhekk dan jassigura bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u dawk tal-inkwilin; (ħ) permezz tad-dispożizzjonijiet tal-imsemmi artikolu, ir-rikorrenti jistgħu wkoll jitolbu sabiex jieħdu lura l-fond, u b'hekk ma tiġġedidx il-kirja fejn juru li l-inkwilina ma kienx jistħoqqilha l-protezzjoni tal-Istat minħabba li ma tissodisfax il-Kriterji tat-Test tal-Mezzi kif stabbiliti fil-L.S. 16.11, u dan fejn l-eżerċizzju jista' jsir iktar minn darba fejn ikun hemm xi bidla fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tal-imsemmija inkwilina; (h) skont l-istess Att XXIV tal-2021 il-kirjiet ma baqgħux jintirtu, u għalhekk meħud dan kollu in konsiderazzjoni, m'hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni; (i) m'hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, għaliex ma teżisti l-ebda diskriminazzjoni; (j) fid-dawl tas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti m'għandhomx jintlaqgħu; (k) jekk il-Qorti jidhrilha li għandu jingħata kumpens lir-rikorrenti għaliex fil-fehma tagħha jeżisti ksur, dan għandu jirrifletti l-fatt li l-interferenza hija waħda ġustifikata

minħabba l-interess pubbliku, li m'hemm l-ebda ċertezza li r-rikorrenti jekk fil-pussess tal-fond kienu ser jżommuh mikri lil terzi, kwalunkwe kera li huma setgħu jirċievu kienet ser tkun taxxabbli, u huma rċevew xi kera mingħand l-intimata Gatt; (k) jekk din il-Qorti ssib li r-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, hija mhijiex kompetenti sabiex tordna l-iżgumbrament tal-intimata Gatt; (l) m'għandu jinstab l-ebda ksur tal-imsemmija drittijiet għall-perijodu li jsegwi l-1 ta' Ġunju, 2021, għaliex il-Qrati diġà kellhom l-opportunità li jiddeċiedu li l-Att XXIV tal-2021 joffri rimedju effettiv; (m) fejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu kumpens u danni *ai termini* tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, għandu jingħad li l-imsemmi l-Artikolu japplika biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u ma jagħmilx parti mil-liġi tagħna; (n) salv eċċezzjonijiet oħra; (o) bl-ispejjeż.

6. L-intimata Gatt qiegħda teċċepixxi kif ġej: preliminarjament (a) mhuwiex ikkontestat li l-fond huwa mikri lilha għal skop residenzjali, imma r-rikorrenti għandhom juru li huma għandhom titolu validu fil-liġi fuq il-fond; fil-mertu (b) hija dejjem ħarset l-obbligi tagħha u mxiet skont il-liġi; (ċ) hija qatt ma oġġezzjonat għal żieda fil-kera, u dejjem ħallset il-kera dovuta; (d) il-proċeduri odjerni jirrigwardaw ilment kostituzzjonali dwar liġi speċjali, jiġifieri l-Kap. 69; (e) l-ilment huwa ndirizzat lejn l-Istat, li għalhekk għandu jwieġeb huwa għalih, u mhux hi bħala inkwilin; (f) hija ma kkaġunat l-ebda ħsara lir-rikorrenti, u għalhekk kull talba fil-konfront tagħha hija nfondata fil-fatt u fid-dritt; (ġ) għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż.

<u>Provi u riżultanzi</u>

7. Flimkien mar-rikors promotur tagħhom, ir-rikorrenti esebew kopja tal-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Sandra Valentino tal-14 ta'

Jannar, 2009,[3] u kopja ta' erba' rċevuti tal-kera li huma rċevew mingħand l-intimata Gatt.[4]

8. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Marie Louise Caruana Galea** ppreżentat ir-rapport tagħha fit-3 ta' Ottubru, 2024.[5] Wara li ddikjarat li hija kienet aċċediet fil-fond nhar it-23 ta' Lulju, 2024, spjegat li l-fond jinsab fil-pjan terran ta' blokk ta' appartamenti ta' tliet sulari li ġew mibnija lejn nofs is-seklu għoxrin. Irrilevat li l-aċċess għall-fond huwa minn taraġ komuni, fejn ma kienx hemm *lift.* Qalet li dan ma kellux faċċata fuq it-triq pubblika, iżda xorta waħda ndikat il-kejl tal-wisa' u tat-tul tiegħu, u anki il-kejl intern tal-kmamar, u dak tal-fond kollu. Iddeskrivet kif l-imsemmi fond huwa mibni, li aktar tard qalet li l-istruttura tiegħu hija waħda aċċettabbli, u ddikjarat li l-istat tal-finituri huwa medjokri. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju kompliet billi rrilevat li l-fond igawdi mis-servizzi tad-dawl, ilma u drenaġġ, u li dawn huma funzjonabbli. Imbagħad għaddiet sabiex tat deskrizzjoni tal-ambjenti nterni tal-kmamar u tal-bitħa retroposta. Qalet li ġaladarba l-fond jidher fir-ritratti tal-ajru tas-sena 1967 u fis-*Survey Sheet* tas-sena 1968, m'għandux jitqies bħala wieħed illegali, anki billi huwa kopert mill-permessi relattivi. Spjegat li skont in-*North Harbour Local Plan* tal-2006, il-Mappa MP1 tiddefinixxi l-akkwati bħala '*Residential Area – NHHO 01',* li skont il-*Policy NHHO 01* kellhom jibqgħu ta' predominanza residenzjali. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju rrilevat li l-fond jinsab fiż-Żona tal-Iżvilupp, iżda barra l-konfini taż-Żona Urbana ta' Konservazzjoni (UCA), kif indikat fuq il-Mappa MP2 tal-Pjan Lokali. Iddikjarat li l-valutazzjoni tal-fond kienet qiegħda ssir abbażi ta' dar ta' abitazzjoni, u dan kif imfisser mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha tat-12 ta' Lulju, 2023, fl-ismijiet **Catherine Cauchi *vs.* Romigio Cassar et**, Rikors Nru. 315/2021/1AF.

---

[3] *Supra.*
[4] *Supra.*
[5] *A fol.* 128 *et seq.*

Imbagħad wara li l-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjegat il-metodoloġija addottata minnha sabiex waslet għall-valur lokatizju tal-fond, ippreżentat żewġ mudelli separati, u wara li ddikjarat li r-rati ta' kera tal-ewwel mudell fil-fehma tagħha kienu wisq għoljin, elenkat il-valuri lokatizji tal-fond mis-sena 1987 sas-sena 2021 skont it-tieni mudell. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ħalfet ir-rapport tagħha fis-16 ta' Ottubru, 2022.

9. Waqt l-udjenza tas-6 ta' Diċembru, 2024, l-intimata Gatt ippreżentat l-affidavit tagħha.[6] F'dan l-affidavit hija ddikjarat li hija l-inkwilina tal-fond, u kkonfermat li hija dejjem ħallset il-kera lis-sid kif jirriżulta mill-kopji tal-kotba tal-kera annessi u mmarkati 'DOK. 1', 'DOK. 2' u 'DOK. 3'.[7]

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

10. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari li qegħdin jiġu mressqa mill-intimati. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat isostni li r-rikorrenti għandhom juru kif huma tassew sidien il-fond in kwistjoni, u li dan huwa soġġett għal kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 skont kif qegħdin jallegaw. Il-Qorti tagħraf li l-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* huwa prova suffiċjenti tat-titolu tar-rikorrenti għall-fini tal-proċeduri odjerni, fejn l-ilment prinċipali huwa l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Għal dak li jirrigwarda l-prova li l-kirja hija waħda protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, il-Qorti tirrileva li fl-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* suriferit, hemm indikat li l-fond huwa mikri, u saħansitra l-valur tiegħu flimkien ma' erba' appartamenti, huwa daqstant baxx fl-ammont ta' sittin elf Euro (€60,000), li m'hemmx dubju li l-kera dakinhar kienet waħda regolata mid-

[6] 'Dok. VG1' *a fol.* 52.
[7] *A fol.* 53 *et seq.*

dispożizzjonijiet tal-liġi applikabbli għall-kirjiet li saru qabel l-1 ta' Ġunju, 1995. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat qiegħda tiġi respinta.

11. Permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li din il-Qorti m'għandhiex taċċetta li teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha jekk jirriżulta li r-rikorrenti m'eżawrewx ir-rimedji ordinarji li huma għandhom għad-dispożizzjoni tagħhom. Il-Qorti tikkunsidra li l-ilment tar-rikorrenti jolqot l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, kwistjoni li skont il-liġi tista' tiġi ttrattata biss minn din il-Qorti. Għalhekk din l-eċċezzjoni tiegħu mhijiex ġustifikata, u tiċħadha.

12. L-intimat Avukat tal-Istat permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu jirrileva li jekk tassew tirriżulta kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, ma jista' qatt jinstab ksur fir-rigward tal-perijodu oriġinali tal-kirja, għaliex dan kien soġġett għall-ftehim li sar mill-antekawża tar-rikorrenti, u għalhekk japplika il-prinċipju *pacta sunt servanda.* Iżda l-Qorti tagħraf li kwalunkwe ftehim li seta' sar mill-antekawża tar-rikorrenti mal-intimata Gatt, kien mill-ewwel soġġett għad-dispożizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera kif applikabbli qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, inkluż il-limitazzjonijiet imposti mill-istess liġijiet fuq id-drittijiet tas-sid, li ċertament ma seta' kellu l-ebda ħjiel li s-suq lokatizju kien ser jinbidel tant li l-kera ta' sena eventwalment ma kinitx ser tkun biżżejjed sabiex tħallas il-kera ta' xahar. Għaldaqstant il-Qorti ma tikkunsidrax li din l-eċċezzjoni hija ġustifikata, u tiċħadha.

13. Permezz tar-raba' eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat qiegħed jikkontendi li ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fiż-żmien li huma ma kienux sidien tal-fond. Il-Qorti tirrileva li dan mhux skont l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali, liema insenjament qed jiġi wkoll segwit

minn din il-Qorti, fejn huwa aċċettat li f'kawża bħal dik odjerna, fejn il-fond ippervjena lir-rikorrenti permezz ta' wirt, dawn għandhom id-dritt li saħansitra jitolbu għas-sehem tagħhom minn kwalunkwe kumpens li seta' kien dovut lill-antekawża tagħhom, dejjem f'każ li jirriżulta ksur ukoll fil-konfront ta' dawn tal-aħħar. Għaldaqstant ir-raba' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat mhijiex ġustifikata u qiegħda tiġi miċħuda.

14. Permezz tas-sitt eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat isostni li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u dawk tal-Kodiċi Ċivili ġew fis-seħħ qabel l-1962, u għalhekk huma protetti taħt is-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Il-Qorti tgħid li dan tassew huwa minnu. Id-dispożizzjonijiet tal-imsemmi subartikolu huma ċari, u ma jħallux lok għal dubju dwar il-protezzjoni li jgawdi l-Kap. 69 u anki l-Kodiċi Ċivili fil-konfront tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Għalhekk tilqa' din l-eċċezzjoni tiegħu.

15. L-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi wkoll permezz tat-tmien eċċezzjoni tiegħu li r-rikorrenti huma miżmuma mill-artikolu 7 tal-Kap. 319 milli jinvokaw id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni fir-rigward ta' dak li seħħ qabel it-30 ta' April, 1987. Il-Qorti tgħid li hawnhekk ukoll l-intimat Avukat tal-Istat għandu raġun, għaliex skont l-imsemmi artikolu 7, l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jolqot iż-żmien tal-kirja in kwistjoni qabel din id-data. Għalhekk issib li din l-eċċezzjoni tiegħu hija ġustifikata, u tilqagħha.

16. Il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra sollevati mill-intimati, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, ir-rikorrenti qegħdin jsostnu li l-ħdim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-liġijiet l-oħra viġenti, qiegħed jagħti dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Gatt fuq il-fond għal żmien indefinit u b'kera li hija ferm

inqas minn dik li għandhom jirċievu f'suq miftuħ tal-kiri, sabiex b'hekk qegħdin jiġu miksura d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni, u mill-artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni. Il-Qorti diġà kellha l-opportunità li tippronunzja ruħha dwar l-inapplikabbilità ta' dawn l-aħħar artikoli, u għalhekk hija ser tinvestiga l-mertu tal-ilment biss skont l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u anki skont l-Artikolu 14 tagħha.

17. Fil-każ odjern jirriżulta skont id-dikjarazzjoni tar-rikorrenti stess, u anki mill-kopja tal-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis,* li l-fond in kwistjoni kien ippervjena lilhom mill-wirt ta' missierhom, u li dan huwa soġġett għal kirja kif regolata permezz tal-Kap. 69 u d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16.

18. Din il-Qorti tikkunsidra li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi kif ġej:

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

19. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem (minn issa 'il quddiem 'il-QEDB'), il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kirja, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-

indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[8]

20. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendati minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhuwiex ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu. Dan għaliex il-provvista ta' akkomodazzjoni soċjali hija d-dmir tal-Istat, li hawn għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintlaħaq ukoll fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu tgħid li din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawnhekk il-Qorti tirrileva li kuntrarjament għal dak li jagħti x'jifhem l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

21. Fil-każ **James and Others v. UK**[9], il-QEDB spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".*[10]

---

[8] Ara **Bradshaw and Others v. Malta**, App. Nru. 37121/15, deċiża fit-23.10.2018.
[9] App. 8793/79, deċiża fil-21.02.1986.
[10] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, **Victor Gatt et *vs.* Avukat Generali et**, deċiża fil-05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, **Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et**, deċiża fit-30.11.2001.

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

> *"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see* Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see* Immobiliare Saffi v. Italy, *[GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and* Broniowski, *cited above, §151)."*[11]

23. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju tal-proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizju annwali ta' elfejn mitejn disgħa u erbgħin Euro (€2,249) mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu applikabbli għas-sena 1987, li hija s-sena rilevanti sabiex jitqiesu t-talbiet tar-rikorrenti skont dak li jipprovdi l-artikolu 7 tal-Kap. 319, u anki l-valur lokatizju ta' erbat elef u tmien mija (€4,800) fis-sena 2021 meta daħlu fis-seħħ l-emendi leġislattivi għall-Kap. 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021, u meħud in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera miżera perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, u minkejja l-awmenti minimi li pprovdew għalihom l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, li bl-ebda mod raġonevoli ma jista' jingħad li dawn tejjbu l-pożizzjoni tas-sid; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-

---

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

Istat, saħansitra fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet ferm miż-żmien li ġiet ippromulgata l-liġi in kwistjoni, il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom. Tikkunsidra li għalkemm jista' jirriżulta li l-inkwilina ma kinitx f'qagħda finanzjarja li twettaq l-obbligi tagħha tal-ħlas skont il-valuri lokatizji mogħtija fir-rapport peritali, tgħid li fil-każ odjern l-Istat tefa' il-piż tal-akkomodazzjoni soċjali għal kollox fuq spallejn is-sid mingħajr l-ebda ġustifikazzjoni għal dan. Tqis wkoll li r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom baqgħu matul il-perijodu sħiħ tal-lokazzjoni fi stat ta' inċertezza dwar meta huma setgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħhom. Fil-każ **Cassar v. Malta**[12] il-QEDB kkonkludiet li *"it is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property".* Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet tar-rikorrenti u dawk tal-antekawża tagħhom ġew limitati sew permezz tal-liġijiet tal-kera. Kif irrilevat din il-Qorti aktar 'il fuq, ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Tasal biex saħansitra tgħid li fil-każ odjern ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil. Il-Qorti għalhekk qiegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom ġew kostretti rispettivament li jġorru waħedhom mingħajr l-ebda għajnuna tal-Istat, piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll huma ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom. F'dan il-kuntest il-Qorti tgħid li jirriżulta biċ-ċar li l-antekawża tar-rikorrenti ma setax jaħrab l-effetti tal-liġijiet tal-kera, ġaladarba huwa kien għażel li l-fond għandu jservi bħala sors ta' introjtu għalih billi jinkera. Barra minn hekk, huwa ma setax jobsor li s-suq lokatizju maż-żmien kien ser jara valuri daqstant qawwija.

[12] App. 50570/13, deċiża fit-30.01.2018.

tagħmel riferiment għal dak li qalet il-QEDB fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo v. Malta**[13], fejn ingħad illi:

> *"67. As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, §45).*
>
> *68. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §223).*
>
> *69. In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty two years, as well as to the abovementioned restrictions of the landlord's rights, the Court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr G and his family (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §225). It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property."*

25. Il-Qorti għandha tqis jekk teżistix protezzjoni, inkluż dik proċedurali, sabiex tassigura ruħha li l-operat tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sid humiex ta' natura arbitrarja jew saħansitra jagħtux lok għall-inċertezza. Għalhekk il-QEDB qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord Li Jirregola l-Kera, fattur ieħor ferm importanti fis-sejbien ta' leżjoni, fejn sabet li filwaqt li dan il-

[13] 26.09.2006.

Bord seta' offra l-protezzjoni proċedurali adegwata sabiex iħares l-operat tas-sistema ta' kontroll, dan m'għandu l-ebda effett utli għar-rikorrenti appellanti:

> *"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see,* mutatis mutandis*, Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (*ibid *and,* mutatis mutandis*, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)."*[14]

26. L-intimat Avukat tal-Istat permezz tal-eċċezzjonijiet imressqa fil-paragrafi disgħa, għaxra u ħdax tiegħu, jeċċepixxi wkoll li llum bid-dħul fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021 mhumiex ġustifikati t-talbiet tar-rikorrenti. Il-Qorti tagħraf li r- rikorrenti llum bl-applikazzjoni tal-emendi leġislattivi introdotti għall-Kap. 69, senjatament bl-introduzzjoni tal-artikolu 4A, liema emendi saru permezz tal-Att XXIV tal-2021, għandhom il-jedd li jressqu talba appożita quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera fejn jistgħu jitolbu li l-kera tiżdied għal dak l-ammont li ma jkunx aktar mit-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jsir ir-rikors, u sabiex ukoll jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera. Jekk imbagħad l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li għandu jitwettaq mill-Bord, is-sidien għandhom id-dritt li jieħdu lura l-fond wara sentejn, fejn fil-frattemp il-kera pagabbli għandha tiġi stabbilita mill-imsemmi Bord. Il-Qorti tikkunsidra li l-emendi leġislattivi li taw lok għal bidla fil-pożizzjoni tas-sid, ġew fis-seħħ fit-28 ta' Mejju, 2021, meta saru wkoll diversi emendi oħra anki fir-rigward tal-possibilità tar-ripreża tal-fond. Għalhekk tqis li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw mill-fatt li wara din id-data, huma ma kellhom l-ebda rimedju effettiv mingħajr id-debita prova. Tqis li l-leġislatur fid-dawl tal-

[14] Cassar v. Malta, *Supra.*

ksur tad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tat-tgawdija tal-proprjetà kif misjub u ddikjarat mill-Qrati Kostituzzjonali u anki mill-QEDB fil-bosta sentenzi tagħhom, għaraf li tassew hemm il-ħtieġa impellenti li tiġi ndirizzata s-sitwazzjoni hekk iddikjarata żbilanċjata, sabiex filwaqt li l-inkwilin ma jitlifx id-dritt tiegħu li jkompli jgħix fil-fond fejn ikun għadda ħajtu, u s-sid jingħata d-dritt li jirċievi kumpens aktar ġust jekk l-inkwilin ikun jistħoqqlu li jkompli jgħix fil-fond skont it-test tal-mezzi li għandu jitwettaq mill-Bord. Għalhekk fejn is-sid jonqos li jipprevalixxi ruħhu mid-dritt li tah il-leġislatur, u b'hekk ukoll ikun eżawrixxa r-rimedju li tagħtih il-liġi ordinarja, ma jistax jersaq quddiem din il-Qorti u jikkonvinċiha li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà wara d-data rilevanti. Iżda l-Qorti tgħid li madankollu huwa biss wara li daħlu fis-seħħ l-emendi leġislattivi in kwistjoni, li r-rikorrenti setgħu pprevalew ruħhom mid-drittijiet tagħhom taħt l-istess emendi, u għalhekk sad-data li ġie fis-seħħ l-imsemmi Att XXIV tal-2021, jiġifieri fit-28 ta' Mejju, 2021, il-pożizzjoni tagħhom kienet dik kif ikkristallizzata permezz tal-Kap 69 u tal-Att X tal-2009.[15] Għaldaqstant il-Qorti tqis li għandha tilqa' l-imsemmija eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat.

27. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ġew leżi fis-snin bejn l-1987 u l-2021. Hawnhekk iżżid tgħid li huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, u dan filwaqt li tagħraf li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur ma tistax tkun rimedju suffiċjenti fejn il-leżjoni pperdurat daqstant tul ta' żmien.

[15] Ara App.30806/19, Baldacchino and Falzon v. Malta, 14.10.2021.

28. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[16], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

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

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

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

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

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

[16] 29.04.2016.
[17] 27.06.2019.
[18] 30.09.2016.

31. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni (a) li l-ammont ta' kera li r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom setgħu pperċepew li kieku l-fond seta' jinkera skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ, huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepit, tant hu hekk li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn l-1 ta' Mejju, 1987, u t-28 ta' Mejju, 2021, id-dħul li kienu jirċievu r-rikorrenti u l-antekawża tar-rikorrenti, kien ikun komplessivament ta' madwar mija u ħdax-il elf tmienja disgħa u ħamsin Euro u tlieta u tletin ċenteżmu (**€111,859.33)**, u dan jirriżulta mill-istimi lokatizji maħduma mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju elenkati *a fol.* 39:

Sena	**€**
01.05.87 sa 31.12.87	2,249/12x8=1,499.33
1988-1991	2,249x4=9,176
1992-1996	2,458x5=12,290
1997-2001	2,934x5=14,670
2002-2006	3,298x5=16,490
2007-2011	3,592x5=17,960
2012-2016	4,050x5=20,250
2017-2020	4,381x4=17,524
01.01.21 sa 28.05.21	4,800/12x5=2,000
B'kollox	**111,859.33**

huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepit mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom fis-somma ta' ċirka **<u>€9,413.39,</u>** skont l-irċevuti esebiti *a fol.* 53 *et seq*:

Sena	**€**
01.05.87 sa 31.12.87	279.52 (Lm120) /12x8=186.35
1988 sa 2015	279.52x27=7,547.04
01.01.15 sa 28.05.21	280x6=1,680
B'kollox	**9,413.39**

(b) li l-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet. Għaldaqstant tikkunsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija tal-fond tal-imsemmija rikorrenti u tal-antekawża tagħhom, li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat.

32. Għal dak li jirrigwarda l-ilment tar-rikorrenti fejn dan jistrieħ fuq l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni, il-Qorti tirrileva li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew *status* ieħor. Għalhekk ma jistax jingħad li teżisti diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti, għaliex kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, ma tirriżulta l-ebda raġuni minn dawk appena

msemmija, u għaldaqstant l-ilment tar-rikorrenti f'dan ir-rigward ma jistax jirnexxi, u t-tnax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat tirriżulta ġustifikata.

33. Kif diġà kellha l-opportunità li tteni din il-Qorti, id-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, tenut kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu.

34. Wara li ħadet in konsiderazzjoni l-mod kif il-QEDB ddeċidiet li għandu jiġi kkalkulat il-kumpens dovut lis-sid fid-deċiżjoni tagħha **Case of Cauchi v. Malta**[19], liema eżerċizzju llum qiegħed ukoll jiġi applikat mill-Qrati ta' kompetenza kostituzzjonali, il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' tlieta u ħamsin elf mitejn sebgħa u għoxrin Euro u tlieta u tmenin ċenteżmi (€53,227.83), u dan wara li mis-somma ta' mija ħdax-il elf tmien mija disgħa u ħamsin Euro u tlieta u tletin ċenteżmu (€111,859.33) rappreżentanti l-kirjiet stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju li kellhom jiġu pperċepieti mis-sid, (i) l-ewwel sar tnaqqis ta' 30% jew tlieta u tletin elf ħames mija sebgħa u ħamsin Euro u tmenin ċenteżmu (€33,557.80), minħabba l-għan leġittimu u l-interess ġenerali li ċertament kienu eżistenti hekk kif kienet ġiet ippromulgata l-liġi llum iddikjarata leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom, u (ii) mbagħad sar tnaqqis ieħor ta' 20% jew ħmistax-il elf sitt mija u sittin Euro u wieħed u tletin ċenteżmi (€15,660.31) stante li l-fond mhux neċessarjament kien ser ikun mikri matul il-perijodu kollu tal-allegat ksur u bil-kirjiet kif stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju;

[19] App.nru. 14013/19, deċiża 25.06.21, §103-§105.

u (iii) wkoll tnaqqis ta' disat elef erba' mija u tlettax-il Euro u disgħa u tletin ċenteżmu (€9,413.39) rappreżentanti l-kera perċepita matul il-perijodu kollu kif indikat aktar 'il fuq f'din is-sentenza. Il-Qorti tikkunsidra mbagħad li kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' sitt elef Euro (€6,000.00) pagabbli lir-rikorrenti, għandu jkun kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom u dawk tal-antekawża tagħhom. Dawn id-danni kemm pekunjarji u dawk mhux pekunjarji, għandhom jitħallsu lill-imsemmija rikorrenti solidalment mill-intimat Avukat tal-Istat waħdu, stante li kif sewwa tirrileva l-intimata Gatt, hija bħala ċittadin ma tistax tinżamm responsabbli għall-promulgazzjoni ta' liġijiet. L-imgħax għandu jitħallas mid-data ta' din is-sentenza.

35. Għal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti skont l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, il-Qorti tgħid li kif sewwa jagħraf l-intimat Avukat tal-Istat, dan l-imsemmi Artikolu ma jagħmilx parti mil-liġi Maltija, u għaldaqstant ma jistax jiġi applikat mill-Qrati Maltin. Għalhekk din it-talba tar-rikorrenti ma tistax tiġi akkolta.

Decide

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

1) **Tilqa' is-sitt, it-tmien, id-disa', l-għaxar, il-ħdax, it-tnax, l-erbatax, il-ħmistax, is-sittax u s-sbatax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tiegħu;**

2) **Tilqa' it-tieni, it-tielet, ir-raba', il-ħames u s-sitt eċċezzjoni tal-intimata Gatt, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tagħha;**

3) Tilqa' limitatament kif spjegat it-talbiet tar-rikorrenti, u tiddikjara li permezz tal-ħdim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, qiegħed jingħata dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Gatt fuq il-fond għal żmien indefinit u b'kera sostanzjalment inqas minn dak li kieku kellu jiġi perċepit fis-suq miftuħ, sabiex b'hekk ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u għalhekk tiddikjara l-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti, u dan filwaqt li tillikwida l-kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mill-imsemmija rikorrenti fis-somma komplessiva ta' <u>disgħa u ħamsin elf mitejn sebgħa u għoxrin Euro u tlieta u tmenin ċenteżmu (€59,227.83)</u>, liema somma għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti solidalment, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv;

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

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu kwantu għal nofs (1/2) mir-rikorrenti, u kwantu għar-rimanenti nofs (1/2) mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.	**Christian Sammut**
Imħallef	**Deputat Reġistratur**