QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Sebgħa u għoxrin (27) ta' Mejju 2021

Rikors Numru 152/2019 FDP

Fl-ismijiet

John Mary Buttigieg (KI203153M) Joseph Buttigieg (KI402049M) Maria Violet Vassallo (KI758946M) Bridget Buttigieg (KI8048M) u Helen Vella (Passaport Awstraljan Nru. PA5669304).

Vs

L-Avukat Ġenerali

Josephine Eileen sive Joslene Ciappara (K.I.620963M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 23 ta' Awissu 2019, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

    1. *Illi r-rikorrenti aħwa Buttigieg huma proprjetarji tal-fond numru 100 ossija maisonette 2, Notre Repos, Triq Ġnien Ingraw, Mellieħa, liema fond jinkera lill-intimata Josephine Eileen Ciappara versu l-kera ta' €465.87 pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.*

    2. *Illi dan il-fond kien ġie oriġinarjament akkwistat mill-kompjanti ġenituri tar-rikorrenti, Michael u Rita konjuġi Buttigieg, permezz tal-*

kuntratt tat-22 ta' Novembru 1946 fl-Atti tan-Nutar Robert Girard li kopja tiegħu qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok A.

3. *Illi permezz ta' testament unica carta tal-20 ta' April 1988 fl-Atti tan-Nutar John Debono li kopja tiegħu qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok B l-esponenti flimkien ma oħthom xebba Maria Buttigieg, kienu ġew nominati bħala eredi universali tal-ġenituri tagħhom.*

4. *Illi fil-15 ta' Lulju 1990, l-imsemmi Michael Buttigieg miet u konsegwentement ġiet debitament dikjarata fid-Denunzja ta' proprjeta Taxxabbli li kopja tagħha qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok C.*

5. *Illi Maria Buttigieg mietet intestata fis-7 ta' Ottubru 2009 u għalhekk ai termini tal-liġi l-werrieta tagħha kienu ħutha superstiti, ossija r-rikorrenti, li debitament iddenunzjaw kull sehem li kellha l-imsemmija Maria Buttigieg kif jirriżulta mid-dikjarazzjoni causa mortis tas-6 ta' Settembru 2010 fl-Atti tan-Nutar Jonathan Vella, li kopja tagħha qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok D.*

6. *Illi Rita Buttigieg mietet fis-16 ta' April 2010 u għalhekk s-sehem tagħha mill-proprjeta' in kwistjoni iddevolva fuq l-esponenti, u ġiet debitament dikjarata fid-dikjarazzjoni causa mortis tal-14 ta' April 2011 fl-Atti tan-Nutar Jonathan Vella li kopja tagħha qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok E.*

7. *Illi din il-kirja bdiet fis-sena 1992 ossija qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u għalhekk l-inkwilina għandha l-protezzjoni ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

8. *Illi l-kera li l-intimata qiegħda tħallas hija miżera u irriżorja meta kkumparata mal-valur lokatizzju tal-proprjeta fuq is-suq. Illi l-esponenti huma projbiti ai termini tal-Artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta milli jirriprendu lura l-pussess tal-fond kif ukoll milli jibdew jirċievu kera ġusta, xierqa u tal-anqas tirrispekkja l-valur tal-proprjeta.*

9. *Illi anki bl-emendi magħmula fil-liġi bl-Att X tal-2009, senjatament ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u ai termini tal-istess liġi, r-rata tal-kera għandha tiżdied kull tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2019, u għalhekk anki l-kirja kif awmentata bl-emendi hija irriżorja u minima u ma tirrispekkjax il-valur lokatizzju tal-fond.*

10. *Illi qabel l-emenda ai termini tal-Att X tal-2009, kien japplika l-'fair rent' a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance' tal-1944 fejn kien jistabbilixxi l-fair rent a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema 'fair rent' a tenur tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma seta' qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi jekk il-fond kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914.*

11. *Illi dan ifisser illi r-rikorrenti ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jirċievu kera ġusta stante li bil-liġi dak li kienu jirċievu kien kera kif stipulat fil-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aġġustamenti rriżorji tal-Att X tal-2009.*

12. *Illi billi l-kera hija fissa fil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew, llum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond jista' jġib f'suq ħieles, b'konsegwenza illi tali diskrepanza tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u l-bżonn soċjali li għalih ġiet kreata l-liġi.*

13. *Illi dan il-fond jikkonsisti f'maisonette bil-bejt, u aktar minn hekk b'veduti ta' l-Għadira, il-Wied ta' Ġnien Ingraw u Popeye Village, b'gallariji fuq żewġ toroq u għalhekk ċertament fuq is-suq ħieles il-fond iġib kera ferm u ferm ogħla u dan kif ser jiġi determinat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, jekk jeħtieġ bl-opra ta' periti nominandi.*

14. *Illi għalkemm xi snin ilu daħal fis-seħħ l-Att X tal-2009 sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-inġustizzji li l-liġi speċjali tal-kera kienu joħolqu versu s-sidien ta' proprjeta', din l-istess liġi bl-ebda mod ma tgħin lill-esponenti peress li għada teżisti diskrepanza u għalhekk "an unfair and excessive burden" bejn id-dritt ta' l-istat li jilleġiżla għall-bżonnijiet soċjali u d-drittijiet proprjetarji tas-sidien li qegħdin jiġu imċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjighom.*

15. *Illi effettivament bl-istat li hija l-liġi, r-rikorrenti m'għandhomx speranza reali li qatt jiksbu l-pussess effettiv tal-fond jew redditu reali tal-istess fond tul ħajjithom u dan mhux biss għaliex l-intimata hija mara relattivament żgħira ta' 56 sena, imma wkoll għaliex b'mod abbużiv u llegali t-tifel tagħha u l-partner tiegħu, li huma t-tnejn maġġorenni, illum reġgħu daħlu jgħixu fil-fond in kwistjoni u dan sabiex jittentaw ikomplu fil-kirja wara ommu.*

16. *Illi għalkemm il-perjodu oriġinali tal-kirja kien biss għal sena, titħallas kull sitt xhur bil-quddiem, din l-istess kirja baqgħet tiġġedded minn sitt xhur għal sitt xhur u r-rikorrenti m'għandhom l-ebda dritt jirrifjutaw li jġeddu din il-kirja u wisq anqas m'għandhom*

dritt illi jitolbu żieda xierqa fil-kera li qiegħda titħallas ġia la darba dan huwa pprojbit bl-Artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema preġudizzju huma għadhom isofru minkejja l-emendi tal-Att X tal-2009.

17. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma qed jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess ta' l-istess fond u dan peress illi l-kera li jitħallsu bl-ebda mod ma huwa qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.*

18. *Illi fiċ-ċirkostanzi l-esponenti m'għandhom l-ebda prospett raġonevoli illi huwa jieħdu lura l-pussess tal-fond f'ħajjithom, u dan mhux biss għaliex l-intimata hija ferm iżgħar minnhom fl-eta, imma wkoll għaliex saħansitra hija daħlet lill-uliedha u l-partner ta' uliedha jgħixu magħha.*

19. *Illi l-privazzjoni tal-proprjeta' tar-rikorrenti tammonta għal leżjoni tad-dritt tal-proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni skond l-Artikolu 37 u l-Konvenzjoni Ewropea għad-drittijiet tal-bniedem kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Protocol 1.*

20. *Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum jew jieħdu l-pussess lura tal-fond ai termini tal-Artikoli 3 u 4 Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bl-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li kkumparat mal-valur lokatizzju fuq is-suq huwa ammont irriżorju.*

21. *Illi dan kollu ġia ġie determinat fil-kawżi Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 kif ukoll aktar riċentament fil-kawża Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-8 ta' Mejju 2019.*

22. *Illi r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż f'Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalita kif ġie deċiż f' Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.*

23. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta tagħhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108).*

24. *Illi inoltre, il-liġi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 għal kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju 1995.*

25. *Illi in oltre lanqas jista' jingħad li l-protezzjoni fil-każ odjern hija bżonnjuża għall-bżonnijiet soċjali gialadarba l-intimata hija mara ta' 56 sena, impjegata full-time, bil-karozza ġdida fjamanta, u qiegħda tgħix ma' żewġ maggiorenni li lkoll jaħdmu full-time u jaqilgħu l-għixien tagħhom, tant li l-intimata stess tiftaħar ma' Bridget Buttigieg li issiefer 4 darbiet fis-sena, A kuntrarju l-esponenti huma lkoll penzjonanti u għalhekk l-introjtu tagħhom jiddependi minn tali benefiċċju.*

26. *Illi apparti minn hekk uħud mill-esponenti għandhom tfal li fil-preżent qegħdin jew jgħixu fil-kera, b'kirjiet skond is-suq, jew iħallsu ammonti eżorbitanti f'pagamenti mensili lill-banek lokali minħabba self li ħadu biex jixtru d-dar tagħhom, u fl-istess ħin l-esponenti huma kostretti bl-Artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, illi jikru lill-intimata, b'kirja irriżorja, minkejja li hija m'għandhiex il-bżonn soċjali għall-istess kirja.*

27. *Illi l-valur lokatizzju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament l-Artikolu 3 u 4, jilledi d-drittijiet kostituzzjonali ta' l-esponenti gialadarba jċaħħad lill-esponenti mit-tgawdija tal-proprjeta tagħhom li jikkreja sproporzjon u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif ukoll l-applikazzjoni tal-Kap 69 hija diskriminatorja kontra l-esponenti gialadarba bl-amendi bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 ġiet diskrepanza enormi f'dawk li huma d-drittijiet tas-sid għall-kirjiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u wara u dan bi skur tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja, kif del resto diġa' ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-*

kawża Amato Gauci vs. Malta — deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

28. *Illi l-privazzjoni hija ferm iktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien oħra li ma krewx il-proprjeta' tagħhom qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal-1995, għandhom id-dritt li jirrifjutaw li jġeddu l-kuntratt lokatizzju meta ż-żmien patwit tal-kirja tiġi fit-tmiem tagħha, u jistgħu anke jassoġġettaw il-kunsens tagħhom għal kundizzjoni li l-kirja tiżdied, ħaġa reża impossibbli bl-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta f'kirjiet li daħlu fis-seħħ qabel l-emendi.*

29. *Illi għalhekk l-esponenti jħossu li fir-rigward tagħhom qed jiġi miksur l-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal istess Konvenzjoni u dan billi huma b'mod diskriminatorju qed jiġu privati u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma jingħataw kumpens ġust għal dan.*

30. *Illi l-esponenti ġia interpellaw lill-intimati permezz ta' l-ittra uffiċċjali tad-19 ta' Ġunju 2019, pero' minkejja dana huma xorta waħda baqgħu inadempjenti.*

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja w opportuna u għar-raġunijiet premessi taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

i. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-opra tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta inkluż imma mhux limitat għall-Artikoli 3 u 4 ta' l-istess Kap u bl-opra tal-Liġijiet viġenti li qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Josephine Eileen sive Joslene Ciappara tal-fond 100, Maisonette 2, Notre Repos, Triq Ġnien Ingraw, Mellieħa u li qegħdin iċaħħdu lill-esponenti milli jirċievu kirja ġusta, wasslu u/jew qegħdin iwasslu għall-vjolazjoni d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u 45 tal-Kostituzzjoni.*

ii. *Tordna u Tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż li jiġi dikjarat illi l-intimata ma tistax tibqa' tużufruwixxi mill-protezzjoni tal-liġi kif ukoll billi tordna l-iżgumbrament tal-intimata Josephine Eileen sive Joslene Ciappara mill-fond de quo.*

iii. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-vjolazzjoni minnhom sofferta ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.*

iv. *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.*

v. *Tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.*

Bl-spejjeż kontra l-intimati inkluż l-ispejjeż ta' l-ittra uffiċċjali tad-19 ta' Ġunju 2019 li minn issa nġunti għas-subizzjoni

2. Rat illi fit-3 ta' Settembru 2019 l-**Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta anke bl-emendi fil-liġi tal-2009, qed jiġu miksura fil-konfront tagħhom l-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Artikolu 14 u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-fond 100, Maisonette 2, Notre Repos, Triq Ġnien Ingraw, Mellieħa mingħajr ma qed jingħataw kumpens adegwat;

1. *Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt;*

2. *Illi in linea preliminari huwa xieraq u opportun li jiġi ppreżentat il-kuntratt tal-kera li jirrigwarda l-fond mertu tal-każ odjern u l-esponent qiegħed jirriżerva li jressaq eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ wara li dan jiġi preżentat;*

3. *Illi in linea preliminari, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta' in kwistjoni;*

4. *Illi l-kuntratt tal-kera seħħ wara li daħal fis-seħħ il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk l-awturi tar-rikorrenti daħlu għall-ftehim lokatizzju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien. Allura għandu jipprevali l-prinċipju pacta sunt servanda';*

5. *Illi in kwantu l-azzjoni hija ibbażata fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, it-talbiet tar-rikorrenti huma irreċevibbli fit-termini tal-Artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Marzu 1962 u għaldaqstant din il-liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;*

6. *Illi in linea preliminari wkoll in-nuqqas ta' applikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li fil-każ odjern ma hemm l-ebda teħid forzuż tal-proprjeta';*

7. *Illi in kwantu l-azzjoni hija bbażata fuq l-ewwel Artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, it-talbiet tar-rikorrenti huma improponibbli in kwantu għall-perjodu qabel it-30 ta' April 1987 u dan in vista ta' dak stipulat fl-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;*

8. *Illi sa fejn it-talbiet tar-rikorrenti jinvokaw l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, dawn ma jiswewx għaliex dan l-Artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u, f'kull każ, ma jagħmilx parti mill-liġi Maltija;*

9. *Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u dan għas-segwenti motivi li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

10. *Illi l-fond in kwistjoni huwa okkupat mill-intimata Ciappara fuq bażi legali;*

11. *Illi ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem stante li taħt il-liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuż' jew obbligatorju tal-propjeta' iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;*

12. *Illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fondi;*

13. *Illi l-istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjeta;*

14. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponenti jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;*

15. *Illi jingħad ukoll illi 1-Qorti m'għandhiex il-funzjoni leġislattiva li tiffissa l-kera iżda dik li twettaq il-liġi li tirregola l-kera;*

16. *Illi llum bid-dħul tal-emendi l-ġodda fl-2009 fil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera li r-rikorrenti tista' ddaħħal mhux ser tibqa' staġnata għal dejjem iżda ser togħla kull tliet snin b'mod proporzjonali skont id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi minn dan jirriżulta wkoll illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-pożizzjoni tar-rikorrenti ġiet miljorata minn dak meta saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ebda ksur tad- drittijiet fundamentali tagħhom;*

17. *Illi l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħħa fosthom fil-każ ta' Amato Gauci vs Malta rrikonoxxiet li "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." Għalhekk anke' jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizzju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali;*

18. *Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe' l-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

19. *Ulterjorment jiġi rilevat illi fi kwalunkwe każ l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jircievi profitt. Inoltre, fil-każ odjern mill-aspett tal-proporzjonalita' l-liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa u cioe' fid-dawl tar-realta' ekonomika u socjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni;*

20. *Illi fir-rigward tal-allegat ksur tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jeċepixxi illi għalkemm ir-rikorrenti jilmentaw minn ksur ta' dan l-artikolu fil-premessi, madanakollu ma hemm ebda talba f'dan ir-rigward fit-talbiet u għaldaqstant din il-Qorti m'għandhiex tiddeċiedi dwar dan;*

21. *Illi mingħajr preġudizzju l-esponent jeċepixxi illi l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea huma inapplikabli għall-fattispecie tal-każ odjern.*

22. *Illi fi kwalunkwe każ fil-każ odjern ma jeżisti ebda ksur tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem;*

23. *Illi fir-rigward tal-allegat nuqqas ta' rimedju effettiv, l-esponent isostni illi bl-intavolar ta' dawn il-proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali r-rikorrenti stess qed jirrikonoxxu li s-sistema Maltija tipprovdi għal rimedju domestiku li huwa effettiv. Li kieku ma kienx hekk ir-rikorrenti ma kinux ser joqogħdu jiftħu dawn il-proċeduri.*

24. *Illi fir-rigward tal-allegazzjoni illi protezzjoni mogħtija mill-Kap. 69 tikser id-dritt fundamentali tar-rikorrent sanċit bl-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-esponent jeċepixxi illi dak li qed jilmentaw minnu r-rikorrenti ma jiffigura mkien fil-parametri ta' protezzjoni minn trattament diskriminatorju kif sanċit mill-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;*

25. *Illi l-esponent jirrileva wkoll illi ma teżisti ebda diskriminazzjoni u li r-rikorrenti ma ngħatat ebda trattament diskriminatorju;*

26. *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 għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.*

27. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

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

3. Rat illi fit-24 ta’ Settembru 2019, l-intimati Josephine Eileen sive Joselyn Ciappara irrispondiet għal dak mitlub billi qajmet is-segwenti difiżi:

    1. *Illi in linea preliminari r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-propjeta in kwistjoni u li fuqu qegħdin jibbażaw l-azzjoni odjerna. Fir-rigward, qiegħed umilment jingħad li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sidien tal-propjeta’ in kwistjoni.*

    2. *Illi preliminaijament ukoll l-esponenti umilment teċċepixxi illi hija ma tista’ tagħti l-ebda tip ta’ rimedju fl-allegata leżjoni ta’ dritt*

fundamentali. Illi ngħad li: 'fil-każ ta' proċeduri ġudizzjarji leżivi tad-drittijiet kostituzzjonali jew konvenzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jrrispondi, ġaladarba huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux taċ-ċittadin privat, li jassigura li d-drittijiet ta' parti f'kawża ma jinkisrux."

3. *Illi l-esponenti tirrileva illi hi m'għamlet xejn ħlief li osservat skrupolosament il-liġijiet viġenti tal-pajjiż, u għalhekk l-esponenti umilment teċċepixxi illi m'għandhiex tkun hi li tirrispondi għall-allegat inkostituzzjonalita' tal-liġijiet in kwistjoni jew agħar minn hekk, tiġi kkundannata bi ksur ta' xi drittijiet fundamentali, meta ċittadin privat ma jista' qatt ikun misjub li kiser drittijiet fundamentali ta'terzi. Illi wkoll l-esponenti ma tistax tinżamm responsabbli meta l-partijiet daħlu għal dan il-ftehim in kwistjoni volontarjament u in linja mal-liġijiet viġenti ta' dak iż-żmien, liema ftehim u liġijiet l-esponenti baqgħet tonora.*

4. *Illi l-esponenti, u dana dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, teċċepixxi illi fis-sitwazzjoni de quo jipprevali l-prinċipju legali ta' pacta sunt servanda u dana in vista tal-fatt li l-kera bdiet wara li daħal fis-seħħ l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk l-awturi tar-rikorrenti kienu ben konsapevoli tar-reġim legali li kien jirrenja fuq dak il-ftehim, meta huma daħlu b'mod volontarju f'dan il-ftehim mal-esponenti.*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, l-esponenti qiegħda tirrespinġi bil-qawwa l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha magħmula mir-rikorrenti fir-rikors tagħhom fil-konfront tagħha u tal-familjari tagħha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dana kif ser jirriżulta matul it-trattazzjoni tal-kawża, u għalhekk għandhom jiġu miċħuda in toto.*

6. *Illi l-esponenti tirrileva illi l-kera dovuta dejjem tħallset bil-modalita maqbula u mitluba. Illi kien biss wara li ġew intavolati dawna l-proċeduri li l-kera dovuta ma baqgħetx tiġi aċċettata mir-rikorrenti.*

7. *Illi qiegħed jiġi ukoll eċċepit l-improponibbilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dana in vista tal-fatt li fil-każ de quo ma hemm l-ebda teħid forzuż tal-propjeta'. Illi qiegħed jiġi eċċepit ukoll li taħt il-liġi tal-kera ma jista' qatt jseħħ teħid forzuż jew obbligatorju tal-propjeta. Illi fil-każ preżenti tali żvestiment ma sarx u dana peress li bil-kirja, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjonali totali tal-propjeta'. Illi għalhekk qiegħed jiġi eċċepit li l-ilment tar-rikorrenti sa fejn huwa msejjes fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ma jinkwadrax u għalhekk għandu jiġi miċħud.*

8. *Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti, dato ma non concesso li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha li l-Artikolu 37 japplika għal fattispecie tal-proċeduri ordjerni, xorta waħda ma hemm l-ebda ksur tal-imsemmi Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dana stante li ma hemm l-ebda teħid forzuż jew mandatorju tal-propjeta iżda hemm biss kontroll tal-użu tal-propjeta' fil-parametri tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropeja.*

9. *Illi sa fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti tirrileva illi ormai huwa ben risaput li l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien strument f'idejn l-Istat sabiex jirregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu ta' social housing. Illi l-Istat, kif dejjem ritenut fil-ġurisprudenza internazzjonali u anke dik domestika, igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xieraq biex jikkontrolla l-użu tal-propjeta skond l-interess ġenerali.*

10. *Illi għalhekk u fid-dawl ta' dan, ċertament li l-liġijiet li qegħdin jilmentaw minnhom ir-rikorrenti żgur li ma jistgħux jiġgu kklasifikati bħala li mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali. Illi l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi l-ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt u propju għalhekk f'dan il-kuntest fejn il-propjeta qiegħda sservi għall-finijiet ta' social housing - ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju, ċertament li tinħoloq kriżi li tgħabbi lill-bosta familji Maltin b'piżijiet li żgur ma jifilħux għalihom.*

11. *Illi għalkemm huwa minnu li sitwazzjonijiet bħal dawn, joħolqu interplay ta' diversi drittijiet protetti mid-dispożizzjonijiet tal-Konvenzjoni, il-qrati u kif ukoll l-awtoritajiet ikkonċernati, bħal donnhom qegħdin jonqsu milli jikkunsidraw u jħarsu id-drittijiet ta' parteċipanti partikolari u ċioe dawk tal-inkwilini.*

12. *Illi ta' min jirrileva illi "the right to a home" jew id-dritt għall-abitazzjoni huwa wkoll dritt fundamentali ieħor rikonoxxut u protett permezz tal-Artikolu 8 tal-Konvenzjoni u kif ukoll minn instrumenti internazzjonali oħra fosthom il-'Universal Declaration of Human Rights' u kif ukoll fl-'International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights', u liema dritt għandu wkoll jigi mħares mill-Qrati domestiċi, kif rikonoxxut fis-sentenza Briffa vs Merten deċiża, nhar il-ħamsa u għoxrin (25) ta' Mejju 2011. Illi ulterjorment, hemm ukoll id-dritt għaċ-ċertezza legali tal-intimati bħala ċittadini privati, liema dritt "qiegħed ta' spiss jispiċċa 'on the back burner' a kawża tas-saga ta' proċeduri ġudizzjarji fuq din it-tema wara l-pronunzjamenti tal-Qorti ta' Strasbourg fir-rigward.*

13. *Illi mingħajr preġudizzju, ir-rikorrenti fil-premessi tagħhom fir-rikors promotur, jallegaw ksur tad-drittijiet tagħhom hekk kif protetti taħt l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni. Illi l-esponenti ma tistax tifhem kif jista' qatt l-Artikolu 6 ikun applikabbli għall-fatti specie tal-każ odjern meta, bl-intavolar tal-proċeduri odjerni - proċeduri ta' natura kostituzzjonali - juri li effettivament hemm u teżisti sistema domestika li tipprovdi rimedju quddiem qorti indipendenti u imparzjali hekk kif rikjest taħt il-parametri tal-istess Artikolu 6 tal-Konvenzjoni. Illi għalhekk u fl-umli fehma tal-esponenti ma jeżisti l-ebda vjolazzjoni tal-protezzjonijiet kontemplati taħt l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni.*

14. *Illi ulterjorment, u għalkemm ir-rikorrenti fir-rikors tagħhom jilmentaw minn dana l-allegat ksur tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni, madankollu ma hemm l-ebda talba f'dana s-sens fit-talbiet tagħhom.*

15. *Illi r-rikorrenti jallegaw ukoll li hemm ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni. Illi l-esponenti tirrileva illi ma tirriżulta l-ebda tip ta' diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti u dana stante li sidien ta' propjeta f'ċirkostanzi bħal dawk tar-rikorrenti jinsabu eżattament fl-istess pożizzjoni. Illi inoltre sabiex tiġi ppruvata xi tip ta' diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti jeħtieġ li l-istess rikorrenti jissodisfaw element importanti biex tiskatta l-applikazzjoni tal-Artikolu 14, u ċioe li saret diskriminazzjoni għal raġuni ta' status. Illi r-rikorrenti jeħtieġ li jippruvaw li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' 'like with like'.*

16. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fl-ipotesi li dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiddikjara li r-rikorrenti sofrew xi leżjoni tad-drittijiet tagħhom bil-promulgazzjoni tal-liġi in kwistjoni, ma jsegwix illi għandu jkun hemm l-iżgumbrament tal-esponenti mill-fond in kwistjoni.*

17. *Illi għar-rigward, l-esponenti tikkontesta bis-saħħa kollha tali talba u dan għaliex kif ribadit fil-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet Dr Cedric Mifsud et vs L-Avukat Ġenerali (31.01.2014): 'huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta ' Qorti mitluba tistħarreġ ilment ta ' ksur ta ' jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-ġid u l-għoti ta' kumpens xieraq biex tordna t-tneħħija mill-post tal-okkupant li jkun.'*

18. *Illi għalhekk u dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concessco, fl-eventwalita' li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi leżjoni ta' xi drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, liema fatt qiegħed jiġi kontestat mill-esponenti, qiegħed umilment jiġi rilevat illi fiċ-ċirkostanzi, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u m'hemmx lok għar-rimedji l-oħra mitluba mir-rikorrenti fir-rikors promotur tagħhom.*

19. *Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhom ibatu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistgħux ikunu kkastigati talli ottemperaw ruħhom ma' ordni leġittima tal-istat.*

20. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessibbli mill-Liġi.*

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost, ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u għalhekk dina l-Onorabbli Qorti għandha tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-esponenti u tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti in toto.

Provi:

4. Rat illi fid-19 ta' Novembru 2019 il-Qorti appuntat lill-Arkitett Marie Louise Caruana Galea bħala perit teknku biex tassisti lill-Qorti u tistabbilixxi l-valur lokatizzju tal-fond mis-sena 1993 'il quddiem.

5. Rat l-affidavit ta' **John Mary Buttigieg** ippreżentat fid-19 ta' Novembru 2019 (fol 54).

6. Rat l-affidavit ta' **Bridget Buttigieg** ippreżentat fid-19 ta' Novembru 2019 (fol 58).

7. Rat l-affidavit ta' **Joslene Ciappara** ippreżentat fil-21 ta' Jannar 2020 (fol 95).

8. Rat ir-rapport tal-Perit Marie Louise Caruana Galea ippreżentat fis-27 ta' Mejju 2020 (fol 145).

9. Rat id-domandi in eskussjoni tal-Avukat tal-Istat ippreżentati fit-3 ta' Awwissu 2020 u r-risposti tal-Perit Marie Louise Caruana Galea ppreżentati fit-30 ta' Settembru 2020 (fol 193).

10. Semgħet ix-xhieda ta' John Mary Buttigieg in kontro-eżami mogħtija fis-17 ta' Novembru 2020 (fol 281).

11. Semgħet ix-xhieda ta' Brigitte Buttigieg in kontro-eżami mogħtija fis-17 ta' Novembru 2020 (fol 293).

12. Rat illi fis-17 ta' Novembru 2020, il-partijiet qablu illi ma kienx hemm aktar provi x'jippreżentaw u l-kawża setgħet titħalla għas-sottomissjonijiet finali.

13. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub ta' John Mary Buttigieg ippreżentati fil-21 ta' Jannar 2021 (fol 299).

14. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fit-23 ta' Marzu 2021 (fol 301).

15. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ Josephine Eileen sive Joslene Ciappara ippreżentata fit-23 ta’ Marzu 2021 (fol 316).

16. Rat illi fit-23 ta’ Marzu 2021 il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Fatti tal-każ

17. Jirriżulta li l-fond 100 maisonette 2, Notre Repos, Triq Gnien Ingraw, Mellieħa, huwa mikri lil Josephine Eileen Ciappara ai termini tal-protezzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta.

18. Oriġinarjament l-imsemmi fond kien jappartjeni lill-ġenituri tar-rikorrent Michael u Rita konjuġi Buttigieg li kienu akkwistaw l-imsemmi fond permezz ta’ kuntratt datat 22 ta’ Novembru 1946 eżebit bħala Dok A. Sussegwentement, permezz ta’ testment *unica carta* datat 20 ta’ April 1988, eżebit bħala Dok B, ir-rikorrenti u oħthom xebba Maria Buttigieg ġew nominati eredi universali.

19. Jirriżulta li fil-15 ta’ Lulju 1990, miet Michael Buttigieg, Maria Buttigieg mietet intestata, fis-7 ta’ Ottubru 2009, il-werrieta tagħha kienu ħutha, ossija r-rikorrent li tħallsu d-dikjarazzjonijiet *causa mortis* f’dan ir-rigward, rispettivament eżebiti bħala Dok C u Dok D.

20. Jirriżulta wkoll li Rita Buttigieg mietet fis-16 ta’ April 2010, is-sehem tagħha ddevolva fuq ir-rikorrenti kif dikjarat fid-dikjarazzjoni causa mortis tal-14 ta’ April 2011 eżebita bħala Dok E.

21. Il-kera in kwistjoni bdiet fl-1992, għandha l-protezzjoni a tenur tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta. L-intimata Josephine Eileen Ciappara tħallas il-kera ta’ Ewro 465.87 pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

22. Jirriżulta wkoll li ġie ppreżentat rapport tal-Perit Marie Louise Caruana Galea fejn il-valur fis-suq tal-fond 100, numru 2, Notre Repos, Triq Ġnien Ingraw, Mellieħa ġie stmat għall-valur ta’ Ewro 210,000. Il-Perit Marie Louise Caruana Galea ikkonstatat ukoll il-valur lokatizzju tal-fond matul is-snin huwa s-segwenti:

Fis-sena 1993	Ewro 1,981
Fis-sena 1998	Ewro 2,520
Fis-sena 2003	Ewro 3,000
Fis-sena 2008	Ewro 4,200
Fis-sena 2013	Ewro 4,400
Fis-sena 2018	Ewro 7,800
Fis-sena 2019	Ewro 8,400

23. In eskussjoni għad-domandi tal-Avukat tal-Istat, il-Perit wieġbet li l-avarija tal-valutazzjoni ta’ binja bejn il-professjonisti tista’ tvarja sa 15% minħabba l-

element suġġettiv. Hija użat il-metodu komparattiv ta' valutazzjoni. Dwar il-mudelli numru wieħed (1) b'referenza għall-valuri lokatizzji fir-rapport, il-Perit spjegat li hija għażlet il-mudell numru tnejn (2), għaliex din ir-riċerka tidħol aktar fid-dettal u hemm l-element ta' suġġettivita` wkoll.

Ikkunsidrat

24. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti, permezz tal-azzjoni preżenti, qed jilmentaw li l-operazzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qed jagħtu d-dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata, u konsegwentement qegħdin jikkontendu li dan qed jikser id-drittijiet fundamentali tagħhom permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

25. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimata Josephine Eileen Ciappara qajmet, is-segwenti difiżi:

    1. Ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu fuq il-proprjeta` in kwistjoni.
    2. L-intimata ma tistax tagħti ebda rimedju fl-allegata leżjoni tad-dritt fundamentali. Hija osservat biss il-liġijiet viġenti tal-pajjiż.
    3. Għalhekk, m'għandhiex tkun responsabbli għall-ksur ta' jedd fundamentali.
    4. L-awturi tar-rikorrenti kienu ben konxji meta daħlu fil-ftehim tal-kirja għalhekk għandu jipprevali l-prinċipju ta' *pacta sund servanda*.
    5. Hi tirrespinġi l-fatti allegati fil-konfront tagħha u l-familjari tagħha.
    6. Ġie sostnut li hija dejjem ħallset il-kera, sal-preżentata ta' dawn il-proċeduri.
    7. L-Artikolu 37 huwa improponibbli stante li ma kien hemm l-ebda teħid forzuż ta' proprjeta`.
    8. M'hemm l-ebda ksur ta' drittijiet fundamentali abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.
    9. B'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta intuża bħala strument għal social housing.
    10. Għalhekk, il-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti, żgur li ma jistax jingħad li mhumiex leġittimi jew fl-interess ġenerali.
    11. Jeżistu wkoll id-drittijiet tal-inkwilini.
    12. Id-dritt għall-abitazzjoni huwa dritt fundamentali ieħor rikonoxxut mill-Artikolu 8 tal-Konvenzjoni Ewropea.
    13. M'hemm l-ebda vjolazzjoni tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif allegat mir-rikorrenti, fir-rikors promotur.

14. Ma hemm l-ebda talba speċifika tar-rikorrenti b'referenza għall-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għalkemm imsemmi fil-premessi.
15. M'hemm l-ebda tip ta' diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti u l-ebda ksur a tenur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.
16. M'għandux ikun hemm l-iżgumbrament ta' l-intimata mill-imsemmi fond.
17. It-talba għall-iżgumbrament qed tigi ikkontestata. Referenza għall-każ Dr. Cedric Mifsud et vs L-Avukat Ġenerali (31.01.2014).
18. F'każ li l-Qorti ssib li hemm ksur tad-dritt fundamentali tal-Bniedem, dikjarazzjoni hija suffiċjenti u m'hemmx lok għal rimedji oħra.
19. L-intimata m'għandhiex tbati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dan il-każ.

26. **Dwar l-ewwel eċċezzjoni preliminari**, tal-intimata, jirriżulta li r-rikorrenti ġabu l-prova tat-titolu permezz tal-kuntratt tal-akkwist datat 22 ta' Novembru 1946 eżebit bħala Dok A.

27. Għalhekk, din l-ewwel eċċezzjoni qed tiġi miċħuda.

28. **Dwar it-tieni u t-tielet eċċezzjoni** tal-intimata, fejn ġie eċċepit li l-intimata dejjem imxiet skont il-liġi, b'hekk m'għandhiex tkun responsabbli għal ebda rimedju. Fl-ewwel lok, jingħad, li mhuwiex bl-ebda mod ikkontestat li l-intimata dejjem imxiet mal-liġijiet viġenti, b'hekk bl-ebda mod, m'għandha tinstab ħatja ta' ksur ta' drittijiet fundamentali.

29. F'dan il-kuntest, huwa relevanti dak ritenut fil-ġursiprudenza nostrana. Il-qofol tal-azzjoni ta' ilment dwar ksur ta' jedd fundamentali huwa l-għoti ta' rimedju xieraq għal tali ksur, minbarra s-sejbien fih innifsu tal-ksur. (Ara **Raymond u Geraldine Cassar Torregiani vs A.G. et** deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Frar 2013). F'dan il-każ kompla jingħad hekk:

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

(Ara wkoll **Abela vs il-Prim Ministru et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990 LXXIV.i.261; Joseph **M. Vella et vs Kummissarju tal-Pulizija et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990).

30. Infatti, huwa prinċipalment obbligu tal-Istat u mhux tal-inkwilin li jassigura li d-drittijiet fundamentali taċ-ċittadini ma jinkisrux. Mhux obbligu tal-intimata bħala

inkwilin, li tara li l-liġijiet tal-pajjiż ikunu konduċenti għal sistema ġusta ta' kera. (Ara **Gatt vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-5 ta' Lulju 2011).

31. Għalhekk, in vista ta' dawn il-prinċipji enunċjati fil-ġurisprudenza u in vista tal-fatt, li evidentement, il-każ odjern huwa wieħed li jindirizza prinċipalment il-ksur ta' jedd ta' dritt fundamentali, fil-każ odjern, l-Istat huwa responsabbli ta' ksur ta' jedd fundamentali ta' proprjeta`, u mhux l-intimata.

32. Għaldaqstant, tilqa' t-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet ta' l-intimata.

33. **Dwar ir-raba' eċċezzjoni**, il-fatt li r-rikorrenti kienu ben konxji tal-liġijiet tal-kera meta bdiet il-kirja ma jimpinġix fuq il-mertu ta' dan il-każ. Dak li irid jiġi mistħarreġ f'każ ta' dan ix-xorta huwa hemmx leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif allegat u mhux il-kwistjoni tal-iskrittura lokatizzja u l-prinċipju ta' pacta sund servanda.

34. Għalhekk, tiċħad ir-raba' eċċezzjoni ta' l-intimata.

35. **Dwar il-ħames eċċezzjoni** ta' l-intimata, dak ikkontestat dwar fatti allegati mir-rikorrenti fil-provi fil-konfront tal-intimata u l-familjari tagħha ma jirriżultax ippruvat. Jerġa' jingħad, li din il-qorti qed tissindika jekk hemmx ksur ta' drittijiet fundamentali u mhux dwar ir-riżultanzi fattwali kif allegati fil-provi.

36. Għaldaqstant, tiċħad illi l-ħames eċċezzjoni ta' l-intimata.

37. **Dwar is-sitt eċċezzjoni**, ingħad li r-rikorrenti dejjem ħallset il-kera dovuta sal-preżentata ta' dan il-każ. F'azzjoni Kostituzzjonali ta' din ix-xorta, irid jiġi mistħarreġ jekk hemmx leżjoni tad-dritt fundamentali, kif qed jiġi vantat mir-rikorrenti, u mhux il-fatt *per se*, jekk ġietx imħallsa l-kera da parti ta' l-intimata. Il-fatt li dejjem tħallset il-kera m'għandhiex relevanza għall-proċedura odjerna.

38. Għalhekk, il-Qorti qiegħda tiċħad is-sitt eċċezzjoni.

39. **Dwar is-seba' u t-tmien eċċezzjonijiet**, li huma konnessi stante li ż-żewġ eċċezzjonijiet jittrattaw l-improponibilita` tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Dan ġie eċċepit ukoll mill-Avukat tal-Istat, għalhekk din il-kwistjoni sollevata wkoll mill-Avukat tal-Istat, ser tiġi trattata aktar 'il quddiem fil-mertu.

40. Abbażi ta' dak li ser jiġi trattat fil-mertu aktar 'il quddiem, tilqa' s-seba' u t-tmien eċċezzjoni tal-intimata.

41. **Dwar id-disa' u l-għaxar eċċezzjonijiet**, li huma konnessi, jirriżulta li ġie eċċepit li l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa u l-liġijiet li r-rikorrenti qed jilmentaw dwarhom intużaw għal social housing, u ma jistax jingħad li mhumiex liġijiet leġittimi.

42. Din hija kwistjoni sollevata wkoll mill-Avukat tal-Istat fil-mertu. Għalhekk, din l-kwistjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat ser tiġi trattata aktar ‘il quddiem fil-mertu.

43. Proprju abbażi ta’ dak li ser jiġi trattat aktar ‘il quddiem, tiċħad id-disa’ u l-għaxar eċċezzjoni.

44. **Dwar il-ħdax u tnax-il eċċezzjoni**, li huma konnessi ġie sostnut li jeżistu d-drittijiet tal-inkwilini, u d-dritt ta’ abitazzjoni fil-fatt huwa sanċit fl-Artikolu 8 tal-konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. Għalkemm, dan eċċepit huwa minnu. Iżda, din il-Qorti trid timxi mat-talbiet kif dedotti u ma’ l-eċċezzjonijiet. Din il-kwistjoni sollevata tramite dawn l-eċċezzjonijiet, mhuwiex l-istħarriġ li għandu jsir f’dan l-istadju. L-intimata qed tissoleva dawn l-eċċezzjonijiet b’referenza għall-iżgumbrament mitlub. It-talba għall-iżgumbrament tiġi deċiża mill-Qorti b’mod distint wara li jsir l-istħarriġ dwar il-ksur tad-drittijiet fundamentali o meno. Ċertament, l-iżgumbrament mhuwiex konsegwenza għad-dikjarazzjoni meta jinstab ksur ta’ drittijiet fundamentali.

45. Għalhekk, tiċħad il-ħdax u t-tnax il-eċċezzjoni.

46. **Dwar it-tlettax-il eċċezzjoni**, ġie eċċepit li m’hemmx ksur tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea. Ma jirriżultax li hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti abbażi tal-Artikolu 6 kif allegat u msemmi fil-premessi.

47. Għalhekk, tilqa’ t-tlettax-il eċċezzjoni.

48. **Dwar l-erbatax-il eċċezzjoni**, ġie eċċepit li għalkemm hemm aċċenn ta’ ksur ta’ drittijiet abbażi tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea fil-premessi, m’hemm l-ebda talba f’dan ir-rigward fil-premessi. Evidentement, din il-Qorti ser tiddeċiedi dwar it-talbiet u mhux dwar dak premess.

49. Għaldaqstant, tiċħad l-erbatax-il eċċezzjoni.

50. **Dwar il-ħmistax-il eċċezzjoni**, l-intimata rrilevat li ma jistax ikun hemm leżjoni tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Fil-fatt, jiġi osservat, li għalkemm ir-rikorrenti qed jivvintaw leżjoni tad-drittijiet tagħhom ukoll abbażi ta’ dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni Ewropea, dan l-Artikolu 14, m’għandux eżistenza indipendenti. Il-Qorti tqis, kif ser jiġi kkunsidrat fid-dettal aktar ’il quddiem, li r-rikorrenti ma rabtux dan l-Artikolu 14 ma’ l-ebda disposizzjoni oħra tal-Konvenzjoni Ewropea, kwindi ma tistax tinstab leżjoni taħt l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

51. Għalhekk, tilqa’ il-ħmistax-il eċċezzjoni.

52. **Dwar is-sittax u s-sbatax-il eċċezzjoni**, ġie eċċepit li l-iżgumbrament ta’ l-intimat m’għandux ikun rimedju. Ikkunsidrat li l-ilment prinċipali tar-rikorrenti f’dan il-każ jirrigwarda leżjoni ta’ dritt fundamentali. Ladarba l-intimata qua

inkwilina imxiet skont il-liġijiet viġenti, ma jistax jinstab li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali da parti tagħha. Konsegwentement, din il-Qorti mhijiex ser tordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond *de quo*. Madankollu, dan ma jfissirx li l-Qorti m'hijiex ser tagħti rimedji oħra lir-rikorrenti.

53. Konsegwentement, tilqa' s-sittax u s-sbatax-il eċċezzjoni.

54. **Dwar it-tmintax-il eċċezzjoni**, ġie eċċepit li jekk jinstab li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali, sempliċi dikjarazzjoni hija suffiċjenti u m'hemmx lok għal rimedji. Din il-Qorti tissottolinea, li malli jinstab li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali, konsegwentement jiġi deċiż ir-rimedji u kumpens li għandu jingħata.

55. Għalhekk, tiċħad it-tmintax il-eċċezzjoni.

56. **Dwar id-dsatax-il eċċezzjoni**, din il-Qorti, in vista ta' dak diġà enunċjat, li l-intimata ottemparat ruħha mal-liġijiet viġenti, u ma jistax jinstab li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali da parti tagħha. Għaldaqstant, m'għandhiex tiġi addebitata bl-ispejjeż ta' dan il-każ.

57. Għalhekk, tilqa' d-dsatax-il eċċezzjoni.

Eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat

58. Fit-tielet eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat isostni li r-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom, u li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi preċedenti qabel huma saru sidien.

59. Fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat ikkonferma li r-rikorrenti ġabu prova ċara tat-titolu permezz tal-kuntratt tal-akkwist datat 22 ta' Novembru 1946 eżebit fl-atti bħala Dok A, meta l-ġenituri tar-rikorrenti Michael u Rita Buttigieg, kienu akkwistaw l-imsemmi fond. Għalhekk, ġie sostnut li l-Avukat tal-Istat irrimetta ruħu għad-deċiżjoni tal-Qorti.

60. Għaldaqstant, tiċħad limitatament it-tielet eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat, b'referenza għal dak eċċepit rigward it-titolu tar-rikorrenti.

Meritu tal-każ

61. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, wara l-kirja rigward il-fond 100, Maisonette 2, Notre Repos, Triq Ġnien Ingraw, Mellieħa, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini, ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-Att X tal-2009 meta qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata.

62. Il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dan il-każ, fl-ottika tad-difiżi mqajma mill-intimat l-Avukat tal-Istat.

Artikolu 37

63. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, ġie eċċepit li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex huwa inapplikabbli. Inoltre`, b'referenza għall-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, ġie eċċepit, li l-marġini tal-Istat huma wiesgħa u l-Istat għandu jedd li jilleġisla biex jikkontrolla l-wirt tal-proprjeta` għall-interess ġenerali. Inoltre`, ġie eċċepit li m'hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

64. Fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jissottolinea li fil-każ in eżami, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma japplikax, stante li ma jokkorrux l-estremi tal-ewwel paragrafu tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, in kwantu hawn non si tratta ta' teħid ta' proprjeta`, jew ta' jedd fuqha taħt xi forma jew oħra iżda ta' limitazzjoni tal-użu tal-istess proprjeta`. Għalhekk, l-argument prinċipali tal-Avukat tal-Istat huwa li l-Kap 69, ma jistax ikun soġġett għall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Fi kliem ieħor l-Avukat tal-Istat sostna li l-ilment tar-rikorrenti jeżorbita 'l barra minn dak imħares fl-imsemmi Artikolu. Dwar l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, fir-risposta tiegħu l-Avukat tal-Istat, jissottolinea, li jridu jiġu mistħarrġa l-elementi li jsawru dan l-artikolu. Saret referenza għall-interferenza tal-Istat fuq id-dritt ta' proprjeta`, fejn ġie sostnut li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa biex jidentifika u jilleġisla fl-interess ġenerali, sabiex jipproteġi persuni ma jitkeċċewx mid-dar ta' abitazzjoni.

65. Minn naħa l-oħra, r-rikorrenti ma jaqblu xejn ma' dak eċċepit mill-Avukat tal-Istat u jikkontendu illi sofrew leżjoni tad-dritt tagħhom stante li baqgħu jirċievu kera annwali miżera ta' Ewro 931.74, meta l-valur lokatizzju tal-fond *de quo* gie stmat mill-Perit Tekniku għal Ewro 8,400 fis-sena 2019, b'hekk qed jiġi ipperċepit ammont ta' għaxra fil-mija (10%) tal-valur lokatizzju fis-suq. Ġie sottolineat ukoll fis-sottomissjonijiet tar-rikorrenti, li l-leżjoni prinċipali lamentata mir-rikorrenti hija l-kera irriżorja li ma tikkombaċjax mal-valur lokatizzju offert fis-suq. Ir-rikorrenti qed jilmentaw ukoll li m'hemmx garanzija proċedurali u termini raġonevoli, li ser jirċievu l-proprjeta` libera u franka minn kull inkwilinat, iżda l-inkwilinat baqa' jintiret *ex lege* meta l-proprjeta` hija tar-rikorrenti.

66. Di piu`, b'referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ġie sottomess mir-rikorrenti, li f'dawn iċ-ċirkostanzi, t-teħid tal-pussess tal-ħaġa ikun sar b'mod obbligatorju, kontra r-rieda tas-sid. Konsegwentement, ir-rikorrenti qed jikkontendu li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jista' japplika, dan għaliex il-Kap 69 jibqa' jimponi r-relazzjoni imġegħla ta' sid u kerrej, peress li l-Kap 69 jagħti protezzjoni lill-inkwilin mhux b'għażla libera imma b'impożizzjoni tal-istess liġi.

67. B’referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, ir-rikorrenti sostnew li għalkemm is-setgħa tal-Istat li jindaħal għall-ġid nazzjonali hija setgħa wiesgħa u diskrezzjonali, iżda tibqa’ l-ħtieġa li jintwera mill-Istat li l-interess ġenerali u l-bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-individwu u dak tal-komunita`. F’dan is-sens, ġie sottomess mir-rikorrenti, li m’hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 69, u bl-emendi tal-Att X tal-2009 seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti, stante li l-inkwilin fil-każ in eżami, Ciappara baqgħet tirrisjedi fil-fond bis-saħħa tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69. Għalhekk, dak argumentat huwa, li kumpens ta’ 10% ta’ dak li suppost qed jirċievu r-rikorrenti ma jistax ikun ġust.

68. B’referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta, jinsab assodat li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta huwa aktar ristrett mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Infatti l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jipproteġi t-tgawdija paċifika tal-‘possedimenti’. L-Artikolu 37(1) jitkellem dwar teħid b’mod obbligatorju tal-pussess ta’ proprjeta` jew il-ksib b’mod obbligatorju ta’ interess fi jew dritt fuq proprjeta`.

69. L-**Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta’ Malta** jipprovdi illi:

> “*Ebda propjeta’ ta’ kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pusses tagħha b’mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq propjeta ta’ kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b’mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta’ liġi applikabbli għal dak it-teħid ta’ pusses jew akkwist – (a) Għall-ħlas ta’ kumpens xieraq; (b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta’ aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b’liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-propjeta u l-ammont ta’ kull kumpens li għalih tista’ tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta’ dak il-kumpens; u (c) Li tiżgura lil kull parti proċeduri f’dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta’ appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f’Malta*.”

70. Il-Qorti Kostituzzjonali f’deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**, qalet illi:

> “*Mid-diċitura ta’ dan il-provvedimenti kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista’ jkun kull “interess” jew “dritt” fi propjeta’ “ta’ kull xorta mobbli u immobbli”. Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta’ interess fi propjeta’ għal skopijiet ta’ kirja, dan it-teħid ta’ interess tant hu riġidu u wiesa’ li fil-prattika jservi sabiex jipprova lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-propjeta’ tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt, li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta’ użu u tgawdija ta’ propjeta*

huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi propjeta' u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

71. Fil-ġurisprudenza, diġa' tressqu eċċezzjonijiet simili għal dik in eżami referibbilment għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30 ta' Ġunju 2020 ġie deċiż:

"*Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa infondat billi dik id-dispożizzjoni ma tistax tiġi invokata għall-applikazzjoni ta' liġi li kienet fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissotitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta' Marzu 1962 u allura kienet saved bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.*"

72. Bl-istess mod, fil-każ **Lawrence Fenech Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta' Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens, li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Artikolu 47(9). L-aggravju kien milqugħ proprju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta' Marzu 1962.

73. Hawnhekk, il-Qorti ser tirreferi għas-sentenza reċenti deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020 fl-ismijiet **Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali et,** fejn kien ġie rilevat hekk mill-Avukat tal-Istat, li ladarba l-kirja mertu tal-każ kienet imħarsa bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931, il-Qorti kellha tieħu wkoll konjizzjoni tal-Artikolu 37 u 47(9) tal-Kostituzzjoni.

74. L-**Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta** jipprovdi:

"*Ebda ħaġa fl-Artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma -*

(a) Iżżidx max-xorta ta' proprjeta` li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta` li jistgħu jiġu miksuba;
(b) Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta` jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
(c) Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjea`; jew

(d) *Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-Artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."*

75. Fil-każ **Lilian Martinelli et vs l-Avukat Ġenerali et**, ġie deċiż li għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti imsemmija fil-paragrafu (a) sa (d) tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk, ġie deċiż li l-Kap 69 kif emendat ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Dan l-istess prinċipju ġie applikat fil-każ **Josephine Mary sive Joyce Cachia et vs L-Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020. Din il-Qorti ser tadotta dan il-prinċipju hawnhekk enunċjat, u tiddikjara bl-istess mod, li l-Kap 69 ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. F'dan ir-rigward, l-ewwel talba, sa fejn jikkonċerna l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma tistax tintlaqa'.

76. Għalhekk, tilqa' l-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat. Tilqa' wkoll is-seba' u t-tmien eċċezzjoni tal-intimata Ciappara, f'dan ir-rigward.

77. Għalhekk, din il-Qorti ser tgħaddi issa sabiex tezamina l-ilment tar-rikorrenti mil-lat tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem

78. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem jgħid illi:

> "*Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat tgawdija paċifika tal-possediment 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.*"

79. Il-Qorti, f'dan l-istadju, jidhrilha xieraq illi tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-25 ta'Frar 2016, fejn ingħad hekk:-

> "*Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li: "(1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph. covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. Three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and*

> *third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities,* ***James and others vs the United Kingdom****, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in* ***Sporrong and Lonnroth vs Sweden****, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also* ***Broniowski vs Poland*** *(GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V).* ***Hutten Czapska vs Poland*** *- (App No. 35015/97 -19 June 2006*)."

80. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn Ewro 215 fis-sena, b'mod li għadu 'il bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu.

    Fil-każ suċitat ingħad:

> *"Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".*

81. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020.

> *"However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property……."(See, for example, Anthony* ***Aquilina vs Malta*** *no. 3851/12, § 63, 11 December 2014;* ***Montanaro Gauci & others vs Malta****, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta****, cited above § 62).*

82. F'dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li intqal fil-każ tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **Amato Gauci vs Malta** 47045/06:

> "*In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation*."

83. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti sostnew, li jirċievu kera miżera ta' €931.74 fis-sena meta fl-2019, il-Perit stmat il-fond in kwistjoni bl-ammont ta' valur lokatizzju ta' €8,400 fis-sena, li jfisser li r-rikorrenti qed jipperċepixxu biss 10% tal-valur lokatizzju. Għalhekk, ir-rikorrenti komplew jirreferu għar-rapport tal-Perit fejn jidher li r-rikorrenti sofrew telf pekunarju konsiderevoli matul is-snin, stante li l-kera li pperċepew kienet irriżorja komparata mal-valuri lokatizzji hemmhekk elenkati.

84. Fil-każ in eżami jirriżulta li l-kirja tal-imsemmi fond 100 Maisonette, 2, Notre Repos, Triq Ġnien Ingraw, Mellieha, bdiet fl-1992, hija koperta bil-Kap 69. Il-leżjoni prinċipali tar-rikorrenti tirrigwarda l-kera irriżorja. Iżda l-ilment tar-rikorrenti huwa bbażat ukoll fuq in-nuqqas ta' proporzjoni bejn id-dritt tas-sid u tal-inkwilin, peress li m'hemmx garanzija proċedurali u terminu raġonevoli meta r-rikorrenti jistgħu jirċievu l-proprjeta` lura minn kull inkwilinat.

85. Relevanti huwa l-każ **Cassar vs Malta** (950570/13) deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018, fejn ingħad:

> "*In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value." (Ara wkoll* ***Sergio Falzon et vs L-A.G. et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Jannar 2018).*

86. Di piu, r-rikorrenti komplew jirreferu għar-rapport tal-Perit fejn jidher li r-rikorrenti sofrew telf pekunarji konsiderevoli matul is-snin, stante li l-kera li pperċepew kienet irriżorja komparata mal-valuri lokatizzji hemmhekk elenkati. Fis-sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti, issottolineaw li bis-saħħa tal-Kap 69 kif emendat bl-emendi tal-Att X tal-2009, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-proprjeta`, indħil li ma kienx proporzonat, u minħabba fih is-sid intalab jerfa' piż żejjed, meta mqabbel ma' l-għanijiet li għalihom dik il-liġi daħlet fis-seħħ.

87. Din il-Qorti taqbel ma' dan l-argument. Fil-fatt, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta għadu qed jirregola r-relazzjonijiet bejn is-sidien u l-inkwilini bi ksur tad-drittijiet fundamentali, b'mod li l-piż finanzjarju huwa mitfugħ kollu fuq is-sidien, f'dan il-każ, ir-rikorrenti. Kif tajjeb sostnut mill-istess rikorrenti relevanti ħafna huwa l-kaz deċiż mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fis-27 ta' Frar 2018, **Vella vs Malta**, fejn ingħad, li l-għan aħħari huwa li l-privat waħdu ma jitgħabbiex bil-piż ta' miżuri li huma soċjali u fl-interess pubbliku.

88. Minn naħa l-oħra, l-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu, irrefera għar-rekwiżiti neċessarji b'refereneza għall-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Ġie sottomess li l-legalita` tal-miżuri protettivi favur l-inkwilin huma sanzjonati bl-Artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-Artikolu 1531B u 1531K tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

89. Il-Qorti tosserva li dan l-argument tal-Avukat tal-Istat ma ireġġix għaliex hawnhekk m'hawnx lok ta' stħarriġ leġislattiv, iżda jekk dawn il-provvedimenti tal-liġi humiex jikkawżaw ksur tad-drittijiet fundamentali abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. L-argument tal-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet, li r-rikorrenti minn jeddhom daħlu f'kuntratt ta' kirja, ċertament m'huwiex argument validu biex jingħad li ma kienx hemm interferenza mill-Istat fil-każ in eżami. Dak proprju li kellu jiġi ppruvat li nżamm il-bilanċ ġust bejn il-ħtiġijiet tas-soċjeta' u r-rispett dovut għad-dritt tal-proprjeta` tal-individwu.

90. Mir-riżultanzi diġa indikati f'dan il-każ, il-Qorti tqis, li t-test tal-bilanċ u proporzjonalita` ma ġiex sodisfatt. Infatti, kif tajjeb sottolineat mir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet, is-setgħa tal-istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid għall-għan soċjali trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu, fin-nuqqas ta' dan ikun hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

91. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-tigdid tal-kiri tal-bini l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, u l-liġijiet viġenti ħoloq sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali.

92. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, id-deprivazzjoni u tgawdija ta' proprjetà tar-rikorrenti twassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom.

93. Din il-Qorti ħadet konjizzjoni mhux biss tan-nuqqas ta' tgawdija ta' proprjetà, iżda wkoll il-kera irriżorja li ġiet ipperċepita mir-rikorrenti matul is-snin, fejn ġie ipperċepit biss persentaġġ minimu tal-valur lokatizzju fis-suq. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti mhux abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u dan kif spjegat aktar 'il fuq, iżda hemm leżjoni a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

94. Għalhekk, id-difiża sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment filwaqt illi l-leżjoni ilmentata mir-rikorrenti a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tirriżulta ippruvata.

Leżjonijet oħra

95. Jiġi osservat, li fir-rikors promotur, ir-rikorrenti qed jibbażaw it-talba tagħhom wkoll ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, u l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni.

96. Din il-Qorti ser tibda biex tindirizza l-ewwel l-**Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea**.

97. F'dan l-kuntest, tajjeb jingħad li kif inhu risaput fil-ġurisprudenza, jista jkun hemm vjolazzjoni ta' dan l-Artikolu 14, anke jekk il-Qorti ma ssibx li hemm vjolazzjoni ta' disposizzjoni oħra tal-Konvenzjoni. Mill-banda l-oħra, l-Artikolu 14 m'għandux eżistenza indipendenti mill-Artikoli l-oħra, u dejjem irid ikun hemm ness bejn il-fatt li qed jiġi allegat li hu diskriminatorju u xi ħaġa li taqa' fl-ambitu ta' xi wieħed jew aktar mid-drittijiet sostantivi tal-Konvenzjoni. (Ara **Ruth Debono Sultana et vs Dipartiment għal Standards fil-Ħarsien Soċjali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-3 ta' April 2009; **Anne Miller pro et noe vs l-Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Marzu 2009; **Anthony Grech Sant vs l-A.G**. (50/2009/1) deċiża fit-8 ta' Frar 2010 mill-Qorti Kostituzzjonali. Ukoll fil-każ **Petrovic vs Austria** deċiża fis-27 ta' Marzu 1998, ingħad:

> *"The Court has said on may occasions that Article 14 comes into play whenever "the subject-matter of the disadvantage……constitutes one of the modalities of the exercise of a right guaranteed" (See* ***National Union of Belgian Police vs Belgium*** *decided on the 27th October 1975 series A no, 19 pg 20), or the measures complained of are "linked to the exercise of a right guaranteed" (See* ***Schmidt and Dahlstrom vs Sweden*** *decided on the 6th February 1976 series A, no.21 pg.17).*

98. Fil-każ, **Haas vs the Netherlands**, deċiża fit-13 ta' Jannar 2004, para 41, tingħad il-formula klassika ta' kif jopera l-Artikolu 14

> "*Article 14 of the Convention complements the other substantive provisions of the Convention and the protocols. It has no independent existence since it has effect solely in relation to the enjoyment of the rights and freedoms safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not presuppose a breach of those provisions, and to this extent, it is autonomous, there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter.*"

99. Kif ingħad fil-każ **Spadea & Scalabrino vs Italy** deċiża fit-28 ta' Settembru 1995:

> "*Article 14 will be breached where, without objective and reasonable justification, persons in 'relevantly' similar situations are treated differently. For a claim of violation of this Article to succeed, it has therefore to be established, inter alia, that the situation of the alleged victim can be considered similar to that of persons who have been treated". (Ara f'dan is-sens, ukoll* ***Raymond Vella et vs il-***

Kummissarju tal-Artijiet *(551/1995/1) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta' Mejju 2004*)."

100. Jiġi osservat, li fil-każ in eżami, ir-rikorrenti ma semmewx dan l-Artikolu 14 fis-sottomissjonijiet u ma rabtux dan l-Artikolu ma' l-ebda disposizzjonijiet oħra tal-Konvenzjoni Ewropea. Fin-nuqqas ta' dan in-ness, billi r-rikorrenti ma rreferewx għal ebda konnessjoni oħra mad-dispożizzjoniet l-oħra, u lanqas ma ppruvaw id-diskriminazzjoni minnhom allegata, din il-Qorti ser tieqaf milli tistħarreġ l-ilment tar-rikorrenti abbażi ta' dan l-Artikolu 14, proprju għaliex kif insenjat, dan l-Artikolu, strettament m'għandux eżistenza indipendenti, u kwindi, mhuwiex suffiċjenti li wieħed jallega d-diskriminazzjoni abbażi ta' dan l-Artikolu.

101. Għaldaqstant, l-ilment tar-rikorrenti abbażi ta' dan l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jistax jintlaqa'.

102. Referebbilment għall-ilment tar-rikorrenti b'referenza għall-**Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni**, jiġi osservat, li r-rikorrenti bl-ebda mod, matul il-proċediment tal-każ ma ppruvaw diskriminazzjoni fil-konfront tagħhom. Minbarra hekk, fit-talbiet tagħhom, ir-rikorrenti rreferew għall-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni. Madankollu, fil-provi u fis-sottomissjonijiet tagħhom, m'hemm l-ebda aċċenn għal dan. Inoltre`, kif tajjeb sottomess mill-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet, il-ksur diskriminatorju, kif allegat mir-rikorrenti ma ġiex inkwadrat taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni tal-Artikolu 45(3), kif għandu isir f'allegat ilment ta' diskriminazzjoni. Għalhekk, it-talbiet tar-rikorrenti ma jistgħux jintlaqgħu taħt din id-disposizzjoni tal-liġi, u ma jirriżulta ebda ksur tad-drittijiet fundamentali abbażi ta' l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Kumpens

103. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbu lill-Qorti sabiex tipprovdilhom rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi li għandhom ir-rikorrenti talli nkisru d-drittijiet tagħhom.

104. Il-Qorti tirrileva l-ewwel u qabel kollox, illi r-rikorrenti fir-rikors promotur qed jivvantaw rimedju u kumpens billi anke rreferew għall-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Iżda, kif diġa' spjegat, aktar 'il fuq, u għar-raġunijiet spjegati, din il-Qorti mhijiex ser tistħarreġ ulterjorment l-ilment tar-rikorrenti abbażi ta' dan l-Artikolu 14.

105. Infatti, r-rikorrenti għamlu referenza għall-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea mingħajr ma sostnew din it-talba tagħha b'ness ma' disposizzjonijiet oħra tal-Konvenzjoni, b'hekk din il-Qorti għar-raġunijiet diġa' spjegati, ma tistax tistħarreġ it-talba abbażi ta' dan l-artikolu. Iżda, xorta waħda din il-Qorti ser tipprovdi għal danni u dan a tenur tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

106. Fit-talbiet tagħhom ir-rikorrenti, preċiżament fit-tielet u l-ħames talba, liema talbiet huma għall-kumpens u danni, qed jintalab li dan isir abbażi tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. L-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jiffurmax parti mil-liġi Maltija. Għalhekk, kif tajjeb sottomess fis-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, dan l-artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa, b'hekk, fejn it-talbiet tar-rikorrenti qed jinvokaw dan l-artikolu tal-Konvenzjoni Ewropea, it-talba għal kumpes u danni ma tistax tintlaqa' a tenur ta' dan l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni.

107. Jirriżulta illi, fit-talba tar-rikorrenti, huma talbu għal ħlas ta' kumpens u danni, li l-Qorti tifhem li jfisser pretensjoni għad-danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal-leżjoni sofferti mir-rikorrenti.

108. Ġaladarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis li tali talba għal danni, kemm pekunarji kif ukoll non-pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

Danni Pekunarji

109. Dwar danni pekunarji, f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

> "*Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mil-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull każ għandu jiġi trattat hu deċiż fuq il-fattispecie tiegħu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropea ħasset li f'ċerti każijiet kellha tagħti kumpens f'ammont inferjuri għal dak li ingħata lir-rikorrenti mil-ewwel Qorti, ma' jfissirx li allura il-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija tagħhom b'mod li bilfors kumpens li jingħata ikun f'ammont viċin dak li tagħti il-Qorti Ewropea. Fil-każ odjern l-ewwel Qorti ħadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li għandha tagħti f'dan il-każ ikun fl-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf ewro (EUR 25,000). Hija ikkunsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu il-proċeduri opportuni, il-valur tal-immobbli, ż-żmien tat-twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-propjeta tagħhom mingħand ma ngħata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-eżistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma' dawn għandu jiġi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-propjeta tagħhom ir-rikorrenti kellhom permess mil-bord kompetenti sabiex jiżviluppaw il-fond".*
>
> *Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni 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 għal-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha isseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu il-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-Artikolu 5 tal-Kap 158."

110. Il-Qorti tosserva wkoll illi fil-kalkolu tal-kumpens illi huwa dovut għal leżjoni tat-tip kontemplat permezz ta' l-azzjoni odjerna, hija ta' benefiċċju għal parti li jkun regola ċara u sempliċi dwar kif il-Qorti tasal għal tali kumpens.

111. Il-Qorti kif ippreseduta, temmen li huwa fl-aħjar interess tal-ġustizzja u tal-partijiet kollha li jkun hemm regola cara u sempliċi li abbażi tagħha wara li tkun qieset li l-elementi kollha fuq ġia imsemmija lkoll jirriżultaw, il-Qorti tasal biex tiffissa l-kumpens, u tħoss illi tali regola għandha tkun ta' kumpens ekwivalenti ħamsin fil-mija (50%) tal-valur medju lokatizzju tul il-perjodu kollu fejn ir-rikorrenti ġew imċaħħda mill-proprjeta`.

112. Il-Qorti tqis li tali ċarezza u sempliċita` fir-regola ta' applikazzjoni ta' kumpens għandha tkun ta' assistenza u għajnuna għall-partijiet sabiex jistgħu jaslu għal indikazzjoni ta' kumpens ġust <u>qabel</u> ma jinbdew il-proċeduri odjerni, liema fatt ikun jista' jwassal sabiex jitnaqqsu l-volum kbir ta' kawżi Kostituzzjonali fuq kumpens illi l-Qorti bdew jiffaċċjaw reċentement.

113. Jirriżulta mill-assjem tal-provi, li l-fond in kwistjoni kien akkwistat oriġinarjament permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 27 ta' Lulju 1982.

114. Il-Qorti tqis illi, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, fejn jidher li l-aventi kawża tar-rikorrenti akkwistaw il-fond fis-sena 1946. Il-kirja tal-fond in kwistjoni bdiet fl-1992. Jirriżulta li żewġ ishma minn ħamsa (2/5) iddevolvew fuq ir-rikorrenti wara l-mewt ta' Rita Buttigieg fis-16 ta' April 2010, u sussegwentement saret id-dikjarazzjoni causa mortis dwar dan datata 14 ta' April 2011, Dok E.

115. Il-Qorti għalhekk tqis illi kwalsiasi kumpens li għandu jingħata lir-rikorrenti, bħala sidien tal-fond mertu tal-kawża odjerna, għandu jingħata mill-2011 'il quddiem, minn meta kellhom l-ishma kollha tal-imsemmi fond.

116. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti w il-valuri minnha stabbiliti u indikati f'paragrafu 16 aktar 'il fuq, illi bejn is-sena 1993 sa Awissu 2019,

Fis-sena 1993	Ewro 1,981
Fis-sena 1998	Ewro 2,520
Fis-sena 2003	Ewro 3,000
Fis-sena 2008	Ewro 4,200
Fis-sena 2013	Ewro 4,400
Fis-sena 2018	Ewro 7,800
Fis-sena 2019	Ewro 8,400

117. Ikkunsidrat li s-sena 2011 tiġi kkunsidrata fl-intier tagħħa, il-qliegħ previst li setgħu jipperċepixxu ipotetikament ir-rikorrenti sal-preżentata ta’ dan il-każ fl-2019, kien jammonta għal tnejn u erbgħin elf u mitejn Ewro (€42,200).

118. Jirriżulta għalhekk li applikat ir-regola fuq imsemmija, ossija li l-Gvern għandu jagħmel tajjeb in linea ta’ danni għall-ammont ta’ nofs il-qliegħ li seta’ jiġi rikavat, il-kumpens għandu jkun ta’ wieħed u għoxrin elf, u mitt Ewro (€21,100) li huwa għal kull sena mill-2011 sas-sena 2019, illi fiha tali leżjoni kienet ċarament ikkawżata fil-konfront tar-rikorrenti bħala sidien tal-fond sas-sena tal-preżentata tal-kawża odjerna.

119. Il-Qorti tosserva li tali somma ċertament tinkorpora fiha l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku l-konsegwenza ta’ tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

Danni Non-pekunarji

120. Din il-Qorti tagħmel referenza wkoll għall-każ **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni pekunarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €300,000 u rigward id-danni non-pekunarji ta' € 9,000 kif likwidatat mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija ikkonsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

121. Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti ser tevalwa d-danni non-pekunarji fl-ammont ta’ €500 għal kull sena li r-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali. Tenut kont li l-kumpens beda jingħata mill-2011, sad-data tal-preżentata tal-kawża fl-2019 għaddew disa snin, għalhekk il-kumpens għandu ikun ta’ erbat elef u ħames mitt Ewro (€4,500).

122. Tenut kont tal-fatt, li mill-2011, ir-rikorrenti kienu spussessati mill-proprjeta` tagħhom mingħajr ebda kumpens, il-Qorti tqis illi l-kumpens li r-rikorrenti għandhom jingħataw għan-nuqqas fil-konfront tagħhom għandu jkun ekwivalenti għal wieħed u għoxrin elf u mitt Ewro (€21,100) bħala danni

pekunarji u erbat elef u ħames mitt Ewro (€4,500) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' ħamsa u għoxrin elf, u sitt mitt Ewro (€ 25,600).

Rimedju ulterjuri

123. Bħalma ġia indikat il-Qorti aktar il-fuq, dina l-Qorti ma hijiex ser tqis it-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament ta' l-intimata, in vista tal-fatt illi deċiżjoni ta' żgumbrament iċċaħħad id-dritt lill-intimata illi tingħata l-possibbilta' li tressaq id-difiżi tagħha quddiem il-forum opportun, ossija il-Bord li Jirregola l-Kera.

124. Madanakollu, mill-assjem tal-provi, irriżulta illi tfal ta' l-intimata, ossija Ciappara Kurt u Ciappara Warren, huma reġistrati illi jgħixu fl-imsemmi fond kif jirriżulta minn Dok A eżebit a fol 56. Tali fatt ikun ifisser li, fl-eventwalita' li l-intimata tmut, sakemm tali "wild naturali jew legali" ta' l-intimata, kif imsejjħa fil-Kodici Ċivili, indikati wkoll bħala "membri tal-familja tal-kerrej" fil-Kap 69, ikunu qed jgħixu magħha, tali persuni għandhom dritt jibqgħu jabitaw fil-fond bħala "kerrejja" a tenur tal-Kap 69 u tal-Kodici Ċivili.

125. Huwa ċar illi, in vista tal-fatt li dina l-Qorti qiegħda tiddikjara li tali protezzjoni għandha titqies bħala leżiva għar-rikorrenti, huwa naturali li dina l-Qorti tkun trid tagħti rimedju lir-rikorrenti sabiex jiġi assikurat li tali leżjoni ma tibqgħax isseħħ.

126. Għalhekk, għal dak illi jirrigwarda t-tieni talba tar-rikorrenti, għalkemm dina l-Qorti ma hijiex ser tordna l-iżgumbrament ta' l-intimata mill-fond, din il-Qorti ser tordna illi l-wild naturali jew legali w membri tal-familja ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kap 69 u fil-Kodici Ċivili.

Konklużjoni

Il-Qorti;

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensur tar-rikorrenti, u tal-intimati;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tilqa' t-tieni, t-tielet, is-seba' it-tmien, it-tlettax, il-ħmistax, is-sittax, is-sbatax u d-dsatax-il eċċezzjoni tal-intimata.

Tiċħad ir-rimanenti eċċezzjonijiet kollha tal-intimata Ciappara.

Tilqa’ l-ħames u s-sitt eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Tilqa’ limitatament it-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, fis-sens, li l-kumpens għar-rikorrenti jibda jiddekorri mill-perjodu meta akkwistaw l-ishma tad-defunta Rita Buttigieg.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha ta’ l-Avukat tal-Istat.

Tilqa’ l-**Ewwel Talba** tar-rikorrenti limitatament, kif ġej billi **Tiddikjara** illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, u l-Att X tal-2009, u l-operazzjonijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta’ rilokazzjoni għall-fond 100, Maisonette, 2 Notre Repos, Triq Ġnien Ingraw Mellieħa lill-intimata, b’hekk ir-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta’ Malta) iżda tiċħad it-talba għar-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u abbażi tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni għar-raġunijiet spjegati.

Tilqa’ limitatament it-**Tieni Talba** u

- **Tiddikjara** li din r-rikorrenti għandhom jingħataw kumpens kif ser jiġi indikat aktar ‘il quddiem.

- **Tiddikjara** illi kwalsiasi wild naturali jew legali u membri tal-familja ta’ l-intimati ma għandhomx aktar dritt jibbenefikaw mill-protezzjoni lilhom mogħtija a tenur tal-Kap 16 u l-Kap 69 fl-eventwalita` tal-mewt ta’ l-intimata.

- **Tiċħad** it-talba għall-iżgumbrament tal-intimata Josephine Eileen Ciappara mill-fond *de quo.*

Tilqa’ t-**Tielet Talba** kif ġej u **Tiddikjara** li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli biex iħallas kumpens hawn taħt indikat, mhux abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u lanqas abbażi tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, lanqas ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, iżda abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta’ Malta).

Tilqa’ r-Raba’ Talba kif ġej u Tillikwida l-kumpens u danni fl-ammont ta’ fl-ammont ta’ wieħed u għoxrin elf u mitt Ewro (€21,100) bħala danni pekunarji u erbat elef u ħames mitt Ewro (€4,500) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta’ **ħamsa u għoxrin elf, u sitt mitt Ewro (€ 25,600)**.

Tilqa’ l-Ħames Talba kif ġej u **Tikkundanna** lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont ta’ fl-ammont ta’ wieħed u għoxrin elf u mitt Ewro (€21,100) bħala danni pekunarji u erbat elef u ħames mitt Ewro (€4,500) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta’ **ħamsa u għoxrin elf, u sitt mitt Ewro (€ 25,600).**

L-ispejjeż għall-proċeduri odjerni tar-rikorrenti għandhom ikunu a kariku tal-Avukat tal-Istat filwaqt illi dawk ta' Joslene Ciappara għandhom jibqgħu a kariku tagħha.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur