# QORTI ĊIVILI
# PRIM' AWLA
# SEDE KOSTITUZZJONALI

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

**Seduta ta' nhar il-Hamis**
**Tmienja u ghoxrin (28) ta' April 2022**

**Rikors Numru 136/2021 FDP**

Fl-ismijiet

**Tonio Brincat (ID 485866M)**
**Lilian Brincat (ID458L67M)**
**Lucienne Brincat (ID 149472M)**
**Michelle Brincat (ID 288977M)**
**Carmen Brincat (ID127140M)**

**Vs**

**L-Avukat tal-Istat**

**Il-Qorti:-**

1. Rat ir-rikors datat 8 ta' Marzu 2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu is-segwenti:

> *1. Illi l-esponenti huma s-sidien tal-fond bl-isem Violet u 5, St. Barbara Street, Rabat, kif soġġett għall-kera favur ta' Antonia Azzopardi (ID 42338M) ta' €209 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem liema kera titħallas kull sena bil-quddiem. Illi din il-kera tawmenta b'mod irriżorju kull tlett snin ai termini ta' l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

*2. Illi dan il-fond kien oriġinarjament inxtara minn Paul Brincat, ossija missier uħud mill-partijiet u martu Carmen Brincat u dan permezz tal-kuntratt tal-24 ta' April 1917 fl-atti tan-nutar Salvatore Abela li kopja tiegħu qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok A.*

*3. Illi Paul Brincat miet fit-28 ta' Lulju 1990 kif joħroġ mill-anness ċertifikat tal-mewt u konsegwentament ai termini tat-testment tiegħu tal-15 ta' Ottubru 1988 fl-Atti tan-Nutar Antoine Agius, huwa innomina bħala eredi tiegħu lit-tfal tiegħu Tonio, Lilian, Lucienne u Michelle filwaqt li kkonċeda l-użufrutt fuq il-beni tiegħu lill-martu Carmen. Illi l-proprjeta ġiet debitament denunzjata kif jirriżulta mill-anness Dok D.*

*4. Illi din hija kirja residenzjali tant illi bl-opra ta' l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta qiegħda tawmenta irriżorjament kull tlett snin skond il-liġi.*

*5. Illi din il-kirja ilha viġenti għall-numru ta' snin u għalhekk ferm qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u għalhekk l-inkwilina għandha l-protezzjoni ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

*6. Illi fuq il-fond in kwistjoni qatt ma ħarġet ordni ta' dekontroll.*

*7. Illi l-kera li l-inkwilina qiegħda tħallas hija miżera w irriżorja meta kkumparata mal-valur lokatizzju tal-proprjeta fuq is-suq. Illi l-esponenti hija pprojbita ai termini tal-artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta milli tirriprendi lura l-pussess tal-fond kif ukoll milli tibda tirċievi kera ġusta, xierqa u ta' l-anqas tirrispekkja l-valur tal-proprjeta'.*

*8. 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 ikun s-sena d-dieħla u għalhekk anki l-kirja kif awmentata bl-emendi hija irriżorja u minima u ma tirrispekjax il-valur lokatizzju tal-fond.*

*9. 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' Awissu 1914.*

*10. Illi dan ifisser illi r-rikorrenti ma setgħet qatt tikri l-fond in kwistjoni u tirċievi kera ġusta stante li bil-liġi dak li setgħet tirċievi kienet kera kif stipulat fil-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aġġustamenti rriżorji tal-Att X tal-2009.*

*11. 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.*

*12. Illi l-kirja reali tal-fond in kwistjoni hija ferm ogħla mill-kirja miżera ta' €209 fis-sena li qiegħda titħallas u dan kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża wara li jinħatar perit nominandi.*

*13. 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 mċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom.*

*14. Illi għalkemm il-perjodu oriġinali tal-kirja kien biss għal sena, din l-istess kirja baqgħet tiġġedded minn sena għall-sena u r-rikorrenti m'għandhom l-ebda dritt jirrifjutaw li jġeddu din il-kirja u wisq anqas m'għandhom dritt illi titlob 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 huwa għandu jsofri minkejja l-emendi tal-Att X tal-2009.*

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

*16. Illi fiċ-ċirkostanzi l-esponenti m'għandhom l-ebda prospett raġonevoli illi jieħdu lura il-pussess tal-fond.*

*17. 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.*

*18. Illi r-rikorrenti m'għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax iżżid il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum jew tieħu l-pussess lura tal-fond ai termini tal-Artikoli 3 u 4 Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u stante illi dak li effettivament huwa jista' jirċievi 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.*

*19. 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 applikazzjoni 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.*

*20. Illi r-rikorrenti qed isofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'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.*

*21. 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).*

*22. 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 daħħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju 1995.*

*23. 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-espnenti ġia la darba iċaħħad 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 ġia la darba 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.*

*24. 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 pattwit 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.*

*25. 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.*

*Għaldaqstant ir-rikorrenti qiegħda titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u 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 oħra li qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat tal-fond 5, Violet St. Barbara Street, Rabat u li qegħdin iċaħħdu lill-esponenti milli jirċievu kirja ġusta, wasslu u/jew qegħdin iwasslu għall-vjolazzjoni 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. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-vjolazzjoni minnhom sofferta ai termini ta' l-*

*Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea u ai termini ta' kull provvediment ieħor fil-liġi.*

iii. *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja u ai termini ta' kull provvediment ieħor fil-liġi.*

iv. *Tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja u ai termini ta' kull provvediment ieħor fil-liġi.*

*Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa inġunti għas-subizzjoni.*

2. Rat illi fis-7 ta' April 2021 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 b'mod partikolari l-artikoli 3 u 4 tal-istess Kap u anke bl-emendi fil-Liġi tal-2009, qed jiġu miksura fil-konfront tagħhom l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u dan billi qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-fond "Violet u 5, St. Barbara Street, Rabat", 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 u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

2. *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;*

3. *Illi jekk l-kuntratt tal-kera seħħ wara li daħal fis-seħħ il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk ir-rikorrenti jkunu daħlu għal 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;*

4. *Illi in kwantu l-azzjoni hija bbażata 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 Mejju 1966 u għaldaqstant*

*din il-Liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;*

5. *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';*

6. *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 t'April 1987 u dan in vista ta' dak stipulat fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;*

7. *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;*

8. *Illi l-fond in kwistjoni huwa okkupat mill-intimat Antonia Azzopardi fuq bażi legali;*

9. *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-proprjeta' iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;*

10. *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;*

11. *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'.*

*Illi reċentament il-Qorti ta' Strasburgu fis-sentenza **Aquilina v. Malta** deċiża fid-9 ta' Ġunju 2020 (applikazzjoni numru: 40246/18) kkunsidrat illi:*

*"<u>The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its</u>*

*application may often cause significant reductions in the amount of chargeable rent."*

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

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

14. *Illi bid-dħul tal-emendi l-ġodda fl-2009 fil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera li r-rikorrenti jistgħu jdaħħlu mhux ser tibqa' staġnata għal dejjem iżda ser togħla kull tliet snin b'mod proporzjonali skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531Ċ 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;*

15. *Illi l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha 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-rikorrent 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;*

16. *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;*

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

18. *Illi għal dak li jirrigwarda l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan ukoll mhuwiex applikabbli minħabba li l-imġieba*

*diskriminatorja allegata mis-soċjeta' rikorrenti ma ġietx impoġġija taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi l-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni*

19. *Illi fir-rigward tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jissottometti illi dak li qed jilmenta minnu r-rikorrent ma jiffigura mkien fil-parametri ta' protezzjoni minn trattament diskriminatorju kif sanċit minn dan l-artikolu;*

20. *Illi miżjud ma' dan, u dan jgħodd kemm għad-dispożizzjoni tal-Kostituzzjoni kif ukoll għal dik tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa manifest li l-liġijiet li qed jiġu attakkati mir-rikorrent, japplikaw indiskriminatament għal kull kirja. Għalhekk ir-rikorrent ma jistax jargumenta li ġie żvantaġġat meta mqabbel ma ħaddieħor għaliex dak il-ħaddieħor qiegħed jiġi trattat eżattament bħalu;*

21. *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.*

22. *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.*

**Provi:**

3. Rat illi fil-15 ta' Marzu 2021, il-kawża ġiet appuntata għas-smigħ għall-24 ta' Mejju 2021.

4. Rat illi fl-24 ta' Mejju 2021, il-Qorti appuntat lill-Perit Arkitett Marie Louise Caruana Galea sabiex taċċedi fuq il-fond, tikkonstata l-istat u użu tal-fond, u tipprovdi l-valur lokatizzju mis-sena 1987 'il quddiem.

5. Rat li permezz ta' nota ippreżentata fl-14 ta' Ġunju 2021, ġie ppreżentat iċ-ċertifikat tad-dekontroll (fol 58).

6. Rat l-affidavit ta' **Michelle Brincat** ippreżentat fit-28 ta' Settembru 2021 (fol 62).

7. Rat ir-rapport tal-**Perit Marie Louise Caruana Galea** ippreżentat rapport fl-24 ta' Settembru 2021 (fol 68).

8. Rat illi fl-20 ta' Ottubru 2021, il-partijiet ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw filwaqt illi strieħu fuq ir-rapport Peritali, u għalhekk il-Qorti ddikjarat l-istadju tal-ġbir tal-provi magħluq u awtorizzat li jsiru s-sottomissjonijiet bi-miktub.

9. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub tar-rikorrenti Tonio Brincat et ippreżentata fis-18 ta' Novembru 2021 (fol 92).

10. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fit-2 ta' Diċembru 2021 (fol 105).

11. Rat illi fil-15 ta' Frar 2022 il-kawża ġiet differita għas-sentenza għal-lum.

**Fatti tal-każ**

12. Jirriżulta li r-rikorrenti huma sidien tal-fond Violet, 5 St. Barbara Street, Rabat (Malta), kif soġġett għall-kera favur Antonia Azzopardi fl-ammont ta' € 209 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, u l-kera titħallas kull sena bil-quddiem.

13. Jirriżulta li r-rikorrenti ma pproċedewx kontra l-inkwilina Antonia Azzopardi iżda biss fil-konfront tal-Avukat tal-Istat.

14. Jirriżulta li oriġinarjament il-fond kien inxtara minn Paul Brincat, missier ir-rikorrenti Tonio, Lilian, Lucienne u Michelle aħwa Brincat, u r-rikorrenti Carmen Brincat, mart Pawl, permezz ta' kuntratt datat **24 ta' April 1971**.

15. Jirriżulta illi wara l-mewt ta' Paul Brincat fit-28 ta' Lulju 1990, uliedu Tonio, Lilian, Lucienne u Michelle saru <u>werrieta universali</u> permezz ta' testment ta' Paul Brincat datat 15 ta' Ottubru 1988.

16. Jirriżulta li l-kirja in kwistjoni ilha in vigore minn snin qabel l-1 ta' Ġunju 1995, u l-inkwilina għandha l-protezzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-ammont tal-kera residenzjali in kwistjoni qed tawmenta kull tlett snin a tenur tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

17. Jirriżulta li ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, il-Perit Marie Louise Caruana Galea fejn il-valur tas-suq tal-fond Violet, 5 St. Barbara Street Rabat, ġie stmat għal valur ta' € 240,000, u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli), għall-valur ta' € 6,600 fis-sena.

18. Il-Perit Marie Louise Caruana Galea ikkonstatat ukoll il-valur lokatizzju tal-fond matul is-snin, mill-1987 sal-2021 u qed tibbaża r-rizultati tagħha fuq il-mduelli numru 2.

    - Il-valur lokatizzju fl-1987-1991 kien ta' €1,040 fis-sena.
    - Il-valur lokatizzju fl-1992-1996 kien ta' €1,600 fis-sena.

- Il-valur lokatizzju fl-1997-2001 kien ta’ €2,200 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2002-2006 kien ta’ €3,000 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2007-2011 kien ta’ €3,500 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2012-2016 kien ta’ €3,780 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2017-2019 kien ta’ €5,320 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2020 kien ta’ €6,600 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2021 kien ta’ €6,600 fis-sena.

**Ikkunsidrat**

19. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti qegħdin, permezz tal-azzjoni preżenti, jilmentaw li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u bl-Att X tal-2009 u bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti, qed jagħtu d-dritt ta’ rilokazzjoni lill-inkwilin u jirrendiha impossibbli lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-fond, konsegwentement qed jikkontendu li dan qed jikser l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta’ Malta).

**Eċċezzjoni Preliminari tal-Avukat tal-Istat**

20. Preliminarjament, l-Avukat tal-Istat qed jeċċepixxi li r-rikorrent għandu jġib prova ċara tat-titolu tiegħu u wkoll tramite l-istess eċċezzjoni, qed jiġi sostnut, li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta` in kwistjoni. Fis-sottomissjonijiet, l-Avukat tal-Istat saħaq li r-rikorrenti ma jistgħux jibbenefikaw mill-valur lokatizzju ikkalkolat mill-perit tekniku mill-1987, u ċioe` qabel ma huma saru proprjetarji tal-fond in kwistjoni.

21. Jirriżulta li l-imsemmi fond iddevolva fuq ir-rikorrenti Tonio, Liliana, Lucienne u Michelle lkoll aħwa Brincat permezz ta’ dikjarazzjoni *causa mortis* datata 28 ta’ Lulju 1990 li hija eżebita mar-rikors promotur bħala Dok D, u dan wara l-mewt ta’ missierhom Paul Brincat, u għalhekk l-istess rikorrenti Tonio, Liliana, Lucienne u Michelle lkoll aħwa Brincat akkwistaw tali fond bħala eredi universali ta’ missierhom Paul.

22. Jirriżulta, di fatti, illi oriġinarjament, l-imsemmi fond, kien ġie akkwistat minn Paul Brincat u martu, ir-rikorrenti Carmen Brincat, li hija parti f’dan il-każ, u dan permezz ta’ kuntratt datat 24 ta’ April 1971 fl-atti tan-nutar Salvatore Abela, li kopja tiegħu jinsab eżebit mar-rikors promotur bħala Dok A. Għalhekk, ir-rikorrenti ippruvaw għas-sodisfazzjon tal-Qorti il-prova tat-titolu tagħhom.

23. Madankollu, il-Qorti tqis illi r-rikorenti akkwistaw il-fond f’Lulju 1990 wara l-mewt ta’ Paul Brincat, għaldaqstant wirtu l-jeddijiet tal-awtur tagħhom, ħlief dawk strettament personali, u komplew il-personalita` tagħhom, b’hekk il-jedd tal-awturi għal kumpens jingħata anke qabel id-data tad-dikjarazzjoni *causa*

*mortis*, u dan kif imfisser fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali **Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et** (161/19/1) fis-26 ta' Mejju 2021.

24. Għalhekk, fid-dawl tas-suespost, tiċħad it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat għal dak li jirrigwarda l-prova tat-titolu kif ukoll rigward il-fatt li l-atturi ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi preċedenti għal meta saru sidien.

25. Fit-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, ġie eċċepit, li r-rikorrenti ikunu daħlu għal ftehim lokatizzju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna l-kirjiet dak iż-żmien, b'hekk għandu jipprevali l-prinċipju *pacta sunt servanda*.

26. Il-Qorti hawnhekk tirrileva li l-konsapevolezza tas-sid dwar il-liġijiet lokatizzji eżistenti innifisha mhijiex kwistjoni li timpinġi fuq il-mertu ta' din il-proċedura. Evidentement, il-prinċipju ta' *pacta sunt servanda* mhuwiex dak li għandu jiġi mistħarreġ f'każ Kostituzzjonali ta' din ix-xorta. Il-mertu jitratta strettament jekk hemmx leżjoni tad-drittijiet fondamenteli jew le.

27. Għalhekk, it-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat ma treġġix u qed tiġi respinta.

**Meritu tal-każ.**

28. 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 Violet, 5, St. Barbara Street Rabat, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu ivvjolati 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-inkwilina.

29. Jirriżulta li r-rikorrenti għażlu li ma jipproċedux kontra l-inkwilina stante li hija mara anzjana, minkejja li ilha tirrisjedi fil-fond in kwistjoni għal diversi snin. Fil-fatt, Michelle Borg Brincat fl-affidavit tagħha, sostniet li r-rikorrenti iddeċidew li ma jipproċedux ukoll fil-konfront tal-inkwilina iżda biss fil-konfront tal-Avukat tal-Istat.

30. Il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dan il-każ, fl-ottika tad-difiżi mqajjma mill-intimat L-Avukat tal-Istat.

**Artikolu 37**

31. Fl-eċċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, ġie eċċepit li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex huwa inapplikabbli, stante li m'hemm l-ebda teħid forzuż tal-proprjeta`. Inoltre`, b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, gie 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.

32. 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 jesorbita 'l barra minn dak imħares fl-imsemmi artikolu. Konsegwentement, l-Avukat tal-Istat issottolinea li mill-perspettiva tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-ilment tar-rikorrent ma jistax jiġi imħaddan. 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.

33. Minn naħa l-oħra, r-rikorrent ma jaqblu xejn ma' dak eċċepit mill-Avukat tal-Istat u fil-premessi, jikkontendu illi sofrew leżjoni tad-dritt tagħhom, billi seħħ żvestiment tal-proprjeta` b'mod li is-sid ma ġarrabx deprivazzjoni totali tal-proprjeta` in kwistjoni, iżda deprivazzjoni tad-drittijiet ta' sid ta' proprjeta`, li tagħmilha diffiċli u kważi impossibli li jirriprendi lura l-fond fi żmien definittiv. Jingħad ukoll illi fis-sottomissjonijiet tar-rikorrenti, huma ffokaw aktar fuq id-danni u l-kumpens pretiż milli fuq din il-kwistjoni tal-ksur tal-Artiku 37 tal-Kostituzzjoni.

34. B'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol 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 dubbju li bis-saħħa tal-Kap 69, u bl-emendi tal-Att X tal-2009 seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti, li kkreaw diskrepanza enormi fid-drittijiet tas-sidien.

35. Il-Qorti tosserva li, 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`.

36. L-**artikolu 37(1) tal-Kostuzzjoni ta' Malta** jipprovdi illi:

"*Ebda propjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq propjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess 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-propjetà 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*."

37. 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 propjetà "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi propjetà 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-propjetà 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' propjetà 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 propjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat*."

38. Fil-ġurisprudenza, diġà tressqu eċċezzjonijiet simili għal dik in eżami referibbilment għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** mogħtija mill-Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) per Imħallef Joseph Zammit McKeon, u mhux appellata, 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 tissostitwixxi 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 saret bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.*"

39. 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.

40. Hawnhekk, il-Qorti ser tirreferi ukoll għal sentenza reċenti deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta’ Novembru 2020 fl-ismijiet **Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali et,** fejn dwar l-kwistjoni tal-applikabbilita’ tal-Artikolu 37 fl-ottika ta’ dak ipprovdut fl-Artikolu 47 (9) tal-istess Kostituzzjoni, ġie deċiż is-segwenti:

> *Għalkemm il-Kap. 69 kien emendat b’liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-art. 37(9). Għalhekk l-Avukat tal-Istat sewwa qal illi l-Kap. 69 kif emendat, ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*

41. 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’.

42. Għalhekk, tilqa’ r-raba’ u l-ħames eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat. Tilqa’ wkoll limitatament għal dak biss li jirrigwarda l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta, id-disa’ eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

43. Għalhekk, din il-Qorti ser tgħaddi issa sabiex teżamina l-ilment tar-rikorrent 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**

44. 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*.”

45. Il-Qorti, f’dan l-istadju, jidrilha 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)*."

46. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali 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 €215 fis-sena, b'mod li għadu l-bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu. Kif qalet il-Qorti,

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

47. Il-Qorti hawnhekk tagħmel ukoll referenza għal-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem, u partikolarment is-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18, deċiża fid-9 ta' Ġunju 2020, fejn intqal is-segwenti.

*"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).*

48. Issir ukoll referenza għal dak li intqal fil-każ tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **Amato Gauci vs Malta** 47045/06, fejn il-Qorti kienet qalet:

"*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*."

49. Jirriżulta, mill-provi prodotti, li l-kirja tal-imsemmi fond Violet, 5, St. Barbara Sreet Rabat ilha għaddeja għal għexerien ta' snin u kien soġġett għal kera koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fejn ir-rikorrenti kienu jirċievu kera, minnhom deskritta bħala "irriżorja" ta' €209.00 fis-sena meta fl-2021, filwaqt illi l-Perit nominata mill-Qorti stmat il-fond in kwistjoni bl-ammont ta' valur lokatizzju ta' €6,600 fis-sena. Għalhekk, konsegwenza ta' din il-kera irriżorja, ir-rikorrenti qed jilmentaw mill-fatt li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin.

50. Minn naħa l-oħra, l-Avukat tal-Istat irrefera għal-legalita` tal-miżuri protettivi favur l-inkwilin, li kellhom l-għan leġittimu u l-proporzjonalita` meħtieġa bejn l-interessi tas-sid u l-inkwilin. L-Avukat tal-Istat għamel referenza għall-element soċjali tal-kirjiet protetti filwaqt li nsista li r-rikorrenti ma ressqu l-ebda prova li kien hemm min kien lest iħallas dak il-kirja stabbilita mill-Perit tal-Qorti, kif ukoll ma nġiebet ebda prova li tilfu l-kirjiet b'dak il-valur. Insista, finalment, li kienet deċiżjoni tar-rikorrenti li daħlu f'kirja kuntrattwali mal-inkwilina odjerna, u b'hekk m'hemmx interferenza sproporzjonata da parti tal-Istat.

51. Għalhekk, il-Qorti tirrileva li dak li għandu jiġi ppruvat quddiem dina l-Qorti huwa jekk inżammitx il-proporzjonalita` meħtieġ bejn l-interessi tas-sid u l-inkwilin u jekk intlaħaqx il-bilanċ ġust bejn il-ħtiġijiet tas-soċjeta' u r-rispett dovut għad-dritt tal-proprjeta` tal-individwu.

52. Madankollu, mir-riżultanzi diġa indikati f'dan il-każ, kunsidrat il-fatt li għal fond, li llum huwa stmat li jista' jinkera għal valur ta' €6,600 fis-sena, l-inkwilina odjerna qiegħda tħallas biss  €209 fis-sena *ex lege*, ċertament ebda persuna bi ftit sens komun f'rasu ma jista' jinsisti li t-test tal-bilanċ u proporzjonalita` huwa sodisfatt – huwa ċar illi hemm żbilanċ ċar u indisputabbli, bir-riżultat li hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

53. Hawnhekk il-Qorti tagħmel referenza għal każ **Cassar vs Malta** (950570/13) deċiż mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem 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).*

54. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-tiġdid 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. 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.

55. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali 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.

56. 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.

**Leżjonijiet oħra ilmentati**

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

58. Din il-Qorti ser tibda biex tindirizza l-ewwel **<u>l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.</u>**

59. 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.

60. 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).*

61. 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.*"

62. 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*)."

63. Il-Qorti tirrileva li, fil-każ in eżami, ir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet, ma għamlu ebda referenza għal ksur taħt l-artikolu 14 u ma rabtux dan l-artikolu ma' l-ebda disposizzjonijiet oħra tal-Konvenzjoni Ewropea. Fin-nuqqas ta' dan in-ness, 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 biss id-diskriminazzjoni abbażi ta' dan l-Artikolu.

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

65. Referibbilment 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 ppruvawx diskriminazzjoni fil-konfront tagħhom. Apparti minn hekk, filwaqt li t-talbiet tagħhom, ir-rikorrenti irreferew għall-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, fil-provi u fis-sottomissjonijiet tagħhom, m'hemm l-ebda aċċenn għal dan. Inoltre`, jiġi rilevat illi l-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 jirrizulta

ebda ksur tad-drittijiet fundamentali abbażi tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

66. Fit-talbiet taghhom, ir-rikorrenti, preċiżament fit-tieni, it-tielet u r-raba' talbiet, lema talbiet huma għal 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 kumpens u danni ma tistax tintlaqa' a tenur ta' dan l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni.

## Kumpens

67. 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 inkisru d-drittijiet tagħhom.

68. Din il-Qorti ser tipprovdi għal danni u dan a tenur tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

69. Jirriżulta illi, fit-talba tar-rikorrenti, 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 sofferta mir-rikorrenti.

70. 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

71. 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 mill-ewwel Qorti, ma' jfissirx li allura il-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija tagħhom b'mod li bilfors kumpens li jingħata jkun f'ammont viċin dak li tagħti il-Qorti Ewropea. Fil-każ odjern l-ewwel Qorti ħadet in konsiderazzjoni il-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra ir-rikorrenti u dehrilha li l-kumpens xieraq li għandha tagħti f'dan il-każ ikun fl-ammont ta'*

*ħamsa u għoxrin elf euro (EUR 25,000). Hija ikkunsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu il-proċeduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iż-żmien tat-twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-propjeta' tagħhom mingħajr 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-propjetà 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 resqu il-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 l-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.*"

72. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens, din il-Qorti ser issegwi l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn f'dawn il-każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbilit fis-sentenza tal-Qorti Ewropea **Cauchi vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza suċċitata ta' **Rita Falzon**,

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

73. Abbażi ta' tali direzzjoni, għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30 % mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont

tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxielhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

74. Jirriżulta mill-assjem tal-provi, li l-fond in kwistjoni kien akkwistat mir-rikorrenti permezz ta' dikjarazzjoni *causa mortis* li saret f'Lulju 1990, eżebit bħala Dok D.

75. Il-Qorti tqis illi, fiċ-ċċrkostanzi tal-każ, jidher li r-rikorrenti akkwistaw il-fond mingħand l-aventi kawża, u ċioe` mingħand il-missier Paul Brincat, illum defunt, li kien żewġ Carmen Brincat. Ghalhekk, ir-rikorrenti wirtu ukoll id-dritt ta' leżjoni tad-drittijiet tal-aventi causa tagħhom, ladarba jirriżulta b'mod ċar, li l-fond ġie akkwistat b'wirt, u ma kienx akkwistat permezz ta' kuntratt ta' bejgħ mingħand terzi.

76. Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għal deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża '**Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et**' deċiża reċentement, ossija fit-30 ta' Marzu 2022, fejn dwar id-dritt għat-talba ta' kumpens b'mod retroattiv, il-Qorti kellha dan xi tgħid:

> *12. Jirriżulta li Salvatore Muscat sar proprjetarju tal-fond in kwistjoni f'Ġunju 2009, wara l-mewt ta' Tereza Muscat u li <u>l-attriċi akkwistat l-istess fond bħala l-eredi universali tal-istess Salvatore Muscat. Għaldaqstant hija daħlet fiż-żarbun legali tat-testatur, Salvatore Muscat, u kompliet il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu</u>. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta' ilment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero`, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu w indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. <u>Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqset il-patrimonju tat-testatur, patrimonju li huwa issa proprjeta tal-attriċi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni.</u> Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-attriċi, qua eredi universali ta' Salvatore Muscat, illi tressaq ilment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien Salvu Muscat.*

77. Il-Qorti tosserva illi, abbażi tat-tagħlim tas-sentenza fuq riferta, huwa ċar illi persuna leża għandha dritt titlob ir-risarċiment għad-danni illi setgħu sofrew l-antenati tiegħu f'każ illi tali persuna hija **l-eredi universali ta' tali persuni**.

78. Il-Qorti għalhekk tifhem li, abbażi ta' tali tagħlim, kieku r-rikorrenti odjerni aħwa Brincat daħal fiż-żarbun ta' missierhom, Paul Brincat, bħala eredi tiegħu u akkwistaw l-post meritu tal-kawża odjerna, bħala wirt mingħand missierhom, huma għandhom d-dritt illi jitlobu kumpens, mhux biss għal-leżjoni illi huma sofrew minn meta saru sidien tal-fond, iżda wkoll għal-leżjoni illi seta' sofra missierhom wkoll.

79. Il-Qorti tifhem ukoll illi, fil-każ ta' Carmen Brincat, mart Paul Brincat u omm ir-rikorrenti aħwa Brincat, huwa ovvju li għandha dritt titlob kumpens minn meta kienet applikabbli l-leġislazzjoni tal-Konvenzjoni Ewropeja f'Malta.

80. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti u l-valuri minnha stabbiliti u indikati f'paragrafu 13 aktar 'il fuq, illi bejn is-sena 1987 sa Awissu 2021,

- Il-valur lokatizzju fl-1987-1991 kien ta' €1,040 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1992-1996 kien ta' €1,600 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1997-2001 kien ta' €2,200 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2002-2006 kien ta' €3,000 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2007-2011 kien ta' €3,500 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2012-2016 kien ta' €3,780 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2017-2019 kien ta' €5,320 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2020 kien ta' €6,600 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2021 kien ta' €6,600 fis-sena.

81. Il-Qorti tosserva, madanakollu, illi jirriżulta illi, sa llum l-inkwilina għadha tirrisjedi fil-fond meritu tal-kawża odjerna, u għalhekk ikun opportun illi r-rikorrenti jingħataw kumpens għal vjolazzjoni sad-data tas-sentenza, ossija April tas-sena 2022.

82. Magħduda l-valutazzjonijiet tal-Perit Tekniku mis-sena 1987 sa April tas-sena 2022, ossija sitta u tletin (36) sena sħaħ:

1) Il-kumpens fl-interjieta tiegħu jammonta għal €111,360.
2) Minn tali ammont, għandha ssir it-tnaqqis ta' tletin fil-mija (30% - li jammonta għal €33,408), li jħalli bilanċ ta' €77,952.
3) Minn tali ammont, għandha ssir it-tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20% - li jammonta għal €15,590), li jħalli bilanċ ta' €62,362.
4) Minn tali ammont, għandu jsir tnaqqis tal-kera miġbura mis-sena 1987 'l quddiem. Jirriżulta, mill-atti, li r-rikorrenti jikkontendu li jirċievu €209 fis-sena, u ma nġiebet ebda prova oħra dwar il-kera mħallsa, u għalhekk il-Qorti ser tqis li tali kera ilha tiġi riċevuta ċertament mis-sena 1987 sa llum, ossija sitta u tletin sena ilu. Għalhekk, il-kera riċevuta li għandha titnaqqas

qiegħda tiġi kalkolata fl-ammont ta’ €7,524. Għalhekk, imnaqqas tali kera mis-somma fuq ċitata, iħalli bilanċ finali ta’ **erbgħa u ħamsin elf, tmien mija u tmienja u tletin Euro (€54,838).**

83. 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 il-konsegwenza ta’ tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrent jingħata kumpens effettiv u mistħoqq.

**Danni Non-pekunarji**

84. 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 kkonsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

85. 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-leżjoni ġiet ikkunsidrata li seħħet sa mis-sena 1987, il-kumpens għandu jingħata mill-1987 sad-data tas-sentenza, ossija sitta u tletin (36) sena, għalhekk il-kumpens għandu jkun ta’ **tmintax-il elf Euro (€18,000)**.

86. Tenut kont ta’ dan kollu kif fuq kkunsidrat, tenut kont tal-fatt illi ġie stabbilit illi r-rikorrenti sofrew leżjoni, kif fuq aħjar deskritt, il-kumpens li r-rikorrenti għandhom jingħataw għan-nuqqas fil-konfront tagħhom għandu jkun ekwivalenti għal **erbgħa u ħamsin elf, tmien mija u tmienja u tletin Euro (€54,838)** bħala **danni pekunarji** u **tmintax-il elf Euro (€18,000)** bħala **danni non-pekunarji**, li flimkien jagħmlu total ta’ ***tnejn u sebgħin elf, tmien mija u tmienja u tletin Euro (€72,838)***.

**Rimedju ulterjuri**

87. Peress illi azzjoni quddiem dina l-Qorti ma ttieħdetx kontra l-inkwilina odjerna, din il-Qorti ma għandhiex u ma tistax tipprovdi għal rimedji oħra illi b’xi mod, jistgħu jeffettwaw il-posizzjoni legali ta’ persuna illi ma kinetx parti mill-proċeduri odjerni.

88. Għalhekk, ma hija ser tipprovdi għal ebda rimedju ulterjuri, filwaqt li tirriserva lir-rikorrenti d-dritt illi jirrikorru quddiem il-Bord tal-Kera jekk jidhrilhom opportun.

**Konklużjoni**

Il-Qorti;

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

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

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

**Tiċħad** it-tieni u t-tielet eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

**Tilqa'** r-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat.

**Tilqa**' wkoll limitatament għal dak li jirrigwarda biss l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, id-disa' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

**Tiċħad** l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha ta' l-Avukat tal-Istat għar-raġunijiet fuq spjegati.

**Tilqa'** l-**<u>Ewwel Talba</u>** tar-rikorrenti, limitatament kif ġej billi:

**Tiddikjara** illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 u l-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni għall-fond 5, Violet, St. Barbara Street, Rabat, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilin, qegħdin iċaħħdu lir-rikorrenti milli jirċievu kera ġusta, u wasslu għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) iżda <u>tiċħad</u> it-talba fejn din tirrigwarda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u abbażi tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għar-raġunijiet spjegati.

**Tilqa'** t-**<u>Tieni Talba</u>** tar-rikorrenti u:

**Tiddikjara** li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-vjolazzjoni minnhom sofferta bl-operazzjonijiet tal-Kap 69 u tal-liġijiet viġenti, abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, iżda mhux a tenur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-motivi spjegati.

**Tilqa'** t-**<u>Tielet Talba</u>** kif ġej u:

Tillikwida l-ammont li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli biex iħallas kumpens fl-ammont ta' **erbgħa u ħamsin elf, tmien mija u tmienja u tletin Euro (€54,838)** bħala **<u>danni pekunarji</u>** u **<u>tmintax-il elf Euro (€18,000)</u>** bħala **<u>danni non-pekunarji</u>**, li flimkien jagħmlu total ta' **<u>TNEJN U SEBGĦIN ELF, TMIEN MIJA U TMIENJA U TLETIN EURO (€72,838)</u>**.

**Tilqa' r-Raba' Talba** kif ġej:

Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont ta’ **erbgħa u ħamsin elf, tmien mija u tmienja u tletin Euro (€54,838)** bħala **danni pekunarji** u **tmintax-il elf Euro (€18,000)** bħala **danni non-pekunarji**, li flimkien jagħmlu total ta’ ***TNEJN U SEBGĦIN ELF, TMIEN MIJA U TMIENJA U TLETIN EURO (€72,838)***.

**L-ispejjeż** għall-proċedura odjerna, għandhom ikunu kollha a kariku tal-Avukat tal-Istat.

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

**Rita Sciberras**
Deputat Reġistratur