FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

IMĦALLEF

ONOR. IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum, it-Tnejn, 27 ta' Frar, 2023

Kawża Nru. 1

Rik. Nru. 143/2020 ISB

Emanuel Ciantar (K.I. 445141M) f'ismu proprju u għan-nom tal-assenti Carmen Ciantar (Passaport Awstraljan Numru PA 1567162);

Consolata Brincat f'ishimha proprju u għan-nom ta' Bernardina Buttigieg (Passaport Malti Numru 838527);

Mark Philip Ciantar (K.I. 410903L) għan-nom ta' Tuttisanti Ciantar (K.I. 3135 M) u b'digriet tal-10 ta' Novembru 2020 tħassru l-kliem 'Mark Philip Ciantar (K.I. 410903L) għan-nom ta'';

Carmelo Ciantar (K.I. 90255 M) u Gaetano Ciantar (K.I. 811756 M) f'ismu proprju u għan-nom tal-assenti Joseph Frantzen (K.I. Germaniza L2W90XN71); u

Carmela Xuereb (K.I. 95437 M)

vs

L-Avukat ta' l-Istat u Anthony (K.I. 593747 M) u Dolores sive Doreen (K.I. 437649 M) konjugi Richard

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Emanuel Ciantar et**, intavolat fit-28 ta' Lulju 2020, li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tal-esponenti, il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini kif ukoll tal-Att X tal-2009, senjatament iżda mhux biss dawk introdotti fil-Kodiċi Ċivili permezz tal-Artikoli 1531B, 1531Ċ U 1531F qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati konjuġu Richard u jirrenduha mpossibli li l-esponenti li jirriprendu l-pussess tal-fond 73, Triq l-Isqajjaq, Ħal Tarxien, proprjetà tal-istess esponenti, u dan bi ksur tal-Artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni, l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Artikolu 6 u 13 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u b'hekk tagħtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni;*

2. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mill-esponenti billi l-Liġijiet viġenti ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni;*

3. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mill-esponenti;*

4. *Tordna lill-Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati lill-esponenti;*

U dan wara illi ppremettew:

1. *Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-fond bl-indirizz 73, Triq l-Isqajjaq, Ħal-Tarxien. Il-fond in kwistjoni kien ġie akkwistat mill-antenat tagħhom, Gaetano Ciantar. Mal-mewt tiegħu fid-19 ta' Settembru 1987 il-fond iddevolva fuq is-sebat (7) itfal tiegħu: Carlo Ciantar, Tuttisanti Ciantar, Carmela Xuereb née Ciantar, Bernardette Buttigieg née, Emanuel Ciantar, Giuseppe Ciantar u Consiglia Brincat née Ciantar, ilkoll f'ishma ndaqs (ara testment anness bħala Dok. 'A' u denunzja annessa bħala Dok. 'B').*

2. *Illi għal kull buon fini jiġi dikjarat:*

a. *Illi Giuseppe Ciantar ġie nieqes u l-wirt tiegħu ddevolva fuq martu, l-assenti Carmen Ciantar née Sultana (ara testment, Dok. 'Ċ'), li tinsab debitament rappreżentata minn Emanuel Ciantar (ara prokura, Dok. 'D');*

b. *Illi l-assenti Bernardina Buttigieg hi debitament rappreżentata minn oħta, Consolata Brincat (ara prokura, Dok 'E');*

c. *Illi Tuttisanti Ciantar huwa debitament rappreżantat minn ibnu, Mark Philip Ciantar (ara prokura, Dok. 'F');*

d. *Illi Carlo Ciantar ġie nieqes fl-4 ta' Marzu 2020 u l-wirt tiegħu ddevolva fuq it-tlett (3) itfal tiegħu: Gaetano Ciantar, Carmelo Ciantar u Joseph Frantzen. Joseph Frantzen huwa debitament rappreżentant minn ħuħ, Gaetano Ciantar (ara prokura, Dok. 'Ġ').*

3. *Illi l-fond huwa mikri lill-intimati konjuġi Richard. Inizjalment dan kien mikri lil omm l-intimata Dolores sive Doreen Richard u l-kirja ddevolviet għal fuqha bil-mewt t'ommha. L-intimati jħallsu lill-esponenti l-kera rriżorja ta' mitejn ħamsa u għoxrin Ewro sitt ċenteżmi (€225.06) fis-sena.*

4. *Illi l-perjodu lokatizzju qiegħed jiġi prorogat u rilokat b'mod perpetwu bis-saħħa tad-disposizzjoni tal-Kap. 69 u dan irrispettivament mir-rieda tal-esponenti.*

5. *Illi l-esponenti mhux ser jaċċettaw aktar kera mingħand l-intimati Richard billi jidhrilhom li dik il-kera hi rriżorja u inadekwata u ma tikkostitwix miżura proporzjonata sabiex tiġġustifika l-kontroll tal-użu u l-interferenza fit-tgawdija ta' ħwejjiġhom.*

6. *Illi b'applikazzjoni tal-Liġi, l-esponenti kienu kostretti għal snin sħaħ jippermettu lill-intimati Richard jitħallew fit-tgawdija tal-kirja konċessa lilhom snin ilu. Konsegwentement, l-esponenti qegħdin iġarrbu lezjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protkoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll għal aċċess għal qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali għall-iskop ta' smiegħ xieraq dwar id-determinazzjoni tad-drittijiet u tal-obbligazzjonijiet ċivili tagħhom a tenur tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea jew ta' rimedju effettiv a tenur tal-Artikolu 13 tal-istess Konvenzjoni Ewropea. Dawn il-lezjonijiet ġew riskontrati hekk:*

a. *Il-kontroll fuq il-kirja konċessa lill-intimata Richard konsistenti mir-rilokazzjoni kontinwa u mhux interrotta għal għexieren ta' snin, kif ukoll tal-iffriżar tal-kundizzjonijiet lokatizji għall-perjodu kollu tar-rilokazzjoni, jikkostitwixxu interferenza sproporzjonata fit-tgawdija paċifika ta' ħwejjiġhom. Tali interferenza, anke jekk munita bl-interess ġenerali u pubbliku meħtieġ sabiex jilleġittimaha, qed tqiegħed piż sproporzjonat fuq l-esponenti, in kwantu l-intimati konjuġi Richard*

mhumiex qiegħdin jipprovdu kumpens xieraq u adegwat lill-esponenti sabiex jiġu indennizzati għall-piż imqiegħed fuqhom;

b. *Il-fatt li għaż-żmien kollu tar-rilokazzjoni, l-esponenti ma ngħataw qatt rimedju jew dritt ta' azzjoni adegwat, effettiv u idoneu sabiex permezz tiegħu ikunu jistgħu jeżiġu l-ħlas ta' kumpens xieraq għall-interferenza sproporzjonata subita minnhom ukoll jikkostitwixxi lezjoni tad-drittijiet fundamentali konsistenti f'nuqqas ta' aċċess għal qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali għall-iskop ta' smiegħ xieraq dwar id-determinazzjoni tad-drittijiet u tal-obbligazzjonijiet ċivili u nuqqas ta' rimedju effettiv.*

7. *Illi nonostante l-emendi miġjuba fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, dawn l-emendi ma jindirizzawx u wisq anqas jirrimedjaw il-lezjonijiet subiti mill-esponenti u dan billi:*

a. *Jippermettu lill-intimati Richard jibqgħu jgawdu l-kirja mogħtija lilhom b'mod indefinit u perpetwu, billi tinsab fi stat ta' rilokazzjoni ex lege, bil-konsegwenza li l-esponenti qegħdin jibqgħu jiġu pprivati mill-użu u mit-tgawdija minn ħwejjiġhom;*

b. *Ma jipprovdux għal żidiett xierqa u adegwati fl-ammont ta' kera pagabbli lill-esponenti;*

c. *Ma jagħtux lill-esponenti dritt t'azzjoni jew rimedji adegwati sabiex juru li l-valur lokatizju tal-fond jaċċedi sewwa ż-żidiet konċessi mill-emendi surreferiti.*

Rat id-dokumenti esebiti mar-Rikors promotur (fol 6 sa 35);

Rat id-digriet tagħha, diversament preseduta tal-11 ta' Awwissu 2020 u li permezz tiegħu l-kawża kienet ġiet appuntata għall-10 ta' Novembru 2020 fil-11:30 a.m.

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fid-19 t'Awwissu 2020 (fol 40) li permezz tagħha eċċeppixxa:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini kif wkoll tal-att X tal-2009 senjatament l-artikoli introdotti fil-Kodici Civili u cjoe l-artikoli, 1531B, 1531C u 1531F qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali taghhom u dan billi qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' senjatament il-fond numru tlieta u sebghin (73), fi Triq l-Isqajjaq, Tarxiena, Malta mingħajr ma qed jingħataw kumpens adegwat. Ir-rikorrenti qiegħed jitlob illi din l-Onorabbli Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, l=Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini kif wkoll tal-att X tal-2009 jilledu d-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti mill-artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-artikolu 6 u 13 u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, kif ukoll qiegħed jitlob kumpens għall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija allegatament sofferti minnu.

1. *Illi r-rikorrenti jridu iġġibu prova li huma tassew suġġett għal kirja li hija regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu, l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għaldaqstant għandhom jiġu miċħuda;*

3. *Illi r-rikorrenit ma jistghux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta' in kwistjoni u jekk jirriżulta illi r-rikorrenti akkwistaw il-proprjeta' in kwistjoni meta l-kirja kienet diġa' fis-seħħ, l-esponent jeċepixxi illi r-rikorrenti kienu ben konxji tal-protezzjoni li jagħtu l-provedimenti tal-Kap. 69 lill-inkwilini u għalhekk ma kien hemm l-ebda intervent leġislattiv li ma kienux edotti minnhom, u r-rikorrenti minn jeddhom assoġġettaw ruħhom għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

4. *Illi safejn ir-rikorrenti qiegħdin jattakkaw t-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, it-talbiet tar-rikorrenti huma wkoll 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;*

5. *Illi inoltre safejn ir-rikorrenti qiegħdin jattakkaw t-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni dan ma jistax jiġi mistħarreġ u dan peress illi skont l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta', li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;*

6. *Illi fi kwalunkwe każ ir-rikorrenti ma ġarrbu l-ebda ksur tal-jedd taghhom għat-tgawdija ta' ġidhom taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid forżuz tal-proprjeta'. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forżuz, persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Pero' dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha taghhom fuq il-ġid in kiwstjoni;*

7. *Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-Liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew fil-każ tagħna, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mill-liġi, (ii) huwa*

fl-interess ġenerali għaliex irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni; u (iii) jżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu b'mod ġenerali. Jiġi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif il-Kap. 69 għandu jitqies li jmur kontra l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

8. *Illi dwar l-ilment mibni fuq l-artikolu u tal-Konvenzjoni u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jeċepixxi illi dawn l-artikoli huma inapplikabli għall-fattispecie tal-każ odjern. L-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq huwa mixħut esklussivament fuq il-'procedural fairness' ta' kawża. L-aċċess għall-Qorti ma jfissirx li l-Liġi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;*

9. *Illi fir-rigward tal-allegat nuqqas ta' rimedju effettiv, l-esponent isostni illi bl-intavolar ta' dawn il-proceduri kostituzzjonali u konvenzjonali ir-rikorrenti stess qieghdin jirrikonoxxu li s-sistema Maltija tipprovdi ghal rimedju domestiku li huwa effettiv. Li kieku ma kienx hekk ir-rikorrenti ma kienux ser joqghodu jintavolaw din il-procedura;*

10. *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-rikorrent, 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-rikorrent.*

11. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat ir-Risposta tal-intimati **Anthony u Doris Richard** intavolata fl-4 ta' Settembru 2020 (fol 45) li permezz tagħha eċċepixxew:

1. *ILLI preliminarjament, ir-rikors fl-ismijiet premessi kif redatt huwa invalidu billi Tuttisanti sive Toussaint Ciantar ma jirriżultax imsiefer, anzi jirriżulta minn Dok.F bħala residenti f'Malta, u għalhekk ibnu Mark Philip Ciantar ma setax jintavola tali rikors fil-vesti ta' prokuratur;*
2. *ILLI fil-mertu jeħtieġ qabel xejn illi r-rikorrenti tipprovdu prova tat-titolu allegat minnhom, billi tali prova ma tirriżultax mid-dokumenti esibiti;*
3. *ILLI l-ħdim tal-Kap.69 huwa eskluż mill-applikazzjoni ta' l-art.37 tal-Kostituzzjoni bis-saħħa ta' l-art.47(9) ta' l-istess Kostituzzjoni;*
4. *ILLI kjarament l-ilmenti tar-rikorrenti ma jikkonċernawx aspetti ta' proċedura imma jikkonċernaw il-liġi sostantiva, u għalhekk l-esponenti ma jistgħux jifhmu r-rilevanza ta' l-art.39 tal-Kostituzzjoni, u lanqas ta' l-artikoli 6 u 13 tal-Konvenzjoni Ewropea; l-esponenti ma jifhmux partikolament ir-rilevanza ta' l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni, li tiddisponi*

biss li min huwa vittma ta' vjolazzjoni tal-Konvenzjoni għandu jkollu rimedju effettiv quddiem awtorità nazzjonali;

5. *ILLI fil-mertu wkoll tinħtieġ il-prova tal-valur lokatizju tal-fond matul iż-żmenijiet in diżamina;*
6. *ILLI l-Qorti Ewropea konsistentement iddikjarat illi l-Gvern ta' Malta għandu d-dmir li jibbilanċja d-drittijiet tas-sidien mal-ħtiġijiet soċjali, u li r-rimedju estrem ta' l-iżgumbrament mhuwiex meħtieġ sabiex tali bilanċ jinstab, iżda li hija kwistjoni ta' kumpens xieraq; jiġi sottomess għaldaqstant illi f'każ illi mill-prova tal-valur lokatizju jirriżulta ksur kif allegat, dina l-Onorabbli Qorti għandha tirrestrinġi ruħha għal rimedju kumpensattiv;*
7. *ILLI għall-finijiet tal-bilanċ tal-ħtiġijiet tas-sidien u ta' l-esponenti, jiġi rilevat illi l-esponenti għandhom rispettivament 73 u 71 sena, u li huwa assolutament impossibbli għalihom li jkunu jifilħu bħala pensjonanti li jottjenu self bankarju biex jixtru proprjetà alternattiva jew li jikru akkomodazzjoni alternattiva bir-rati attwali;*

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat illi fl-udjenza tal-10 ta' Novembru 2020, id-difensur tal-intimati konjuġi Richard irtira l-ewwel eċċezzjoni kontenuta fir-risposta tal-istess intimati.

Rat ukoll id-digriet tagħha mogħti fl-udjenza tal-10 ta' Novembru 2020 (fol 47 et seq) li permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrenti u innominat lill-**Perit Joseph Ellul Vincenti** sabiex jistma l-valur lokatizzju tal-propjeta` de quo bejn id-19 ta' Settembru 1987 sal-preżentata tar-rikors odjern, f'intervalli ta' ħames snin.

Rat in-nota tar-rikorrent **Emanuel Ciantar** intavolata fil-5 ta' Jannar 2021 (fol 50) li permezz tagħha ppreżenta affidavit tiegħu stess, b'dokumenti annessi (Dok C, fol 51 sa 66) u ta' **Consolata Brincat** (Dok CB, fol 67).

Rat illi fl-udjenza tal-4 ta' Frar 2021, il-Perit Tekniku Joseph Ellul Vincenti, ħalef u ppreżenta r-rapport tiegħu (fol 71 et seq).

Rat illi fl-udjenza tal-24 ta' Settembru 2021, id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li jaqblu illi fuq is-sit mertu tal-kawża ma saru ebda applikazzjonijiet fuq il-fond u illi PA 4508/2018 sa fejn jafu huma ma jirrelatax mal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Rat illi fl-udjenza tad-9 ta' Frar 2022, xehed il-**Perit Ellul Vincenti** u wieġeb għad-domandi in eskussjoni. Xehed ukoll minn jeddu r-rikorrenti **Emanuel Ciantar**.

Rat illi fl-udjenza tal-11 ta' April 2022 xehed il-**Perit Kenneth Camilleri**, prodott mir-rikorrenti. Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensur tar-rikorrenti li m'għandux aktar provi xi jressaq.

Rat illi fl-udjenza tat-22 ta' Ġunju 2022 xehed l-intimat **Anthony Richard**. Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensuri tal-intimati li m'għandhomx aktar provi x'jipproduċu.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali estensivi tar-rikorrenti u tal-intimat Avukat tal-Istat.

Rat illi fl-udjenza tal-14 ta' Novembru 2022, wara li semgħet it-trattazzjoni tad-difensur tal-intimati Richard, bi qbil bejn id-difensuri tal-partijiet, il-kawża thalliet għal-llum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **<u>fatti</u>**:

Illi r-rikorrenti **Emanuel Ciantar,** fl-affidavit tiegħu jispjega l-provenjenza tat-titolu u jirreferi għal numru ta' dokumenti ppreżentati mar-rikors promotur rigward il-propjeta` mertu ta' din il-vertenza u ċioe, il-fond 73, Triq l-Isqajjaq, Ħal Tarxien, li kien oriġinarjament jappartjeni lin-nannu tar-rikorrenti, Carlo Ciantar.

Jispjega li meta ġie nieqes Carlo Ciantar, wirtitu martu Bennarda Ciantar u meta ġiet nieqsa n-nanna kien wiritha missier ir-rikorrenti, Gaetano Ciantar. Jgħid li sussegwentament, missieru ġie nieqes fid-19 ta' Settembru 1987 u skont l-aħħar testment tiegħu tal-5 ta' Lulju 1973, hu u ħutu kienu nnominati bħala eredi universali f'ishma ugwali. Jispjega li kienu seba' aħwa u ċioe: Carlo Ciantar, Tuttisanti Ciantar, Carmela Xuereb, Bernardina Buttigieg, Joseph Ciantar, Consiglia Brincat u hu. Huma għamlu d-denunzja relattiva fejn il-post huwa indikat bħala 30/31, Triq Sqajjaq, Tarxien.

Carlo Ciantar miet f'Marzu tas-sena 2020 u wirtuh it-tfal tiegħu Carmelo Ciantar, Gaetano Ciantar u Joseph Frantzen.

Illi għalhekk mill-provi <u>mhux</u> kkontestati jirriżulta li r-rikorrenti huma l-proprjetarji uniċi tal-fond ossija 73, ġia 30/31, Triq l-Isqajjaq, Ħal Tarxien.

Emanuel Ciantar, fl-affidavit tiegħu, jispjega li l-propjeta` in kwistjoni minn dejjem jiftakarha mikrija lill-familja ta' Doreen Richard. Jgħid li oriġinarjment kienet mikrija lil ġenituri tagħha li kien kunjomhom Peplow u li wara mewthom, il-post baqa` mikri lil Doreen u l-kera li kienet titħallas kienet ta' tmintax -il Lira (Lm18) fis-sena li mill-2009 kienet għoliet għal mitjen u ħamsa u għoxrin Ewro u wieħed u ħamsin ċenteżmu (€225.51) fis-sena. Jispjega li m'għandhomx kotba tal-kera sabiex jikkonfermaw il-ħlasijiet li rċevew tul is-snin, iżda jikkalkolaw li b'kollox irċevew is-somma ta' tlett elef, mija u disgħa u disgħin Ewro u sitta u ħamsin ċenteżmu (€3,199.56) f'kera mis-sena 1987 sas-sena 2018. Jgħid li wara dan ma baqghux jaċċettaw il-kera u għalhekk ġew iddepożitati l-Qorti.

Jispjega li l-kera kienet oriġinarjament tinġabar minn oħtu Consiglia u wara l-mewt ta' missierhom beda jiġborha ħuhom il-kbir Carlo, u minn xi sitt snin 'l hawn beda jiġbor Emanuel Ciantar.

Jgħid li madwar sena ilu mar ikellem lil Anthony Richard sabiex toghla l-kera u kien qallu li l-kera setgħet toghla biss bi tlieta fil-mija (3%) u għalhekk bdew dawn il-proċeduri.

Jgħid li kienu qabbdu lill-Perit Kenneth Camilleri sabiex jipprepara rapport dwar il-valur tal-post li ġie stabbilit fl-ammont ta' miljun u mitejn elf Ewro (€1,200,000).

Mistoqsi fix-xhieda tiegħu jekk kienx hemm xi applikazzjoni tal-ippjanar rigward il-propjeta` in kwistjoni jgħid li sa fejn jaf hu le.

Mistoqsi jekk hemmx negozjati sabiex tinbiegħ id-dar ma' persuni li setgħu għamlu applikazzjoni mal-awtorita tal-ippjanar, hu jgħid li sa fejn jaf hu applikazzjonijiet m'hemmx u mhux il-ħsieb li d-dar tinbiegħ qabel ma tkun vojta.

Illi r-rikorrenti **Consolata Brincat**, fl-affidavit tagħha tispjega il-bdil fin-numri uffiċjali tal-fond u taghti l-istess spjega ta' provinjenza bhal Emanuel Ciantar.

Tispjega li l-propjeta` in kwistjoni minn dejjem tiftakarha mikrija lill-familja ta' Doreen Richard. Tgħid li oriġinarjament kienet mikrija lill-ġenituri tagħha li kien kunjomhom Peplow u li wara mewthom, il-post baqa` mikri lil Doreen u l-kera li kienet titħallas kienet ta' tmintax -il Lira (Lm18) fis-sena u li mill-2009 kienet għoliet għal mitjen u ħamsa u għoxrin Ewro u wieħed u ħamsin ċenteżmu (€225.51) fis-sena.

Illi fix-xhieda tiegħu, il-**Perit Kenneth Camilleri** jikkonferma li ħejja r-rapport li jinsab a fol 80 tal-proċess. Jispjega li l-inkarigu tiegħu kien li jaċċeddi fuq il-fond in kwistjoni u jagħmel stima tal-propjeta`. Jgħid li hu għamel spezzjoni u ra l-qisien u l-potenzjal skont il-policies viġenti tal-Awtorita tal-Ippjanar attwali.

Mistoqsi jekk hemmx applikazzjonijiet pendenti dwar il-fond in kwistjoni mal-awtorita` tal-ippjanar - jgħid li sa Jannar tal-2020 ma kienx hemm.

Illi fix-xhieda tiegħu, **Anthony Richard** jgħid li hu joqgħod flimkien ma martu fil-fond numru 73, Triq l-Isqajjaq, Tarxien u ilu joqgħod hemm mill-1971. Jispjega li martu ilha toqgħod hemm mill-1954. Mistoqsi dwar il-kirja kif bdiet, jgħid li oriġinarjament kienet issejjaħ lill-ġenituri tal-mara, illum mejtin, il-konjuġi Peplow u kellhom kirja ta' għoxrin Lira Maltin (Lm 20) fis-sena.

Mistoqsi għandux propjeta` oħra, jgħid li għandu propjeta` f'Birkirkara li dwarha għaddej minn proċeduri simili għal dawk odjerni. Jispjega li f'din il-propjeta` llum jgħix terz li kien kera l-propjeta` mingħand il-ġenituri tiegħu u li hu wiret mingħandhom.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Joseph Ellul Vincenti,** b'rapport maħluf fl-4 ta' Frar 2021 (fol 71 et seq), irrelata li l-<u>valur tal-fondi </u>in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' seba' mitt elf Ewro (€700,000).

Bħala <u>valur lokatizzju</u> tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tieghu, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1987 sas-sena 2020, u jirriżulta illi l-kera ġusta tal-prorpjeta'

fuq is-suq, skont il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq, kellha tkun:

1987 sa 1994	€3,069 fis-sena	€24,552 ta' tmien snin
1995 sa 1999	€5,180 fis-sena	€25,900 ta' ħames snin
2000 sa 2004	€7,159 fis-sena	€35,795 ta' ħames snin
2005 sa 2009	€11,420 fis-sena	€57,100 ta' ħames snin
2010 sa 2014	€14,655 fis-sena	€73,275 ta' ħames snin
2015 sa 2019	€15,888 fis-sena	€79,440 ta' ħames snin
2020	€24,000 fis-sena	€24,000 ta' sena

għal total ta' kera komplessiva ta' tliet mija u għoxrin elf u tnejn u sittin Ewro (€320,062) mis-sena 1987 sas-sena 2020, bħala intorjtu ta' kera illi kien ikun giust u ekwu skond il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Fi tweġibiet għad-domandi in eskussjoni, il-Perit jikkonferma li ħa konjizzjoni tar-rapport tal-Perit ex-parte Kenneth Camilleri. Jispjega li l-propjeta` tinsab f'żona fejn hu permess bini ta' żewġ sulari.

Mistoqsi għala hemm diskrepanza daqshekk kbira bejn il-valutazzjoni li wasal għaliha hu u dik tal-Perit ex-parte, jgħid li hu ikkunsidra dak li hemm u l-potenzjal tas-sit, mentri l-Perit ex-parte jidher li kkunsidra permess ta' bini fuq propjeta` adjaċenti li wara ġie rtirat.

Mistoqsi dwar jekk ikkunsidrax li l-bini ma jkunx jista` jitwaqqa minħabba valur storiku jgħid li iva. Jispjega li l-propjeta` tinsab fi triq dejqa u anke jekk kemm -il darba joħroġ permess ta' garaxx, xorta ma jkunx possibli li toħroġ vettura minnu minħabba d-djuq tat-triq.

Il-Qorti ma tħossx illi hemm raġunijiet sabiex tvarja dak stabbilit mill-Perit minnha mqabbda u sejra tagħmel tagħha il-konklużjonijiet tagħha kif magħmula fir-rapport tagħha.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**<u>sottomissjonijiet</u>** magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi r-**rikorrenti** fis-sottomissjonijiet tagħhom jissottomettu li fir-rigward tal-eċċezzjoni dwar il-prova ta' titolu tar-rikorrenti, din ġiet ampjament ppruvata u m'għandux ikun hemm dubju li l-propjeta` in kwistjoni tappartjeni lir-rikorrenti.

Jissottomettu li lanqas ma hemm dubju li l-propjeta` de quo ilha mikrija minn ferm qabel l-1 ta' Ġunju tal-1995 u għalhekk koperta bil-protezzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Dwar il-mertu b'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Amato Gauci vs Malta** deċiża fil-15 ta' Diċembru 2009 jgħidu li huwa paċifiku li s-sitwazzjoni li sabu ruħhom fiha r-rikorrenti hi waħda leżiva tad-drittijiet tagħhom. Jissottomettu li in vista tal-ġurisprudenza ma hemm l-ebda dubju li l-liġijiet in kwistjoni waslu għal interferenza sproporzjonata li għamlitha prattikament impossibli li r-rikorrenti jirriprendu lura l-pussess tal-fond u dana apparti li l-kera li rċevew ma tirriflettix il-kera li setgħu jirċievu fuq is-suq miftuħ u għalhekk din il-Qorti għandha ssib li hemm leżjoni tad-dritt sanċit mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Jissottomettu illi l-fatt li ma kienx hemm dritt ta' aċċess għall-Qorti hemm leżjoni wkoll għad-dritt tas-smigħ xieraq u dana stante li qabel l-emendi tal-2021 ir-rikorrenti ma kellhom ebda rimedju biex jitolbu żieda fil-kera u anke l-aspett ta' żgumbrament huwa wieħed limitat ħafna.

Fir-rigward ta' danni pekunjarji jissottomettu li dan għandu jiġi komputat billi jitnaqqsu tletin fil-mija (30%) tal-valur lokatizzju stabbilit mill-Perit rappreżentanti l-għan soċjali tal-kirja u għoxrin fil-mija (20%) rappreżentanti l-fatt li ma kienx hemm garanzija li l-fond kien ha jinkera f'kull stadju u għalhekk la darba isir dan it-tnaqqis u jitnaqqas l-ammont ta' kera perċepita, jissottomettu li għandhom jirċievu kumpens fl-ammont ta' mija u sitta u sebgħin elf, u ħamsa u tletin Ewro u sittax -il ċenteżmu (€176,035.16).

Jagħmelu referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et** deċiża fis-26 ta' Mejju 2021 u isostnu li l-aħwa Carmelo Ciantar, Gaetano Ciantar u Joseph Frantzen xorta għandhom ikunu intitolati għal kumpens tal-antekawża tagħhom missierhom Carlo Ciantar li miet f'Marzu 2020.

Minn naħa tiegħu **l-Avukat tal-Istat**, primarjament jiddikjara li t-titolu tar-rikorrenti ġie pruvat.

Isostni li ma kien hemm l-ebda ksur ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan principalment minhabba l-fatt li hemm ġurisprudenza li tgħid li biex ikun hemm tali vjolazzjoni jridu jikkonkorru tlett elementi, cioe` (i) t-tehid imgieghel tal-proprjeta; (ii) il-kumpens offrut irid ikun wiehed mhux xieraq u (iii) li hemm xkiel ta' access lill-Qrati u nuqqas ta' dritt ta' appell.

Jgħid illi ghalkemm il-fond huwa soggett għal kirja li tkompli b'mod kontrollat ai termini tal-Kapitolu 158 jew tal-Kapitolu 69, ir-rikorrenti xorta baqgħu s-sidien tal-fond de quo. Issir referenza għal **Philip Amato Gauci vs Avukat Ġenerali et,** Qorti Kostituzzjonali tas-26 ta' Mejju 2006, u **Nazzareno Galea et vs Giuseppe Briffa** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Novembru 2001.

Illi l-Avukat tal-Istat jkompli jtenni li lanqas ma hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Jirreferi ghall-principji bazilari dwar dan d-dritt fondamentali u jissottometti li m'ghandux ikun hemm kontestazzjoni li l-mizuri legislattivi kontemplati fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandhom bhala skop li jikkontrollaw l-uzu tal-proprjeta u ghalhekk dawn ghandhom jigu ezaminati

taht t-tieni paragrafu ta' dan l-Artikolu. L-interferenza tal-Istat fuq l-uzu tal-proprjeta tista' titqies bhala wahda permissibli, jekk tissodisfa dawn t-tlett kriterji, cioe`, (i) li l-mizura mehuda mill-Istat tkun saret taht qafas legali; (ii) li l-iskop tal-mizura kien wiehed ghal ghan legittimu u (iii) li l-mizura mehuda zammet bilanc gust u proporzjonat bejn l-ghan socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Fl-analizi li jaghmel l-Avukat tal-Istat dwar dawn t-tlett principji jirreferi ghas-sentenzi fil-kawz, **James and Others vs United Kingdom et** deciza fil-21 ta' Frar 1986 u **Hutten-Czapska v. Poland** deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006. L-Avukat Generali jsostni li l-Gvern huwa gustifikat li jiehu dawn l-mizuri biex jipprotegi l-inkwilini.

Dwar il-kumpens, isostni li danni f'kawża kostituzzjonali qatt ma jista jkun danni ċivili. Isostni li t-talba sabiex jieqaf it-tiġdid tal-lokazzjoni ċertament li mhuwiex xieraq fiċ-ċirkostanzi stante li l-protezzjoni hija mogħtija b'għan leġittimu. Isostni li anke fir-rigward tat-talba għal kumpens, ir-rikorrenti naqqsu milli jippruvaw żvantaġġi ekonomiċi konkreti li soffrew. Isostni li ċertament ir-rikorrenti m'għandhomx jingħataw kumpens għaż-żmien meta ma kinux sidien tal-fond. Finalment jissottometti li jekk kemm -il darba ser jiġi likwidat kumpens dan għandu jkunu konformi mal-ġurispurdenza fejn ikun hemm tnaqqis ta' ħamsin fil-mija (50%) tal-valur stabbilit mill-Perit Tekniku, mnaqqsa l-kera perċepita u għalhekk m'għandux jeċċeddi s-somma ta' mija u disgħa u ħamsin elf u wieħed u tletin Ewro (€159,031).

Minn naħa tagħhom l-intimati **Richard** jissottomettu illi m'hemmx kontestazzjoni dwar il-fatt li hemm vjolazzjoni u li r-rikorrenti għandhom jieħdu kumpens mingħand l-Avukat tal-Istat.

Jirrelevaw li għal fini ta' rimedju, l-intimat jinsab f'sitwazzjoni ambigwa minħabba li hu sid ta' propjeta` oħra li dwarha għaddej minn proċeduri simili. Jirreferi għall-kawża quddiem din il-Qorti, diversament preseduta, bir-referenza 733/2021 TA kif ukoll il-kawża pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bir-referenza 711/2021.

Jispjegaw li għalhekk minkejja li l-intimat għandu propjeta li hi f'ismu, jekk kemm -il darba, din il-Qorti tordna l-iżgumbrament xorta waħda m'għandux fejn jgħix għax jinsab fl-istess sitwazzjoni li qedgħin fiha r-rikorrenti.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi stabbiliti l-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżamina u tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet preliminari imqajjma mill-intimati fir-risposti tagħhom:

<u>Eċċezzjoni dwar il-prova tat-titolu tar-rikorrenti</u>

Illi bl-<u>ewwel eċċezzjoni tal-intimati konjuġi Richard</u> ir-rikorrenti kienu mitluba jġibu l-prova tat-titolu tagħhom.

F'dan ir-rigward, din il-Qorti tirreferi għas-sentenza li tas-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk :-

> *"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet al-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Il-Qorti fliet bir-reqqa d-dokumenti preżentati mir-rikorrenti kif ukoll l-affidavits ta' tnejn mill-istess rikorrenti. Jirriżulta li d-dokumenti preżentati, li ma ġew bl-ebda mod kontradetti mill-intimati juru għas-sodisfazzjon ta' din il-Qorti li r-rikorrenti Emanuel Ciantar, Consolata Brincat, Bernardina Buttigieg, Tuttisanti Ciantar u Carmela Xuereb akkwistaw is-sehem tagħhom mill-propjeta` de quo mill-wirt ta' missierhom, flimkien ma' żewġ ħuthom oħra u ċioe` Carlo Ciantar u Joseph Ciantar li sussegwentament ġew nieqsa.

Fir-rigward tal-eredita` ta' Joseph Ciantar, l-unika dokument ippreżentat kienet kopja tat-testment ta' Joseph Ciantar. Mank id-dikjarazzjoni *causa mortis*, li turi li dak esebit kien fil-fatt l-aħħar testment.

Fir-rigward tar-rikorrenti Carmelo Ciantar, Gaetano Ciantar u Joseph Frantzen ma ġie ppreżentat l-ebda dokument li jsostni dak li xehed Emanuel Ciantar fl-affidavit tiegħu, u ċioe` li l-imsemmija rikorrenti akkwistaw is-sehem tagħhom mill-wirt ta' missierhom Carlo Ciantar.

L-Avukat tal-Istat jiddikjara fin-nota tieghu illi huwa sodisfatt bit-titolu ppruvat mir-rikorrenti, u l-Qorti tinnota illi xejn minn dak migjub mir-rikorrenti bi prova ma gie kontradett. Fid-dawl anke ta' gurisdrupenza kostanti, il-Qorti qed tiddikjara ruha sodisfatta illi ghal finijiet ta' dawn il-proceduri, it-titolu tar-rikorrenti gie ppruvat fil-livell rikjest.

Ghalhekk, fic-cirkostanzi, il-Qorti sejra tichad l-eccezzjonijiet tal-intimati relattivi ghat-titolu illi kellhom jippruvaw ir-rikorrenti.

<u>Eċċezzjonij dwar il-prova tal-kirja bejn ir-rikorrenti u l-intimati Richard</u>

L-intimati Avukat tal-Istat fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu eċċepixxa li r-rikorrenti kellhom jġibu prova li l-allegat ftehim tal-kirja dwar il-fond 73, Triq l-Isqajjaq, Tarxien, huwa filfatt regolat bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Qorti tosserva wkoll li kemm fl-affidavit tar-rikorrenti u kemm fix-xhieda tal-intimati Richard hemm qbil li l-fond huwa mikri mir-rikorrenti lill-intimati Richard u ilu hekk mill-1954 meta nkera lill-ġenituri tal-intimata, il-konjuġi Peplow, u għalhekk ċertament li minn qabel l-1995.

Għaldaqstant, il-Qorti hija sodisfatta dwar l-fatt li l-ftehim ta' kirja tal-fond 73, Triq l-Isqajjaq, Tarxien bejn ir-rikorrenti u l-intimati Richard jmur lura għal qabel l-1995 u għalhekk din l-eċċezzjoni sejra tiġi miċħuda.

<u>Eċċezzjoni rigward minn meta jista` jibda l-ilment tar-rikorrenti</u>

L-intimat Avukat tal-Istat fit-tielet eċċezzjoni tiegħu eċċepixxa li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sidien tal-propjeta`.

Il-Qorti tosserva li l-ilment tar-rikorrenti jibda` mid-19 ta' Settembru 1987 u ċioe` meta l-aħwa Ciantar akkwistaw il-propjeta` mingħand missierhom Gaetano Ciantar u għalhekk din l-eċċezzjoni ma tapplikax u dana stante li l-ilment tagħhom jibda` propju mid-data meta saru sidien.

Għaldaqstant il-Qorti qiegħda tiċħad din l-eċċezzjoni.

<u>Eċċezzjoni rigward l-inapplikabilita` tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa, permezz tar-raba` eċċezzjoni tiegħu u l-intimati Richard eċċepixxew l-istess permezz tat-tielet eċċezzjoni tagħhom li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta mhuwiex applikabbli għal dawn il-proċeduri peress l-liġi daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Gunju 1931 u għalhekk hija protetta bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 47(9) tal-kostituzzjoni.

Issa l-Artikolu 47(9) jgħid testwalment hekk:

> *Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fisseħħ 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' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;*
>
> *(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*
>
> *(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew*
>
> *(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.*

Illi din l-eċċezzjoni diġa` tressqet f'numru ta' kawżi ta' din x-xorta u l-Qrati tagħna diversament preseduti ġja kellhom diversi opportunitajiet jistabilixxu il-pożizzjoni prelevanti fir-rigward. Issir referenza partikolari għal sentenza li ngħatat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **Anthony Muscat f'ismu personali u bhala mandatarju ta' Giovanna sive Joan Mifsud u Marie Scicluna vs Elizabeth Farrugia u l-Avukat tal-Istat**.[1]

> *Dwar dan l-aggravju din il-Qorti diġa` għamlet il-pożizzjoni tagħha ċara f'numru ta' sentenzi fosthom* ***Charles Bonello v. il-Kummissarju tal-Pulizija*** *et tat-23 ta' Novembru 2020:*
>
> *"Il-Qorti tosserva:-*
>
> i. *"L-Art. 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` li kull xorta li tkun" ma jista' jittieħed jekk mhux inter alia bi ħlas ta' kumpens xieraq. Id-dritt ta' sid li jkollu l-pussess materjali u mhux biss pussess legali huwa interess fuq proprjeta`. B'hekk hu imħares taħt l-art. 37 minkejja li s-sid ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjeta`.*
> ii. *"Il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 li pero` ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 47(9).*
> iii. *"L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li, "Ebda ħaġa flartikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fisseħħ 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).....". It-tiġdid tal-kirja seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, ċioe` L-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fis-seħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għaldaqstant mhuwiex milqut minn Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*
> iv. *"Għalkemm hu minnu li l-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, pero` ma kellhomx l-effetti li jissemmew filparagrafi (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni".*
>
> *9. L-istess intqal fis-sentenzi* ***Anthony Debono v. Avukat Ġenerali et*** *tat-8 ta' Ottubru 2020 u* ***Michael Farrugia et v. Avukat Ġenerali*** *tas-6 ta' Ottubru 2020.*

It-tiġdid tal-kirja seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel s-sena 1962, ċioe` l-Ordinanza Li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fis-seħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk mhux milqut mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Għalkemm huwa veru li l-Kapitolu 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara s-sena 1962, xorta ma kellhomx l-effetti li jissemmew fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47(9) tal-kostituzzjoni.

[1] 26 ta' Mejju 2021

Għaldaqstant il-Qorti sejra tilqa` l-eċċezzjoni kif dedotta mill-Avukat tal-Istat u mill-konjuġi Richard u tiddikjara li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-proċeduri odjerni għar-raġunijiet fuq esposti.

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

L-ewwel talba tar-rikorrenti hija sabiex din il-Qorti tiddikara li l-fatti premessi jagħtu lok għal vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem, kif ukoll tal-Artikoli 6 u 13 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

Illi għal dak li jirrigwarda l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, kif diġa ġie kkonsiderat hawn fuq, dan ma japplikax f'dawn ċ-ċirkostanzi.

<u>**L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll**</u>

Għalhekk din il-Qorti sejra issa tikkonsidra jekk seħħitx vjolazzjoni ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan l-Artikolu jipprovdi testwalment hekk:

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

Dan l-Artikolu huwa artikolat fuq tlett principji:

i) Kull persuna, sew dik naturali kif ukoll dik morali, ghandha dritt ghat-tgawdija tal-proprjeta b'mod pacifiku;

ii) Tnaqqis fit-tgawdija tal-proprjeta jista` jkun biss gustifikat jekk jintwera li jkun sar fl-interess pubbliku. Dan mhuwiex dritt assolut u huwa soggett ghal kondizzjonijiet mahsuba fil-ligi u ghall-principji ta' dritt internazzjonali. Min ikun imcahhad huwa ntitolat ghal kumpens xieraq

iii) L-Istat ghandu d-dritt li jghaddi ligijiet sabiex b'mod xieraq jikkontrolla l-użu tal-ġid fil-interess pubbliku.

F'dan ir-rigward intqal fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et**[2]

> *"...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta` u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll.*
>
> *Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta'*
>
> *(i) legalita` (lawfulness),*
> *(ii) ghan legittimu fl-interess generali, u*
> *(iii) bilanc gust. "*

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi "*rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1"*.[3]

L-Istat għandu għalhekk marġini ta' apprezament wiesa` meta jiġi biex idaħħal leġislazzjoni li tkun intiża sabiex tipprova ttaffi problema ta' akkomodazzjoni residenzjali. Iżda l-interferenza tal-Istat għandha tkun waħda legali, motivata bi skop legittimu fl-interess ġenerali u għandha toħloq bilanc ġust.

Fuq l-element tal-interess ġenerali intqal minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**[4]

> *Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux semplici ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.*[5]

It-terminu interess pubbliku jew ġenerali għandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli għandhom diskrezzjoni wiesa' f'dan il-kuntest li m'għandhiex tiġi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirriżultax li tkun irraġonevoli. (Grgić et al., The Right to Property under the European Convention of Human Rights (CoE, 2017)

Din id-diskrezzjoni mhix waħda llimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun entro l-eżiġenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[6]

F'dan l-każ r-rikorrenti mhux qed jikkontestaw il-legalita` tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas il-leġittimita` tal-iskop tal-liġi (l-iskop soċjali) - imma n-nuqqas ta' proprozjonalita` fil-valur lokatizju tal-fond meta kkomparat mal-kera pagabbli skont

---

[2] Qorti Kostituzzjonali deciza fil-31/01/2014
[3] **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII
[4] deciza 11/05/2017
[5] **Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet** (Qorti Kostituzzjonali, deciza 10 t'Ottubru 2003)
[6] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**

il-liġi u wkoll minħabba l-inċertezza dwar meta tista` tieħu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni. Ma huwiex kontestat illi l-istat għandu s-seta` li jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` fl-interess pubbliku, u ma huwiex kontestat ukoll illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, safejn huma maħsuba illi jiżguraw li n-nies ikollhom saqaf fuq rashom, huma fl-interess pubbliku.

Iżda l-istat irid jissodisfa lill-Qrati li fil-konkret ikun inżamm dak l-element ta' bilanċ jew proporzjonalita` bejn l-għan li jkun irid jintlahaq fl-interess pubbliku min-naħa l-waħda u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali ta' l-individwu min-naħa l-oħra. Il-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għaliex altrimenti ma jiġix sodisfatt l-element ta' proporzjonalita`.

Fir-rigward tal-element tal-proprozjonalita`, ġie deċiż illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ma tkunx tissarraf f'leżjoni tal-istess drittijiet, għandu jirriżulta illi l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun żammet *"[a] fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1"*.[7]

Fuq dan il-punt, gie deciz illi:[8]

> *Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu agevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust. Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc giust u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq...*

Illi din il-kwistjoni ġiet evalwata mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem f'numru ta' kawżi, fosthom **Amato Gauci vs Malta** deċiża fil-15 ta' Settembru 2009; **Saliba et vs Malta** deċiża fit-22 ta' Novembru 2011; **Zammit & Attard Cassar vs Malta** deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 u **Buttigieg and others vs Malta** li ġiet deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018, fejn il-Qorti sostniet hekk:

> *41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), the lack of procedural safeguards in the*

[7] **Sporrong and Lönnroth v Sweden** (QEDB, 12/12/1984**), Brumarescu v. Romania** (QEDB, 28/10/1999), **Beyeler v. Italy** (QEDB, 05/01/2000); **Saliba v. Malta** (QEDB, 08/11/2005), **Edwards v. Malta** (QEDB, 24/10/2006), **Bistrovic v. Croatia** (QEDB, 1/05/2007), **Scerri v. Malta** (QEDB, 07/07/2020)
[8] **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (Qorti Kostituzzjonali, deciza 7/12/2012)

> *application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases, the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.*
>
> *42. Having regard to the facts of the case and the parties` observations, the same considerations apply in the present case.*
>
> *There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.*

Illi bl-istess mod kien hemm evoluzzjoni tal-ħsieb mill-Qorti Kostituzzjonali għal dak li jirrigwarda vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll f'dawn s-sitwazzjonijiet. F'dan s-sens, ssir referenza fost l-oħrajn għal **Maria Ludgarda sive Mary Borg vs Rosario Mifsud et.**[9] **, Rose Borg vs Avukat Generali et**[10] **u Emanuel u Dorothy mizzewgin Bezzina vs L-Avukat Generali llum Avukat tal-Istat u Madeliene Bezzina**[11].

Wara li l-Qorti qieset dawn l-insenjamenti ġurisprudenzjali, tikkonsidra li d-disposizzjonijiet dwar t-tiġdid awtomatiku tal-kera u l-kontroll fl-ammont ta' kera huma miżuri maħsuba biex jikkontrollaw l-uzu u t-tgawdija tal-proprjeta`. Fil-każ tal-llum jirriżulta illi l-kirja tal-fond bdiet fl-1954, meta l-intimati bdew jikru minn għand missier ir-rikorrenti versu l-ħlas ta' tmintax -il Lira Maltin (Lm18) fis-sena. Meta missier ir-rikorrenti kien kera l-fond de quo, għalkemm huwa wisq probabbli illi kien jaf illi l-kirja kienet ser tkun regolata bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dan ma jfissirx illi l-qagħda tiegħu bħala sid kienet ben tutelata. Minbarra hekk għalkemm r-rikorrenti baqgħu jaċċettaw l-kera, dan ma jfissirx li ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Dan l-istat (*state of affairs*) ta' nuqqas ta' għażla kienet realta` f'pajjiżna li baqa` jippersisti sa żmienijiet riċenti. L-iżvolta waslet wara numru ta' sentenzi kemm tal-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll tal-Qorti Ewropeja ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn ġie ddikjarat li l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera kienu jivvjolaw d-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Irid jingħad illi hawnekk mhux in diskussjoni d-dritt tal-Istat li permezz ta' leġislazzjoni jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` meta dan ikun fil-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qed jinżammu bilanċ u proporzjonalita` bejn l-interess ġenerali u l-interess privat.

Illi wara li kien hemm l-emendi għal Kodiċi Ċivili fis-snin 2009 u 2010, il-kera kellha tiżdied kull tlett snin. Għalkemm kien hemm dan l-bdil leġislattiv, il-proporzjonalita`

---

[9] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016
[10] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016
[11] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021

li jrid l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll baqgħet karenti, għaliex għalkemm kien hemm miljorament fil-posizzjoni tas-sid, xorta baqa` kostrett joqgħod għal awment tal-kera kif dettat mill-liġi. Qabel id-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi, ir-rikorrenti kienu ilhom snin iġarrbu leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom.

Il-Qorti tinnota li riċentement, permezz tal-Att Numru XXIV tas-sena 2021, kien hemm emendi ulterjuri ta' numru ta' artikoli fil-Kapitolu 69 fost l-oħrajn. Waħda minn dawn l-emendi tirrigwarda proprju l-awment fil-kera, fejn issa is-sidien jistgħu jitolbu lil-qrati sabiex l-kera tiġi awmentata sa' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq miftuh, kif ukoll li r-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu l-post u jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx li jkollhom l-protezzjoni tal-istat. Illi għalkemm dawn l-proċeduri kostituzzjonali nbdew qabel id-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emmendi, din il-Qorti se tieħu in konsiderazzjoni dan l-fatt meta tiġi biex tikkonsidra r-rimedju li se jingħata.

B'danakollu, kif gja ritenut mill-Qrati taghna, "*l-isporporzjon o meno ta' mizura pero` ma tridx tigi ezaminata sempliciment mill-lat teoretiku biss, izda trid tigi determinata f'kull kaz skont ir-rizultanzi fattwali tieghu*".[12]

Issa, jirriżulta mix-xhieda, li preżentement l-intimati Richard qegħdin jħallsu mitejn u ħamsa u għoxrin Ewro u wieħed u ħamsin ċenteżmu (€225.51) fis-sena. Mir-rapport tal-perit tekniku jirriżulta mingħajr dubju li din l-kera li qegħda titħallas mill-intimati Richard hija ħafna inferjuri għal kera fis-suq.

Il-perit tekniku stima li l-valur lokatizzju tal-fond fis-sena 2020 kien ta' erba' u għoxrin elf Ewro (€24,000). Issa a bażi tal-emendi l-godda li saru fil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, il-valur lokatizzju massimu tal-fond jiġi jammonta għal erbatax -il elf Ewro (€14,000), ossia bil-massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond li ġie stmat. Diskrepanza din ta' għaxart elef Ewro (€10,000) fuq ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%). Hi akbar id-diskrepanza meta mqabbel mar-rata ta' kera mħallsa l-aħħar sal-ftuh ta' dawn il-proċeduri, xejn anqas minn total ta' tlieta u għoxrin elf, seba' mija u erbgħa u sebgħin Ewro u disgħa u erbgħin ċenteżmu (€23,774.49) fis-sena.

Fuq kollox, il-Qrati tagħna ġja kellhom okkazjoni jiddikjaraw illi l-emendi l-ġodda bl-Artikolu 1531C tal-KAP 16 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sitwazzjoni ttaffiet imma fir-rigward tal-posizzjoni tas-sidien ma jistax jingħad li ġabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru.

> *Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom.*[13]

Din il-Qorti, kif ġja kellha l-okkażjoni tesprimi drabi oħra, għalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn qed jissubixxu leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom u

---

[12] 223/2019MC Zammit vs Avukat tal-Istat et (deciza 15/04/2021)
[13] **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**, Qorti Kostituzzjonali, deciza 27/03/2015

jibqgħu kostretti li jirċievu kera tenwa revedibbili abbażi tar-restrizzjonijiet imposti. Ir-restrizzjonijiet taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jikkostitwixxu wkoll ndħil fid-dritt konvenzjonali tal-atturi għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom, stante li permezz tagħhom nħolqot "*forced landlord-tenant relationship*" għal żmien indefinit, b'mod li r-rikorrenti qegħdin isofru deprivazzjoni tal-proprjeta` tagħhom, stante li ma jistgħux jieħdu lura l-proprjeta' ħlief taħt certi kondizzjonijiet restritti.

Huwa għalhekk ċar għal din il-Qorti li l-piż li kellhom iġorru r-rikorrenti kien spoporzjonat u eċċessiv u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tal-atturi sanċiti permezz tal-Artikolu wiehed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew ampjament leżi. Ir-rikorrenti kienu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom bla ma ngħataw kumpens xieraq.

Għaldaqstant l-ewwel talba tar-rikorrenti, fejn din tirrigwarda dikjarazzjoni li kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom, u partikolarment, kif stabbilit, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ser tigi milqugħa.

<u>L-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u L-Artikolu 6 u l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea</u>

L-<u>artikolu 39(2) tal-Kostituzzjoni</u> jaqra hekk:

> *(2) Kull qorti jew awtorità oħra ġudikanti mwaqqfa b'liġigħad-deċiżjoni dwar l-eżistenza jew l-estensjoni ta' drittijiet jewobbligi ċivili għandha tkun indipendenti u imparzjali; u meta l-proċeduri għal deċiżjoni bħal dik huma mibdija minn xi persunaquddiem qorti jew awtorità oħra ġudikanti bħal dik, il-każ għandujiġi mogħti smigħ xieraq għeluq żmien raġonevoli*

L-<u>artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni Ewropea</u> jaqra hekk:

> *"Fid-determinazzjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tiegħu jew ta' xi akkuża kriminali kontra tiegħu, kulħadd huwa intitolat għal smigħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi. Is-sentenza għandha tingħata pubblikament iżda l-istampa u l-pubbliku jistgħu jiġu esklużi millproċeduri kollha jew minn parti minnhom fl-interess tal-morali, tal-ordni pubbliku jew tas-sigurtà nazzjonali f'soċjetà demokratika, meta l-interessi tal-minuri jew protezzjoni tal-ħajja privata tal-partijiet hekk teħtieġ, jew safejn ikun rigorożament meħtieġ fil-fehma tal-qorti f'ċirkostanzi speċjali meta l-pubbliċità tista' tippreġudika l-interessi tal-ġustizzja."*

L-<u>artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea</u> jaqra hekk:

> *"Kull min ikollu miksura d-drittijiet u l-libertajiet tiegħukontemplati f'din il-Konvenzjoni għandu jkollu rimedju effettivquddiem awtorità nazzjonali għalkemm dak il-ksur ikun sar minnpersuni li jkunu qed jaġixxu f'kariga uffiċjali."*

Il-Qorti hawnhekk sejra tirreferi għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Cauchi vs. Malta**, mogħtija mill-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu, 2021, fejn ingħad illi:

> *"94. The Court observes that the complaint under Article 6 (access to court) in the present case concerns the impossibility, or in any event the delay, faced by the applicant in enforcing the judgment in her favour due to the introduction of Act No. XXVII of 2018 (which provided that even with a court judgment, it would not be lawful for the owner to proceed to request the eviction of the occupier without first availing him or herself of the new procedure provided by that law). Thus, the inability of the applicant to bring eviction proceedings (which was, at least on paper, meant to be open to her in the light of the remedy given by the first-instance constitutional jurisdiction) was the result of legislative State action. It follows that the situation is different from that where the violation complained of resulted from the actions or omissions of the constitutional jurisdictions.*
>
> *95. Such an interference by the State can and should be challenged before the constitutional jurisdictions (see, for example, mutatis mutandis, Azzopardi and Others v. Malta (dec.) nos. 16467/17 and 24115/17, 12 March, 2019). These latter courts – in finding in favour of the applicant – have the power (i) to declare the law in question null and void, opening the way for enforcement of the judgment in the applicant's favour, and (ii) to award her financial redress for the breach (see, conversely, Kozachek v. Ukraine, no. 29508/04, §23, 7 December, 2006, and Apostol v. Georgia, no. 40765/02, §46, ECHR 2006-XIV). It is true that having to initiate a further set of constitutional proceedings would further delay the enforcement of the applicant's judgment. However, it would then be for the constitutional jurisdictions to award adequate compensation for this further delay, which may of itself amount to a violation."*

Il-Qorti hija tal-fehma li ladarba ġie introdott l-Att XXIV tal-2021, m'għadx hemm il-ħtieġa li tippronunzja ruħha dwar il-lanjanza sollevata mir-rikorrenti f'dan ir-rigward, ladarba fi kwalunkwe każ qiegħed jiġi deċiż li huma sofrew ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom u għal dan il-ksur qegħdin jingħataw kumpens xieraq.

RIMEDJI

Ir-rikorrenti talbu li jingħataw ir-rimedji kollha li din il-Qorti jidhrilha xierqa.

F'dan ir-rigward, din il-Qorti qegħda tirreferi għal kawza **Robert Galea vs Avukat Generali et**[14], fejn il-Qorti kkonsiderat:

> *Illi f'dan ir-rigward u wara li hasbet fit-tul, il-Qorti taghzel li taghmel taghha l-principji imwettqa mill-Qorti Kostituzzjonali f'cirkostanza bhal din (Ara Kost. 31.1.2014 fil-kawza fl-ismijiet Dr. Cedric Mifsud et vs L-Avukat*

[14] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottobru 2020

Generali et §§ 32 – 36) u tghid li l-intimati Ganado ma jistghux jibqghu jinqdew bid-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta ladarba b`dak il-mod ir-rikorrent ikun qieghed igarrab ksur tal-jedd tieghu taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Min-naha l-ohra, huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta` Qorti mitluba tistharreg ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-gid u l-ghoti ta` kumpens xieraq biex tordna t-tnehhija millpost tal-okkupant li jkun.

F`kaz bhal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-ligi taghti l-kompetenza specjali biex iqis kwestjonijiet bhal dawn. Dan jinghad ukoll minkejja li din il-Qorti tgawdi setghat wesghin ta` rimedju li tista` taghti f`kaz li ssib ksur ta` xi jedd fundamentali tal-parti attrici.

Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali li ġie ripetut numru ta' drabi. Proċeduri kostituzzjonali ma humiex il-forum adattat sabiex jiġi deċiż jekk kirja għandhiex tiġi ddikjarata xolta jew jekk l-inkwilini għandux jiġi żgumbrat jew le mill-fond.

Minkejja dan u stante l-fatt li l-Qorti qed tikkonsidra li d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, bħala konsegwenza ta' dan, dik l-liġi m'għandiex ikollha aktar effett bejn il-partijiet. Illi għalhekk l-intimati Richard ma jistgħux aktar jistrieħu fuq il-protezzjoni li kienu jgawdu mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex jibqgħu jokkupaw l-fond *de quo*.

Il-likwidazzjoni tal-kumpens

Illi rigward il-kumpens, ingħad li "*r-rimedju li taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita mitlufa*".[15]

Il-Qorti Kostituzzjonali daħħlet fid-dettal fuq dan l-punt fil-kawza[16]:

Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti* ***Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et V Kummissarju tal-Artijiet et*** *deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f`materja ta` komputazzjoni ta` kumpens ghal lezjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:

Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f'certi kazijiet kellha taghti kumpens f'ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b`mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f'ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja.

[15] **Maria Stella s. Estelle Azzopardi et vs Avukat Generali et** - deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016
[16] **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et**, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016

Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f`dan il-kaz ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghajr ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond.

Issa ghalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum.

Dawn huma (1) it-tul ta` zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proceduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali taghhom, (2) il-grad ta` sproporzjon relatat mal-introjtu li qed jigi percepit ma` dak li jista` jigi percepit fis-suq hieles, konsidrat ukoll l-ghan socjali tal-mizura, (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjez sostanzjali li ghamlu l-intimati Tabone ssabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f`dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158.

Din il-Qorti ser tagħmel tagħha ukoll dak li ġja rriteniet f'okkażjonijiet oħra l-istess Qorti diversament preseduta[17], cioe`:

*Il-Qorti tibda billi taghmel referenza ghal dak deciz fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et vs Avukat Generali et** (PA 27/062019) fis-sens li*

"…l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi."

Fir-rigward tal-kumpens li ghandu jigi likwidat favur individwu li jkun sofra ksur tad-drittijiet fondamentali tieghu, gie deciz illi

"The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as

[17] 223/2019MC **Zammit vs Avukat tal-Istat et** (deciza 15/04/2021)

*possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley v. the United Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020).*

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:

*"…the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020)*

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:

*"…the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020)*

Tenut kont ta' din il-ġurisprudenza għalhekk, meta l-Qorti tiġi biex tillikwida l-kumpens, hija m'għandhiex toqgħod biss fuq id-diskrepanza bejn l-kera attwali u l-valur lokatizzju tal-fond fuq is-suq ħieles. Fatturi oħra li jiddeterminaw l-entita` tal-kumpens huma:

i) Il-interess ġenerali li jilleġittimizza l-intervent leġislattiv;
ii) Il-isproporzjon tal-kera attwalment mħallsa lir-rikorrenti u dak li seta' ipperċepixxew fis-suq ħieles;
iii) Iż-żmien li r-rikorrenti damu jġarrbu l-istat ta' sproporzjon;
iv) Il-fatt li r-rikorrenti baqgħu jaċċettaw l-ħlas tal-kera
v) Iż-żmien li fih r-rikorrenti baqgħu passiv bla ma ħadu azzjoni.

vi) Il-inerzja tal-istat meta baqa passiv għal snin twal sabiex jipprova jirrimedja s-sitwazzjoni;

Minħabba l-fatt li kull każ għandu ċ-ċirkostanzi u l-isfond tiegħu, huwa naturali li ma hemmx uniformita` fil-quantum tal-kumpens li jiġi likwidat mill-qrati tagħna minn każ għal każ. Din il-Qorti tikkonsidra li l-leżjoni fil-konfront tar-rikorrenti bdiet mid-19 ta' Settembru 1987, hekk kif dikjarat mir-rikorrenti stess.

Flimkien ma' dak li hawn fuq jingħad, din il-Qorti ser tagħmel tagħha l-insenjament u d-direzzjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Benjamin Testa et vs l-Awtorita' tad-Djar et**[18], fejn intqal hekk:

Fil-każ ta' ***Cauchi v. Malta****, deċiż mill-QEDB fil-25 ta' Marzu, 2021 ingħad li:*

'102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).

103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

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

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that

[18] 68/18/1AF deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Gunju 2021

it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted'.

33. Il-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali saret ezegwibbli u parti mil-liġi Maltija bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319). Skont ir-rapport tal-perit tekniku nkarigat mill-ewwel Qorti, il-valur lokatizju tal-proprjeta` in kwistjoni mill-1987 sal-2018 kalkolat fuq qligħ ta' bejn 2% u 3.5% jammonta għal €63,090. Ir-rikorrenti stess jikkonċedu li minn din is-somma għandhom jitnaqqsu 30% rappreżentanti l-valur tal-għamara fl-ammont ta' €18,927. Dan iħalli l-figura ta' €44,163.

34. Fuq l-insenjamenti tal-QEDB, sabiex jiġi ffissat kumpens ġust, minn din is-somma għandhom: - jitnaqqsu madwar 30% minħabba l-interess ġenerali; jitnaqqsu madwar 20% oħra għaliex il-fond mhux neċessarjament ser jinkera għall-perjodu kollu fis-suq ħieles; - titnaqqas il-kera pagabbli skont il-liġi (mhux kemm effettivament aċċettat Carmela Testa) fis-somma ta' madwar €5,341;

35. Bażat fuq dan il-kalkolu l-kumpens ġust dovut lir-rikorrenti għad-danni pekunarji kellu jkun bejn wieħed u ieħor ta' €20,000. Ma' dan għandu jiżdied ukoll kumpens non-pekunarju. Ikkunsidrat illi kien biss fis-sena 2018 li saret il-kawża, kumpens non-pekunarju ta' €5,000 hu suffiċjenti.

36. Hu minnu li fis-sentenza Cauchi v. Malta intqal ukoll:

"107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64)".

37. Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti mhijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti mhijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi l-kera b'rata tas-suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sidien ser jirċievu kumpens għallħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma mhijiex taxxabbli. B'hekk ser ikunu qegħdin igawdu minn benefiċċju sostanzjali.

Illi l l-valur lokatizzju li ngħata mill-Perit Tekniku tal-fond fil-perjodu minn Settembru tas-sena 1987 sa Lulju 2020, meta nbdew il-proceduri odjerni kien ta':

- 1987 (minn Settembru): elf u tlieta u għoxrin Ewro (€1,023)
- 1988 sa 1994: wieħed u għoxrin elf, erba' mija u tlieta u tmenin Ewro (€21,483)
- 1995 sa 1999: ħamsa u għoxrin elf u disa' mitt Ewro (€25,900)
- 2000 sa 2004: ħamsa u tletin elf, seba' mija u ħamsa u disgħin Ewro (€35,795)
- 2005 sa 2009: sebgħa u ħamsin elf u mitt Ewro (€57,100)
- 2010 sa 2014: tlieta u sebgħin elf, mitejn u ħamsa u sebgħin Ewro (€73,275)
- 2015 sa 2019: disgħa u sebgħin elf, erba' mija u erbgħin Ewro (€79,440)
- 2020 (sa Lulju): erbatax -il elf Ewro (€14,000)

Isegwi għalhekk li mis-sena 1987 sas-sena 2020, il-kera globali giusta kienet tkun fis-somma ta' tliet mija u tmint elef u sittax -il Ewro (€308,016).

Effettivament ir-rikorrent rċievew is-somma ta' tlett elef mija u disa' u disghin Euro u sitta u hamsin centezmu (€3199.56), li turi l-iżbilanc u sproporzjon evidenti.

Fid-dawl ta' dan kollu, u b'referenza wkoll għall-insenjament hawn fuq riprodott, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens pekunarju għandu jkun ta' **mija u għoxrin elf, disa' mija u wieħed u għoxrin Ewro (€120,921)** u li l-kumpens non-pekunarju għandu jkun ta' **għaxart elef Ewro (€10,000)**.

Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

€308,016 - €92,404 (30% għall-interess ġenerali) = €215,612

€215,612 - €43,122 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €172,490

€172,490 - €3199.56 (kera perċepita kif fuq maħdum) = €169,290

<u>DECIDE</u>

GĦALDAQSTANT, għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta` u tiddeċiedi din l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż u tilqa` t-talbiet tar-rikorrenti bil-mod segwenti:

1. **Tiddikjara u tiddeċiedi** li l-fatti suesposti u l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Anthony u Dolores sive Doreen, konjuġi Richard u għalhekk jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. **Tiddikjara u tiddeciedi** li l- intimati Anthony u Dolores sive Doreen, konjuġi Richard ma jistgħux jibqgħu jibbażaw l-okkupazzjoni tagħhom tal-fond bl-indirizz 73, Triq l-Isqajjar, Ħal Tarxien, fuq il-protezzjoni mogħtija lilhom bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, in kwantu l-applikazzjoni ta' din il-liġi hija inkonsistenti mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet

Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. **Tiddikjara u tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċioe` danni pekunarji u non pekunarji sofferti mir-rikorrenti.

4. **Tillikwida** d-danni pekunarji fis-somma ta' **mija u disa' u sittin elf, mitejn u disghin Ewro (€169,290)** u d-danni non-pekunarji fis-somma ta' **għaxart elef Ewro (€10,000)**.

5. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **mija u disa' u sebghin elf, mitejn u disghin Ewro (€179,290)** rappreżentanti danni pekunarji u non-pekunarju kif deċiż hawn fuq.

L-ispejjeż għandhom jiġu sapportati mill-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imhallef

Marisa Bugeja
Deputat Registratur