MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-28 ta' Frar, 2024

Rikors Kostituzzjonali Numru 320/2022 LM

Etienne Cachia (K.I. nru. 494876(M)) u Josephine Cachia (K.I. nru. 169527(M))

vs.

Avukat tal-Istat u
Federazzjoni Klabbs tal-Boċċi (VO/1921)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali mressaq fl-20 ta' Ġunju, 2022 mir-rikorrenti **Etienne Cachia (K.I. nru. 494876(M)) u Josephine Cachia (K.I. nru. 169527(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett:

1. *Illi r-rikorrenti Etienne Cachia huwa s-sid tal-proprjetà 140, ġia 55, Sisters Street, Tarxien, liema fond huwa kien akkwista permezz tal-kuntratt ta' donazzjoni tal-21 ta' Ġunju 2011 fl-Atti tan-Nutar Annalise Caruana li kopja tiegħu qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok A.*
2. *Illi dan il-fond kien ġie iddonat lilu mingħand zitu Josephine Cachia.*

3. *Illi Josephine Cachia kienet akkwistat dan il-fond flimkien ma' żewġha Carmelo Cachia permezz ta' kuntratt tas-17 ta' Jannar 1979 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon hawn anness u mmarkat Dok. B.*

4. *Illi l-fond kien ġie akkwistat oriġinarjament soġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' Lm1.97, liema ċens kien sussegwentement ġie mifdi permezz tal-kuntratt tat-28 ta' Lulju 1983 fl-Atti tan-Nutar George Cassar li kopja tiegħu qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok. C.*

5. *Illi Carmelo Cachia miet fis-7 ta' Marzu 2009, u l-wirt tiegħu, inkluż in-nofs indiviż tal-fond iddevolva fuq martu, l-attriċi Josephine Cachia, kif jirriżulta mill-*causa mortis *tal-25 ta' Frar 2010 li kopja tagħha qiegħda tiġi mmarkata bħala Dok. D.*

6. *Illi dan il-fond inkera lill-Federazzjoni intimata permezz ta' skrittura tal-1 ta' Frar 1986 li kopja tagħha qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok E, u dan versu l-kera ta' Lm200 ekwivalenti ghall-€465.87 fis-sena u għalhekk hija kirja protetta ġia la darba daħlet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995.*

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

8. *Illi id-dispożizzjonijiet tal-Att X tat-2009 ma japplikawx għal każini u dan ai termini tal-Artikolu 1525 u 1531J tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif lanqas japplikawż-żidiet tal-Att XXVII tal-2018 peress li l-fond mhuwiex użat bħala każin tal-banda biex b'hekk lanqas iż-żidiet irriżorji stipulati f'tali liġijiet m'huma a benefiċċju tal-esponenti.*

9. *Illi apparti minn hekk iż-żieda stipulata fil-Ligi sussidjarja 16.13 ukoll tagħti kirja irriżorja meta kkumparata mal-valur lokatizju tal-fond u dan minkejja illi l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew.*

10. *Illi kif jirriżulta mis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-11 ta' Lulju 2016 fil-kawża rikors kostituzzjonali nru. 25/13LSO fl-ismijiet Rose Borg vs Avukat Ġenerali et li konfermat is-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tal-25 ta' Frar 2016 fl-istess ismijiet fejn il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili kkonfermat illi r-rikorrenti ma kellhomx għażla fis-salvagwardja tal-proprjetà tagħhom u mit-teħid sfurzat li huma kienu qed jissubixxu bir-rekwizizzjoni li ġiet maħruġa kontra taghhom għall-proprjetà in kwistjoni biex b'hekk il-'ftehim' xorta baqa' sfurzat u ma kienux qed jirċievu kumpens xieraq skont is-suq ta' dak iż-żmien u wisq inqas tallum.*

11. *Illi dan ifisser illi r-rikorrenti ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jirċievu kera ġusta stante li l-fond tagħhom ġia la darba l-liġi ssoġġettat lill-esponenti għar-rilokazzjoni sfurzata tal-fond.*

12. *Illi l-fond fis-suq ħieles igib kera ferm ogħla minn €465 fis-sena li tħallas il-federazzjoni intimata.*

13. *Illi għalkemm il-perijodu tal-kirja kien biss għal sena din l-istess kirja baqgħet tiġġedded minn sena għal sena ossija minn 1986 sallum u r-rikorrenti m'għandhom l-ebda dritt jirrifjutaw li jġeddu din il-kirja.*

14. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti gew mqiegħda u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma ingħataw u qed jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond u dan peress illi l-kera li jitħallsu bl-ebda mod ma hu qrib il-valur lokatizju reali tal-istess fond kif jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.*

15. *Illi l-privazzjoni tal-proprjetà tar-rikorrenti hija leżjoni tad-dritt tal-proprjetà kif protetta mill-Konvenzjoni Ewropea.*

16. *Illi dan kollu ġja gie 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.*

17. *Illi r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta' "*fair balance*" bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz 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' proporzjonalità kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.*

18. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà tagħhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin jikkostitwixxu kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll 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*);*

19. *Illi din hija wkoll diskriminatorja sia ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.*

20. *Illi l-privazzjoni hija ferm iktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien oħra li ma krewx il-proprjetà tagħhom qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal-1995, għandhom id-dritt li jirrifjutaw li jġeddu l-kuntratt lokatizju meta ż-żmien patwit tal-kirja tiġi fit-tmiem tagħha, u jistgħu anke jassoġġettaw il-kunsens tagħhom għal kundizzjoni li l-kirja tiżdied.*

21. *Illi r-rikorrenti jħossu illi kemm għax il-kiri jiġġedded kull sena awtomatikament b'mod li ma jistgħux jieħdu lura l-fond jekk mhux għal raġunijiet li jaħseb għalihom il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta partikolarment Artikli 3,4, u 9 tal-istess Ordinanza kif ukoll għax il-kera ma jistax jiżdied jekk mhux kif jgħid l-Artikolu 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Liġi Sussidjarja 16.13 dan huwa bi ksur tal-jeddijiet tagħhom imħarsa taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dan billi huma b'mod diskriminatorju qed jiġu privati u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma jingħataw kumpens ġust għal dan.*

22. *Illi r-rikorrenti għandhom jirċievu d-danni minnhom subiti sia dawk pekunjarji u sia dawk non pekunjarji kif ukoll għandu jiġi ordnat l-iżgumbrament mill-intimati mill-fond in kwistjoni.*

23. *Illi qabel l-liġi sussidjarja 16.13 kien japplika l-*'fair rent' *a tenur tar-*'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance' *tal-1944 fejn kien jistabbilixxi l-*fair rent *a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema* 'fair rent' *a tenur tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma seta' qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi jekk il-fond kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914.*

24. *Illi dan ifisser illi r-rikorrenti ma segħtu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jirċievu kera ġusta stante li bil-liġi dak li kienu jirċievu kienet kera kif stipulat fil-1914 u baqa' hekk sal-2014 bl-aġġustamenti rriżorji LS 16.13.*

25. *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' iġib f'suq ħieles, b'konsegwenza illi tali diskrepanza tledi 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.*

26. *Illi l-kirja reali tal-fond in kwistjoni hija ferm ogħla mill-kirja miżera ta' €465 fis-sena li qiegħda titħallas u dan kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża wara li jinħatar perit nominandi.*

27. *Illi in oltre minkejja li daħal fis-sehh l-Att X tal-2009, dan ma kellu l-ebda effett fuq il-kirja odjerna u wisq anqas kellu l-Att XXVII tal-2018.*

28. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti qegħdin jiġu imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma qed 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 lokatizju reali tal-istess fond kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.*

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

30. *Illi l-privazzjoni tal-proprjetà tar-rikorrenti tammonta għal leżjoni tad-dritt tal-proprjetà kif protetti mill-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Protokoll 1.*

31. *Illi dan kollu ġja 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 Linheim 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 riċentement fil-kawża Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali, deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fit-8 ta' Mejju 2019.*

32. *Illi r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta'* 'fair balance" *bejn l-interessi ġenerali tal-komunità 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' proporzjonalità kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.*

33. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà 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-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll 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).*

34. *Illi għalhekk l-esponenti jħossu li fir-rigward tagħhom qed jiġi miksur l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan billi huma b'mod diskriminatorju qed jiġu privati u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma jingħataw kumpens ġust għal dan.*

35. *Illi l-esponenti Josephine Cachia hija dovuta l-kumpens għal-leżjoni sofferta minnha tul s-snin sakemm iddonat l-fond filwaqt li l-esponenti Etienne Cachia għandu jiġi kkumpensat għaż-żmien ta' wara li rċieva d-donazzjoni.*

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu 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-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti inkluż imma mhux limitat għal-LS 16.13 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Federazzjoni Klabbs tal-Boċċi tal-fond 140, ġia 55, Sisters Street, Tarxien qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni;*

ii *Tagħti lill-esponenti r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż imma mhux limitat għal li jiġi dikjarat illi l-Federazzjoni intimata m'għandiex il-jedd tibqa' tipprevalixxi ruħha mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u/jew li jiġi ordnat l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond de quo;*

iii *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni kemm dawk pekunjarji kif ukoll dawk non pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea*

iv *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.*

v *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati pekunjarji u non pekunjarji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.*

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

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fis-17 ta' Awwissu, 2022, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

1. *Illi preliminarjament, in-nuqqas ta' interess ġuridiku tar-rikorrenti Josephine Cachia, ġaladarba jirriżulta mid-DOK. A esebit mar-Rikors promotur li hija ttrasferiet l-interess fil-fond de quo lir-rikorrenti l-ieħor volontarjament fis-sena 2011;*

2. *Illi di più, in linea preliminari, ir-rikorrenti Josephine Cachia jonqsilha l-*victim status *rikjest biex tipproponi din il-lanjanza kostituzzjonali, kemm-il darba hija ttrasferiet l-interess tagħha 11-il sena ilu mingħajr ebda riżerva, lanqas ta' drittijiet litiġjuzi;*

3. *Illi, preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, dina l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita l-poteri kostituzzjonali tagħha, u dan stante li mill-Att promotur ma jirriżultax illi r-rikorrenti eżawrixxew ir-rimedji ordinarji li kellhom skont il-Liġi u ma jidher li ttentaw qatt li jtejjeb is-sitwazzjoni tiegħu, la qabel u lanqas wara l-emendi tas-sena 2021, u dan a tenur tal-Artikolu 4(2) tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;*

4. *Illi, preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għall-premes, jeħtieġ illi r-rikorrenti jindikaw b'mod ċar, preċiż u inekwivoku liema huma d-disposti tal-Liġi li huma qed jattakkaw permezz ta' dawn il-proċeduri, u mhux jifirxu b'mod wiesgħa billi jindikaw il-Kap. 69 kollu kemm hu u* 'ligijiet tal-kera viġenti'. *Huwa żgur li l-Kap. 69 kollu kemm hu ma jledix id-drittijiet proprjetarji ta' persuna. Jew ir-rikorrenti jafu liema disposti tal-Liġi allegatament iledulhom d-drittijiet fondamentali taghhom, jew inkella ma jafux. Dan in-nuqqas da parti tar-rikorrenti qiegħed jippreġudika l-linja difensjonali tal-esponenti, in kwantu ma jafx liema huma l-Artikoli tal-Liġi li għandu jindirizza, u jrid jobsor liema huma.* ***Jekk ir-rikorrenti ma jirrettifikax il-pożizzjoni tiegħu, b'riżerva ċar li l-esponenti, occorrendo, jintavola eċċezzjonijiet ulterjuri, l-esponenti jkun kostrett jeċċepixxi n-nebolożità tal-azzjoni permezz ta' din l-istess eċċezzjoni, u l-konsegwenti nullità tagħha.*** *Minħabba f'hekk, l-esponenti huwa kostrett li jipprova jkopri l-Liġi kollha kemm hi bit-tama li jolqot il-lanjanza tar-rikorrenti;*

IL-MERTU

5. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti, u dan stante li m'għandux jirriżulta li d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ġew leżi kif allegat, u dan għar-raġunijiet li jsegwu;*

L-Ewwel Talba

6. *Illi huwa importanti li jiġi rilevat illi minn eżami tat-talbiet, jidher li l-lanjanza li tidher fl-ewwel talba li dwarha r-rikorrenti jitolbu rimedju* ***hija limitata għall-kwistjoni tar-ripreża o meno tal-fond de quo u t-tiġdid awtomatiku tal-kera, u fuq hekk biss****. Imkien u b'ebda mod ir-rikorrenti, fl-ewwel talba tagħhom, jilmentaw dwar il-valur lokatizju. Din l-ewwel talba hija dik li tmexxi u li tagħti t-*terms of reference *ta' din il-kawża, stante li t-talbiet li segwu huma kollha konsegwenzjali għal din l-ewwel talba;*

7. *Illi għalhekk, l-esponenti minn issa se joġġezzjona bil-qawwa kollha għal kull tentattiv tar-rikorrenti li jittenta xi prova dwar valur lokatizju, inkluz il-ħatra ta' perit, u dan stante li l-kwistjoni ta' valur lokatizju ma tirrientrax fil-parametri ta' din il-kawża, iżda biss il-kwistjoni tar-ripreża tal-pussess;*

8. *Illi l-**Artikolu 3 tal-Kap. 69** tal-Liġijiet ta' Malta jirrifletti għan leġittimu u soċjali li se jingħad iżjed meta tiġi ttrattata t-tieni talba. Dan l-Artikolu jirrikjedi l-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera sabiex kirja ma tiġġeddidx jew jiġu imposti kundizzjonijiet ġodda mat-tiġdid, u b'hekk jintroduċi lill-partijiet għal mekkaniżmu legali li jirregola proprju l-każijiet fejn ir-ripreża ta' fond mikri jew l-imposizzjoni ta' kundizzjonijiet ġodda huwa possibbli;*

9. *Illi jkun bil-wisq superfiċjali jekk l-iter ta' din il-kawża jittratta l-Artikolu 3 u 4 tal-Kap.69 weħidhom, mingħajr ma wieħed jeżamina l-Kap. 69 kollu kemm hu għall-kuntest u kif l-Artikoli in eżamina jigi effettwat mill-kumplament tal-istess Liġi;*

10. *Illi fir-rigward ta**l-Artikolu 3 tal-Kap. 69** kif ukoll **l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16** tal-Liġijiet ta' Malta, bl-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, bis-saħħa tal-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69, is-sid jista' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jimponi kundizzjonijiet ġodda fuq l-inkwilin u biex il-kera tiġi riveduta sa 2% tal-*market value *tal-fond, u jista' jitlob reviżjoni tal-istess kull 6 snin skont l-Artikolu 4A(7), sakemm il-partijiet ma jiftehmux xort'oħra;*

11. *Illi l-istess Artikolu 4A jipprovdi wkoll, fis-subinċiż 4, li meta l-inkwilin ma jgħaddix mill-*means test*, jingħata sentejn biex jiżgombra mill-fond u s-sid ikun ħaqqu kumpens għal dak il-perijodu li l-Bord jillikwida favur is-sid;*

12. *Illi, skont is-subinċiż 6, jekk l-inkwilin jgħaddi mill-*means test*, il-Bord li jirregola l-Kera għandu s-setgħa li jgħolli l-ammont li għandu jitħallas f'kera* pendente lite;

13. *Ill l-Artikolu 8 u 9 tal-Kap.69 jirregolaw ir-ripreża tal-pussess ta' fond urban. L-Artikolu 9(a) diġà jipprovdi għal sitwazzjonijiet fejn f'każijiet analogi ta' kirjiet mhux assoġġettati għall-Kap. 69, is-sid jirriprendi l-pussess – bħal per eżempju nuqqas ta' ħlas ta' kera, ħsara fil-fond mikri, ksurijiet tal-kundizzjonijiet li jirregolaw il-kirja, sullokazzjoni tal-fond mingħajr il-permess tas-sid jew użu tal-fond mhux skont ir-raġuni miftehma – ċertament dawn huma lkoll raġunijiet validi u regolari li jagħtu l-eċċezzjoni ghar-restrizzjoni misjuba fl-Artikolu 3, **bħal ma jsir f'kirjiet oħra;***

14. *Illi l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, senjatament l-Artikolu 9(b) kif emendat, jagħti lis-sid dritt ta' ripreża jekk jirriżulta li l-inkwilin għandu residenza alternattiva li hija xierqa għall-bżonnijiet tiegħu u ta' familtu;*

15. *Illi bis-saħħa tal-emendi l-ġodda, l-Artikolu 14, li kien jittratta t-tiġdid awtomatiku tal-kirja bl-istess rata ta' kera u l-istess kundizzjonijiet sakemm is-sid ma jieħux azzjoni legali, ġie mħassar;*

16. *Illi b'emenda tal-Artikolu 15, kwalunkwe klawżola kuntrattwali li ma hiex iżjed vantaġġjuża minn dak li tipprovdi l-Liġi hija nulla u bla effett;*

17. *Illi altru għalhekk, illi r-rikorrenti ma jistgħux igawdu l-pussess tal-fond de quo, u altru li mhux possibbli r-ripreża tal-fond jew li l-kera u kundizzjonijiet oħra ma jistgħux jitjiebu. Fuq kollox ma jirriżultax li r-rikorrenti għamlu kwalunkwe tentattiv biex jameljoraw is-sitwazzjoni tagħhom tul is-snin kollha li huma kienu sidien tal-fond de quo;*

18. *Illi għall-istess raġunijiet, ma jistax jingħad illi l-Kap. 69 jagħti xi dritt ta' rilokazzjoni assolut, jew xort'oħra ma jippermettix lis-sid jirriprendi l-pussess tal-fond mikri. Il-Liġi tipprovdi mekkaniżmu legali effettiv u proporzjonat illi jibbilanċja d-drittijiet rispettivi tal-partijiet interessati. Anke f'kirjiet mhux milquta mill-Kap. 69 jeżistu kundizzjonijiet li jibbilanċjaw id-drittijiet tas-sidien u l-kerrejja u dan illum ikunu definiti kuntrattwalment;*

19. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq* ***l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, l-esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anke skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jitteħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;*

20. *Illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, kif konfermat wara kollox minn ġurisprudenza stabblita, għandu għan leġittimu u huwa fl-interess pubbliku. Illi minkejja li huwa minnu li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-Kapitolu 69, jiġi rilevat li l-ewwel nett, tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispeċie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. In oltre, l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti:* "The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants." *(fn. 1 Amato Gauci v Malta paragrafu 55);*

21. *Illi l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea lanqas huwa applikabbli għall-każ de quo u ma jirriżultax li saret xi diskriminazzjoni skont il-kapi elenkati tal-istess Artikolu 14;*

22. *Illi għalhekk, lanqas ma għandu jirriżulta li l-Kap. 69 u d-disposti tiegħu u l-liġijiet tal-kera viġenti, ma jledu d-drittijiet proprjetarji tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.*

23. *Illi, bħala l-aħħar punt dwar din l-ewwel talba, li hija t-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt, jigi eċċepit* ***illi r-rikorrenti Etienne Cachia li akkwista volontarjament il-fond de quo permezz ta' att ta' donazzjoni fis-sena 2011, konsapevoli, kif jirriżulta mill-istess Att, li l-fond de quo kien mikri permezz ta' kirja antika. Għaldaqstant, huwa ġab is-sitwazzjoni tiegħu b'idejh u ma jistax jilmenta dwar ksur ta' drittijiet meta dan seta' jevitah faċilment, u dan in tema tal-massima legali*** **volenti non fit iniuria.**

24. *Illi għalhekk, u għal dawn ir-raġunijiet kollha, l-esponent jissottometti bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad l-ewwel talba;*

It-Tieni Talba

25. *Illi jekk l-ewwel talba tiġi miċħuda, it-tieni talba, u anke dawk ta' warajha, huma konsegwenzjali għall-istess, u għalhekk iċ-ċaħda tal-ewwel talba għandha tfisser iċ-ċaħda awtomatika ta' din it-talba wkoll.*

26. *Illi huwa diġà assodat fil-ġurisprudenza nostrali li ma hux il-kompitu ta' dina l-Onorabbli Qorti kif adita, u lanqas ma jaqa fil-kompetenza u l-gurisdizzjoni taghha, li tordna l-izgumbrament ta' inkwilin f'kaz ta' sejbien ta' leżjoni ta' drittijiet fondamentali ta' prorjeta', bhala rimedju.*

27. *Issa, mingħajr preġudizzju għall-premess, f'każ li dina l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi li tgħarrbel din it-tieni talba fil-mertu tagħha, l-esponenti jfakkar dak li huwa diġà tenna fl-ewwel talba, u ċioe' illi t-*terms of reference *ta' din il-kawża sa fejn huwa allegat vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali, huwa limitat għall-kwistjoni tar-ripreża tal-pussess tal-fond de quo, u mhux dak tal-valur lokatizju. L-indaġni ġudizzjarja għalhekk għandha tkun limitata għal dan il-punt biss.*

28. *Illi għalhekk it-tieni talba għandha tiġi miċħuda.*

It-Tielet, Ir-Raba' u l-Ħames Talbiet

29. *Illi jekk l-ewwel żewġ talbiet jiġu miċħuda, dawn it-talbiet għandhom ikunu miċħuda wkoll stante li huma konsegwenzjali għall-istess l-ewwel żewġ talbiet;*

30. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, u b'referenza speċifika għat-tielet talba* ***fejn jintalab il-kumpens pekunjarju****, l-esponenti ma jistax jinsab responsabbli għal kumpens għal allegata evenjenza li lanqas biss ma saret talba dwarha. Biex l-esponenti ikun iżjed preċiż,* ***huwa ma jistax jinsab responsabbli għal kumpens dwar kwistjonjiet ta' valur lokatizju, u dan stante li l-ewwel talba, li tagħti t-*** **terms of reference** ***tal-kawża, hija preċiża in kwantu l-lanjanza kostituzzjonali***

odjerna hija limtata għall-kwistjoni tar-ripreża tal-pussess u l-allegazzjoni li huwa impossibbli għar-rikorrenti li tirriprendi lura l-pussess tal-fond de quo;

31. *Illi subordinatament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, anke in pessima ipotesi għall-esponenti, id-dikjarazzjoni tal-ksur effettiv tad-drittijiet u l-għoti tar-rimedji ai termini tat-tieni talba għandhom jirriżultaw biżżejjed sabiex ir-rikorrenti jingħataw* 'just satisfaction'*;*

32. *Illi peress illi l-ilment de quo huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, fl-agħar ipotesi għall-esponenti, it-talba għall-kumpens ma tistax tintlaqa', ukoll stante li l-Artikolu 41 invokat ma ġiex traspost fil-Liġijiet tagħna, senjatament il-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, u għaldaqstant ma jistax jiġi applikat f'dawn il-proċeduri [vide* inter alia ***Alexander Caruana et vs Doris Zarb et*** *(fn. 2 Deċiża mill-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' April 2021 [Rik. Nru. 119/18)], u għaldaqstant* ***dina l-Onorabbli Qorti hija prekluża milli tillikwida, in pessima ipotesi għall-esponenti, kwalunkwe danni;***

33. *Illi kemm-il darba ir-rikorrenti għażlu t-triq tal-Artikolu 41, u ebda triq oħra fir-rigward tal-kumpens, kwalunkwe talba ghall-kumpens ma tistax tintlaqa'.*

34. *Illi subordinatament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, in kwantu r-rikorrenti jippretendu l-għoti ta' kumpens, li l-esponenti jifhem li huma danni non-pekunjarji, din it-talba qed tiġi opposta;*

35. *Illi jsegwi li l-esponenti m'għandux jiġi kkundannat iħallas kwalunkwe somma lir-rikorrenti;*

36. *Lanqas ma jkun ħaqqu kumpens ir-rikorrenti Etienne Cachia in segwitu għall-massima legali* volenti non fit iuria.

37. *Illi għal dawn il-motivi kollha, l-esponenti jissottometti bir-rispett illi t-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;*

Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

3. Rat ir-risposta tal-intimata **l-Federazzjoni Klabbs tal-Boċċi (VO/1921)** [minn issa 'l quddiem 'il-Federazzjoni intimata'] ippreżentata fit-3 ta' Novembru, 2022, fejn ġie eċċepiet is-segwenti:

1. *Illi huma jirrespinġu dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi, l-ebda aġir tal-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrent;*
2. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak ġia eċċepit, l-esponenti <u>qed igawdu minn kirja protetta mil-liġi</u> u dejjem aġixxiet skont il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja*

u għalhekk mhux fil-kompitu tiegħu li twieġeb għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali u m'għandiex tkun ikkundannata bi ksur ta' drittijiet fundamentali stante li ċittadin privat, jew f'dan il-każ Klabb ma jistax ikun misjub li kiser drittijiet fundamentali ta' terzi u fi kwalunkwe każ m'għandux ikun iċ-ċittadin privat, jew f'dan il-każ l-entità li tħallas hi għal xi ksur ta' drittijiet ta' terzi mill-Istat.

3. *Illi l-esponent gawda d-drittijiet tiegħu fuq il-proprjetà* de quo *kif permess skont il-ligi u għalhekk bl-ebda mod ma preġudika d-drittijiet tar-rikorrenti.*
4. *Illi sussegwentement, in vista tal-fatt li l-esponent ma kiser l-ebda Liġi huwa ma għandux ibati finanzjarjament, u għalhekk m'għandux jinkombi l-ispejjez ta' dawn il-proċeduri.*
5. *Konsegwentement, u għar-raġunijiet hawn fuq espost t-talbiet surreferiti tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom.*
6. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjeż"

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tat-2 ta' Diċembru, 2022, ġie maħtur **il-Perit Dr Konrad Xuereb** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ppreżenta r-rapport tiegħu fis-17 ta' Jannar, 2023, u ħalfu fit-2 ta' Marzu, 2023.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-27 ta' Settembru, 2023, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet rispettivi ppreżentati mir-rikorrenti u mill-intimat Avukat tal-Istat

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

4. Jirriżulta li r-rikorrenti Etienne Cachia akkwista l-proprjetà numru 140 ġja 55 f'Triq is-Sorijiet, Ħal Tarxien [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], permezz ta' att

ta' donazzjoni tal-21 ta' Ġunju, 2011, fl-atti tan-Nutar Annalisa Caruana mingħand zitu Josephine Cachia.[1] Jirriżulta wkoll li din tal-aħħar kienet akkwistat l-imsemmi fond flimkien ma' żewġha Carmelo Cachia, permezz ta' kuntratt ta' akkwist magħmul fis-17 ta' Jannar, 1979, fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon[2], kif soġġett għal ċens annwu u perpetwu ta' Lm1.97, li sussegwentement infeda mill-konjuġi Cachia permezz ta' kuntratt tat-28 ta' Lulju, 1983 fl-atti tan-Nutar George Cassar.[3] Carmelo Cachia miet fis-7 ta' Marzu, 2009, u l-wirt tiegħu, inkluż in-nofs indiviż tal-fond, iddevolva fuq il-mara tiegħu Josephine Cachia, u dan kif jidher mill-att dikjaratorju *causa mortis* tal-25 ta' Frar, 2010.[4] Sadanittant Carmelo Cachia kien kera l-fond lill-Federazzjoni ntimata permezz ta' skrittura tal-1 ta' Frar, 1986[5], għal sena iżda soġġett għal rilokazzjoni skont il-liġi u b'kera ta' Lm200 ekwivalenti għal €465.87 pagabbli fis-sena, bil-quddiem. Ir-rikorrenti jissottomettu li l-kirja hija waħda protetta ġaladarba saret qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, fejn il-kera hija ftit u miżera, meta mqabbla mal-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq. Jissottomettu wkoll li huma ma jistgħux jieħdu lura l-pussess tal-fond stante d-dispożizzjonijiet tal-artikoli 3 u 4 tal-Kap. 69, u barra minn hekk mhumiex intitolati li jirċievu kera ġusta u xierqa li tirrifletti l-valur tal-fond. Ir-rikorrenti jirrilevaw li d-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009 mhumiex applikabbli fir-rigward ta' każini, u jagħmlu riferiment partikolari għall-artikoli 1525 u 1531J tal-Kap. 16. Jgħidu li barra minn hekk huma ma jistgħux jieħdu ż-żidiet anki jekk irriżorji, li ġew fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tal-2018, għaliex il-fond mhux qed isir użu minnu bħala każin tal-banda. Ir-rikorrenti jissottomettu li ż-żieda li tipprovdi għaliha L.S. 16.13 hija ftit meta wieħed jagħmel paragun mal-valur

[1] Kopja legali 'Dok. A' *a fol.* 8 tal-proċess.
[2] Kopja 'Dok. B' *a fol.* 14.
[3] Kopja 'Dok. C' *a fol.* 16.
[4] Kopja 'Dok. D' *a fol.* 26.
[5] Kopja 'Dok. E' *a fol.* 42.

lokatizju tal-fond. Huma hawnhekk jagħmlu riferiment għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-11 ta' Lulju, 2016, fl-ismijiet **Rose Borg *vs.* Avukat Ġenerali et**[6], u jikkontendu li huma ma setgħu qatt jikru l-fond b'kera ġusta, fejn dan huwa saħansitra soġġett għal rilokazzjoni sfurzata. B'hekk ir-rikorrenti jsostnu li huma ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-fond mingħajr kumpens xieraq, liema ċaħda tikkostitwixxi ksur tad-dritt fundamentali tagħhom kif sanċit mill-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni']. Filwaqt li jagħmlu riferiment għal diversi deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Qorti Ewropea'] sabiex isostnu l-argument tagħhom, jikkontendu li huma qegħdin isofru min-nuqqas ta' *'fair balance'* bejn l-interessi ġenerali u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem. Jikkontendu li r-regolamenti ntiżi għall-kontroll tal-kera, jikkostitwixxu ndħil fid-dritt tas-sid li jagħmel użu mill-proprjetà tiegħu, u dan minħabba r-restrizzjonijiet imposti fuq id-dritt li tiġi mitmuma l-kirja min-naħa tas-sid, u saħansitra wkoll tikkostitwixxi diskriminazzjoni *ai termini* tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni'] u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni. Jispjegaw li din l-allegata diskriminazzjoni tikkonsisti fil-fatt li sidien oħra li ma krewx il-proprjetà tagħhom qabel l-1995, għandhom id-dritt li jirrifjutaw li jġeddu l-kirja meta din tiġi fi tmiemha, u dan filwaqt li jistgħu jagħżlu li jżiedu l-kera dovuta. Ir-rikorrenti jsostnu li huma għalhekk għandhom dritt li jirċievu ħlas għad-danni li huma sofrew bħala konsegwenza ta' dan kollu, kemm pekunjarji u anki dawk mhux pekunjarji, u l-Federazzjoni ntimata kellha tiġi ordnata sabiex tiżgombra mill-fond. Huma jissottomettu li qabel il-L.S. 16.13, kienet applikabbli l-*'fair rent'* skont ir-Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance tal-1944, u b'hekk

[6] Rik. nru. 25/13LSO.

huma ma setgħu qatt jikru l-fond b'kera ġusta għaliex il-kera kienet dik stabbilita għas-sena 1914, li baqgħet hekk sal-2014 soġġetta għall-aġġustamenti rriżorji skont L.S. 16.13. Ir-rikorrenti jirrilevaw li minħabba li l-kirjiiet fis-suq dejjem jogħlew, illum hemm distakk qawwi bejn il-kera li huma jirċievu għall-fond u dik li huma jistgħu jirċievu fis-suq ħieles. Jissottomettu li d-dispożizzjonjiet tal-Att X tal-2009 ma kienux jiswew u l-istess dawk tal-Att XXVII tal-2018. Għal dawn ir-raġunijiet, ir-rikorrenti jikkontendu li qiegħed jiġi leż fil-konfront tagħhom l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u r-rikorrenti Josephine Cachia għandha tirċievi kumpens għall-ksur li hija sofriet sakemm għaddiet il-fond b'donazzjoni lir-rikorrent Etienne Cachia, li għandu jirċievi kumpens għall-ksur sussegwenti għad-donazzjoni tal-fond favur tiegħu. Jitolbu lil din il-Qorti sabiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u dawk tal-liġijiet viġenti, inklużi l-L.S. 16.13 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni tal-fond lill-Federazzjoni ntimata, b'mod li qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u tal-Artikolu 14 tal-istess. Ir-rikorrenti jitolbu wkoll lil din il-Qorti sabiex tagħtihom ir-rimedji kollha li jidhrilha li huma xierqa, anki billi jiġi ddikjarat li l-Federazzjoni ntimata m'għandhiex id-dritt li tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u/jew jiġi ordnat l-iżgumbrament tagħha mill-fond. Jgħidu li din il-Qorti għandha *ai termini* tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni tiddeċiedi u tiddikjara li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għall-kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji li huma sofrew riżultat tal-ħdim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, tillikwida l-imsemmija kumpens u danni, u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess, bl-ispejjeż.

5. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi s-segwenti: preliminarjament (a) in-nuqqas ta' interess ġuridiku tar-rikorrenti Josephine Cachia, stante li jirriżulta li

hija kienet ittrasferiet il-fond lir-rikorrent Etienne Cachia; (b) ir-rikorrenti Josephine Cachia għalhekk m'għandhiex il-*'victim status'*; (ċ) il-Qorti għandha toqgħod lura milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha ġaladarba r-rikorrenti naqsu milli jeżawrixxu r-rimedji ordinarji tagħhom skont il-liġi, u saħansitra qatt ma ttentaw itejbu s-sitwazzjoni tagħhom kemm qabel u anki wara l-emendi tal-2021; (d) ir-rikorrenti għandhom jindikaw b'mod ċar id-dispożizzjonijiet tal-liġi li huma qegħdin jattakkaw, u fin-nuqqas huwa kien ser ikun imġiegħel jeċċepixxi n-nuqqas ta' kjarezza tal-azzjoni odjerna; fil-mertu (e) it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontrihom stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt, kif ser jiġi spjegat; (f) <u>dwar l-ewwel talba</u>: jidher li din hija limitata għall-kwistjoni dwar ir-ripreża tal-fond u t-tiġdid awtomatiku tal-kirja, u għalhekk huwa joġġezzjona mill-ewwel għall-prova dwar il-valur lokatizju; l-artikolu 3 tal-Kap. 69 għandu għan leġittimu u soċjali; il-Kap. 69 għandu jiġi eżaminat kollu kemm hu; għal dak li jirrigwarda l-artikolu 3 tal-Kap. 69 u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, l-artikolu 4A tal-Kap. 69 li ġie fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, jagħti d-dritt lis-sid li jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda u sabiex il-kera tiġi riveduta sa 2% tal-valur fis-suq tal-fond, li tista' tiġi riveduta kull sitt snin *ai termini* tas-subartikolu 4A(7) tal-Kap. 69, sakemm il-partijiet ma jiftehmux mod ieħor; (v) skont is-subartikolu 4A(4) tal-Kap. 69, jekk l-inkwilin ma jgħaddix mit-test tal-mezzi, huwa jingħata sentejn sabiex jiżgombra mill-proprjetà u s-sid ikun ħaqqu wkoll kumpens għal dak il-perijodu skont kif likwidat mill-Bord; skont is-subartikolu 4A(6) tal-Kap. 69, jekk l-inkwilin jgħaddi mit-test tal-mezzi, il-Bord għandu s-setgħa li jgħolli l-ammont tal-kera li għandu jitħallas *pendente lite;* l-artikoli 8 u 9 tal-Kap. 69 jipprovdu għar-ripreża ta' fond urban; l-artikolu 14 tal-Kap. 69, li kien jittratta t-tiġdid awtomatiku tal-kirja bl-istess kera, issa tħassar; bl-emenda għall-artikolu 15 tal-Kap. 69, kull klawsola kuntrattwali li

mhijiex iżjed vantaġġjuża minn dak li tipprovdi għalih il-liġi, hija nulla u bla effett; għalhekk ma jistax jingħad li r-rikorrenti ma jistgħux igawdu l-pussess tal-fond u li l-Kap. 69 jagħti dritt ta' rilokazzjoni tant li s-sid ma jistax jieħu lura l-pussess tal-fond, billi l-liġi tipprovdi għal bilanċ bejn id-drittijiet tal-partijiet; safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, il-proviso tiegħu jipprovdi li l-Istat għandu kull jedd li jagħmel dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea; hawnhekk l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika dak li huwa meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jiġu addottat fir-rigward; il-Kap. 69 għandu għan leġittimu u interess pubbliku; l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni mhux applikabbli għall-każ odjern għaliex ma jirriżultax li hemm diskriminazzjoni *ai termini* tal-istess Artikolu; għalhekk m'għandux jirriżulta li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-liġijiet tal-kera viġenti jiksru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni; ir-rikorrent Etienne Cachia kien konsapevoli li l-fond kien mikri permezz ta' kirja antika meta akkwistah volontarjament fis-sena 2011, u dan jirriżulta saħansitra mill-istess att; b'hekk l-ewwel talba għandha tiġi miċħuda; (ġ) dwar it-tieni talba: jekk l-ewwel talba tiġi miċħuda, isegwi li t-tieni talba għandha wkoll tiġi miċħuda; din il-Qorti, skont il-ġurisprudenza, mhuwiex il-kompitu tagħha u m'għandhiex il-kompetenza li tordna l-iżgumbrament; il-kwistjoni tirrigwarda r-ripreża tal-fond, u għaldaqstant l-eżerċizzju tal-Qorti għandu jkun limitat għal din il-kwistjoni; b'hekk it-tieni talba għandha tiġi miċħuda wkoll; (g) dwar it-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet: dawn huma konsegwenzjali għall-ewwel żewġ talbiet, u għalhekk jekk dawn tal-aħħar jiġu miċħuda, huma wkoll għandhom jiġu miċħuda; mingħajr preġudizzju, huwa ma jistax jinsab responsabbli għall-ħlas ta' kumpens dwar kwistjonijiet ta' valur

lokatizju; mingħajr preġudizzju, dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali u r-rimedji skont it-tieni talba għandhom ikunu biżżejjed sabiex ir-rikorrenti jkunu rċevew *'just satisfaction'*; it-talba għall-kumpens m'għandhiex tintlaqa' fejn l-ilment huwa msejjes fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għaliex l-Artikolu 41 ma ġiex traspost fil-liġijiet tagħna; kemm-il darba r-rikorrenti għażlu li jistrieħu fuq l-Artikolu 41 it-talba tagħhom għall-kumpens ma tistax tintlaqa'; huwa jopponi t-talba għall-għoti ta' kumpens fejn dan jikkonsistu f'danni non-pekunjarji; huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas kwalunkwe somma lir-rikorrenti; ir-rikorrent Etienne Cachia m'għandu jieħu l-ebda kumpens għaliex *volenti non fit iuria*; għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontrihom u salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

6. Il-Federazzjoni ntimata eċċepiet kif ġej: (a) l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt għaliex hija ma kisret l-ebda dritt fundamentali tagħhom; (b) hija tgawdi minn kirja protetta mil-liġi, u dejjem aġixxiet skont il-liġijiet viġenti matul l-istess kirja, u dan fejn hija bħala ċittadin privat ma setgħetx tinstab li kisret id-drittijiet fundamentali ta' terzi u tħallas kumpens għal dan; (ċ) hija gawdiet id-drittijiet tagħha fuq il-fond skont il-liġi, u għalhekk ma ppreġudikatx id-drittijiet tar-rikorrenti; (d) hija m'għandhiex tbati finanzjarjament ġaladarba ma kisret l-ebda liġi; (e) għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontrihom; (f) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

<u>Provi u riżultanzi</u>

7. Flimkien mar-rikors promotur, ir-rikorrenti esebew kopja legali tal-kuntratt publiku ta' donazzjoni tal-21 ta' Ġunju, 2011, fl-atti tan-Nutar Annalisa Caruana, li permezz tiegħu r-rikorrent Etienne Cachia akkwista l-fond mingħand

ir-rikorrenti Josephine Cachia[7]; kopja tal-kuntratt ta' akkwist tal-fond magħmul fis-17 ta' Jannar, 1979, quddiem in-Nutar Joseph Henry Saydon, li permezz tiegħu r-raġel tar-rikorrenti Josephine Cachia, jiġifieri Carmelo Cachia, xtara l-fond[8]; kopja tal-kuntratt ta' fidi ta' ċens magħmul fit-28 ta' Lulju, 1983, fl-atti tan-Nutar George Cassar, fejn l-istess Carmelo Cachia feda ċ-ċens perpetwu gravanti l-fond[9]; kopja tal-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tal-25 ta' Frar, 2010, fl-atti tan-Nutar Annalisa Caruana magħmul mir-rikorrenti Josephine Cachia[10]; u kopja tal-ftehim ta' kera li sar fi Frar, 1986, bejn Carmelo Cachia u l-Federazzjoni ntimata.

8. Permezz ta' nota ppreżentata waqt l-udjenza tat-2 ta' Diċembru, 2022, ir-rikorrenti ppreżentaw l-affidavit tar-rikorrent **Etienne Cachia** mmarkat 'Dok. EC1'.[11] Permezz tal-imsemmi affidavit, huwa kkonferma li llum huwa s-sid tal-fond li kien akkwista permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni tal-21 ta' Ġunju, 2011, mingħand iz-zija tiegħu r-rikorrenti Josephine Cachia, wara li din kienet akkwistat il-fond flimkien ma' żewġha Carmelo Cachia, permezz ta' kuntratt magħmul fis-17 ta' Jannar, 1979, fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon. Jgħid li sussegwentement iċ-ċens perpetwu gravanti l-fond kien infeda permezz ta' kuntratt tat-28 ta' Lulju, 1983, fl-atti tan-Nutar George Cassar. Ir-rikorrent qal li Carmelo Cachia miet fis-7 ta' Marzu, 2009, u l-wirt tiegħu ddevolva fuq martu r-rikorrenti Josephine Cachia, anki n-nofs indiviż tal-fond. Spjega kif l-imsemmi fond kien inkera lill-Federazzjoni ntimata permezz ta' skrittura tal-1 ta' Frar, 1986, għall-kera ta' Lm200, ekwivalenti għal €465.87, fis-sena fejn il-kirja kienet waħda protetta għaliex daħlet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995. Ir-rikorrent qal

[7] *Supra.*
[8] *Supra.*
[9] *Supra.*
[10] 'Dok. D' *a fol.* 26.
[11] *A fol.* 66.

li huwa ma kellux għażla kif kien ser igawdi l-fond, għajr li jbiegħu, iżda dan ma xtaqx jagħmlu għaliex kien dejjem jispera li l-liġi tinbidel u hu jkun jista' jibda jikri l-fond bil-prezz tas-suq. Sostna li huwa kien ġie mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu mingħajr ma ngħata kumpens xieraq, u fil-fatt l-uniku kumpens li kellu dritt għalih kienet żieda fil-kera skont iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni darba kull tliet snin mill-2020 'il quddiem. Jgħid dan fi sfond fejn il-valur lokatizju tal-fond fis-suq kien ferm ogħla, fejn il-prezz tiegħu kien tassew żdied. Għalhekk jikkontendi li huwa spiċċa jagħmel dak li kien tenut jagħmel il-Gvern permezz tad-Dipartiment tas-Servizzi Soċjali, iżda sostna li skont dak li qallu l-avukat tiegħu, huwa kellu dritt li jirċievi danni pekunjarji u dawk mhux pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti sabiex jagħmlu tajjeb għat-telf li sofra. Irrileva li meta huwa wiret parti mill-fond, huwa ħallas ħafna taxxa tas-suċċessjoni fuq proprjetà li ftit gawda l-frott tagħha.

9. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Dr Konrad Xuereb** ippreżenta r-rapport tiegħu fis-17 ta' Jannar, 2023.[12] Wara li ddikjara li huwa kien aċċeda fil-fond nhar is-7 ta' Jannar, 2023, għadda sabiex iddeskriva kif inhu mqassam il-fond. Qal li jidher li dan qed isir użu minnu u qiegħed fi stat ġeneralment mhux ħażin, iżda ftit għajjien. Wara li spjega kif inhu kostruwit, u għamel riferiment għall-annessi dokumenti fir-rigward ta' dak li għandu x'jaqsam ma' permessi u *Planning Policies*, għadda sabiex spjega l-metodu ta' valutazzjoni addottat minnu li huwa dak komparattiv, fejn qal li huwa għamel riferiment ukoll għall-*Appraisal and Valuation Manual* kif ippubblikat mir-*Royal Institute of Chartered Surveyors*, għad-dokument intestat *Valuation Standards for Accredited Valuers* ippubblikat mill-Kamra tal-Periti fl-2012, u għad-dokument intestat *Consolidated Document on Property Valuation* ippubblikat fl-2017 mill-Awtorità

[12] *A fol.* 73 *et seq.*

tal-Artijiet. Qal li b'hekk huwa kien wasal għall-valur ta' €310,000, u wara li għamel riferiment għall-*Property Price Index* ippubblikat mill-Bank Ċentrali ta' Malta sabiex jiġi stabbilit il-valur tal-fond kull ħames snin bejn l-1 ta' Awwissu, 1987, sal-20 ta' Ġunju, 2022, liema valur imbagħad qal li ġie applikat sabiex b'hekk ġie stabbilit il-valur lokatizju tal-fond b'intervali ta' ħames snin kull wieħed.

10. Il-Federazzjoni ntimata ppreżentat nota waqt l-udjenza tal-21 ta' April, 2023, li permezz tagħha esebiet l-affidavit ta' **Clifton John Saliba**, President tal-istess Federazzjoni ntimata. Fl-affidavit tiegħu x-xhud iddikjara li huwa kellu din il-kariga mal-Federazzjoni ntimata, u li l-fond in kwistjoni kien inkera lilha fl-1 ta' Frar, 1986 għal €468.87 fis-sena. Qal li din il-kera hija waħda protetta mil-liġi, u d-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 ma kienux applikabbli fil-konfront tagħha stante n-natura tagħha. Sostna li l-Federazzjoni ntimata dejjem imxiet skont il-liġi, u ma kien hemm l-ebda ksur min-naħa tagħha ta' xi dritt fundamentali tas-sidien. Ix-xhud għalaq ix-xhieda tiegħu billi qal li fl-opinjoni tiegħu, tkun saret inġustizzja oħra jekk il-Federazzjoni ntimata tbati spejjeż żejda ta' kiri jew tal-proċeduri odjerna, jew saħansitra tingħata fil-konfront tagħha ordni ta' żgumbrament, u dan meqjus il-fatt li kif diġà ddikjara, hija dejjem imxiet mal-liġi.

11. Waqt l-udjenza tas-27 ta' Settembru, 2023, xehed ir-rikorrent **Etienne Cachia**, prodott in kontro-eżami mill-intimat Avukat tal-Istat. Ikkonferma li l-fond jikkonsisti f'dar, u li din ġiet għandu permezz ta' donazzjoni f'Lulju tas-sena 2011 mingħand zitu. Qal li huwa dak iż-żmien kien jabita f'proprjetà oħra, u kien jaf li l-fond kien okkupat, u kellu f'moħħu li jieħu l-pussess tiegħu lura. Ix-xhud irrileva li huwa kien tkellem mal-inkwilina sabiex tiżdied il-kera, iżda qatt ma sar xejn. Qal li kien hemm proċeduri oħra għaddejjin fl-istess ħin kontra l-inkwilina.

Konsiderazzjonijiet legali

12. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jirrileva li r-rikorrenti Josephine Cachia m'għandha l-ebda interess ġuridiku fil-proċeduri odjerni, ġaladarba jirriżulta li hija kienet ittrasferiet l-interess tagħha fil-fond lir-rikorrent Etienne Cachia fis-sena 2011. Permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu jinsisti li l-istess rikorrenti Josephine Cachia m'għandha l-ebda *'victim status'.* Iżda l-Qorti tgħid li l-intimat Avukat tal-Istat m'għandux raġun, għaliex l-imsemmija rikorrenti Josephine Cachia għandha kull dritt li tilmenta minn allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, u titlob għal kumpens għal dak li jirrigwarda l-perijodu qabel is-sena 2011, meta hija kienet proprjetarja tal-fond sa mill-25 ta' Frar, 2010, f'liema data hija ffirmat l-att dikjaratorju *causa mortis* wara li kien miet żewġha Carmelo Cachia fis-7 ta' Marzu, 2009, u permezz tat-testment tiegħu tat-22 ta' Lulju, 1991, hija wirtet ukoll sehmu mill-fond. Barra minn hekk hija għandha kull dritt li tilmenta dwar allegat ksur li seta' seħħ qabel is-sena 2009, proprju għaliex f'dak il-perijodu hija kienet proprjetarja tal-fond fis-sehem ta' nofs indiviż, flimkien ma' żewġha li kellu s-sehem l-ieħor. Għaldaqstant il-Qorti ma ssibx dawn l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet ġustifikati, u tiċħadhom.

13. It-tielet eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat tolqot kwistjoni dwar jekk din il-Qorti għandhiex teżerċita s-setgħat konvenzjonali tagħha, għaliex huwa qiegħed isostni li r-rikorrenti naqsu milli jeżawrixxu r-rimedji ordinarji li għandhom, anki billi jippruvaw itejbu s-sitwazzjoni tagħhom. Il-Qorti tikkunsidra li lment ta' ksur ta' drittijiet fundamentali kif sanċiti mill-Konvenzjoni jista' skont il-Kap. 319 jitressaq biss quddiem qorti mogħnija

b'setgħat kostituzzjonali jew konvenzjonali. Għaldaqstant ma jistax jingħad li r-rikorrenti naqsu milli jeżawrixxu xi rimedji oħra li kellhom a dispożizzjoni tagħhom, u b'hekk tiċħad din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

14. Permezz tar-raba' eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li jonqos li r-rikorrenti jindikaw b'mod ċar liema huma d-dispożizzjonijiet tal-liġi li huma qegħdin jattakkaw bħala leżivi tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Il-Qorti tikkunsidra li mill-premessi u mit-talbiet tar-rikorrenti m'hemm l-ebda dubju dwar liema huma d-dispożizzjonijiet allegatament leżivi tad-drittijiet fundamentali tagħhom, jiġifieri dawk li jolqtu l-kera li għandha titħallas mill-inkwilina, u dawk li jagħtu lil din tal-aħħar id-dritt tar-rilokazzjoni tal-fond. Għaldaqstant din l-Qorti ma ssibx li l-intimat Avukat tal-Istat għandu raġun, u tiċħad din ir-raba' eċċezzjoni tiegħu. Hawnhekk tqis li jkun opportun li tikkunsidra l-insistenza tal-intimat Avukat tal-Istat li l-lanjanza tar-rikorrenti hija limitata għall-kwistjoni tar-rilokazzjoni tal-fond, u tgħid li għall-istess raġuni ma tistax taċċetta l-argument tiegħu. It-tielet talba tar-rikorrenti għall-ħlas ta' kumpens mhijiex limitata għal din il-kwistjoni, iżda tolqot il-konsegwenzi fuqhom tal-ħdim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69.

15. Il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-intimat l-Avukat tal-Istat u tal-Federazzjoni ntimata, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar qabel, ir-rikorrenti qegħdin isostnu li permezz tal-ħdim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-liġijiet viġenti, inkluża dawk tal-L.S. 16.13, qegħdin jinksru d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, stante li l-imsemmija dispożizzjonijiet qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni tal-fond lill-Federazzjoni ntimata.

16. Fil-każ odjern jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien akkwistah ir-raġel tar-rikorrenti Josephine Cachia permezz ta' kuntratt notarili tas-17 ta' Jannar, 1979, fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, u krieh lill-Federazzjoni ntimata permezz ta' skrittura tal-1 ta' Frar, 1986, versu l-kera ta' Lm200, ekwivalenti għal €465.87 fis-sena. Carmelo Cachia miet fis-7 ta' Marzu, 2009, u b'hekk wirtet is-sehem tiegħu ta' nofs indiviż tal-fond il-mara tiegħu r-rikorrenti Josephine Cachia, sabiex b'hekk saret proprjetarja assoluta. L-att dikjaratorju *causa mortis* sar mill-imsemmija rikorrenti fil-25 ta' Frar, 2010, quddiem in-Nutar Annalisa Caruana, u sussegwentement hija ttrasferiet il-fond lin-neputi tagħha r-rikorrent Etienne Cachia permezz ta' att ta' donazzjoni tal-21 ta' Ġunju, 2011, fl-atti tal-istess Nutar. Il-Qorti tgħid li hawnhekk għandu jiġi applikat għall-każ odjern l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali, sabiex b'hekk hija għandha tikkunsidra wkoll l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali fil-konfront tal-antekawża tal-imsemmija rikorrenti Josephine Cachia, għal dak li jirrigwarda s-sehem ta' nofs indiviż li huwa kien proprjetarju tiegħu, u dan filwaqt li għandu jittieħed in konsiderazzjoni dak li jiddisponi għalih l-artikolu 7 tal-Kap. 319.

17. Il-Qorti tikkonsidra li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi illi:

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

18. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-

użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqis li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[13]

19. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhuwiex ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu. Dan għaliex l-Istat għandu dmir li jħares ukoll l-interessi soċjali ġenerali taċ-ċittadini billi jassigura li dawn ukoll għandhom lok fejn jistgħu jiltaqgħu u jeżerċitaw il-passatempi tagħhom, partikolarment meta dawn huma marbutin mat-tradizzjonijiet Maltin. Madankollu tgħid li din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawnhekk il-Qorti għalhekk tirrileva li kuntrarjament għal dak li jagħti x'jifhem l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

20. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others v. UK**[14], il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The*

[13] Ara **Bradshaw and Others v. Malta**, App. Nru. 37121/15, 23.10.2018.
[14] App. 8793/79, 21.02.1986.

taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".[15]

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

"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see* Immobiliare Saffi v. Italy, *[GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and* Broniowski, *cited above, §151)."*[16]

22. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizju annwali ta' €990 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu applikabbli għas-sena 1987, li hija s-sena rilevanti sabiex jitqiesu t-talbiet tar-rikorrenti fil-każ odjern, u anki l-valur lokatizju fis-sena 2021 ta' €5,780 meta daħlu fis-seħħ l-emendi leġislattivi għall-Kap. 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021, u meħuda in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera miżera perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża Carmelo Cachia fil-każ tar-rikorrenti Josephine Cachia, u minkejja l-awmenti minimi li tipprovdi għalihom

[15] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, **Victor Gatt et *vs.* Avukat Generali et**, 05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, **Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et**, 30.11.2001.
[16] **Bradshaw and Others v. Malta** *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar v. Malta**, 30.07.2015.

il-L.S. 16.13, u li bl-ebda mod raġonevoli ma jista' jingħad li dawn ammeljoraw l-pożizzjoni tas-sid; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat, saħansitra fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet sew miż-żmien li fih saret il-liġi in kwistjoni, u għalhekk l-Istat illum qiegħed f'pożizzjoni finanzjarja tajba li jipprovdi huwa stess għall-interessi ġenerali soċjali taċ-ċittadin, il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u l-antekawża tagħhom fil-każ tar-rikorrenti Josephine Cachia. Tikkonsidra li għalkemm jista' jirriżulta li l-inkwilina mhijiex f'qagħda finanzjarja li twettaq l-obbligi tagħha tal-ħlas skont il-valuri lokatizji mogħtija fir-rapport peritali, tgħid li fil-każ odjern l-Istat tefa' il-piż għal kollox fuq spallejn is-sid, mingħajr l-ebda ġustifikazzjoni għal dan. Tqis wkoll li r-rikorrent Etienne Cachia għadu sallum fi stat ta' inċertezza dwar meta ser jieħu lura l-pussess tal-fond proprjetà tiegħu. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar v. Malta**[17]**,** il-Qorti Ewropea kkonkludiet li *"it is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property".* Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet tar-rikorrenti u tal-antekawża Carmelo Cachia ġew limitati sew permezz tal-liġijiet tal-kera. Kif irrilevat din il-Qorti aktar qabel, ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Saħansitra tasal biex tgħid li fil-każ odjern, illum u għal bosta snin qabel, ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil. Il-Qorti għalhekk qiegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti ġew kostretti li jġorru waħedhom mingħajr l-ebda għajnuna tal-Istat, piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, huma ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali

[17] App. 50570/13, 30.01.2018.

tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom. F'dan il-kuntest il-Qorti tgħid li jirriżulta biċ-ċar li l-antekawża Carmelo Cachia flimkien mal-mara tiegħu r-rikorrenti Josephine Cachia, iżda ankiir-rikorrent Etienne Cachia, ma setgħux jaħarbu mill-effetti tal-liġijiet tal-kera, u mhux loġiku l-argument li huma kienu liberi li jagħżlu li ma jakkwistawx il-fond, għaliex l-għażla proprju reali kellha tkun għalihom bejn il-fond soġġett għall-kirja viġenti u l-fond battal. Fil-każ tar-rikorrent Etienne Cachia li akkwista l-fond mingħand zitu r-rikorrenti Josephine Cachia permezz ta' att ta' donazzjoni, il-Qorti tasal biex tgħid li l-argument huwa għal kollox frivolu. Għaldaqstant ma tirriżultax ġustifikata l-eċċezzjoni li qiegħed iressaq l-intimat Avukat tal-Istat permezz tat-tlieta u għoxrin paragrafu tar-risposta tiegħu. Barra minn hekk huma ma setgħux basru li s-suq lokatizju maż-żmien kien ser jara żidiet daqstant qawwija, li saħansitra dak li kellu jitħallas f'sena mill-inkwilini ma kienx ser ikun biżżejjed fis-suq ħieles għall-kera ta' xahar.

23. F'dan l-istadju l-Qorti tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fis-sentenza fl-ismijiet **Ghigo v. Malta**[18]:

> *"67. As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, §45).*
>
> *68. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the*

[18] 26.09.2006.

> *enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §223).*
>
> *69. In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty two years, as well as to the abovementioned restrictions of the landlord's rights, the Court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr G and his family (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §225). It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property."*

24. Il-Qorti għandha tqis jekk teżistix protezzjoni, inkluż dik proċedurali, sabiex tassigura ruħha li l-operat tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sid humiex ta' natura arbitrarja jew saħansitra jagħtux lok għall-inċertezza. Għalhekk il-Qorti Ewropea qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord Li Jirregola l-Kera, fattur ieħor ferm importanti fis-sejbien ta' leżjoni, fejn sabet li filwaqt li dan il-Bord seta' offra l-protezzjoni proċedurali adegwata sabiex iħares l-operat tas-sistema ta' kontroll, dan m'għandu l-ebda effett utli għar-rikorrenti appellanti:

> *"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, see Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)."*[19]

---

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

25. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, u anki dawk tal-antekawża tar-rikorrenti Josephine Cachia, kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ġew leżi fis-snin qabel id-data rilevanti. Hawnhekk iżżid tgħid li huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, u dan filwaqt li tagħraf li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur ma tistax tkun rimedju suffiċjenti fejn il-leżjoni pperdurat għal diversi snin.

26. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[20], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

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

27. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[21], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, ingħad illi:

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

[20] 29.04.2016.
[21] 27.06.2019.

huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."

28. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[22] il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi,

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

29. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni (a) li l-ammont ta' kera li r-rikorrenti u l-antekawża setgħu jirċievu li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet prevalenti fis-suq miftuħ, kien ikun ferm akbar minn dak attwalment ipperċepit, tant hu hekk li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn l-1 ta' Mejju, 1987, u l-28 ta' Mejju, 2021, li hija d-data li fiha ġew fis-seħħ l-emendi leġislattivi promulgati permezz tal-Att XXIV tal-2021[23], id-dħul li kienet tirċievi r-rikorrenti Josephine Cachia sad-data tal-21 ta' Ġunju, 2011, li hija d-data li fiha ttrasferiet il-fond lin-neputi tagħha kien ikun ta' madwar **€74,227.50**[24], filwaqt li d-dħul li kien jirċievi l-imsemmi neputi r-rikorrent Etienne Cachia sussegwenti għal dik id-data sal-28 ta' Mejju, 2021, kien ikun ta' madwar **€69,266.33**[25]; (b) li l-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti, anki tal-antekawża tar-rikorrenti Josephine Cauchi, u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, sabiex għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat

[22] 30.09.2016.
[23] Ara l-artikolu 4 tal-Kap. 69.
[24] 01.05.87-31.12.87: €990/12x8=€660; 1988-1991: €990x4=€3,960; 1992-1996: €1,624x5=€8,120; 1997-2001: €2,901x5=€14,505; 2002-2006: €3,884x5=€19,420; 2007-2010: €6,125x4=€24,500; 01.01.11-21.06.11: €6,125/12x6=€3,062.50. Total ta' ċirka: €74,227.50.
[25] 21.06.11-31.12.11: €6,125/12x6=€3,062.50; 2012-2016: €5,819x5=€29,095; 2017-2020: €8,402x4=€33,608; 01.01.21-28.05.21: €8,402/12x5=€35,00.83 Total ta' ċirka: €69,266.33.

Avukat tal-Istat. Il-Qorti tagħraf li l-Federazzjoni ntimata m'għandhiex tinżamm responsabbli bl-ebda mod għal dan għaliex il-Qorti tagħraf li l-leżjoni ma seħħitx riżultat ta' xi għemil tagħha, iżda riżultat tal-promulgazzjoni ta' liġijiet li rażżnu sostanzjalment id-drittijiet tas-sidien ta' proprjetajiet mikrija b'mod li maż-żmien ma baqax ġustifikat.

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

31. Fil-każ odjern għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li setgħet ġiet ipperċepita, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment komputati. Iżda hawnhekk din il-Qorti għandha tgħid li fil-likwidazzjoni tal-imsemmija danni, hija qiegħda tieħu wkoll in konsiderazzjoni (a) li m'hemm l-ebda ċertezza li s-sid kien ser jirnexxielu jżomm il-fond mikri lil terzi f'kull ħin, u dan skont il-valuri stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; (b) it-taxxa li setgħet kienet dovuta minn żmien għal żmien fuq il-kirja stmata; u (ċ) il-kera li r-rikorrenti u l-antekawża Carmelo Cachia magħhom irċevew matul iż-żmien sa mill-1987 mingħand l-inkwilini, u li tirriżulta fl-ammont ta' madwar **€11,702.50** [26] fir-rigward tar-rikorrenti Josephine Cachia u r-raġel tagħha Carmelo Cachia, u fl-ammont ta' madwar **€5,076.25** fir-rigward tar-rikorrenti

[26] Skont dak iddikjarat mir-rikorrenti li ma jirriżultax mod ieħor u li ma ġiex ikkontestat mill-partijiet l-oħra: ir-rikorrenti Josephine Cachia 01.05.87-31.12.87: €465/12x8=€310; 1988-2010: €465x24=€11,160; 01.01.11-21.06.11: €465/12x6=€232.50. B'kollox: €11,702.50. Ir-rikorrenti Etienne Cachia: 21.06.11-31.12.11: €465/12x6=€232.50; 2012-2020: €465x10-€4,650; 01.01.21-28.05.21: €465/12x5=€193.75; B'kollox: €5,076.25.

Etienne Cachia. Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

32. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' għoxrin elf tmien mija tnejn u erbgħin elf Euro (€20,842.00) fir-rigward tar-rikorrenti Josephine Cachia u ta' wieħed u għoxrin elf tliet mija sebgħa u disgħin Euro (€21,397.00) fir-rigward tar-rikorrent Etienne Cachia [27] u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' sitt elf Euro (€6,000.00) kull wieħed minnhom, għandu jkun kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat rispettivament lir-rikorrenti fl-ammonti kif indikati.

33. Ir-rikorrenti qegħdin permezz tat-tieni talba tagħhom jitolbu lil din il-Qorti sabiex tagħtihom dawk ir-rimedji li hija jidhrilha li huma xierqa sabiex jassiguraw il-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tagħhom, u partikolarment jitolbu sabiex il-Qorti tiddikjara li l-Federazzjoni ntimata m'għandhiex tistrieħ iktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. Il-Qorti tagħraf li r-rikorrenti llum bl-applikazzjoni tal-emendi leġislattivi introdotti għall-Kap. 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021, għandhom il-jedd li jressqu talba appożita quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera fejn jistgħu jitolbu li l-kera tiżdied għal dak l-ammont li ma jkunx aktar mit-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw mill-fatt li wara din id-data, huma ma

[27] Ir-rikorrenti Josephine Cachia: €74,227.50-€11,702.50=€62,525/3=€20,842. Ir-rikorrent Etienne Cachia: €69266.33-€5,076.25=€64,190.08/x=€21,396.69.

kellhom l-ebda rimedju effettiv kif mitlub mill-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni. Tikkunsidra wkoll li għandha tiċħad it-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-Federazzjoni ntimata mill-fond stante li din tolqot kwistjoni li għandu kompetenza li jistħarriġha esklussivament il-Bord li Jirregola l-Kera.

34. L-intimat Avukat tal-Istat fil-wieħed u għoxrin paragrafu tal-eċċezzjonijiet tiegħu, jissottometti li l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni mhux applikabbli għall-każ odjern, stante li ma jirriżultax li saret id-diskriminazzjoni kif kontemplata minn dan l-artikolu. Il-Qorti hawnhekk taqbel mal-pożizzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat. L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea jipprojbixxi d-*"diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor",* u għaldaqstant hu tassew ċar li l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jirnexxi taħt l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Għalhekk il-Qorti tilqa' it-tlettax u l-erbatax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

35. Fl-aħħarnett jingħad li l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi wkoll li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Artikolu 41 tat-Konvenzjoni stante li dan ma jagħmilx parti mil-liġi Maltija. Il-Qorti tgħid li l-intimat l-Avukat tal-Istat hawnhekk għandu raġun għaliex huma d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 319 senjatament is-subartikolu 4(2), li huma applikabbli għall-każ odjern. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni tiegħu hija ġustifikata, u tilqagħha.

<u>Decide</u>

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

1) **Tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat kif imfissra fil-paragrafu wieħed u għoxrin, sitta u għoxrin u tnejn u tletin tar-risposta tiegħu, u tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**

2) **Tilqa' l-ewwel erba' eċċezzjonjonijiet tal-Federazzjoni ntimata, u tiċħad il-ħames eċċezzjoni tagħha; u**

3) **Tilqa' l-ewwel, it-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet tar-rikorrenti b'mod limitat, u tiddikjara li permezz tal-ħdim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u dawk tal-L.S. 16.13, qiegħed jingħata dritt ta' rilokazzjoni tal-fond lill-Federazzjoni ntimata, u b'hekk qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u għalhekk tiddikjara l-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti minnhom bħala riżultat tal-ħdim tal-imsemmija dispożizzjonijiet, u dan filwaqt li tillikwida l-kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mill-imsemmija rikorrenti fis-somma ta' sitta u għoxrin elf tmien mija tnejn u erbgħin Euro (€26,842.00) fir-rigward tar-rikorrenti Josephine Cachia, u fis-somma ta' sebgħa u għoxrin elf tliet mija sebgħa u disgħin Euro (€27,397) fir-rigward tar-rikorrent Etienne Cachia, liema kumpens għandu jitħallas mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti rispettivament, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv; u**

4) **Tiċħad it-tieni talba tar-rikorrenti.**

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onorevoli *Speaker* tal-

Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu in kwantu għal kwart (1/4) mir-rikorrenti u in kwantu għar-rimanenti tliet kwarti (3/4) mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur