MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-20 ta' Jannar, 2021

Rikors Kostituzzjonali Numru 130/2019 LM

Albert u Mariella konjuġi Cassar
(Karti tal-Identità Numru 765645M u 644651M rispettivament)

vs.

Il-Prim Ministru, l-Avukat tal-Istat u Pamela Gatt

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali mressaq fil-25 ta' Lulju, 2019 mir-rikorrenti **Albert u Mariella konjuġi Cassar (Karti tal-Identità Numru 765645M u 644651M rispettivament)**, fejn issottomettew dan li ġej:

> 1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond bin-numru uffiċjali wieħed (1), jismu 'Capriglio' fi Triq Don Bosco, Sliema, liema fond huma akkwistaw b'kuntratt tal-11 ta' Jannar 1988 b'titolu ta' ċens perpetwu (**Dokument** 'A');*
>
> 2. *Illi b'kuntratt tal-11 ta' April 1962 l-imsemmi fond kien ingħata b'sub-ċens temporanju lill-Kurunell James Gatt u martu għal 25 sena, liema 25 sena bdew fil-15 ta' Ġunju 1962 u għalqu fl-14 ta' Lulju 1987 (**Dokument** 'B');*

3. *Illi meta għalaq l-imsemmi sub-ċens temporanju t-titolu tal-Kurunell Gatt u martu ġie konvertit f'kera bis-saħħa tal-Kap. 158 u l-inkwilini kienu jħallsu €466 fis-sena;*

4. *Illi dak iż-żmien l-inkwilini kienu żewġ anzjani li kienu jgħixu fil-fond waħedhom, però sussegwentement u ċioe f'Lulju tal-2003 binthom Pamela Gatt (li qabel kienet tirrisjedi l-Ingilterra) ġiet lura Malta u marret toqgħod mal-ġenituri tagħha fil-fond tar-rikorrenti;*

5. *Illi sitt xhur wara mietet il-mara tal-Kurunell Gatt, jiġifieri omm Pamela Gatt, fl-età ta' 92 sena, u fis-7 ta' Mejju 2008 miet il-Kurunell Gatt fl-età ta' 96 sena;*

6. *Illi wara l-mewt tal-Kurunell ir-rikorrenti talbu lil Pamela Gatt biex tivvaka l-post, iżda din irrifjutat, u ppretendiet li l-kera tgħaddi fuqha in bażi għal dak li hemm kontemplat fl-Artikolu 2 tal-Kap. 158;*

7. *Illi r-rikorrenti baqgħu ma rrikonoxxewx lil Pamela Gatt bħala inkwilina tagħhom u intavolaw proċeduri Kostituzzjonali (numru 14/2010 fl-ismijiet* ***Cassar vs Il-Prim Ministru et)*** *fejn sostnew fost l-oħrajn illi bil-konverżjoni taċ-ċens temporanju għal lokazzjoni, b'applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 kif emendat bl-Att XXIII tas-sena 1979, huma kienu qed jiġu privati mit-tgawdija paċifika tal-proprjetà tagħhom;*

8. *Illi b'sentenza tat-22 ta' Frar 2013 il-Qorti Kostituzzjonali kienet ċaħdet it-talbiet tar-rikorrenti iżda r-rikorrenti ressqu l-ilment tagħhom quddiem il-Qorti Ewropea fi Strasburgu li b'sentenza tat-30 ta' Jannar 2018 (****Dokument*** *Ċ) fl-ismijiet* ***Cassar vs Malta*** *iddeċidiet b'mod unanimu hekk:*

   "1. Declares the complaint concerning Article 1 of Protocol No. 1 and that concerning Article 14 in conjunction with article 1 of Protocol No. 1, in connection with the difference of treatment compared to other premises with lower rents, admissible, and the remainder of the application inadmissible;

   2. Holds that there has been a violation of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention;

   3. Holds that there has been a violation of Article 14 in conjunction with Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention, in connection with the difference of treatment compared to other premises with lower rents;

   4. Holds

      (a) That the Respondent State is to pay the applicants, within three months from the date on which the judgment becomes final in

accordance with Article 44 §2 of the Convention, the following amounts:

(i) Eur 170,000 (one hundred and seventy thousand euros), jointly in respect of pecuniary damage;

(ii) Eur 3,000 (three thousand euros), jointly, in respect of non-pecuniary damage;

(iii) Eur 10,000 (ten thousand euros), jointly, plus any tax that may be chargeable to the applicants, in respect of costs and expenses;

(b) That from the expiry of the above-mentioned three months until settlement simple interest shall be payable on the above amounts at a rate equal to the marginal lending rate of the European Central Bank during the default period plus three percentage points;

5. Dismisses the remainer of the applicants' claim for just satisfaction."

9. *Illi l-Qorti Ewropea tat l-imsemmi kumpens pekunjarju biex tkopri t-telf ta' kera bejn l-2000 u l-2017, fil-fatt dik il-Qorti qalet hekk: "*The Court notes that the applicants are entitled to compensation in respect of the loss of control, use, and enjoyment of their property from around 2000 to date";

10. *Illi għalhekk wara s-sentenza tal-Qorti Ewropea l-esponenti baqgħu vittmi ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, partikolarment taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għaliex (i) il-fond tagħhom baqa' okkupat minn Pamela Gatt li għadha tgawdi għal żmien indefinit il-protezzjoni tal-liġi b'kera baxx li ma jirriflettix il-valur tas-suq; (ii) ir-rikorrenti ma rċevew ebda kumpens għat-telf ta' kera li huma ġarrbu u għadhom qed iġarrbu wara s-sentenza tal-Qorti Ewropea tat-30 ta' Jannar 2018;*

11. *Illi skont stima magħmula riċentement mill-Perit Godwin Abela (**Dokument** D), il-fond tar-rikorrenti għandu valur fis-suq ta' disa' mitt elf euro (€900,000) u huwa tal-valur lokatizju ta' tlett elef, seba' mija u ħamsin euro (€3,750) fix-xahar ossia ħamsa u erbgħin elf euro (€45,000) fis-sena;*

12. *Illi b'hekk huwa evidenti li l-kera annwali totali li għaliha huma intitolati r-rikorrenti bil-liġi llum għadha leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom, għaliex il-proprjetà tar-rikorrenti għandha valur fis-suq konsiderevoli u li kieku kellha tinkera fis-suq liberu ġġib ħafna aktar mill-kera li effettivament għandhom dritt jipperċepixxu s-sidien bil-liġi, u din il-leżjoni għadha tipperdura anke wara s-sentenza tal-Qorti Ewropea appena msemmija;*

13. *Illi inoltre riċentement ġie promulgat l-Att XXVII tal-2018 li introduċa l-Artikolu 12B fil-Kap. 158, u li bis-saħħa tiegħu persuna li tkun sid ta' fond okkupat minn inkwilina li, bħal Pamela Gatt, tkun tgawdi lokazzjoni naxxenti minn titolu li oriġinarjament kien wieħed ta' subenfitewsi, tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jirrevedi dik il-kera iżda dan fid-diskrezzjoni tal-Bord u sa massimu ta' tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ ta' dak il-fond;*

14. *Illi inoltre, ukoll skont l-istess Artikolu 12B tal-Kap. 18, jekk l-inkwilin ma jgħaddix mit-test tal-mezzi il-Bord irid jagħtih perijodu ta' ħames snin għall-iżgumbrament u safrattant il-kera dovuta tkun biss id-doppju tal-kera preċedenti;*

15. *Illi għalhekk ir-rikorrenti jinsabu f'sitwazzjoni fejn (i) jekk l-inkwilina tikkwalifika għall-protezzjoni il-kera xorta ma jistax jiġi rivedut għal aktar minn tnejn fil-mija (2%) tal-valur lokatizju fis-suq, li huwa insuffiċjenti meta mqabbel mal-valur lokatizju preżenti tal-fond in kwistjoni; u (ii) jekk l-inkwilina ma tikkwalifikax għall-protezzjoni tal-liġi xorta waħda l-fond jibqa' okkupat b'kera irriżorju għal ħames snin oħra wara d-data tas-sentenza tal-Bord;*

16. *Illi għalhekk il-mekkaniżmu introdott bl-Att XXVII tal-2018 ma huwiex rimedju adegwat għall-esponenti għaliex, ikun x'ikun l-eżitu ta' proċeduri quddiem il-Bord mibdija skont l-Artikolu 12B tal-Kap. 158, l-esponenti ser jibqgħu vittmi ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea billi jibqgħu jġorru l-piż sproporzjonat u jbatu telf ta' kera konsiderevoli;*

17. *Illi b'hekk ir-rikorrenti għadhom sa llum preklużi bil-liġi milli jirċievu l-kera ġust għall-fond proprjetà tagħhom;*

18. *Illi għalhekk anke wara s-sentenza tal-Qorti Ewropea r-rikorrenti baqgħu ma aċċettawx kera mingħand l-intimata Pamela Gatt;*

19. *Illi huwa evidenti li l-vjolazzjoni kontinwa tad-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija ħielsa tal-proprjetà tagħhom ma tistax tiġi mwaqqfa jekk mhux billi l-fond jiġi rilaxxat lura f'idejn ir-rikorrent ħieles minn kull okkupazzjoni u jitħallas lilhom kumpens ġust skont il-valuri fis-suq għaż-żmien li l-fond ilu okkupat mill-inkwilina Gatt wara s-sentenza tal-Qorti Ewropea tat-30 ta' Jannar 2018 flimkien ma' kull kumpens ieħor dovut għall-vjolazzjonijiet sofferti mir-rikorrenti;*

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. *Tiddikjara li bl-applikazzjoni tal-Artikoli 12 u 12B tal-Kap. 158, u bl-okkupazzjoni kontinwata tal-fond numru 1, 'Capriglio', Triq San Ġwann Bosco, Sliema mill-intimata Pamela Gatt wara s-sentenza tal-Qorti Ewropea tat-30 ta' Jannar 2018 fil-każ* ***Cassar vs Malta*** *(applikazzjoni numru 50570/13), ġew u għadhom qegħdin jiġu vvjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

2. *Konsegwentement tiddikjara illi l-imsemmija Artikoli 12 u 12B tal-Kap. 158, huma bla ebda effett fil-konfront tar-rikorrenti in kwantu jolqtu l-fond imsemmi;*

3. *Konsegwentement ukoll tiddikjara li l-intimata Pamela Gatt ma tistax aktar tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-imsemmija Artikoli 12 u 12B tal-Kap. 158 sabiex tibqa' tokkupa l-fond imsemmi;*

4. *Tordna lill-intimata Pamela Gatt tirrilaxxa l-fond imsemmi liberu u vojt f'idejn ir-rikorrenti;*

5. *Tillikwida kull kumpens dovut lir-rikorrenti b'riżultat tal-okkupazzjoni tal-fond fuq imsemmi u b'konsegwenza tal-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif fuq ingħad għall-perijodu mill-31 ta' Jannar 2018 sad-data tas-sentenza finali f'dawn il-proċeduri, u tordna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens lir-rikorrenti;*

6. *Tagħti kull ordni u rimedju ieħor xieraq jew opportun biex tiġi spurgata l-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom hawn lamentata.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni in subizzjoni tal-intimati.

2. Rat ir-Risposta tal-intimati **Il-Prim Ministru** u **l-Avukat tal-Istat** (minn issa 'l quddiem "l-intimati Prim Ministru u Avukat tal-Istat") li ġiet ippreżentata fis-6 ta' Awwissu, 2019, fejn eċċepew:

*1. Illi qabel xejn, ma hemmx il-ħtieġa li l-Onorevoli Prim Ministru jiġi mħarrek f'din il-kawża. Għall-għanijiet tal-**artikolu 181B tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta**, il-Gvern ta' Malta jinsab ġa rappreżentat f'din il-kawża mill-Avukat Ġenerali. Jiġi b'hekk, li l-Onorevoli Prim Ministru jixraq li jiġi meħlus mill-ħarsien ta' dan il-ġudizzju;*

*2. Illi lil hinn minn dan, **l-artikoli 12** u **12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, ma jiksrux l-**ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**. 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-proprjetà 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 jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu tabilħaqq taħt dan il-proviso;

*3. Illi sewwasew f'dan il-każ, l-**artikoli 12** u **12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi, (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) iżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;*

*4. Illi minbarra dan, is-sidien ma jistgħux aktar jilmentaw mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-**artikolu 12B(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** huma jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej. Wara kollox, hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;*

*5. Illi hekk ukoll, dejjem skont l-**artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, is-sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux li jkollu protezzjoni mill-Istat. Għalhekk ma jistax jingħad, li l-**artikoli 12** u **12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** jmorru kontra l-**ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.***

Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

3. Rat ir-Risposta tal-intimata **Pamela Gatt (K. I. Numru 367941M)** (minn issa 'l quddiem "l-intimata Pamela Gatt"), li ġiet ippreżentata fit-3 ta' Settembru, 2019, fejn eċċepiet:

1. *Illi s-sentenza mogħtija mill-Qorti Ewropea fi Strasburgu fit-30 ta' Jannar 2018 fl-ismijiet **<u>Cassar vs Malta</u>** (Dok. Ċ mar-rikors) m'għandhiex taffettwa l-pożizzjoni tal-esponenti stante li hi ma kinitx parti f'dawk il-proċeduri u għalhekk is-sentenza ma toħloqx stat ta' fatt fil-konfront tagħha;*

2. *Illi l-istima magħmula mill-AIC Godwin Abela (Dok. D mar-rikors) hija manifestement esaġerata u ma tirriflettix il-valur tas-suq tal-fond mertu tal-kawża. Inoltre l-istima ta' €45,000 bħala valur lokatizju annwali maħduma bir-rata ta' ħamsa fil-mija (5%) fuq il-valur stmat hija wkoll manifestement esaġerata;*

3. *Illi l-kwistjoni dwar jekk l-esponenti għandhiex tgawdi mill-protezzjoni mogħtija mill-Artiklu 12 Kap. 158 hija* res judicata *in kwantu ġia ġiet deċiża definittivament bis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Frar 2013 fl-ismijiet* *"Albert u Mariella Cassar vs il-Prim Ministru, l-Avukat Ġenerali u Pamela Gatt"* *(Rikors 14/2010) fejn l-istess Qorti sabet u kkonkludiet illi l-pożizzjoni li sabu ruħhom fiha r-rikorrenti kienet* self-inflicted *in kwantu kienu jafu meta xtraw id-dar li kienet okkupata minn persuni li kienu ex-enfitewti, ta' ċittadinanza Maltija u li kienu jużaw id-dar bħala r-residenza unika u ordinarja tagħhom. Fil-fatt, il-prezz tal-awkkist kien jirrifletti dan l-istat ta' fatt. Għalhekk kienu jikkwalifikaw taħt l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 biex jibqgħu jgħixu fiha, flimkien ma' binthom l-esponenti Pamela Gatt, b'titolu ta' kera skont l-istess liġi.*

4. *Illi di più, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, jingħad illi r-rikorrenti ġia ġew mogħtija rimedju effettiv għall-ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni vis à vis l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 permezz tas-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet "Cassar vs Malta", u dan kif iddikjarat mill-Qorti Kostituzzjonali stess fil-provvediment tagħha tad-19 ta' Mejju 2019 fl-ismijiet "Albert Cassar et vs l-Avukat Ġenerali et", Rikors numru 287/2018;*

5. *Illi għal dak li jirrigwarda l-Artikolu 12B Kap. 158 kif introdott bl-Att XXVII tal-2018, jingħad illi dan il-provvediment leġislattiv ġie introdott biex jikkoreġi l-iżbilanċ illi kien jeżisti fil-liġi bejn id-drittijiet tas-sidien u l-interess pubbliku ta'* social housing. *Għalhekk, ir-rikorrenti, minflok intavolaw din il-kawża, kellhom kull opportunità jużaw il-proċedura introdotta bl-Artikolu 12B Kap. 158 biex jieħdu żieda sostanzjali fil-kera sa mhux iżjed minn 2% tal-valur, illi huwa avvanz sostanzjali fuq il-kera preżenti jekk verament il-fond jiswa €900,000 kif jallegaw ir-rikorrenti u skont l-istima Dok. D mar-rikors. Huwa fil-fatt avvanz minn €687.80 fis-sena għal €18,000 fis-sena;*

6. *Illi l-esponenti tissottometti li din iż-żieda, toħloq dak il-bilanċ rikjest mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bejn id-drittijiet tas-sidien u l-interess pubbliku ta'* social housing *– liema għan jesiġi u huwa aċċettat anke mill-Qorti Ewropea, li individwi ma jiġux ikkumpensati sal-valur fis-suq tal-proprjetà in vista tal-għan uman u soċjali tal-leġislazzjoni – u dan kif ser jiġi ttrattat fil-mori tal-kawża;*

7. *Illi fil-fatt, ir-rikorrenti, illum il-ġurnata, huma f'pożizzjoni fejn il-kera f'isem l-esponenti ma tistax tintiret minn ebda persuna oħra, u di più r-rikorrenti għandhom id-dritt illi jintavolaw proċedura sabiex jiġi mistħarreġ jekk l-esponenti għandhiex tgawdi l-protezzjoni tal-liġi, permezz tat-test tal-mezzi, u jekk iva, il-kera in kwistjoni tista' togħla sa 2% tal-valur fis-suq tal-proprjetà in kwistjoni, u jekk le, għandha tiġi żgumbrata fi żmien ħames snin u għal dawn il-ħames snin, il-kera li għandha titħallas tkun id-doppju ta' dak illi kienet qed tħallas qabel il-proċedura;*

8. *Illi, mingħajr preġudizzju għal dak fuq espost u eċċepit, dan il-forum mhuwiex il-forum idoneju li jordna żgumbrament ta' inkwilin. Hemm il-Bord li Jirregola l-Kera li għandu ġurisdizzjoni partikolari u esklussiva f'din il-materja. Għalhekk din it-talba ukoll għandha tiġi miċħuda.*

9. *Illi mingħajr preġudizzju ukoll għal dak fuq espost u eċċepit, l-esponenti qiegħda tokkupa d-dar bis-saħħa tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158, liema okkupazzjoni ġiet dikjarata legali u mhux leżiva tad-drittijiet tar-rikorrenti bis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fuq ċitata. Għalhekk żgur m'għandhiex tiġi kkundannata tħallas xi kumpens, apparti l-kera preżenti, lir-rikorrenti;*

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li sejrin jiġu spjegati fit-trattazzjoni tal-kawża, it-talbiet kollha tar-rikorrenti, diretti u indiretti fil-konfront tal-esponenti, għandhom jiġu miċħuda.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-15 ta' Lulju 2020, fejn il-partijiet ingħataw l-opportunità li jagħmlu noti ta' sottomissjonijiet, u fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet li saru mill-partijiet fil-kawża.

Provi u riżultanzi

4. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-kuntratt datat il-11 ta' Jannar, 1988, fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino[1], li permezz tiegħu r-rikorrenti Albert u Mariella Cassar akkwistaw il-fond numru 1, 'Capriglio', Triq San Ġwann Bosco, Tas-Sliema (minn issa 'l quddiem "il-fond"), kif suġġett għar-rata ta' ċens annwu u perpetwu ta' LM3.45, mingħand ċerta Maria Paris, il-venditriċi. Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja tal-kuntratt tal-11 ta' April, 1962, fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza[2], bejn min-naħa l-waħda Frances Zammit, l-awtriċi fit-titolu ta' Maria Paris, u min-naħa l-oħra l-Kurunell James Gatt, fejn Frances Zammit ikkonċediet il-fond b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal perijodu ta' ħamsa u għoxrin (25) sena, b'effett mill-15 ta' Ġunju, 1962 lill-Kurunell Gatt, missier l-intimata Pamela Gatt. Din il-konċessjoni subenfitewtika saret inkonsiderazzjoni tal-ħlas ta' mitt lira sterlina ċens fis-sena, filwaqt li Frances Zammit obbligat ruħha li tħallas iċ-ċens oriġinali dovut lid-direttarji tal-fond. Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja tad-deċiżjoni fl-ismijiet **Cassar *vs.* Malta** (*Application number 50570/13),* li ngħatat mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ("Il-Qorti Ewropea") fit-30 ta' Jannar, 2018, u li huma jagħmlu riferiment ampju għaliha fir-rikors tagħhom.[3] Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja tar-rapport tal-Perit Godwin Abela, li għamel valutazzjoni tal-fond wara li spezzjonah fis-27 ta' Ġunju, 2019.[4] Minn dan ir-rapport jirriżulta li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri jikkonsisti f'dar mibnija fuq *footprint* ta' 250 metru kwadru, bi ġnien fuq quddiem u bitħa fuq wara, li tinsab fl-*Urban Conservation Area* ta' Tas-Sliema. Il-Perit Abela stabbilixxa li l-valur ta' din il-proprjetà li kieku din kellha tinbiegħ

---

[1] *A fol.* 7 tal-proċess.
[2] *A fol.* 11 tal-proċess.
[3] *A fol.* 16 tal-proċess.
[4] *A fol.* 31 tal-proċess.

fis-suq miftuħ tal-proprjetà huwa ta’ €900,000, filwaqt li l-valur lokatizju ta’ din il-proprjetà huwa ta’ €45,000 fis-sena. Fir-rigward tal-istat li jinsab fih il-fond, il-Perit Abela qal ukoll:

> *“The premises are in good structural condition, no defects were noted during the inspection. Internally the premises are in good condition with some visible patches of rising damp on some walls and wet patches under the first-floor ceiling. The premises require upgrading to present day standards in terms of services and installations.”*

5. Ir-rikorrent **Albert Cassar** fl-*affidavit* tiegħu xehed[5] li meta hu u martu xtraw il-fond, dan kien okkupat mill-Kurunell James Gatt u l-mara tiegħu, li dak iż-żmien kienu anzjani, u kellhom titolu ta’ sub-ċens temporanju, liema titolu ġie konċess lilhom fil-15 ta’ Ġunju, 1962 għal perijodu ta’ 25 sena. Ir-rikorrent qal li meta għalaq l-imsemmi sub-ċens, it-titolu li kienu jgawdu l-Kurunell Gatt u martu ġie kkonvertit f’wieħed ta’ kera, u hu bħala sid ma seta’ jagħmel xejn dwar dan. Żied jgħid li dak iż-żmien ħadd minn ulied il-Kurunell Gatt ma kien jgħix miegħu, u dak iż-żmien, l-intimata Pamela Gatt kienet tgħix ġewwa Londra. Żied jgħid li f’Lulju tal-2003, l-intimata Pamela Gatt ġiet lura Malta, u din marret tgħix mal-ġenituri tagħha fil-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri. Spjega li huwa kien għamel il-verifiki tiegħu u sab li l-post li Pamela Gatt kellha f’Londra kien għamel xi żmien jinkera, u sussegwentement fl-2010 hija kienet biegħet din il-proprjetà. Qal li kemm il-Kurunell Gatt kif ukoll martu mietu meta kienu qabżu d-disgħin sena, u l-omm mietet madwar sitt xhur wara li bintha ġiet tgħix Malta, filwaqt li l-Kurunell Gatt miet fis-7 ta’ Mejju, 2008. Spjega li minkejja li huwa kien talab lill-intimata Pamela Gatt tivvaka mill-fond wara l-mewt tal-ġenituri tagħha, din kienet irrifjutat li tagħmel dan, u bdiet tippretendi li l-kirja tal-fond għaddiet fuqha. Qal li hu u martu qatt

[5] *A fol.* 43 tal-proċess.

m'aċċettaw kera mingħand l-intimata, u kien għalhekk li fl-2010 huma fetħu kawża kostituzzjonali fejn talbu lill-Qorti tiddikjara li l-jeddijiet fundamentali tagħhom kienu ġew miksura minħabba li s-sub-ċens temporanju ġie kkonvertit f'titolu ta' kera, u għaliex il-fond kien għadu okkupat minn Pamela Gatt. Żied jgħid li din il-kawża ġiet deċiża favur tiegħu u ta' martu fl-ewwel istanza, tant hu hekk li l-intimata Pamela Gatt kienet intalbet tivvaka minn dan il-fond, iżda sussegwentement kien sar appell u l-Qorti Kostituzzjonali bidlet id-deċiżjoni mogħtija fl-ewwel istanza. Qal li kien għalhekk li hu u martu marru quddiem il-Qorti Ewropea, li b'deċiżjoni tat-30 ta' Jannar, 2018 iddeċidiet li l-jeddijiet fundamentali tagħhom kienu ġew miksura għaliex kien qiegħed jinkiser id-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà. Ir-rikorrent kompla jgħid li minkejja li din il-kawża ġiet deċiża favur tiegħu u ta' martu, l-intimata Pamela Gatt baqgħet tirrisjedi fil-fond, u għalhekk huma xorta waħda ma jistgħux igawduh. Żied jgħid li minkejja kull tentattiv li sar minnhom sabiex l-intimata tivvaka mill-fond, din baqgħet tirrifjuta li tagħmel dan. Ir-rikorrent qal li hekk kif ingħatat id-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-2018, hu u martu ġew iffaċċjati b'liġi ġdida li bidlet ir-regoli applikabbli għall-fond tagħhom, u taħt din il-liġi l-ġdida hu u martu ser jiġu ppreġudikati serjament f'każ li jagħmlu talba quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ("Il-Bord") biex jieħdu l-fond lura. Spjega li f'dan il-każ, bil-liġi l-ġdida jrid isir *means test,* u fil-każ odjern, peress li l-intimata Pamela Gatt hija *returned migrant,* hemm limitu għall-informazzjoni li wieħed jista' jikseb dwar id-dħul u l-assi finanzjarji tagħha, partikolarment f'każ li din għandha dħul minn barra minn Malta. Kompla jgħid li lil hinn minn dan, il-Bord f'sitwazzjonijiet normali jkollu l-fakoltà li jew jirrevedi l-kera sa massimu ta' 2% f'każ li l-inkwilina ma taqbiżx il-limiti tal-*means test,* jew inkella jekk taqbeż dak il-limitu jagħtiha ħames snin ċans sabiex tiżgombra mill-fond, b'kera li ma tkunx aktar mid-doppju tal-kera li hija

applikabbli fil-preżent. Ir-rikorrent qal li f'każ li wara li jsir il-*means test* ta' Pamela Gatt, ma jiġix stabbilit li din għandha assi u introjtu akbar milli trid il-liġi, hu u martu ser jispiċċaw f'sitwazzjoni fejn ikollhom jaċċettaw kera anqas mill-valur ġust li jixirqilha l-proprjetà tagħhom. Żied jgħid li f'dan il-każ, tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond jammontaw għal tmintax-il elf Euro (€18,000) fis-sena, jiġifieri anqas min-nofs tal-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Kompla jgħid li anki kieku l-assi u l-introjtu ta' Pamela Gatt jaqbżu l-limitu stabbilit bil-liġi, u b'hekk hu u martu jkunu jistgħu jieħdu l-fond lura, xorta waħda ma jkunx ġust li huma jibqgħu f'din is-sitwazzjoni għal ħames snin oħra, fejn għal dawn is-snin kollha huma ser jibqgħu pprivati mill-użu u t-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, b'kera meqjusa irriżorja.

6. L-intimata **Pamela Gatt** fix-xhieda tagħha qalet li hija tgħix fil-fond, u l-uniku dħul tagħha hija l-pensjoni li tirċievi mill-Ingilterra. L-intimata qalet li hija m'għandha l-ebda proprjetà oħra, għalkemm ikkonfermat li kellha appartament b'kamra tas-sodda waħda fid-distrett ta' Putney, f'Londra, li hija kienet biegħet meta ġiet tgħix hawn Malta. Permezz ta' nota, l-intimata Pamela Gatt ippreżentat kopji ta' rendikont li juri li d-dħul tagħha mill-bejgħ tal-appartament ġewwa Londra kien ta' GBP296,996.05, filwaqt li d-dħul mensili tagħha mill-pensjoni għas-snin li hija ħadmet ġewwa Malta jammonta għal €212.60, u l-pensjoni mill-Ingilterra tammonta għal €745.44 fix-xahar.[6] F'xhieda li kompliet tagħti waqt l-udjenza tat-13 ta' Jannar, 2020[7], l-intimata qalet li hija kienet emigrat lejn l-Ingilterra ta' 31 sena, u rritornat lura Malta meta kellha 61 sena. Qalet li ma tafx jekk l-*accountant* tagħha kienx applikala għal *returned migrant status*, u qalet ukoll li meta kienet tgħix l-Ingilterra, hi kienet tħallas it-taxxa f'dak il-pajjiż. Qalet ukoll li r-rikavat mill-bejgħ tal-

[6] *A fol.* 61 *et seq.* tal-proċess.
[7] *A fol.* 78 tal-proċess.

proprjetà li kellha f'Londra jinsab iddepożitat kollu f'kontijiet bankarji hawn Malta.

7. Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja tal-*affidavit* tal-awditur **John Zammit**[8], li spjega li sabiex persuna tiġi Malta u tkun meqjusa bħala *returned migrant,* din trid tissodisfa għadd ta' kriterji, fosthom li tkun imwielda hawn Malta, li tkun irritornat lura Malta u stabbiliet ir-residenza ordinarja tagħha hawnhekk, li din tkun għexet barra minn Malta għal perijodu ta' għoxrin sena minn total ta' ħamsa u għoxrin sena, kif ukoll li persuna bħal din trid tipperċepixxi introjtu ta' mill-anqas erbatax-il elf Euro (€14,000) fis-sena minn barra minn Malta. Ix-xhud spjega li l-individwu għandu l-għażla jaċċettax li jħallas it-taxxa taħt din l-iskema, jew inkella jirrinunzjax għal din l-iskema sabiex jibda jħallas it-taxxa bħal kull persuna oħra residenti hawn Malta. Ix-xhud spjega li l-awtoritajiet tat-taxxa Maltin jinteressawhom biss dawk it-tranżazzjonijiet bi proprjetà li jkunu saru f'Malta. Qal ukoll li f'każijiet bħal dawn, huwa diffiċli li wieħed jiġbed konklużjonijiet dwar id-dħul ta' individwu, sakemm ma jiġix ippruvat li l-pensjoni jew is-salarju tal-individwu huwa l-uniku dħul tiegħu.

8. Waqt l-udjenza tat-13 ta' Jannar, 2020, xehdet **Dr Stefania Azzopardi**[9], *legal officer* fid-Dipartiment tat-Taxxi Interni, li spjegat li biex persuna tikkwalifika bħala *returned migrant* għal raġunijiet fiskali, din trid tkun imwielda Malta, u trid tkun telqet minn Malta għal perijodu ta' għoxrin sena minn total ta' ħamsa u għoxrin sena. Qalet ukoll li sabiex wieħed jakkwista dan l-istatus, irid ikollu dħul ta' €14,000 fis-sena minn barra, u jħallas ammont minimu ta' taxxa ta' €2,232 fis-sena. Ix-xhud spjegat ukoll li għall-finijiet ta'

[8] *A fol.* 73 tal-proċess.
[9] *A fol.* 74 tal-proċess.

taxxa u biex wieħed jibqa' jikkwalifika bħala *returned migrant*, l-individwu mhux obbligat li jiddikjara d-dħul jew qligħ ieħor kollu li jkollu minn barra. Qalet ukoll li d-Dipartiment tat-Taxxi Interni m'għandux mezz kif jivverifika l-assi u d-dħul ta' persuna li għandha status ta' *returned migrant,* u f'dawn il-każijiet id-Dipartiment joqgħod biss fuq dak li jiġi dikjarat.

9. Fl-*affidavit* tagħha[10] l-intimata qalet li hija mwielda hawn Malta, u twieldet fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fejn għexet u trabbiet flimkien mal-ġenituri tagħha u ż-żewġ ħutha. Qalet li hija emigrat lejn l-Ingilterra f'Diċembru tal-1972, fejn kienet offruta impjieg fil-Kummissjoni Għolja Maltija fir-Renju Unit, u sussegwentement ħadmet ma' diversi kumpanniji Ingliżi. Qalet li hija qatt ma żżewġet, u kienet tiġi Malta għal btala darbtejn fis-sena, u kienet toqgħod mal-ġenituri tagħha fid-dar mertu ta' dawn il-proċeduri. L-intimata qalet li wara xi żmien, il-ġenituri tagħha bdew jagħmlu pressjoni fuqha biex tirritorna Malta, sakemm eventwalment ħadet id-deċiżjoni li tirritorna Malta għalkollox. Qalet li minn mindu rritornat lura Malta, hija dejjem għexet fil-fond. L-intimata spjegat li meta kienet tgħix l-Ingilterra, kienet xtrat appartament, u meta ġiet lura Malta bdiet tikrih sabiex ikollha dħul addizzjonali mal-pensjoni tagħha. Hija qalet li dan l-appartament kienet biegħitu fis-16 ta' April, 2010, u r-rikavat minn dan il-bejgħ kienet investitu. L-intimata qalet li meta hija ġiet lura Malta, il-ġenituri tagħha kellhom bżonn l-għajnuna kontinwa tagħha. Spjegat li hija għandha ċittadinanza Maltija u passaport Malti, u missierha kien jassiguraha li ladarba hija mhix miżżewġa, hija kienet tikkwalifika biex tibqa' tgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri wara l-mewt tal-ġenituri tagħha. Qalet li kien għalhekk li ħasset li jkun għaqli li tbigħ il-proprjetà li kellha f'Londra u tirritorna Malta, u kienet sorpriża ħafna meta r-rikorrenti fetħu proċeduri legali kontriha sabiex jiżgumbrawha mill-

[10] *A fol.* 91 tal-proċess.

fond. L-intimata qalet li meta r-rikorrenti xtraw il-fond, huma kienu jafu li dan kien okkupat mill-ġenituri tagħha u li l-liġi viġenti kienet tagħti d-dritt lilha li tibqa' ġġedded il-kirja u tgħix fil-fond. Hija kkonkludiet billi qalet li l-prezz li r-rikorrenti ħallsu għall-akkwist tal-fond, jirrifletti l-fatt li dan kienet suġġett għal kirja protetta bil-liġi.

Konsiderazzjonijiet legali

10. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu rimedju kostituzzjonali wara li huma kienu akkwistaw il-fond li kien suġġett għal ċens perpetwu. Jirriżulta li xi snin qabel, il-fond kien ingħata b'titolu ta' sub-konċessjoni enfitewtika temporanja lill-Kurunell James Gatt u lil martu għal perijodu ta' ħamsa u għoxrin sena, imma qabel din il-konċessjoni sub-enfitewtika ġiet fi tmiemha, daħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158, li taw lis-sub-enfitewti d-dritt li mal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja, jikkonvertu t-titolu tagħhom f'wieħed ta' kiri. Kien għalhekk li meta l-konċessjoni sub-enfitewtika ġiet fi tmiemha, il-Kurunell Gatt u martu baqgħu jokkupaw il-fond b'titolu ta' kera. Ir-rikorrenti jgħidu li fiż-żmien meta huma xtraw l-fond, il-Kurunell Gatt u martu kienu żewġ anzjani li kienu jgħixu fil-fond waħedhom, imma xi snin wara, fl-2003, binthom Pamela Gatt, intimata f'dawn il-proċeduri, kienet irritornat lura Malta u marret tgħix mal-ġenituri tagħha fil-fond. Ir-rikorrenti jgħidu li wara l-mewt tal-Kurunell Gatt u martu, minkejja li huma talbu lill-intimata toħroġ mill-fond, din irrifjutat, u ppretendiet li tkun protetta fil-kirja bis-saħħa tal-artikolu 2 tal-Kap. 158. Ir-rikorrenti kienu istitwew proċeduri kostituzzjonali, fejn ilmentaw minn ksur tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tagħhom, u wara li l-Qorti Kostituzzjonali ddeċidiet li ma kienx hemm leżjoni tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, ir-rikorrenti kienu

ħadu l-każ tagħhom quddiem il-Qorti Ewropea, fejn ġie deċiż li r-rikorrenti sofrew ksur tal-jeddijiet tagħhom kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll minn ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni, u għalhekk il-Qorti Ewropea kkundannat lill-Istat Malti jħallas danni pekunjarji u non-pekunjarji lir-rikorrenti għal dawn il-leżjonijiet. Imma r-rikorrenti qalu li minkejja l-kumpens pekunjarju mogħti lilhom, u minkejja din id-deċiżjoni, huma xorta waħda baqgħu jsofru minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċifikament ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għaliex il-fond baqa' okkupat minn Pamela Gatt, li għadha tokkupa l-fond b'mod indefinit u b'kera baxxa, filwaqt li r-rikorrenti mhuma ser jingħataw l-ebda kumpens għat-telf ta' dħul li sofrew wara s-sentenza tal-Qorti Ewropea tat-30 ta' Jannar, 2018. Ir-rikorrenti jgħidu li skont stima peritali *ex parte*, il-valur tal-fond fis-suq tal-proprjetà huwa ta' €900,000, filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà huwa ta' €45,000 fis-sena, kera ta' €3,750 fix-xahar. Ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw għaliex il-kera li qiegħda titħallas lilhom illum hija waħda leżiva tal-jeddijiet fundamentali tagħhom, liema leżjoni għadha tipperdura minkejja d-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea. Jgħidu wkoll li minkejja li ġie promulgat l-Att XXVII tal-2018, li introduċa l-artikolu 12B għall-Kap. 158, huma xorta waħda qegħdin f'sitwazzjoni fejn l-uniku rimedju li għandhom huwa li jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera jirrevedi l-kera li qiegħda titħallas mill-intimata Pamela Gatt, liema kera hija fid-diskrezzjoni tal-Bord, u tista' tkun biss sa massimu ta' 2% tal-valur liberu u frank tal-fond fis-suq, f'dan il-każ il-massimu ta' kera jkun ta' €18,000 jekk il-Bord jadotta l-valur tal-fond fl-ammont ta' €900,000. Ir-rikorrenti jgħidu li f'każijiet bħal tagħhom jista' jsir it-test tal-mezzi, fejn jekk l-inkwilin ma jgħaddix mit-test, dan jingħata żmien ħames snin biex jiżgombra mill-fond, filwaqt li l-kera perċepita minnhom tkun biss id-doppju tal-kera li

kienet titħallas mill-inkwilin preċedentement. Ir-rikorrenti jgħidu li f'dan il-każ it-test tal-mezzi ma jistax isir kif suppost, għaliex l-intimata ħadmet għal snin twal barra minn Malta, u għalhekk huwa ferm diffiċli li jiġi stabbilit jekk din għandhiex assi jew xi forma ta' dħul minn barra minn Malta. Ir-rikorrenti jgħidu li f'każ li l-inkwilina tikkwalifika għall-protezzjoni fil-kera, il-kera ma tistax tiġi riveduta għal aktar minn 2% tal-valur lokatizju fis-suq, li huwa ammont insuffiċjenti meta wieħed jikkonsidra l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Jekk l-inkwilina ma tikkwalifika għall-ebda protezzjoni tal-liġi, din xorta waħda ser tibqa' tokkupa dan il-fond b'kera irriżorja għal ħames snin oħra wara s-sentenza tal-Bord. Ir-rikorrenti jgħidu li għalhekk il-mekkaniżmu introdott bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018 mhux rimedju adegwat għaliex ir-rikorrenti xorta ser jibqgħu isofru minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, billi ser jibqgħu jġorru piż sproporzjonat minħabba n-nuqqas ta' aċċess għall-proprjetà tagħhom, kif ukoll telf ta' kera skont ir-rati tas-suq. Jgħidu li l-vjolazzjoni sofferta minnhom hija waħda kontinwa, għaliex huma m'għandhomx tgawdija ħielsa tal-fond tagħhom, liema vjolazzjoni tista' titwaqqaf biss bir-rilaxx tal-fond inkwistjoni lura lilhom u bil-ħlas lilhom ta' kumpens ġust skont il-valuri fis-suq għaż-żmien li l-fond inkwistjoni ilu okkupat mill-intimata Pamela Gatt. In vista ta' dan, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara li bl-applikazzjoni tal-artikoli 12 u 12B tal-Kap. 158, u bl-okkupazzjoni kontinwa tal-fond mill-intimata Pamela Gatt minkejja s-sentenza tal-Qorti Ewropea, ġew u għadhom qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu wkoll li l-Qorti tiddikjara li l-imsemmija artikoli 12 u 12B tal-Kap. 158 huma bla ebda effett fil-konfront tagħhom inkwantu jolqtu l-fond, u li l-intimata Pamela Gatt m'għandhiex

tibqa' tistrieħ fuq dawn id-dispożizzjonijiet tal-liġi sabiex tibqa' tokkupa l-fond. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tordna lill-intimata Pamela Gatt tirrilaxxja l-fond liberu u frank f'idejn ir-rikorrenti, kif ukoll qegħdin jitolbu li din il-Qorti tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lilhom għall-perijodu mill-31 ta' Jannar, 2018 sad-data tas-sentenza finali, flimkien ma' kull ordni jew rimedju ieħor xieraq u opportun.

11. L-intimati l-Prim Ministru u l-Avukat tal-Istat wieġbu li f'kawżi bħal dawn, ikun suffiċjenti li jitħarrek biss l-Avukat tal-Istat, u li l-Prim Ministru għandu jinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju. Jgħidu li l-artikoli 12 u 12B tal-Kap. 158 ma jiksrux l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għaliex l-Istat għandu jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Jgħidu li l-artikoli 12 u 12B tal-Kap. 158 għandhom għan leġittimu għaliex joħorġu mil-liġi, huma fl-interess ġenerali għaliex huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom, u huma intiżi biex iżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sidien, u dawk tal-inkwilini. Eċċepew ukoll li f'dan il-każ, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat, għaliex bil-mod kif japplika l-artikolu 12B(2) tal-Kap. 158, u li s-sidien jistgħu jitolbu wkoll li jieħdu lura l-proprjetà tagħhom u ma jġeddux il-kirja, f'każ li jirriżulta li l-inkwilin ma ħaqqux aktar il-protezzjoni tal-Istat.

12. L-intimata Pamela Gatt wieġbet li d-deċiżjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cassar *vs.* Malta**, m'għandhiex taffettwa lilha għaliex hija ma kinitx parti f'dawk il-proċeduri u s-sentenza mogħtija ma toħloqx stat fil-konfront tagħha. L-intimata teċċepixxi li l-istima mogħtija mill-Perit Godwin Abela hija manifestement esaġerata, filwaqt li l-kwistjoni dwar jekk hija għandhiex tgawdi mill-protezzjoni mogħtija bl-artikolu 12 tal-Kap. 158 hija *res*

judicata stante li ġa ġiet deċiża definittivament bis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tat-22 ta' Frar, 2013, fejn dik il-Qorti kienet ikkonkludiet li l-pożizzjoni tar-rikorrenti kienet *self-inflicted* għaliex meta dawn xtraw il-fond, kienu jafu li l-fond kien okkupat b'titolu ta' kera minn ex-sub-enfitewti li kellhom ċittadinanza Maltija, u li kienu qegħdin jużaw il-fond bħala r-residenza ordinarja tagħhom. L-intimata Pamela Gatt żiedet tgħid li l-prezz tal-akkwist ta' dan il-fond kien jirrifletti dan. L-intimata eċċepiet li r-rikorrenti diġà ngħataw rimedju effettiv għall-ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea permezz tas-sentenza mogħtija mill-Qorti Ewropea. B'riferiment għal dak li jipprovdi għalih l-artikolu 12B tal-Kap. 158, l-intimata qalet li dan ġie introdott biex jikkoreġi l-iżbilanċ li kien jeżisti fil-liġi bejn id-drittijiet tas-sidien u l-interess pubbliku. Qalet ukoll li r-rikorrenti kellhom l-opportunità li jużaw il-proċedura stipulata bl-artikolu 12B tal-Kap. 158 biex il-kera tiżdied sostanzjalment, sa mhux iżjed minn 2% tal-valur tal-proprjetà, u qalet li b'dan ir-rimedju dawn jistgħu jaraw avvanz fil-kera perċepita minnhom minn €687.80 fis-sena għal €18,000 fis-sena. Qalet ukoll li din iż-żieda toħloq il-bilanċ rikjest bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, bejn il-jeddijiet tas-sidien u l-interess pubbliku, filwaqt li rrikonoxxiet li f'każijiet bħal dawn is-sidien ma jiġux ikkumpensati skont il-valur fis-suq tal-proprjetà in vista tal-għan uman u soċjali impost mil-liġi. Qalet li r-rikorrenti qegħdin f'pożizzjoni fejn il-kirja ma tistax tintiret, u bl-emendi li ddaħħlu fil-liġi, dawn ingħataw ukoll il-jedd li jintavolaw proċeduri sabiex jaraw jekk hija għadx għandha jedd tkompli tgawdi l-protezzjoni tal-liġi, permezz tat-test tal-mezzi, bid-dritt li jgħollu l-kera sa 2% tal-valur tal-fond, jew bid-dritt li jiżgumbrawha mill-fond fi żmien ħames snin. L-intimata Pamela Gatt qalet li din il-Qorti ma tistax tordna l-iżgumbrament tagħha mill-fond, u kkonkludiet billi qalet li hija qiegħda tgawdi l-fond bis-saħħa tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, liema

okkupazzjoni ġiet dikjarata legali u mhux leżiva tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti.

13. Ir-rikorrenti jsostnu li kull proċedura li huma jistgħu jistitwixxu quddiem il-Bord bis-saħħa tal-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018, liema proċeduri jistgħu jwasslu jew għaż-żieda fil-kera li titħallas lilhom mill-intimata, jew għall-iżgumbrament tal-intimata mill-fond tagħhom, ma jistax ikollha l-effett li tiżradika l-vjolazzjoni sofferta minnhom. Ir-rikorrenti jsostnu li f'sitwazzjonijiet bħal dik odjerna, il-Bord jista' biss jgħolli l-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-fond. F'dan il-każ huma effettivament jistgħu jirċievu sa massimu ta' €18,000 bħala kera, għalkemm dan l-ammont jibqa' fid-diskrezzjoni tal-Bord, jew inkella jekk l-inkwilin jaqbeż il-limiti tal-mezzi stabbiliti fil-*means test* li jipprovdi għalih l-Att XXVII tal-2018, il-Bord jista' jordna l-iżgubrament tal-inkwilina wara li din titħalla tirrisjedi fil-fond għal perijodu ta' ħames snin oħra b'rata ta' kera li ma tkunx aktar mid-doppju ta' dak li qiegħed jitħallas preżentement. Jgħidu li fl-aħjar ipotesi għalihom, il-Bord jista' biss jistabbilixxi kera massima li ma tkunx teċċedi €18,000 fis-sena, li xorta waħda hija rata ta' kera li ma toħloqx bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali u l-interess tagħhom bħala sidien, għaliex il-valur lokatizju ta' din il-proprjetà fis-suq miftuħ tal-proprjetà huwa ferm ogħla minn hekk.

14. L-intimata laqgħet għal dawn il-lanjanzi billi qalet li l-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018, introduċew għadd ta' dispożizzjonijiet li jagħmluha anqas diffiċli għas-sidien sabiex jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom, u dawn id-dispożizzjonijiet huma suffiċjenti biex iħarsu l-jeddijet tas-sidien.

15. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistipula 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-dispożizzjonijiet 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' taxxa jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

Tqis ukoll dak li nkiteb minn din il-Qorti diversament preseduta fid-deċiżjoni tal-31 ta' Jannar, 2014 fl-ismijiet **Joseph Barbara et *vs.* l-Onorevoli Prim Ministru et**, dwar l-interventi leġislattivi mill-Istat, u sa fejn dawn għandhom jitqiesu li jammontaw għal ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll:

> "... fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjetà bħala riżultat tat-twettiq ta' liġijiet li jimponu arranġamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu għal ammont ta' kera allegatament inadegwat, ġew ritenuti li jammontaw għal mezz ta' kontroll mill-Istat fuq l-użu tal-proprjetà u, inkwantu tali, jaqgħu sabiex jiġu kkunsidrati taħt it-tieni paragrafu tal-ewwel Protokoll ...".

16. Ir-rikorrenti permezz ta' din l-azzjoni, qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li l-proċess li l-artikolu 12B tal-Kap. 158 irid li jinbeda quddiem il-Bord, sabiex ir-rikorrenti jkunu jistgħu jgawdu minn żieda fil-kera, jew inkella sabiex ikunu jistgħu jirriprendu l-pussess tal-fond wara li jgħaddi t-terminu stabbilit bil-liġi, huwa wieħed leżiv tal-jeddijiet fundamentali tagħhom inkwantu jikser l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Il-liġi trid li jinżamm proporzjon raġonevoli bejn il-mezzi u l-għanijiet segwiti mill-Istat bil-kontroll tal-użu tal-proprjetà, u li jkun hemm "bilanċ xieraq" bejn l-interess ġenerali u l-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tas-sid. L-evalwazzjoni li qiegħda tintalab tagħmel din il-Qorti hija dwar jekk bħala konsegwenza ta' tali indħil mill-Istat, ir-rikorrenti humiex qegħdin jitgħabbew b'piż eċċessiv u sproporzjonat.

Jirriżulta li f'dan il-każ, l-ilment ewlieni tar-rikorrenti huwa li l-emendi leġiżlattivi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 xorta waħda qegħdin jimponu fuqhom arranġament lokatizju mal-intimata Pamela Gatt, b'ammont massimu ta' kera li jistgħu jirċievu, u li tali intervent leġiżlattiv xorta waħda jammonta għal mezz ta' kontroll mill-Istat fuq l-użu tal-proprjetà tagħhom. Din il-Qorti tqis li sa fejn għadha tirriżulta diskrepanza qawwija bejn il-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, u l-kera li jistgħu jirċievu r-rikorrenti skont l-Att XXVII tal-2018, għandu jitqies li r-rikorrenti xorta waħda qegħdin iġorru waħedhom piż eċċessiv, u għalhekk m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġiżlatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjetà. Ladarba r-rimedju li huwa disponibbli għar-rikorrenti huwa wieħed li mhux ser jirrendilhom ammont ta' kera li almenu huwa komparabbli ma' dak li jistgħu jirċievu fis-suq tal-proprjetà, peress li jammonta biss għal massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà, u ladarba qiegħda tiġi imposta fuqhom sitwazzjoni ta' kirja forzata għal almenu ħames snin oħra, bi ħlas ta' kera irriżorja, ma jistax jintqal li din il-liġi qiegħda tħares il-prinċipju tal-proporzjonalità fil-konfront tar-rikorrenti, u b'hekk għadu qiegħed jiġi leż id-dritt fundamentali tagħhom għall-protezzjoni kif sanċit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Il-Qorti kkonsidrat ukoll il-fattispeċi ta' dan il-każ, partikolarment il-fatt li l-intimata Pamela Gatt hija inkwilina ta' proprjetà ta' kobor konsiderevoli ġewwa Tas-Sliema, fejn kif inhu magħruf ir-rendiment lokatizju tal-proprjetà huwa ferm ogħla minn 2% tal-valur tal-proprjetà. Jirriżulta wkoll li f'dan il-każ ser ikun hemm diffikultajiet prattiċi biex isir it-test tal-mezzi stabbilit bil-liġi, għaliex l-intimata qattgħet il-parti l-kbira tal-ħajja lavorattiva tagħha tgħix barra minn Malta, u għalhekk jista' jagħti l-każ li l-estent tal-assi u d-dħul tagħha mhumiex magħrufa u ma jistgħux ikunu magħrufa mill-awtoritajiet fiskali Maltin. Il-Qorti tqis ukoll li filwaqt li l-Istat għandu l-obbligu li jilleġiżla

b'mod li jħares l-interessi ta' min ma jiflaħx iħallas il-kirijiet prevalenti fis-suq, f'dan il-każ il-profil tal-intimata huwa tali li jqajjem dubji serji dwar kemm hija għandha bżonn il-protezzjoni tal-Istat sabiex tkompli fil-kirja jew sabiex ikollha post xieraq fejn tabita.

17. Il-Qorti tagħmel riferiment ukoll dak li qalet din il-Qorti diversament preseduta fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Gerald Camilleri *vs.* Avukat Ġenerali et**[11], fejn ġie spjegat illi:

> "Il-Qorti kkunsidrat l-Att XXVII tal-2018. L-emendi għall-Kap. 158 daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Awwissu 2018. Kien introdott l-Artikolu 12B, li jagħti lis-sid il-jedd li jmur quddiem il-Bord, u jitlob reviżjoni tal-kera sa ammont li ma jkunx jeċċedi 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ ta' fond ta' abitazzjoni. Id-dispożizzjoni taħseb ukoll sabiex fil-bidu ta' kull proċediment b'talba għal awment fil-kera isir test tal-mezzi tal-inkwilin. Taħseb imbagħad għal x'jiġri jekk l-inkwilin ma jkunx jissodisfa t-test tal-mezzi.
>
> ...
>
> Il-ħsieb għal dawn l-emendi jidher li kien sabiex sid ta' fond li jaqa' taħt dak li jiddisponi l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 ikollu l-jedd li jibda proċeduri sabiex jitlob awment fil-kera, b'dan illi, jekk jirriżulta bħala diffiċli ferm, jekk mhux kważi impossibbli, għall-inkwilin illi jħallas l-awment, allura dan kellu jingħata żmien sabiex jivvaka l-abitazzjoni.
>
> ...
>
> L-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 kienet intiża sabiex tagħmel tajjeb għall-futur mhux għall-vjolazzjonijiet imġarrba fil-passat. Għalhekk, waqt illi fir-relazzjonijiet futuri ta' bejniethom, il-partijiet għandhom ikunu gwidati mill-emendi l-aktar riċenti, dawn l-emendi m'għandhomx iġibu fix-xejn it-talba tar-rikorrenti safejn din tirrigwarda vjolazzjonijiet preċedenti għad-dħul fis-seħħ tad-dispożizzjoni appena ċitata."

18. Il-Qorti tqis li l-mod kif inhu maħsub li għandu jitħaddem l-artikolu 12B tal-Kap. 158, jammonta għal ksur tad-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà privata, u f'dan il-każ m'hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess tal-intimata

[11] 31.10.2019.

Pamela Gatt li jkollha post fejn tabita, u l-jeddijiet tas-sidien li ilhom spussessati minn ħwejjiġhom għal dawn is-snin kollha. Ir-rimedju introdott bl-imsemmi artikolu ser iwassal għal sitwazzjoni fejn minkejja li r-rikorrenti għandhom l-opportunità li jersqu quddiem il-Bord u jitolbu awment fil-kera, jew inkella t-tħaddim ta' mekkaniżmu li permezz tiegħu l-intimata Pamela Gatt tista' tintalab tivvaka l-fond fi żmien ħames snin mid-deċiżjoni tal-Bord, dan m'għandux jitqies li huwa rimedju suffiċjenti għar-rikorrenti, li qegħdin jintalbu jibqgħu jġorru waħedhom il-piż impost fuqhom mill-Istat sabiex l-intimata jkollha post fejn tabita. F'dan il-każ, ir-rimedju offrut lir-rikorrenti huwa tali fejn jew ser jibqgħu ma jirċevux kera ġusta skont il-valuri tas-suq, jew inkella ser jibqgħu spussessati minn ħwejjiġhom għal ħames snin oħra, filwaqt li jirċievu kera irriżorja.

19. F'deċiżjoni mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **J. Lautier Company Limited vs Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali**[12], sar riferiment għal dan l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, fejn intqal illi:

> "Dan l-Artikolu allura jipproteġi d-dritt speċifiku "*to the peaceful enjoyment of possessions, the right to have, to use, to dispose of, to pledge, to lend, even to destroy one's possessions. As the Court said in the Marks case, "Article 1 is in substance guaranteeing the right of property." Enjoyment is protected principally against interference by the State" (Theory and Practice of the European Convention of Human Rights, E. Van Djke, G.J.H. Van Hoof, second edition, p. 516 et seq).*
> ...
> Għall-fini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll Addizzjonali tal-Konvenzjoni, il-kelma "*possessions*" fit-text Malti "possedimenti" għandha tirċievi sinifikat ampju u fit-tutela taħt dan l-artikolu hemm inkluż ukoll dik kontra interferenzi fl-użu u t-tgawdija tal-proprjetà u tad-drittijiet relattivi."

[12] 07.04.2005.

20. Fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Attard & Zammit Cassar *vs.* Malta**[13], il-Qorti għamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

"In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol Number 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (James & Others, Amato Gauci).

In assessing compliance with Article 1 of Protocol Number 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 the 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 vs Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151).

21. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et** ċitata *supra*, il-Qorti kompliet tagħmel dawn l-osservazzjonijiet:

"... din il-Qorti tosserva illi l-miżura leġislattiva tal-Istat li tirregola l-użu tal-proprjetà tar-rikorrenti tissodisfa r-rekwiżit tal-legalità stante li toħroġ mil-liġi u preċiżament mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. Huwa paċifiku wkoll li l-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-dispożizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni soċjali fejn l-Istati Membri għandhom marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, iżda minn banda jirriżulta manifest li hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalità naxxenti mid-differenza kbira li teżisti bejn l-ammont tal-kera perċepit mir-rikorrenti ta' €4,277.80 fis-sena u min-naħa l-oħra l-valur lokatizju fis-suq ħieles fl-ammont annwu ta' €159,350 kif stabbilit mill-perit ġudizzjarju. Għaldaqstant din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni raġġunta mill-Ewwel Qorti li din id-diskrepanza fil-kera perċepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizju, liema kera tinsab protetta bil-liġi speċjali tal-kera fuq indikata, u dik potenzjalment perċepibbli fis-suq ħieles jimponu fuq ir-rikorrenti piż eċċessiv u sproporzjonat. Dan joħloq żbilanċ inġust u manifest bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-dritt tal-proprjetà tar-rikorrenti.

Rigward l-emendi bl-Att X tal-2009, din il-Qorti tosserva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn ilhom żmien twil jissubixxu l-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom. ...

[13] 30.07.2015.

Barra minn hekk il-fatt li r-rikorrenti naqsu milli jadixxu lill-Bord biex jiksbu awment fil-kera m'għandux jimmilita kontra tagħhom stante li l-kriterji riġidi li bihom huwa marbut il-Bord fil-komputazzjoni tal-awment fil-kera ma jippermettux awment li jkun proporzjonat fiċ-ċirkostanzi tal-każ."

22. Il-Qorti tqis li ladarba ġie stabbilit li hemm ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti minħabba nuqqas ta' bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u l-interess ġenerali li jaħseb għalih l-Att XXVII tal-2018, l-intimata għandha tieqaf milli tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-artikoli 12 u 12B tal-Kap. 158 sabiex tibqa' tokkupa l-fond. In vista ta' dawn l-insenjamenti u ta' diversi oħrajn simili għalihom, il-Qorti hija tal-fehma li l-intervent leġiżlattiv li wassal biex ir-rikorrenti jibqgħu jsofru minn interventi u kontrolli leġiżlattivi fir-rigward kemm tal-introjtu li r-rikorrenti bħala sidien jistgħu jipperċepixxu mill-kirja tal-fond, kif ukoll fir-rigward tar-ripreża tal-istess fond, jammontaw għal leżjoni tad-dritt fundamentali ta' protezzjoni ta' proprjetà privata. M'għandu qatt ikun li individwi privati jintalbu jġorru waħedhom il-piż ta' miżuri soċjali intiżi biex jipproteġu u jħarsu ċittadini oħra, sakemm dawn ma jiġux ikkumpensati għal dan b'mod xieraq.

<u>Il-ħlas ta' kumpens</u>

23. Il-Qorti m'għandhiex tippronunzja ruħha biss dwar il-fondatezza o meno tal-lanjanzi mqajma mir-rikorrenti, imma għandha takkordalhom ukoll xi forma ta' rimedju, kif intalbet tagħmel mir-rikorrenti. F'deċiżjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Cassar Torreggiani *vs.* Avukat Ġenerali et**, fid-29 ta' April, 2016, il-Qorti 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 fondamentali 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 ...."

24. F'deċiżjoni oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et,** mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fis-27 ta' Ġunju, 2019, inkiteb illi:

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

25. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et,** mogħtija fit-30 ta' Settembru, 2016, il-Qorti Kostituzzjonali sostniet illi,

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

26. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, il-Qorti tqis li fil-konfront tar-rikorrenti diġà ġew likwidati danni mill-Qorti Ewropea fir-rigward tal-leżjonijiet sofferti minnhom fil-perijodu bejn is-sena 2000 u s-sena 2017. Ir-rimedju li qegħdin jitolbu r-rikorrenti permezz ta' dawn il-proċeduri huma għat-telf soffert minnhom wara li ngħatat id-deċiżjoni mill-Qorti Ewropea, bl-intimata Pamela Gatt li tħalliet fit-tgawdija tal-fond mertu

ta' dawn il-proċeduri mingħajr ma ġie aġġustat l-ammont ta' kera li għandu jitħallas lilhom, u mingħajr ebda ħjiel dwar meta huma jistgħu jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom.

27. 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 jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna. 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. Minkejja dan, hemm numru ta' fatturi li din il-Qorti kkonsidrat qabel waslet għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, fosthom il-fatt li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, id-dħul perċepit kien ikun ta' madwar €45,000 fis-sena, filwaqt li d-dħul attwalment perċepit mir-rikorrenti huwa ta' ftit mijiet fis-sena, għalkemm ir-rikorrenti jgħidu li huma qatt m'aċċettaw ħlas ta' kera mingħand l-intimata Pamela Gatt; il-fatt li r-rikorrenti ilhom imċaħħda mill-proprjetà tagħhom minn meta akkwistawha; u l-fatt li r-rikorrenti kellhom jassoġġettaw irwieħhom għal diversi snin ta' proċeduri legali sabiex jingħataw rimedju. Dan fl-istess waqt li l-intimata baqgħet tgħix fil-proprjetà tagħhom b'kera li ma tirriflettix ir-realtà soċjoekonomika preżenti fil-pajjiż, u dan minħabba l-interventi leġiżlattivi li saru tul is-snin, bl-ebda wieħed minnhom m'għaraf jindirizza l-fatt li s-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn m'għandhomx jibqgħu mċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom jew minn introjtu xieraq fuq l-investiment tagħhom.

28. Il-Qorti hija tal-fehma li f'dan il-każ għandu jkun hemm ħlas ta' danni fl-ammont ta' ħmistax-il elf Euro (€15,000) da parti tal-Istat favur ir-rikorrenti. Il-Qorti waslet għal dan l-ammont wara li kkonsidrat li r-rikorrenti diġà ħadu

kumpens sostanzjali bis-saħħa tad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea, u wara li kkonsidrat li dan l-ammont jirrifletti t-telf soffert mir-rikorrenti wara l-1 ta' Awwissu, 2018, li hija d-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, li huwa l-Att li qiegħed jiġi impunjat b'dawn il-proċeduri.

29. Barra minn hekk il-Qorti tagħmel riferiment għal dak stabbilit fis-sentenza fl-ismijiet **Dr Cedric Mifsud et *vs.* l-Avukat Ġenerali et**[14], fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet illi:

> "... jekk tordna biss il-ħlas ta' danni u tħalli illi l-liġi jkompli jkollha effett (bejn il-partijiet), il-Qorti tkun qiegħda effettivament tippermetti li jkompli jtul fiż-żmien stat ta' anti-kostituzzjonalità ... Flok ittemm stat ta' ksur tad-drittijiet fondamentali, il-Qorti tkun qiegħda tippermetti li jitkompla bil-kondizzjoni tal-ħlas tad-danni, meta dak li jridu l-liġijiet li jħarsu d-drittijiet fondamentali hu li dawk id-drittijiet jitħarsu tassew, u mhux ikomplu jinkisru basta jitħallsu d-danni, bħallikieku l-ħlas tad-danni huwa liċenzja għall-ksur kontinwat tad-drittijiet fondamentali."

30. Il-Qorti tqis li ladarba ġie stabbilit li hemm ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti minħabba nuqqas ta' bilanċ bejn l-interessi tas-sid u l-iskopijiet soċjali li l-liġi inkwistjoni trid tilħaq, għandha tingħata direzzjoni lill-intimata Pamela Gatt li m'għandhiex tibqa' tistrieħ fuq il-protezzjoni offruta lilha bil-Kap. 158, sabiex tibqa' tokkupa l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u dan minħabba li din il-liġi hija leżiva tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti bħala sidien.

31. Fir-raba' talba tagħhom ir-rikorrenti qegħdin jitolbu li bħala parti mir-rimedju li għandu jingħata lilhom, il-Qorti għandha tordna l-iżgumbrament tal-intimata Pamela Gatt mill-fond inkwistjoni. Dan il-punt kien ġie trattat fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi pro et noe *vs.* L-Onorevoli Prim**

[14] 31.01.2014.

Ministru et, deċiża fis-27 ta' Ġunju, 2017, fejn inkiteb hekk minn din il-Qorti diversament preseduta:

> *"Illi ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarji jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-każ. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-każ li jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-liġi ma tistax tibqa' tingħata effett bejn il-partijiet kemm il darba u sakemm l-applikazzjoni tagħha tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti (ara sentenza Curmi vs Avukat Ġenerali, Kost 24/06/2016)."*

32. Din il-Qorti tqis li mhuwiex kompitu tagħha u lanqas mhuwa meritu ta' kawza kostituzzjonali, illi tara jekk l-intimata għandiex xi titolu ieħor li jagħtiha jedd tkompli żżomm il-fond. Dak ikun il-meritu ta' kawza *ad hoc* quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti. Dak li qiegħda tippronunzja ruħha dwaru din il-qorti huwa biss illi f'kawża li jistgħu jistitwixxu r-rikorrenti quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti għall-iżgumbrament tal-intimata, l-intimata ma tkunx tista' tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-artikoli 12 u 12B tal-Kap. 158 sabiex tibqa' tokkupa l-fond, billi dawk l-artikoli huma, fir-relazzjoni bejn r-rikorrenti u l-intimata, bla effett.[15]

In vista tas-suespost, il-Qorti ma jidhrilhiex li għandha tilqa' t-talba għall-iżgumbrament li saret mir-rikorrenti. Għaldaqstant it-tmin eċċezzjoni tal-intimata Pamela Gatt sejra tintlaqa'.

---

[15] Ara s-sentenza fl-ismijiet Victor Portanier et *vs.* Avukat Generali et, Q.K., 29.04.2016

Decide

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

1) Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tiddeċiedi li l-Prim Ministru għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju stante li f'dawn il-proċeduri l-Istat huwa rappreżentat mill-intimat Avukat tal-Istat;

2) Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat;

3) Tilqa' t-tmin eċċezzjoni tal-intimata Pamela Gatt u tiċħad l-kumplament tal-eċċezzjonijiet mogħtija mill-istess intimata;

4) Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li bl-applikazzjoni tal-artikoli 12 u 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-okkupazzjoni kontinwata tal-fond numru 1, 'Capriglio', Triq San Ġwann Bosco, Tas-Sliema mill-intimata Pamela Gatt, ġew u għadhom qegħdin jiġu vvjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

5) Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-artikoli 12 u 12B tal-Kap. 158 huma bla effett fil-konfront tar-rikorrenti inkwantu jolqtu l-fond imsemmi;

6) Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara li l-intimata Pamela Gatt m'għandhiex tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 12 u 12B tal-Kap. 158 sabiex tibqa' tokkupa il-fond imsemmi;

7) Tiċħad ir-raba' talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimata Pamela Gatt mill-imsemmi fond;

8) Tillikwida kumpens dovut lir-rikorrenti b'riżultat tal-okkupazzjoni tal-fond fuq imsemmi mill-intimata Pamela Gatt u b'konsegwenza tal-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif fuq ingħad għall-perijodu mill-31 ta' Jannar, 2018 sad-data tas-sentenza finali f'dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' ħmistax-il elf Euro (€15,000), u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas dan l-ammont lir-rikorrenti.

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

L-ispejjeż għandhom jitħallsu kwantu għal ħamsa minn sitta (5/6) mill-intimat Avukat tal-Istat, u kwantu għal wieħed minn sitta (1/6) mir-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur