QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 4 ta' Mejju, 2022.

Numru 6

Rikors numru 130/2019/1 LM

Albert u Mariella konjuġi Cassar

v.

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

1. Dawn huma tliet appelli – dak ewlieni tal-konvenuta Pamela Gatt u dawk inċidentali tal-Avukat tal-Istat u tal-atturi konjuġi Cassar – minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza tagħha kostituzz-jonali tal-20 ta' Jannar, 2021 li sabet ksur tad-drittijiet tal-atturi mħarsin bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["l-Ewwel Protokoll"], u bħala rimedju ordnat lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas kumpens ta' ħmistax-il elf ewro (€15,000) u ddikjarat ukoll li l-konvenuta Pamela Gatt

ma tistax tkompli tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-art. 12 u 12B tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar [Kap. 158] sabiex tibqa' tokkupa il-fond li tikri mingħand l-atturi. Il-fatti li wasslu għal din il-kawża huma dawn:

2. L-atturi għandhom immobbli f'Tas-Sliema b'titolu ta' enfitwesi perpetwa li kienu kisbu b'kuntratt tal-11 ta' Jannar 1988. Dan il-fond kien ingħata b'subenfitewsi lill-ġenituri tal-konvenuta Gatt għal ħamsa u għoxrin sena mill-15 ta' Ġunju 1962 u sal-14 ta' Ġunju 1987. Meta ntemmet is-sub-enfitewsi t-titolu ġie konvertit f'kera bis-saħħa tal-art. 12 tal-Kap. 158 b'kera ta' erba' mija u sitta u sittin ewro (€466) fis-sena.

3. F'Lulju tal-2003 il-konvenuta Pamela Gatt marret toqgħod mal-ġenituri tagħha fil-fond tal-atturi, u baqgħet toqgħod hemm anke wara l-mewt tal-ġenituri tagħha.

4. Fis-17 ta' Frar 2010 l-atturi fetħu proċeduri kostituzzjonali u talbu, *inter alia*, illi l-qorti tiddikjara li huma ġarrbu ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom imħarsin bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll. Talbu wkoll kumpens għal dan il-ksur kif ukoll l-iżgumbrament tal-konvenuta Gatt.

5. B'sentenza tal-31 ta' Ottubru 2011 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabet ksur tad-dritt fondamentali tal-atturi u bħala rimedju ordnat lill-konvenuta Gatt sabiex tiżgombra fi żmien erba' xhur mis-sentenza.

6. Sar appell, kemm mill-konvenuta Gatt kif ukoll mill-Avukat Ġenerali u mill-atturi, u b'sentenza tat-22 ta' Frar 2013 din il-qorti laqgħet l-appelli tal-konvenuti, ċaħdet l-appell tal-atturi u ħassret is-sentenza tal-ewwel qorti.

7. L-atturi mbagħad ressqu l-ilment tagħhom quddiem il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li b'sentenza tat-30 ta' Jannar 2018 iddikjarat, fost affarijiet oħra, li kien hemm ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom imħarsin bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll u bħala rimedju ordnat il-ħlas ta' kumpens lill-atturi fl-ammont ta' mija u tlieta u tmenin elf ewro (€183,000).

8. Lill-atturi iżda dehrilhom li "baqgħu vittmi ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, partikolarment taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għaliex (i) il-fond tagħhom baqa' okkupat mill-konvenuta Pamela Gatt li għadha tgawdi għal żmien indefinit il-protezzjoni tal-liġi b'kera baxx li ma jirriflettix il-valur fis-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".

9. L-atturi jgħidu wkoll illi, ukoll wara li żdied l-art. 12B fil-Kap. 158 bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018, u jkunu jistgħu jitolbu rimedju quddiem il-Bord li jirregola l-Kera, xorta waħda jinsabu f'sitwazzjoni fejn: (i) jekk l-inkwilina tikkwalifika għall-protezzjoni tal-liġi, l-ogħla kera li jistgħu jirċievu minn-għandha ma tistax tkun aktar minn tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq, li fil-fehma tagħhom ma huwiex biżżejjed meta mqabbel ma kemm jista' jinkera l-fond fis-suq; u (ii) jekk l-inkwilina ma tikkwalifikax għall-protezzjoni tal-liġi xorta waħda l-fond jibqa' okkupat b'kera baxx wisq għal ħames snin[1] b'seħħ mid-data tas-sentenza tal-bord.

[1] Illum wara l-emendi magħmula bl-Att XXIV tal-2021 dan iż-żmien naqas għal sentejn.

10. Billi jidhrilhom li dan kollu huwa bi ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom, l-atturi fetħu din il-kawża tallum u talbu illi l-qorti:

> »1. tiddikjara li bl-applikazzjoni tal-artikoli 12 u 12B tal-Kap. 158, u bl-okkupazzjoni kontinwata tal-fond … mill-konvenuta Pamela Gatt wara s-sentenza tal-Qorti Ewropea tat-30 ta' Jannar 2018 fil-każ Cassar *v.* Malta (applikazzjoni numru 50570/13), ġew u għadhom qiegħdin 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-konvenuta Pamela Gatt ma tistax aktar tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 12 u 12B tal-Kap. 158 sabiex tokkupa l-fond imsemmi;
>
> »4. tordna lill-konvenuta Pamela Gatt tirrilaxxa l-fond imsemmi liberu u vojt f'idejn ir-rikorrenti;
>
> »5. tillikwida kull kumpens dovut lir-rikorrenti b'risultat tal-okkupazzjoni tal-fond fuq imsemmi u b'konsegwenza tal-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali 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 fondamentali tagħhom hawn lamentata.«

11. Il-Prim Ministru u l-Avukat Ġenerali, llum l-Avukat tal-Istat, ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

> »1. … … …
>
> »2. … … … 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 ta' 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 jistabilixxi 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. Ssewwasew 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) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali.

»4. 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. 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.«

12. L-konvenuta Pamela Gatt ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

»1. Is-sentenza mogħtija mill-Qorti Ewropea fi Strasburgu fit-30 ta' Jannar 2018 fl-ismijiet <u>Cassar *v.* Malta</u> m'għandiex taffettwa l-pożizzjoni tal-esponenti *stante* li hi ma kinetx parti f'dawk il-proċeduri u għalhekk is-sentenza ma toħloqx stat ta' fatt fil-konfront tagħha.

»2. L-istima magħmula mill-AIC Godwin Abela hija manifestament esaġġerata u ma tirriflettix il-valur tas-suq tal-fond mertu tal-kawża. *Inoltre* l-istima ta' €45,000 bħala valur lokatizzju annwali maħduma bir-rata ta' ħamsa fil-mija (5%) fuq il-valur stmat hija wkoll manifestament eżaġerata.

»3. Il-kwistjoni dwar jekk l-esponenti għandiex tgawdi mil-protezzjoni mogħtija mill-artiklu 12 Kap. 158 hija *res iudicata* in kwantu ġà ġiet deċiża definitivament bis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Frar 2013 fl-ismijiet <u>Albert u Mariella Cassar *v.* il-Prim Ministru, l-Avukat Ġenerali u Pamela Gatt</u> (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-akkwist kien jirrifletti dan l-istat ta' fatt. Għalhekk kienu jikkwalifikaw taħt l-artiklu 12 Kap 158 biex jibqgħu jgħixu fiha, flimkien ma' binthom l-esponenti Pamela Gatt, b'titolu ta' kera skont l-istess liġi.

»4. *Di più*, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, jingħad illi r-rikorrenti ġà 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 <u>Cassar *v.* Malta</u> u dan kif iddikjarat mill-Qorti Kostituzzjonali stess fil-provvediment tagħha tad-19 ta' Mejju 2019 fl-ismijiet <u>Albert Cassar *et v.* l-Avukat Ġenerali *et*</u>, rikors numru 287/2018.

»5. 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 jikkorreġi 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-artiklu 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 mar-rikors. Huwa fil-fatt avvanz minn €687.80 fis-sena għal €18,000 fis-sena.

»6. 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 kkumpensati sal-valur fis-suq tal-proprjetà *in vista* tal-għan uman u soċjali tal-leġislazzjoni … … …

»7. Fil-fatt, ir-rikorrenti llum il-ġurnata huma f'pożizzjoni fejn il-kera f'isem l-esponenti ma tista' tintiret minn ebda persuna oħra, u *di più* r-rikorrenti għandhom id-dritt illi jintavolaw proċedura sabiex jiġi mistħarreġ jekk l-esponenti għandiex tgawdi l-protezzjoni tal-liġi, permezz tat-test tal-mezzi, u, jekk iva, l-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. 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. Mingħajr preġudizzju wkoll għal dak fuq espost u eċċepit, l-esponenti qiegħda tokkupa d-dar bis-saħħa tal-artikolu 12 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.«

13. L-ewwel qorti wara li ħelset lill-Prim'Ministru mill-ħarsien tal-ġudizzju ddeċidiet hekk:

»… … …

»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 … 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.«

14. Safejn huma rilevanti għall-appelli tal-partijiet, il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»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 ma hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur 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.

»… … …

»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 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.

»… … …

»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, il-intimata għandha tieqaf milli tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-artikoli 12 u 12B tal-Kap. 158 sabiex tibqa' tokkupa l-fond. … … … il-qorti hija tal-fehma li l-intervent leġislattiv li wassal biex ir-rikorrenti jibqgħu jsofru minn interventi u kontrolli leġislattivi 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 <u>Cassar Torreggiani *v.* Avukat Ġenerali *et*</u> 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 …"

»… … …

»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 leġislattivi 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.

». … …

»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 <u>Josephine Azzopardi *pro et noe v.* L-Onorevoli Prim Ministru *et*</u>, deċiża fis-27 ta' Ġunju 2017 fejn inkiteb hekk minn din il-qorti diversament preseduta:

> »"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 <u>Curmi *v.* Avukat Ġenerali</u>, 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 għandhiex xi titolu ieħor li jagħtiha jedd tkompli żżomm il-fond. Dak ikun il-meritu ta' kawża *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-disposizzjonijiet 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.

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

15. L-konvenuta Pamela Gatt appellat b'rikors tad-9 ta' Frar 2021 li għalih l-Avukat tal-Istat u l-atturi wieġbu fit-8 ta' Marzu 2021 u fit-3 ta' Mejju 2021 rispettivament. Saru wkoll żewġ appelli inċidentali: wieħed mill-Avukat tal-Istat fit-tweġiba tiegħu tat-8 ta' Marzu 2021 li l-atturi wieġbu għalih fit-3 ta' Mejju 2021 u l-ieħor sar mill-atturi fit-tweġiba tagħhom tat-3 ta' Mejju 2021 li għalih wieġbet l-konvenuta Pamela Gatt fit-13 ta' Lulju 2021.

16. Kemm l-appell tal-konvenuta Pamela Gatt kif ukoll l-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat jolqtu dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti sabet li l-applikazzjoni tal-art. 12 u 12B tal-Kap. 158 qiegħda twassal għal ksur tad-drittijiet tal-atturi taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll. Il-qorti għalhekk sejra tqis dawn l-appelli flimkien.

17. Il-konvenuta Pamela Gatt tfisser l-aggravju tagħha hekk:

> »10. Id-deċiżjoni tal-ewwel qorti ma tispjegax għaliex, skont hi, bl-applikazzjoni tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158, ir-rikorrenti xorta waħda se jġarrbu piż eċċessiv meta kkomparat mal-interess ġenerali tal-akkomodazzjoni soċjali ħlief illi tgħid illi l-kumpens ser jibqa' wieħed irriżorju. Però jiġi umilment sottomess illi fl-ebda mument ma kien ikkonfermat kemm tiswa l-proprjetà in kwistjoni, u kemm setgħet tfittex fis-suq li kieku kellha tinkera b'mod ħieles. F'dan ir-rigward, l-esponenti terġa' tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija minn din l-onorabbli qorti fil-15 t'Ottubru 2020, fl-ismijiet <u>Gerald Camilleri *et v.* l-Avukat Ġenerali *et*</u>, fejn din il-qorti kienet saħqet illi:
>
> > »"Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkommodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilità, u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.
> >
> > »24. Il-qorti għalhekk taqbel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizz-jonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali."
>
> »11. Illi bl-istess mod din l-Onorabbli Qorti fil-kawża <u>Henry Deguara Caruana Gatto *v.* Avukat Ġenerali *et*</u> (rik. kost. 36/2018) deċiża fit-23 ta' Novembru 2020 għamlet is-segwenti osservazzjoni:
>
> > »"15. Fir-rigward tal-ilment tal-appellant illi l-awment tal-kera jista' jsir sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq liberu, din il-qorti wkoll tqis illi l-argument tal-appellant m'għandux mis-sewwa. L-ewwel nett għandu jingħad b'mod ġenerali illi l-fatt illi perit ikun iffissa valur lokatizju ta' aktar minn 2% fuq is-suq liberu ma jfissirx illi fil-pajjiż kullħadd huwa lest illi jħallas dik is-somma ta' kera, u għalhekk ma jfissirx illi din ir-rata hija waħda fissa għaliex is-suq liberu jiddependi fuq *supply and demand* u għalhekk dejjem jista' jkun varjazzjonijiet fir-rata tal-valur lokatizju. *Inoltre*, il-qorti tosserva illi skont il-ġurisprudenza ta' din il-qorti u

> tal-Qorti Ewropea r-rata ta' kera perċepita mis-sidien fejn jidħlu miżuri intiżi għall-skopijiet ta' akkomodazzjoni soċjali ma tridx tabilfors tkun ir-rata sħiħa li kieku kienet tkun pagabbli fuq is-suq liberu peress illi hawnhekk jidħlu konsiderazzjonijiet leġittimi fl-interess ġenerali intiżi sabiex persuni vulnerabbli jkunu assigurati akkomodazzjoni."

»12. L-esponenti taqbel perfettament ma' dan ir-raġunament u tissottometti li anke f'dan il-każ l-artikolu 12B joħloq mekkaniżmu li jippermetti lir-rikorrenti jħdallu kera xierqa, meqjusa l-ħtiġijiet u għanijiet soċjali tal-istess. Għalhekk, dak allegat mir-rikorrenti u *cioè* li "għadhom qatt ma tħallsu kera adegwat u ġust għall-imsemmi fond u għadhom sa llum ma jistgħux jieħdu pussess tal-fond" huwa fil-verità tort tal-istess rikorrenti għaliex għandhom rimedju disponibbli għalihom taħt l-artikolu 12B iżda ma jridux jużawh.

»13. F'dan ir-rigward, ir-rikorrenti jikkontendu u l-ewwel qorti donnha qablet magħhom illi "kwalsijasi proċedura quddiem il-bord ma jistax ikollha effett li jiżradika l-vjolazzjoni u għalhekk tkun biss ħela ta' ħin u riżorsi". L-esponenti tissottometti li, a kuntrarju, it-tħaddim tal-artikolu 12B jista', kif qalet tajjeb din il-qorti fil-kawża fuq ċittata ta' Gerald Camilleri, joħloq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin u dan billi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 ġew introdotti numru ta' disposizzjonijiet li jagħmluha inqas diffiċli għas-sidien sabiex jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom. Fost dawn id-disposizzjonijiet insibu l-art. 12B(4) tal-Kap. 158 – li ddaħħal bl-Att XXVII tal-2018 – li jipprovdi illi meta l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord li Jirregola l-Kera – naturalment wara li jkun sema' lill-partijiet – għandu jagħti deċiżjoni li jagħti lill-kerrej żmien ħames snin sabiex ibattal il-fond. L-art. 12B(8)(*b*) tal-Kap. 158 jagħti dritt ieħor ġdid lis-sidien, *viż.* dak li jitolbu li l-kirja tinħall jekk ikun hemm bdil materjali fiċ-ċirkostanzi matul iż-żmien tal-kiri u jekk iseħħilhom juru "permezz ta' evidenza inekwivoka" li l-kerrej m'għadx għandu bżonn protezzjoni soċjali. Bidla oħra li ddaħħlet bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018 hija dik li tinsab fl-art. 12B(9)(*a*), li jnaqqas id-drittijiet ta' persuni li jitqiesu "kerrejja" taħt it-tifsira fl-art. 2 billi jipprovdi illi kull persuna li għandha dritt li tkun magħrufa bħala "kerrej" – ħlief għall-armel jew l-armla tal-kerrej oriġinali – tikseb biss id-dritt li tokkupa d-dar ta' abitazzjoni għal ħames snin u, meta jgħaddu dawk il-ħames snin, għandha tiżgombra mill-fond. Fid-dawl ta' dawn id-disposizzjonijiet, jiġi sottomess illi din il-qorti ma tistax taqbel mal-argument imressaq mir-rikorrenti li kwalsijasi proċedura quddiem il-bord ma jistax ikollha effett li jiżradika l-vjolazzjoni u għalhekk tkun biss ħela ta' ħin u riżorsi. Jiġi mfakkar ukoll illi taħt l-art. 12B(8)(*a*), jekk, minn meta beda l-kiri sallum, hemm bdil materjali fiċ-ċirkostanzi, is-sid jista' jitlb reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kiri jekk dawn ikunu jitfgħu fuqu "piż sproporzjonat".

»14. L-esponenti tissottometti ulterjorment illi jidher illi fil-każ quddiem il-Qorti Ewropea (Cassar *v.* Malta) ir-rikorrenti kienu ssottomettew illi kien in-nuqqas ta' mekkaniżmu bħal dak introdott bl-artikolu 12B illi wassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom: "*In the opinion of the applicants, the fact that the law had not provided a mechanism for distinguishing between those in social need and others, had been one of the reasons why the law had failed to address the proportionality issue*". Kif jistgħu allura, issa li ġie introdott dan il-mekkaniżmu proprju sabiex jindirzza l-vjolazzjoni li kienu lmentaw biha dak iż-żmien, jilmentaw illi d-drittijiet tagħhom għadhom qed jiġu leżi? Din il-qorti

għandha tinnota wkoll illi l-*Committee of Ministers* tal-Kunsill Ewropew [*recte*, tal-Kunsill tal-Ewropa] illi jieħu ħsieb l-enfurzar tad-deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem kienet issuġġeriet fin-noti tagħha tal-1318 laqgħa – fejn ġie diskuss il-każ ta' Apap Bologna *v.* Malta (illi huwa meqjus bħala l-*leading case* f'każijiet kontra Malta għal vjolazzjonijiet simili) illi:

> »"As for the contents of any mechanism, the Maltese authorities have several alternatives available to them. It must however provide landlords with the possibility of the return of the properties (either on the basis of their own need or on the basis that the tenants were not deserving of such protection because they owned alternative accommodation) and / or an increase of the rent so that it constitutes a "fair rent" which more closely reflects the market value of the properties. If the tenant is considered unable to pay this rent, the authorities may need to consider how landlords can be compensated by other means in order to avoid that they, rather than the State, continue to bear most of the social and financial costs of supplying accommodation to the tenants."

»Jiġi sottomess illi l-artikolu 12B għamel propju dak kollu li ġie ssuġġeriet mill-*Committee of Ministers* b'tali mod illi llum il-ġurnata sidien jistgħu jiksbu l-iżgumbrament tal-inkwilini jekk jiġi konkluż minn bord indipendenti li dawn m'għandhomx bżonn il-protezzjoni tal-liġi, jistgħu wkoll jgħollu l-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-propjeta fis-suq u, jekk l-inkwilin ma jistgħax iħallas l-istess kera, l-Awtorità tad-Djar għandha tati sussidju.

»15. L-ewwel qorti żbaljat meta aċċettat l-argument tar-rikorrenti li ma jistgħux jassoġġettaw il-każ għall-proċedura tal-artikolu 12B għaliex huwa "diffiċli li jsir fuqha *means test* ġust li jirrifletti r-realtà tal-istat finanzjarja tagħha". Bl-akbar rispett, il-proċedura maħsuba mill-artikolu 12B jitfa' l-oneru tal-prova tal-mezzi tal-inkwilin fuq l-inkwilin stess illi għandu obbligu li jippreżenta taħt ġurament dak kollu li titlob il-liġi sabiex il-Bord li Jirregola l-Kera jkollu stampa ċara tal-mezzi tal-istess inkwilin. Ir-rikorrenti ma jistgħux għalhekk jiddikjaraw illi huwa diffiċli li jsir test tal-mezzi fuq l-esponenti daqslikieku qegħdin jinsinwaw illi likieku kellhom jagħmlu din l-azzjoni l-esponenti kienet ser tiperġura lilha nnifisha billi tiżvija lill-bord b'mod qarrieqi. Bir-rispett huwa xokkanti li l-ewwel qorti aċċettat argument bħal dan, filwaqt illi aċċettat ukoll illi forma ta' test tal-mezzi jsir mir-rikorrenti f'dawn il-proċeduri, meta huwa speċifikament stipulat f'Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta li test tal-mezzi għandu jsir mill-Bord li Jirregola l-Kera wara bibien magħluqin. Fl-umli fehma tal-esponenti, l-ewwel qorti ħalliet lir-rikorrenti jabbużaw mill-proċedura kostituzzjonali billi wżawhom sabiex isir forma ta' test tal-mezzi orkestrata minnhom meta din hija kompetenza esklussiva tal-Bord li Jirregola l-Kera (saħansitra bil-bibien magħluqa kif tistipola l-liġi). … … …

»… … …

»16. L-esponenti tikkontesta wkoll dak iddikjarat mill-ewwel qorti li jekk il-kera titla' sa 2% tal-valur fis-suq tal-proprjetà xorta waħda din tkun irriżorja. Bl-akbar rispett, l-ewwel qorti stqarret illi ħadet in konsiderazzjoni l-fattispeċie partikolari ta' dan il-każ, però ma jidhirx illi tat każ is-segwenti fatti:

»• L-ewwel nett, illi l-inkwilina hija pensjonanta ta' llum tmenin sena, li, likieku kellha l-opportunità tat-test tal-mezzi, kienet turi li ma għandhiex biex tixtri post ieħor fejn tgħix;

»• Ir-rikorrenti kienu xtraw il-post in kwistjoni għall-prezz ridott ta' €25,623.10 proprju għaliex kienu jafu li l-propjeta hija okkupata u li kien hemm liġi in seħħ illi tipproteġi lill-inkwilini. Dan ifisser illi jekk il-Bord li Jirregola l-Kera kien jiddeċiedi li m'għandhiex tgawdi mill-protezzjoni tal-liġi, għal dawk il-ħames snin sakemm tiżgombra il-kera (li skont il-liġi llum għandha tkun ta' €914.64) tkun ta' €1,829.28 fis-sena. Dan ifisser illi f'dawk il-ħames snin ir-rikorrenti jkunu qegħdin idaħħlu €9,146.40, illi huwa kważi 40% tal-investiment inizjali tagħhom ta' €25,623.10. Jekk, min-naħa l-oħra, il-bord jiddeċiedi li jgħolli l-kera ta' 2% tal-valur, *dato ma non concesso* li l-valur għandu jkun ta' €900,000 (illi l-esponenti tibqa' ssostni li huwa esaġġerat) il-kera li ser tkun iffissata mill-bord se jkun ta' €18,000. Dan huwa kważi 70% tal-investiment tar-rikorrenti u *cioè* l-prezz illi bih xtraw il-proprjeta' (€25,623.10). Dan jingħad fid-dawl ta' dak deċiż ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ hawn fuq ċittat ta' Gerald Camilleri *et v.* l-Avukat Ġenerali *et*:

> »"25. Barra minn hekk, meta tqis illi fil-każ tallum, għalkemm il-perit tekniku wera l-fehma li l-fond fis-suq ħieles jiswa mitejn u tlieta u tmenin elf u ħames mitt euro (€283.500), l-atturi xtraw il-fond f'Mejju tal-2017, sena u nofs biss qabel infetħet il-kawża f'Novembru tal-2018, bil-prezz ta' tmienja u sittin elf euro (€68,000), u għalhekk ġà qegħdin jieħdu *return* mill-investiment tagħhom aktar milli kieku l-flus qegħduhom f'bank, jekk ifittxu żjieda fil-kera bil-kriterju tal-art. 12B fuq il-valur tal-fond fis-suq, ukoll jekk jingħataw biss wieħed fil-mija (1%) tal-valur bħala kera fis-sena, xorta jkunu qegħdin jieħdu aktar minn erbgħa fil-mija (4%) fuq l-investiment tagħhom. F'dan ukoll għandu jinżamm sens ta' proporzjon."

»17. Għalhekk jidher ċarament illi l-artikolu 12B seta' u jista' joħloq bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilina u kien *in vigore* biss erba' xhur wara li ngħatat is-sentenza tal-Qorti Ewropea u b'hekk setgħet tiġi eżerċitata mir-rikorrenti kważi mal-ewwel. Dan speċjalment meta wieħed jikkonsidra, illi likikeu r-rikorrenti intavolaw proċedura taħt l-imsemmi artikolu 12B meta dan ġie introdott, jekk il-bord kien jiddeċiedi li l-esponenti għandha tgawdi l-protezzjoni tal-liġi, kienu jkunu ilhom sentejn jirċievu kera ta' massimu ta' €18,000 u *cioè* kienu sal-aħħar ta' din is-sena kienu jdaħħlu €54,000, li diġà huwa iktar milli nefqu sabiex xtraw il-proprjetà. U likieku l-bord iddeċieda li m'għandhiex tgawdi aktar il-protezzjoni tal-liġi, kien ikollhom il-pussess vakanti tal-proprjetà tagħhom sa xi tliet snin oħra. Ma jistax jingħad allura li l-artikolu 12B ma setax u ma jistax jagħti rimedju effettiv lir-rikorrenti wisq anqas illi huwa vjolattiv tad-drittijiet tar-rikorrenti. Jiġi mfakkar illi anke jekk il-Bord illi Jirregola l-Kera jiddeċiedi li l-esponenti għandha tgawdi l-protezzjoni tal-liġi, ir-rikorrenti għandhom id-dritt illi jimponu kundizzjonijiet ġodda għall-istess kera, kif ukoll illi l-kera tiġi riveduta wara sitt snin. Dan ifisser illi jekk il-valur tal-proprjetà togħla f'sitt snin, ir-rikorrenti se jkollhom id-dritt jergġħu jistabilixxu l-kera sa 2% tal-valur il-ġdid tal-proprjetà, u, jekk ikun hemm bdil fiċ-ċirkostanzi tal-esponenti b'tali mod illi ma tkunx entitolata għall-protezzjoni aktar, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu r-rexxiżjoni tal-kera.

»18. Huwa sottomess illi fil-kawża hawn fuq imsemmija ta' Victoria Amato Gauci *et v.* L-Avukat Ġenerali et, il-Qorti Kostituzzjonali saħqet illi:

»"Il-qorti għalhekk sejra tilqa' l-aggravju fis-sens biss li tgħid illi meta nfetħet il-kawża, u sakemm daħlu fis-seħħ l-emendi għall-Kap. 158, l-atturi tassew ma kinux ingħataw rimedju tajjeb u biżżejjed, iżda ma jistax minn issa jingħad illi baqgħu ma ngħatawx dak ir-rimedju wara li daħlu fis-seħħ l-emendi magħmula bl-Att XXVII tal-2018."

»19. Tant hu hekk illi fil-kawża Mary Fatima Vassallo *et v.* Gordon Gauci Maistre *et*, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-ġurisdizzjoni kostituzzjonali tagħha fit-28 ta' Jannar 2021, ġie mtenni li:

»"Għall-kuntrarju tal-art. 12 trattat f'din id-deċiżjoni taħt l-ewwel talba, din il-qorti fir-rigward ta' dan is-sub-artikolu introdott fis-sena 2018 tqis li l-elementi kollha rikjesti sabiex din il-liġi ma tiġix meqjusa li tivjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha skont l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja għall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali, u *cioà* l-għan leġittimu, l-interess ġenerali u l-bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali, jissussistu."

»20. L-esponenti tissottometti li l-ewwel qorti ma tat ebda raġuni konvinċenti għalfejn iddipartiet minn dan ir-raġunament aċċettat fil-ġurisprudenza nostrana u għalhekk safejn is-sentenza tal-ewwel qorti hija inkompatibbli ma' dak deċiż hawn fuq, għandha tiġi skartata.«

18. L-aggravju tal-Avukat tal-Istat imbagħad ġie mfisser hekk:

»2. … … … l-ewwel qorti ma qisitx sewwa l-għan wara l-artikolu 12B tal-Kap. 158 u għalhekk ma kinitx korretta meta qieset li l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma joħloqx bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini u b'hekk sabet li tali artikolu qed jikser id-dritt fondamentali tal-appellati inċidentali għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom;

»3. L-emendi introdotti permezz tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, huma speċifikatament intiżi sabiex isaħħu iżjed il-bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u l-interessi ta' min ikun qed jokkupa fond. Fil-fatt, l-istat għamel riforma fil-liġijiet tal-kera bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, liema riforma ġabet aktar rilassament ta' tali liġijiet favur is-sid (fejn fil-fatt is-sid ġie mogħti ferm iktar drittijiet) iżda assigurat li xorta waħda l-interess ġenerali tal-inkwilini jibqa' protett, u kwindi l-bilanċ bejn is-sid u l-inkwilin ġie milħuq aħjar minn qatt qabel. In fatti, permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018, l-artikolu 12B tal-Kap. 158 jistipula li r-rikorrent bħala s-sid tal-fond in kwistjoni għandu d-dritt li jippreżenta rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors. Quddiem il-Bord li jirregola l-Kera, is-sid jista' wkoll jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

»… … …

»5. L-artikolu 12B jeżiġi wkoll li jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi li bil-fors irid jitwettaq mill-Bord tal-Kera, il-bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' ħames snin sabiex jivvaka l-fond. Dan jimplika allura li r-rikorrent jista' jerġa' jieħu l-fond lura – għall-kuntrarju ta' dak li qed isostnu b'mod żbaljat għall-aħħar ir-rikorrenti.

»6. Tajjeb li jingħad li jekk l-inkwilin jibqa' fil-fond, din il-kera terġa' togħla wara sitt snin, sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim ieħor bejn is-sid u l-inkwilin.

»7. Il-liġi tipprevedi li saħansitra jekk ikun hemm bdil fiċ-ċirkostanzi tal-inkwilin, sid il-kera għandu dritt jippreżenta rikors quddiem il-bord fejn jitlob li l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu riveduti minħabba l-piż sproporzjonat li qed jikkawżawlu.

»8. Sid il-fond jista' anki jitlob li l-kirja tiġi xolta jekk juri li l-kerrej huwa persuna li ma teħtieġx protezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 5, 12 jew 12A u 12B.

»9. Barra minn hekk, l-artikolu 12B jagħti fakultà li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, inkluż dak li jirrigwarda l-iżgumbrament tal-inkwilin.

»10. L-artikolu 12B jirreferi wkoll għall-artikolu 1555A tal-Kodiċi Ċivili liema artikolu japplika meta l-fond ma jkunx qed jintuża. In fatti, jekk fond mikri bħala residenza ma jkunx qed jiġi użat għal perjodu ta' aktar minn tnax-il xahar, jitqies bħala użu ħażin tal-ħaġa mikrija skont l-artikolu 1555. Din l-assenza ma tinkludix assenza temporanja minħabba f'xogħol, studji jew kura medika. Meta inkwilin ma jibqax jabita fil-fond minħabba d-dipendenza totali fuq l-istituzzjoni kif ċertifikata mill-istess istituzzjoni jew kif jirriżulta mod ieħor u ma jkunx hemm dritt ta' trasferiment tal-kirja jew it-trasferiment ma jkunx aċċettat mill-persuna li tkun tikkwalifika, is-sid ikun jista' jitlob il-ħall tal-kirja.

»11. Sakemm ma jkunx hemm ċirkostanzi partikolari, ħafna drabi l-Qorti Kostituzzjonali ma tordnax żgumbrament iżda tiddeċiedi li inkwilin ma jistax jistrieħ iktar fuq id-disposizzjonijiet ta' artikolu partikolari minħabba li dak l-artikolu jkun ġie ddikjarat bħala li jmur kontra l-Kostituzzjoni u / jew il-Konvenzjoni. Għalhekk kif sewwa u xieraq, l-artikolu 12B huwa l-artikolu li qed itejjeb is-sitwazzjoni ta' dawn il-kirjiet u fil-verità qed jgħolli l-kera għal ammont raġonevoli għaż-żminijiet tal-lum u li jagħti fakultà li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, inkluż dak li jirrigwarda l-iżgumbrament tal-inkwilin. Huwa għalhekk li l-leġislatur permezz tal-artikolu 12B(11) qed isemmi li, wara deċiżjoni tal-qorti msejsa fuq nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur tal-proprjetà u l-ammont li għalih huwa intitolat sid il-kera, qabel ma persuna tiġi żgumbrata d-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu jridu l-ewwel jiġu sodisfatti.

»12. Il-qrati tagħna diġà rrikonixxew is-siwi tal-Att XXVII tal-2018:

»… … …

»13. Dawn is-sentenzi juru biċ-ċar li din l-onorabbli qorit għarfet sew li permezz tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 il-leġislatur, wara ħafna sforzi,

irnexxielu jilħaq dak il-bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini, liema bilanċ kien tant meħtieġ għaż-żminijiet tal-lum.«

19. L-atturi wieġbu kif ġej għall-appell tal-konvenuta Pamela Gatt:

»Fl-ewwel aggravju tagħha l-appellanta Gatt tgħid illi l-ewwel qorti kienet żbaljata meta sabet illi l-artikolu 12B tal-Kap. 158 ma joħloqx bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-pubbliku in ġenerali f'dak illi għandu x'jaqsam mal-akkomodazzjoni soċjali. L-appellati ma jaqblux, anzi jissottomettu li l-ewwel qorti kienet kompletament korretta f'dan ir-rigward. Fl-ewwel lok, l-appellanta Gatt mhix korretta meta tgħid li l-ewwel qorti ma spjegatx għaliex l-applikazzjoni ta' dan l-artikolu twassal biex l-appellati jġorru piż eċċessiv. Is-sentenza appellata hija ben motivata u b'mod partikolari paragrafi 16 sa 22 tas-sentenza appellata jispjegaw b'mod ċar u dettaljat ir-raġunijiet li wasslu lill-ewwel qorti tiddeċiedi bil-mod kif iddeċidiet. Jista' jkun li dak ir-raġunament ma jdoqqx għal widnejn l-appellanta Gatt, iżda ċertament li ma jistax jingħad li l-ewwel qorti ma tatx raġunijiet għad-deċiżjoni tagħha. Imbagħad l-appellanta Gatt tkompli tgħid illi l-ewwel qorti ma wrietx kif il-kera li s-sid jista' jirċievi għall-fond in kwistjoni sejjer jibqa' wieħed irriżorju anke jekk jiġi utilizzat il-mekkaniżmu maħsub l-artikolu 12B tal-Kap. 12, u l-appellanta Gatt tallega li fl-ebda ħin ma kien ikkonfermat f'dawn il-proċeduri kemm tiswa l-proprjetà in kwistjoni u kemm tista' ġġib bħala kera fis-suq ħieles. L-appellati onestament jitsqarru li dan l-argument għandu mill-inkredibbli. Fl-atti hemm stima tal-Perit Godwin Abela, perit *ex parte* tal-esponenti, li turi li l-fond in kwistjoni jiswa €900,000 u jista' jġib kera fis-suq ta' €45,000 fis-sena. Jekk l-appellanta Gatt dehrilha li ma kinitx qed taqbel ma' dik l-istima hija kellha kull opportunità biex tippreżenta stima alternattiva jew biex tagħmel kull domanda li dehrilha neċessarja in kontro-eżami lill-perit li pprepara u ħalef dik l-istima, iżda dan ma għamlitux, u l-istess jingħad għall-intimati l-oħra. L-appellanta lanqas ma talbet il-ħatra ta' xi perit ieħor mill-qorti, kif *del resto* lanqas ma talbu l-intimati l-oħra, u għalhekk l-unika stima li ġiet esebita baqgħet sa l-aħħar mhux kontradetta. Ma jistgħux issa l-intimati jippretendu li dik l-istima li huma ma kkuntradixxew bl-ebda mod kellha tiġi skartata mill-ewwel qorti. Dan apparti illi dawn m'humiex l-ewwel proċeduri li jirrigwardaw il-proprjetà in kwistjoni. Fil-kawża pre-ċedenti (rikors kostituzzjonali numru 14/2010) kienet saret ukoll stima oħra tal-fond in kwistjoni li ukoll ġiet aċċettata mill-qrati bħala waħda ġenwina. Dakinhar, ben għaxar snin ilu, l-fond kien ġie stmat li jġib kera mensili ta' madwar €3,000. Ma hemm xejn irrealistikau li għaxar snin wara l-valur lokatizju tela' għal €3,750 fix-xahar. Anzi dan juri kemm il-valutazzjoni miġjuba mill-esponenti hija waħda konservattiva.

»Għar-rigward tal-argument tal-appellanta Gatt illi l-fatt li perit ikun iffissa l-valur lokatizzju ta' fond għal ċertu perċentwali tal-valur tal-post fis-suq, mhux kulħadd huwa lest li jħallas dak il-prezz, jew mhux bilfors li l-fond jinkera b'dak il-prezz, jiġi rilevat illi dan l-argument huwa wieħed difettuż. Il-kompitu ta' perit meta jħejji valutazzjoni huwa li jagħti stima ta' kemm il-fond jixraqlu jġib bħala kera tenut kont tal-attributi kollha rilevanti tal-fond u tenut kont ukoll ta' kif ikun sejjer is-suq. Stima ta' perit ma tingħatax fl-arja, iżda hija dejjem frott ta' eżerċizzju profess-jonali u għalhekk, jekk l-unika prova li hemm fl-atti hija li l-proprjetà in kwistjoni għandha valur lokatizju ta' €45,000 fis-sena, dan ifisser li dak

huwa l-valur li l-proprjetà jixirqilha. Li kieku wieħed iħares lejn stejjem peritali bil-mod kif tissuġġerixxi l-appellanta kieku l-ebda valutazzjoni ma tkun tiswa xejn. Il-fatt li mhux kulħadd jiflaħ iħallas dik il-kera huwa kompletament irrilevanti ... ... Jekk l-istat irid jipprovdi akkomodazzjoni soċjali, dejjem fejn din hija tassew dovuta (li f'dan il-każ xorta ma tissussistix), allura l-istat ma għandux għalfejn jipprovdi dar enormi ta' valur għoli biex fiha tgħix persuna waħda waħedha b'kera baxx. Ġaladarba l-proprjetà maqbuda hija waħda ta' valur għoli, l-eżerċizzju ta' proporzjonalità neċessarjament irid jieħu in kunsiderazzjoni dak il-valur. L-eżerċizzju l-aktar bażiku li jrid isir biex wieħed ikejjel jekk hemmx proporzjonalità *o meno* jibqa' dejjem li wieħed iqabbel il-valur lokatizju fis-suq ma' dak li bil-liġi jista' jinġab bħala kera. Dan l-eżerċizzju għamlitu l-ewwel qorti u sabet li d-diskrepanza għadha wisq kbira u għalhekk il-piż fuq is-sidien għadu wieħed kbir wisq.

»Bl-akbar rispett imbagħad jiġi rilevat illi l-każ ta' Gerald Camilleri *et v.* L-Avukat Ġenerali *et* ċitat mill-appellanta Gatt ma jistax jiġi mqabbel ma' dak odjern, u dan lanqas remotament. Biss biss f'dak il-każ min għamel il-kawża kienu ilhom biss sena li xtraw il-fond qabel ma għamlu l-kawża, u kienu akkwistaw il-fond bi prezz inferjuri sew għall-valur tiegħu. Ċertament li r-raġunament li għamlet il-qorti f'dak il-każ dwar x'*return* is-sid kien qed jieħu mill-investiment li għamel ma jista' bl-ebda mod jiġi kkomparat mas-sitwazzjoni preżenti fejn l-appellati ilhom 33 sena li akkwistaw il-fond u għalhekk l-uniku valur rilevanti huwa l-valur odjern u l-ebda valur ieħor.

»Lanqas ma jista' wieħed jippretendi li l-esponenti kellhom isibu min effettivament jikri l-post tagħhom bil-kera ta' €45,000 fis-sena biex jikkwotaw dik il-figura. Huwa evidenti li jekk il-fond jinsab okkupat minn persuna oħra li tgawdi l-protezzjoni tal-liġi, l-esponenti bħala sidien ma jistgħux isibu lil ħaddieħor għaliex preżentement il-fond mhux ħieles mill-okkupazzjoni u ma jistgħu joffruh lil ħadd għall-kera.

»Imbagħad kwantu għall-argument tal-appellanta Gatt li l-artikolu 12B joħloq mekkaniżmu li jippermettilhom idaħħlu kera xieraq, bl-akbar rispett l-esponenti jikkontendu li dan il-mekkaniżmu ma jwassalx għal riżultat feliċi għaliex proprju kif qalet l-ewwel onorabbli qorti b'dan l-artikolu huma jibqgħu vittma ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Il-massimu li l-esponenti jistgħu jisperaw li jirċievu bħala kera bl-applikazzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 huwa 2% tal-valur tal-fond, jiġifieri €18,000 fis-sena, jiġifieri anqas min-nofs tal-valur lokatizju ġust. Dan dejjem jekk il-bord kellu japplika l-massimu li trid il-liġi, jiġifieri fil-prattika d-diskrepanza taf tkun akbar minn hekk. Il-punt kollu huwa li l-aħjar riżultat li jista' jinkiseb mill-esponenti bil-proċedura maħsuba fl-artikolu 12B xorta waħda m'huwiex suffiċjenti biex ineħħi l-iżbilanċ li hemm bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess ġenerali. Wara li l-esponenti ilhom 'il fuq minn 30 sena affettwati minn kera kkontrollata, rimedju li jħallihom f'qagħda fejn il-massimu li jistgħu jirċievu bħala kera lanqas biss iġib nofs il-valur lokatizju tal-fond fis-suq, huwa bl-akbar rispett rimedju li jfalli, u għalhekk is-sentenza appellata kienet ġusta u tim-merita konferma. Min-naħa l-oħra l-possibilità l-oħra li jagħti l-artikolu 12B ukoll m'hijiex ideonea biex tittermina l-vjolazzjoni (għaliex ma rridux ninsew li l-Qorti Ewropea diġà sabet li kien hemm vjolazzjoni fil-konfront tal-esponenti qabel ma ġie fis-seħħ l-artikolu 12B tal-Kap. 158). L-esponenti spjegaw fid-dettall fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom quddiem l-ewwel qorti għalfejn hemm diffikultajiet serji biex fil-każ odjern jiġi

stabbilit verament x'assi għandha l-inkwilina, u dan ikkonkordat miegħu ukoll l-ewwel qorti. L-esponenti għandhom żvantaġġ doppju fejn min-naħa l-waħda ma hemmx mezz kif huma jistgħu jikkonfermaw x'inhuma l-assi tal-inkwilina u min-naħa l-oħra, anke jekk kellu jiġi stabbilit li ma jixirqilhiex iktar protezzjoni, l-artikolu 12B xorta jibqa' jipproteġiha għal ħames[2] snin oħra wara d-deċiżjoni tal-bord, u dan ċertament mhux fl-interess tas-sid. F'kull każ għalhekk il-proċedura li joffri l-artikolu 12B ma tista' qatt tkun ta' rimedju effikaċi fil-każ odjern.

»*Inoltre*, l-elementi kollha fl-artikolu 12B li l-appellanta Gatt issemmi fl-aggravju tagħha bħala fatturi li allegatament itejbu s-sitwazzjoni tas-sid, fir-realtà ma jagħmlu ebda differenza għas-sid fil-każ in eżami. Id-dritt li jintalab li l-kundizzjonijiet tal-kirja jinbidlu jekk jinbidlu ċ-ċirkostanzi tal-inkwilin ma jidhirx li jista' japplika għall-każ in eżami billi ma seħħet l-ebda bidla fiċ-ċirkostanzi tal-inkwilin wara li daħal fis-seħħ l-artikolu 12B. Pjuttost meta l-inkwilina bigħet proprjetà tagħha fl-Ingilterra u meta ttrasferiet ruħha hawn Malta dan kollu ġara qabel ma daħal fis-seħħ dak l-artikolu u għalhekk l-esponenti ma jarawx kif l-artikolu 12B(8)(*b*) jista' b'xi mod ikun ta' fejda għalihom. L-istess dwar li wieħed jipprova juri li l-inkwilin m'għandux bżonn ta' protezzjoni soċjali – il-liġi trid li dan jinġab permezz ta' evidenza inekwivoka u għalhekk possibiliment il-grad ta' prova huwa ogħla minn dak li normalment wieħed jimxi miegħu fil-kawżi ċivili, u, tenut kont tal-mod riżervat għall-aħħar li bih l-inkwilina tkellmet dwar id-dħul u l-assi tagħha f'dawn il-proċeduri huwa evidenti u l-mod li bih il-liġi tipproteġi l-informazzjoni dwar l-assi ta' persuni li jkunu jikkwalifikaw bħala *returned migrants*, din it-triq ma tippromettix li tista' tagħti riżultati effettivi għall-esponenti u għaldaqstant rikors quddiem il-bord f'dak is-sens ikun evidentement ħela ta' ħin u riżorsi. Dwar id-dritt li l-kirja tkompli tintiret minn ħaddieħor wara l-inkwilina, l-esponenti jirrikonoxxu li l-inkwilina la għandha tfal u lanqas hija miżżewġa però anke jekk possibilment ħadd ma jista' jkompli l-kirja warajha xorta waħda jibqa' l-fatt li l-esponenti m'għandhomx jibqgħu iġorru l-piż tal-kirja sakemm l-inkwilina tiġi nieqsa.

»L-appellanta Gatt tgħid fl-appell tagħha illi l-esponenti kienu lmentaw quddiem il-Qorti Ewropea li l-fatt li ma kienx jeżisti mekkaniżmu bħal dak introdott bl-artikolu 12B tal-Kap. 158 kien iwassal għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, u għalhekk l-appellanta Gatt tgħid illi allura issa li ġie introdott mekkaniżmu simili l-esponenti ma jistgħux jilmentaw minnu ukoll. Bl-akbar rispett, però, dan l-argument m'huwiex rappreżentazzjoni fidila tal-pożizzjoni tal-esponenti. Il-fatt li l-esponenti lmentaw li l-liġi kif kienet qabel ma kinitx toħloq makkeniżmu biex wieħed jistabilixxi kera u kundizzjonijiet ġusti, ma jfissirx li l-metodu li għażel il-leġislatur bl-introduzzjoni tal-artikolu 12B fil-Kap. 158 kien proprju l-metodu li l-esponenti kienu jikkunsidraw bħala ġust u effikaċi. Il-kwistjoni kollha hija li għalkemm l-istat illeġisla [*sic*], u introduċa l-artikolu 12B, effettivament it-termini li għażel ma kinux suffiċjenti biex jipproteġi d-drittijiet fundamentali tal-inkwilin. Il-fatt li l-liġi stabbiliet *means test* li huwa għoli ħafna jfisser li kważi impossibbli jkollok sitwazzjoni fejn inkwilin ma jikkwalifikax għall-protezzjoni. Il-fatt li l-liġi stabbiliet li l-bord għandu diskrezzjoni li jistabilixxi kemm hu l-kera iżda qatt ma jista' jmur *oltre* 2% tal-valur tal-fond ifisser ukoll li s-sid qatt ma jista' jirċievi kera ġust jew li joqrob lejn il-kera raġjonevoli li wieħed

---

2 *Vide fn* 1, *supra*.

jistenna. Il-leġislatur kellu jara mhux biss li jemenda l-liġi imma li jemendaha b'mod li jneħħi l-vjolazzjoni għal kollox, mhux joħloq *pseudo*-rimedju li jservi biss biex is-sid ikollu ostakolu ieħor fit-triq lejn ir-ripreża tal-fond jew il-kera ġust. Jiġi rilevat ukoll illi meta l-appellanta Gatt tiċċita dak li ingħad mill-*Committee of Ministers* fi ħdan il-Kunsill tal-Ewropa, jiġi rilevat illi dak il-kumitat kien qiegħed jitkellem b'mod ġeneriku u fl-ebda ħin ma evalwa d-disposizzjoni proprja li għamel il-leġislatur Malti. Il-kunsill qal li l-mekkaniżmu li jista' jiġi implementat għandu jkun tali li "*it must however provide landlords with the possibility of the return of the properties ... and / or an increase of the rent so that it constitutes a 'fair rent' which more closely reflects the market value of the properties …*". Fl-ebda ħin il-kunsill ma qal li l-artikolu 12B jipprovdi mekkaniżmu adegwat biex is-sid ikollu l-opportunità li jieħu lura l-proprjetà jew inkella biex jiġi ffissat kera ġust li joqrob lejn il-valur fis-suq. U proprju dak li qalet l-ewwel qorti huwa li l-mekkaniżmu pprovdut bl-artikolu 12B ma jagħtix dawk il-possibilitajiet, u *inoltre* l-massimu ta' 2% tal-valur lokatizju huwa wisq 'il bogħod minn dak li huwa l-valur lokatizju fis-suq biex jitqies bħala valur ġust. Għalhekk is-sentenza appellata hija perfettament ġusta.

»L-appellanta tilmenta illi l-esponenti tħallew iġibu provi dwar x'mezzi għandha l-inkwilina u tikkwalifika dan addirittura bħala abbuż ta' proċedura. Dan ċertament mhux il-każ, għad li ta' min jirrileva illi fl-ebda ħin l-inkwilina ma appellat minn xi ammissjoni ta' xi prova partikolari jew inkella talbet l-isfilz ta' xi prova li nġabet. Ċertament li, ladarba l-esponenti kienu qed jilmentaw li fil-każ ta' din l-inkwilina partikolari kien hemm diffikultajiet biex wieħed jistabilixxi tassew x'mezzi kellha, huma kellhom kull dritt li jġibu prova ta' dak li kienu qed jgħidu, u kien għalhekk li huma ressqu l-provi li ressqu. Ħareġ b'mod ċar quddiem l-ewwel qorti illi bħala persuna li rrilokat ruħha hawn Malta l-inkwilina għandha assi barra minn Malta li ma kinitx obbligata tiddikjarahom lill-fisku u baqgħet ma tat ebda spjegazzjoni ta' fejn marru flusha. Irriżulta mill-provi illi l-konvenuta Gatt kienet persuna *well off*, ħadmet snin twal barra minn Malta ma' ditti prestiġjużi u anke mal-*Home Office* Ingliż, u kellha saħansitra appartament ġo Londra bi proprjetà tagħha. Meta għażlet li tiġi Malta, il-konvenuta Gatt biegħet dak l-appartament u bil-flus inkassati minnu setgħet kieku riedet tixtri post f'Malta fejn toqgħod. Minflok għamlet hekk, flusha investiethom jew faddlithom u baqgħet ma ddikjaratx lill-qorti x'għamlet bihom eżattament. Tgħid biss vagament li tużahom biex tgħix bihom iżda bl-akbar rispett meta għandha *oltre* elf lira fix-xahar pensjoni ma jistax ikun li kellha bżonn tliet mitt elf lira Sterlina biex tgħajjex lilha nfisha. L-konvenuta Gatt stqarret li bigħet dan l-appartament tliet mitt elf lira Sterlina iżda naqset li turi l-kuntratt ta' bejgħ u ċertament ma titwemminx meta tgħid li ma kellhiex u ma setgħetx iġġib kopja ta' dak il-kuntratt. Dan kollu evidentement għaliex kienet komda tkompli tgħix f'post enormi b'kera miżeru. L-konvenuta Gatt xehdet ukoll illi qabel ma biegħet l-appartament tagħha f'Londra hija kienet tikrih. Għal dan l-appartament b'kamra waħda kienet iddaħħal elf euro sterlina [*sic*] fix-xahar. Ta' dar fil-qalba ta' Tas-Sliema konsistenti fi 13-il kamra u bil-bejt tagħha, il-kera li l-esponenti setgħu jirċievu bil-liġi kien ta' €466 fis-sena. *Inoltre*, kif irriżulta mix-xhieda ta' Dr Stephania Azzopardi tat-13 ta' Jannar 2020 in rappreżentanza tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, persuna li jkollha *returned migrant status* (bħall-inkwilina Gatt) m'hijiex obbligata li tiddikjara lill-fisku Malti x'introjtu jkollha barra minn Malta jekk dawk il-flus ma ġġibhomx Malta,

u ovvjament is-sid tal-proprjetà okkupata f' Malta minn persuna tali, bħal ma huma l-esponenti, ma jkollu ebda mezz biex jottjeni informazzjoni dwar x'assi għandha dik il-persuna barra minn Malta. Lanqas il-qorti ma tista' teżenta lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni biex jagħti informazzjoni dwar persuna li tkun ġiet reġistrata bħala *returned migra*nt. Għalhekk l-esponenti jinsabu f'sitwazzjoni fejn ir-rimedju maħsub mil-liġi ma jistax jiġi eżerċitat b'mod ġust u trasparenti. Il-provi li ġabu l-esponenti kienu proprju indirizzati biex jistabilixxu dawn il-punti, u juru b'hekk li għandhom limitazzjonijiet serji fuq kif jista' jsir it-test tal-mezzi fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ. Ma kien hemm xejn inidoneu fil-provi li ġabu l-esponenti. Anzi pjuttost irriżulta li l-inkwilina ppruvat kemm jista' jkun tkun retiċenti u għad li kienet taħt ġurament ma kinitx propensa tagħti informazzjoni li suppost kellha. Il-konklużjonijiet tal-ewwel qorti kienu ben ġustifikati.

»L-inkwilina tgħid li l-ewwel qorti naqset li tikkunsidra ċertu fatturi meta qieset jekk żieda għal 2% tal-valur fis-suq tkunx waħda ġusta. Bl-akbar rispett dawn il-punti huma jew affarijiet li fil-fatt l-ewwel qorti qiesithom jew inkella affarijiet li huma irrilevanti għall-kwistjoni. Huwa irrilevanti per eżempju kemm l-esponenti xtraw il-fond 32 sena ilu; wara dawn is-snin kollha, u wara li diġà kien hemm pronunzjament ġudizzjarju li d-drittijiet tagħhom huma miksura, dak li huwa rilevanti mhux kemm inxtara l-post tant u tant snin ilu imma kemm hu l-kera llum. Dan apparti li ma ġiex muri, kif tallega l-appellanti, li l-prezz li bih akkwistaw il-fond kien ridott. Huwa ridikolu li wieħed jipprova jikkompara l-kera li jista' jagħti l-bord mal-prezz tax-xiri tal-fond 33 sena ilu u li wieħed jipprova jikkunsidra dak il-kera bħala *return* fuq l-investiment inizjali ta' 33 sena ilu. Kull paragun maċ-ċirkostanzi tal-każ ta' Gerald Camilleri huwa kompletament barra minn loku billi f'dak il-każ kienet għaddiet sena biss bejn id-data tal-akkwist u d-data tal-kawża.

»L-appellanta donnha tippretendi li l-esponenti għandhom kull sitt snin jagħmlu proċedura ġdida biex il-valur jerġa' jogħla għal 2% tal-valur il-ġdid tal-fond. Bl-akbar rispett dan l-argument juri kemm tassew l-esponenti ma jinsabux f'sitwazzjoni fejn id-drittijiet fundamentali tagħhom huma mħarsa. Kulħadd jaf kemm il-proċeduri quddiem il-Bord tal-Kera jtulu. Li wieħed jippretendi li s-sid joqgħod jiftaħ kawża wara l-oħra biex kull darba jgħolli ftit oħra l-kera, u qatt ma jaqbeż it-2% tal-valur tal-fond, huwa propju l-antitesi ta' rimedju ġust u jservi biss ta' garanzija biex is-sid iqatta għomru l-qorti.«

20. L-atturi mbagħad wieġbu hekk għall-appell tal-Avukat tal-Istat:

»3. In kwantu l-aggravji miġjuba mill-Avukat tal-Istat jikkombaċjaw ma' dawk tal-appell tal-konvenuta Gatt jew jistrieħu fuq l-istess argumenti, l-esponenti jirreferu għar-risposta tagħhom għall-appell tal-konvenuta Gatt u għal dan il-għan qed jagħmlu referenza pjena għar-risposta tagħhom għall-appell tal-konvenuta Gatt u dan a skans ta' ripetizzjoni.

»4. Kwantu l-Avukat tal-Istat jgħid li l-ewwel qorti ma qisitx sewwa l-għan tal-artikolu 12B tal-Kap. 12 u li dan l-artikolu daħħal diversi miżuri li jippermettu li s-sitwazzjoni ta' sid il-kera titjieb: bl-akbar rispett, jekk l-għan ta' din il-liġi kien li jitneħħa l-piż sproporzjonat minn fuq sid il-kera, allura ma jistax jingħad li l-liġi qdiet suffiċjentement dan l-iskop billi effettivament il-miżuri kollha li jissemmew fl-appell tal-Avukat Ġenerali

ma jwasslux biex l-esponenti jkunu f'sitwazzjoni fejn huma jistgħu jirċievu l-kera ġust għall-proprjetà tagħhom jew inkella realistikament jieħdu l-fond lura. Dwar dan l-esponenti diġà qalu biżżejjed fir-risposta tal-appell tagħhom għall-appell ta' Pamela Gatt u għalhekk mhux ser jinoltraw ruħhom ulterjorment f'dan id-dibattitu.

»5. In kwantu l-Avukat tal-Istat jirreferi għall-artikolu 1555A tal-Kap. 16 jiġi rilevat li dan ma japplika bl-ebda mod għall-każ odjern *stante* li mhux il-każ li l-inkwilina abbandunat il-fond jew mhix qed tużaħ;

»6. Kwantu l-Avukat tal-Istat jirreferi għas-subartikolu (11) tal-artikolu 12B, jiġi rilevat illi l-lanjanza tal-esponenti hija li l-artikolu 12B innifsu ma jikkostitwixxix rimedju ġust u anzi jirriżulta f'kontinwazzjoni tal-vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom, u għalhekk jekk (kif sabet l-ewwel qorti) l-artikolu 12B jirriżulta li huwa vjolattiv tad-drittijiet tal-esponenti allura ma jistax dak l-istess artikolu jintuża biex jimpedixxi lill-esponenti milli jintavolaw kawża Kostituzzjonali bħal dik odjerna.«

21. Tassew illi ma huwiex minnu dak li tgħid l-appellanti Gatt illi l-ewwel qorti ma fissritx sew ir-raġunijiet li wassluha għall-konklużjonijiet tagħha. Dawk ir-raġunijiet jistgħu ma jkunux tajbin u biżżejjed, iżda ma jistax jingħad illi s-sentenza ma hijiex motivata. Daqstant ieħor ma tgħidx sew l-appellanti illi "fl-ebda mument ma kien ikkonfermat kemm tiswa l-proprjetà in kwistjoni, u kemm setgħet tfittex fis-suq li kieku kellha tinkera b'mod ħieles", għax, kif josservaw l-atturi fit-tweġiba tagħhom, fl-atti hemm stima ta' perit arkitett illi, għalkemm prodotta *ex parte* mill-atturi, ma ġietx kontestata.

22. Iċċarati dawn il-punti, nistgħu ngħaddu issa għall-qofol ta' dawn iż-żewġ appelli. Il-kwistjoni hi jekk, fiċ-ċirkostanzi tal-każ tallum, l-art. 12B tal-Kap. 158 joħloqx bilanċ xieraq bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-pubbliku in ġenerali f'dak illi għandu x'jaqsam mal-akkommodazzjoni soċjali.

23. L-atturi jgħidu illi le, u effettivament l-argumenti tagħhom huma tnejn: i. illi l-ogħla kera li jistgħu idaħħlu wara proċeduri quddiem il-Bord li jirregola l-Kera huwa ta' tnejn fil-mija (2%) ta' kemm jiswa l-fond; u ii. illi ċ-ċirko-

stanzi partikolari tal-konvenuta Gatt jagħmluha diffiċli li jsir test tal-mezzi kif imiss.

24. Nibdew bit-tieni argument, dak dwar it-test tal-mezzi. Għalkemm l-ewwel qorti qablet mal-atturi, l-argument, fil-fehma ta' din il-qorti, ma huwiex wieħed xieraq u ma huwiex argument li kellu jsir għax jitlaq mill-premessa żbaljata i. illi l-konvenuta sejra tkun retiċenti jew saħansitra sejra tigdeb meta tissejjaħ biex tixhed bil-ġurament quddiem il-Bord li jirregola l-Kera dwar il-mezzi tagħha, u ii. illi l-bord mhux kapaċi jasal għall-konklużjonijiet tiegħu meta jsib quddiemu xhud retiċenti jew li ma jgħidx is-sewwa. Dawn il-premessi ttieħdu bħala *datum* ta' fatt flok bħala sempliċi allegazzjonijiet, kif fil-fatt huma, u dan ma kellux ikun.

25. Din il-qorti lanqas ma taqbel ma' dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti qalet li "l-profil tal-konvenuta 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". Il-liġi tipprovdi mekkaniżmu biex jiġi determinat jekk kerrej jeħtieġx protezzjoni soċjali, u dik id-determinazzjoni għandha ssir mill-Bord li jirregola l-Kera b'ħarsien tar-regoli oġġettivi li tagħti l-liġi dwar kif isir test tal-mezzi, u mhux mill-ewwel qorti b'konsiderazzjonijiet imsejsa biss fuq suppożizzjonijiet dwar "profil" ta' parti jew oħra. Hija żbaljata l-idea li qorti b'kompetenza kostituzzjonali tista' timxi bħallikieku l-liġijiet li jirregolaw il-kompetenza tal-qrati u l-proċedura ġudizzjarja ma jgħoddux għaliha. Qabel ma jsir it-test tal-mezzi kif u fejn trid il-liġi ma tistax tasal għall-konklużjonijiet imsejsa fuq suspetti dwar il-"profil" tal-konvenuta.

26. Dwar it-tieni argument – jekk kera sa tnejn fil-mija tal-valur kapitali jistax jitqies bħala kera xieraq – din il-qorti qabel xejn tgħid illi ma taqbilx mal-konvenuta Gatt illi f'dan l-istadju għandu jkollu relevanza l-prezz li bih l-atturi xtraw il-fond. Dak il-fatt kien ikun relevanti li kieku l-kawża saret ftit snin biss wara li l-atturi kisbu l-fond, iżda mhux illum meta għaddew aktar minn tletin sena. Wara kollox il-liġi stess tippermetti reviżjoni fil-kera kull sitt snin, u għalhekk dak li hu relevanti hu kemm ikun jiswa l-fond filwaqt li ssir it-talba biex jiġi fissat il-kera, u mhux kemm inxtara ħafna snin ilu.

27. Min-naħa l-oħra, meqjus il-fatt illi l-liġi għandha għan soċjali u meqjus ukoll il-fatt illi, jekk jintwera li l-kerrej ma jeħtieġx protezzjoni soċjali, il-kiri jista' jinħall, *return* kalibrat sa tnejn fil-mija tal-valur kapitali ma jistax jitqies, kif iqisuh l-atturi, bħala "irriżorju", aktar u aktar fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tallum meta mqabbel mal-imgħax li jagħtu l-banek fuq kapitali depożitati magħhom. Mhix irrelevanti wkoll ir-rata favorevoli ta' taxxa fuq dħul minn kiri, li effettivament isservi biex iżżid il-benefiċċju li jgawdi min ikollu dħul minn kirjiet meta mqabbel ma' dħul minn għejjun oħra. Jibqa' relevanti dak li qalet din il-qorti fis-sentenza mogħtija fil-15 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet <u>Gerald Camilleri *et v.* l-Avukat Ġenerali *et*</u>:

> »"Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkommodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilità, u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.

> »Il-qorti għalhekk taqbel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali.«

28. Din il-qorti għalhekk taqbel mal-appellanti illi l-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilità illi l-kera jogħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post, ma jfissirx li hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà, partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera jibqa' kontrollat biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin. Mhux irrelevanti wkoll illi huwa *ormai* stabbilit fil-ġurisprudenza ta' din il-qorti wara s-sentenza ta' Cauchi[3], illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles ma jkunx bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali.

29. Għall-istess raġuni din il-qorti ma taqbilx ma' dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ddikjarat li m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjetà, aktar u aktar meta tqis illi l-atturi għażlu li ma jfittxux ir-rimedju li tagħtihom il-liġi biex ifittxu li jdaħħlu kera ogħla minn dak li qegħdin idaħħlu llum

30. Għallinqas f'dan l-istadju, għalhekk, żgur li huwa prematur li ssir id-dikjar-azzjoni li għamlet l-ewwel qorti illi nkisru d-drittijiet fondamentali tal-atturi mit-30 ta' Jannar 2018 'il quddiem meta ma sar ebda tentattiv li jinkiseb rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera: rimedju li, għar-raġunijiet mogħtija fuq, din il-qorti, ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi għall-art. 12B magħmula bl-Att XXIV tal-2021, tqisu bħala wieħed li jista' jkun tajjeb u biżżejjed.

---

[3] Q.E.D.B. 25 ta' Marzu 2021, rik. nru 14013/19

31. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti sejra tilqa' l-appell tal-konvenuta Gatt u dak inċidentali tal-Avukat tal-Istat.

32. L-appell inċidentali tal-atturi jolqot ir-rimedju mogħti mill-ewwel qorti wara li sabet ksur tad-drittijiet tal-atturi. Peress li din il-qorti għar-raġunijiet mogħtija fuq ma ssibx li kien hemm il-ksur lamentat mill-atturi, l-appell inċidentali tal-atturi ma jistax jintlaqa' u sejjer jiġi miċħud.

33. Il-qorti għalhekk tiċħad l-appell inċidentali tal-atturi, tilqa' l-appelli tal-konvenuta Pamela Gatt u tal-Avukat tal-Istat, tħassar is-sentenza appellata u tiċħad it-talbiet kollha tal-atturi.

34. L-ispejjeż, kemm tal-ewwel grad kif ukoll tal-appell ewlieni u tal-appelli inċidentali, iħallsuhom l-atturi.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm