QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 26 ta' Jannar, 2023

Numru

Rikors Numru: 831/2021TA

Nicola Pace (K.I. 326356M), Johanna Spiteri Maempel (K.I. 638353M),

Nutar Gerard Spiteri Maempel (K.I. 159751M)

Vs

George Lawrence Gatt (K.I. 0526659M)

Susanna Maria Dolores Gatt (K.I. 0494982M)

Avukat tal-Istat

<u>Il-Qorti:</u>

Rat ir-rikors Kostituzzjonali tar-rikorrenti ppreżentat fid-29 ta' Diċembru 2021 li permezz tiegħu ppremettew u talbu is-segwenti:-

i. ''Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond ossia ħanut **30, Victory Square**, **Vittoriosa**, li huma akkwistaw per via di divisione b'kuntratt tal-5 ta' Diċembru

1981 fl-atti tan-Nutar Nicola Said, hawn anness u mmarkat bħala "**Dokument A".**

ii. Illi dan il-fond ilu mikri lill-intimat George Lawrence Gatt għal dawn l-aħħar erbgħin sena b'kera miżera li llum saret €277.24c.

iii. Illi r-rikorrenti kienu u għadhom obbligati illi jġeddu l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-disposizzjonijiet infami tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi "sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri... jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kundizzjonijiet ġodda tat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord" u l-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 jgħid li l-Bord li Jirregola l-Kera jista' jawmenta l-kera biss sa massimu li ma jeċċedix l-40% ta' kemm setgħet kienet il-kera ġusta tal-fond fl-4 ta' Awissu 1914.

iv. Illi l-awmenti fil-kera li huwa intitolat għalihom ir-rikorrenti skond l-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 huma miżeri għall-aħħar meta paragunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu u għalhekk tali disposizzjonijiet ma joħolqu l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-mittenti u anzi jkomplu jikkalpestaw id-drittijiet fundamentali tas-sidien.

v. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk jilledu l-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni.

vi. Illi r-rikorrenti m'għandhux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huwa ma jistax jżid l-kera b'mod ekwu u ġust skond l-valur tas-suq ta' llum stante illi dak li effettivament huwa jista' jirċievi huwa dak kif limitat bil-Kap. 69 u l-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

vii. Illi għaldaqstant huwa qed jirrifjuta li jaċċetta il-kera mingħand l-intimati Attard u qed jipproċedi b'din il-kawża kostituzzjonali sabiex jikseb r-rimedji kollha li huwa intitolat għalihom, inkluż iżgumbrament tal-inkwilini Attard mill-fondi de quo.

viii. Illi dan kollu diġa' ġie determinat fil-kawżi Amato Gauci Vs Malta, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentall tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009, Lindheim and others Vs Norway deċiża fit-12 ta' Gunju 2012, u Zammit and Attard Cassar vs Malta, kawża nru 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.

ix. IIIi ġialadarba r-rikorrenti qed isofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f 'Beyeler vs Italy' (Rikors nru 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzionalità, kit ġie deċiż inter alia f'Almeida Ferreira et vs Portugal tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sidien qed jiġu leżi bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

x. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurzata lill-intimati inkwilini u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska vs Poland nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru 30255/09, § 101. 28 ta' Jannar 2014 u 'R&L, s.ro, and Others $108) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

xi. Illi l-valur lokatizju tal-fond de quo in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 u l-emendi tal-Att XXVII tal-2018 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt l-Artikolu 1 u 14 tal-Protokol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawżi surreferiti.

xii. Illi inoltre f'każ simili għal dak odjern deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-13 ta' Lulju 2018, Rikors numru 22/2013/1AE fl-ismijiet 'Evelyn Montebello et vs L-Avukat Generali u s-Soċjetà Filarmonika Maria Mater Gratiae' il-Qorti ddeċidiet illi filwaqt li kumpens ta' €10,000 bħala danni morali kien wieħed xieraq u biżżejjed, ma' dan kellhom jiżdiedu €200,000 bħala kumpens għad-danni pekunjarji. F'sentenza oħra simili mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar it-8 ta' Frar 2019, rikors numru 15/2013 JA fl-ismijiet Anna Galea et vs L-Avukat Generali u St. Julians Band Club', il-Qorti ikkundannat lill-Avukat Generali jħallas lill-atturi s-somma ta' €300,000, in kwantu għal €15,000 in linea ta' danni morali u in kwantu għal €285,000 in linea ta' danni pekunjari, bl-imgħax ta' 8% mid-data tas-sentenza u bl-ispejjeż kollha (inkluż tal-periti nominati mill-Qorti).

xiii. Illi finalment ssir referenza għas-sentenza Rikors Kostituzzjonali nru. 107/2018 MCH fl-ismijiet "**John Pace et vs Avukat tal-Istat** et" deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar is-17 ta' Gunju 2020 per S.TO. Prim' Imħallef Mark Chetcuti, fejn il-Qorti likwidat kumpens ta' €510,000 u għas-sentenza "**Lillian Martinelli et vs Avukat Generali et"** Rikors Nru. 75/2019, deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Civili nhar il-25 ta' Gunju 2020 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti likwidat kumpens ta' €256,000 u ddikjarat r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond bin-numru 10/11 Victory Square, Naxxar, lill-klabb intimat billi huma ntitolati jieħdu lura -pussess sħiħ tal-istess fond u illi n-Naxxar Lions Football Club ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet speċjali tal-liġijiet tal-kera biex jibqa' jokkupa l-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar.

xiv. Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandu jirċievi sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali bl-interessi kontra l-intimati jew min minnhom u l-iżgumbrament mill-fond de quo kawża tal-leżjoni li qed jsofru u ilhom jsofru għal għexieren ta' snin minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.

GHALDAQSTANT ir-rikorrenti jitlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex;

I. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-fatti u ċirkostanzi suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mill-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

II. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond ossia ħanut 30, Victory Square, Vittoriosa, a favur tal-intimati George Lawrence Gatt (K.I. 0526659M) u Susanna Maria Dolores Gatt (K.I. 0494982M) u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk huma nulli u/jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti għar-rigward tal-proprjeta' de quo.

III. Konsegwentement tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem tal-Libertajiet Fundamentali, inter alia billi tiddikjara u tiddeċiedi illi r-rikorrenti ma huwiex obbligat jġedded l-kirja tal-fondi mħażen 71, Birkirkara Road, San Gwann a favur tal-intimati George Lawrence Gatt (KI 0526659M) u Susanna Maria Dolores Gatt (K.1. 0494982M) u tiddikjara għalhekk illi r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-istess fond.

IV. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma ġiex kkreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.

V. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi.

VI. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż kollha u bl-inġunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni’’.

Rat ir-risposta tal-Intimat Avukat Ġenerali ppreżentata fil-31 ta’ Jannar 2022 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

1. ‘’Illi din it-tweġiba qiegħda ssir b'ħarsien tad-digriet mogħti minn din l-Onorabbli Qorti nhar il-5 ta' Jannar 2022, li ġie nnotifikat lilu flimkien mar-rikors promotur nhar it-12 ta' Jannar 2022, bi żmien għoxrin (20) jum għar-risposta;

2. Illi in suċċint, ir-rikorrenti qiegħdin jilmentaw illi l-provvedimenti ta' l-'Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u "ligijiet oħra viġenti" jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem, u dan għaliex huma allegatament qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-fond kummerċjali **30, Victory Square, Vittoriosa** li huwa mikri lill-intimati George Lawrence Gatt u Susanna Maria Dolores Gatt;

3. Illi l-intimat Avukat tal-Istat qiegħed jirrispinġi din l-allegazzjoni u l-pretensjonijiet marbutin magħha *stante* illi tali allegazzjoni hija nfondata fil-fatt u fid-dritt. Fil-frattemp qiegħed iressaq dawn l-eċċezzjonijiet li ġejjin b'rabta mal-ilment sopraċitat;

4. Illi preliminarjament, **ir-rikorrenti għandhom jippreżentaw (1) prova tat-titolu, (2) prova li huma jew l-antenati tagħhom issullokaw il-propjeta' in kwistjoni lill- intimati Gatt sabiex tintuża bħala fond kummerċjali, u (3) prova li tali kirja hija rregolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;**

5. Illi r-rikorrenti ppreżentaw fotokopja ta' l-Att ta' Diviżjoni datat 5 ta' Diċembru 1981. Dan l-Att isemmi illi n-Nutar Dottor John Spiteri Maempel miet fis-7 ta' Jannar 1974 u ħalla "**il-kwart hekk akkwistat minnu**" b'nofs lil martu Connie u b'nofs lill-uliedu r-rikorrenti Nicola Pace, Johanna Spiteri Maempel u n-Nutar Gerard Spiteri Maempel. Tajjeb jingħad li dan l-Att ta' Diviżjoni jirreferi għan-Noti Allegati A, B, C, D, E, F, G, H u I li allegatament identifika l-immobbli li kienu qiegħdin jiġu diviżi. Pero r-rikorrenti ma esebewx dawn l-imsemmija "Noti Allegati mal-fotokopja tal-kuntratt esebita u mmarkata bħala Dok A! B'hekk huwa fl-impossibli li wieħed jikkonstata liema immobbli kienu suġġett għad-diviżjoni. Għaldaqstant, **l-esponent jesiġi li biex it-titolu jiġi pruvat trid tinġieb mir-rikorrenti VERA KOPIA tal-kuntratt u tan-noti kollha allegati ma' tali kuntratt;**

6. Illi inoltre r-rikorrenti preżentaw mar-rikors promotur, affidavit ta' Joanna Spiteri Maempel mmarkat bħala Dok JSM1, li ftit li xejn jitfa' dawl fuq il-fatti tal-każ, għajr li allegatament ir-rikorrenti huma propjetarji tal-fond 30 Victory Square, Vittoriosa u li l-imsemmi fond ilu mikri lil George Lawrence Gatt "għal deċenni";

7. Illi r-rikorrenti qiegħdin jilmentaw minn allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali "kif sanċiti *inter alia* fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta)" Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu ta l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, l- esponenti jirrileva illi skond il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-propjeta fl-interess pubbliku. L-iskop ta' din il-liġi għandu għan leġittimu u fl-interess pubbliku għax il-protezzjoni ta' kirjiet kummerċjali tassigura l-vijabbilita' ekonomika ta' ntrapriżi kummerċjali, u tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema li jaħdmu fi ħdana. L-esponent jirrileva wkoll li skond l-artikolu 7 tal-

Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ladarba l-ilment jirreferi allegatament għal ksur tal-Ewwel Protokoll fuq imsemmi, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tieħu konjizzjoni taż-żmien *antecedente* t-30 t'April 1987[1];

8. Illi a tenur tal-artikoli 1531D u 1531I tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta kirjiet ta' din ix-xorta **mhumiex għal dejjem, imma huwa maħsub biex fl-2028 jitterminaw *ipso jure***. Illi l-esponent jirrileva illi dawn l-artikoli huma favorevoli għar-rikorrenti għax filwaqt li jirrispettaw il-volonta' tal-kontrajenti, jistabilixxu d-data tat-terminazzjoni ta' kera ta' fond kummerċjali. Inoltre, l-miżura prospettata fl-artikoli surreferiti, ċioe' li tiġi stabbilita data meta kirjiet kummerċjali bħal dik odjerna jiskadu ipso jure hi proporzjonata meta wieħed iqis mhux biss l-interessi tas-sidien iżda wkoll l-interessi tan-negozjant u l-bżonnijiet ta' kwalunkwe negozju li jkun jista' jippjana fit-tul;

9. Illi di piu', **l-esponent ma jistax jinżamm responsabbli għad-deċiżjonijiet liberalment mittieħda mill-*antecausa* tar-rikorrenti**. Kienet għażla tal-antecausa li jissollukaw il-fond in kwistjoni bil-kundizzjonijiet li rritenew xierqa.

10. Illi inoltre jekk una volta r-rikorrenti qiegħdin jattakaw it-tħaddim tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, t-talba tar-rikorrenti hija rreċevibli fit-termini tal-artikolu 47 (9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi l-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta ġie promulgat u kien fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962. Di piu' l-artikolu 37(2)(1) jipprovdi illi ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tinftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' propjeta-bħala inċidentali għal kirja. Għaldaqstant il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma jistax ikun soġġett għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

11. Illi fid-dawl ta' dan kollu u tal-pre-ċitati l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tad-Bniedem, l-Artikoli 1531D u 1531I tal-Kap 16 u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-esponent isostni li l-provvedimenti promulgati fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u fil-Kodiċi Civili ma humiex leżivi għad- drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u li t-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom minn din l-Onorabbli Qorti;

12. Illi minkejja dana kollu hawn fuq espost, jekk din l-Onorabbli Qorti xorta jidrilha illi għandha takkorda lir-rikorrenti xi forma ta' kumpens pekunjarju u/jew danni morali, l-perjodu rilevanti li għandu jitqies fil-kwantifikazzjoni ta' dan l-ammont għandu jkun limitat għal dak iż-żmien li matulu r-rikorrenti kienu attwalment propjetarji tal-fond in kwistjoni, u **għandu jittieħed kont biss tas-sehem/tal-porzjon li r-rikorrenti għandhom fil-*fond de quo*,** u tal-fatturi msemmija aktar il-fuq f'din ir-risposta;

13. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

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''.

Rat ir-risposta tal-intimati George Lawrence Gatt u Susanna Maria Dolores Gatt ippreżentata fil-11 ta' Frar 2022 li permezz tagħha wieġbu s-segwenti:-

1. ''Illi fl-ewwel lok l-intimati Gatt jeċepixxu illi l-atturi għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom.
2. Illi l-esponenti ingħataw il-fond de quo b'mod volontarju, b'mod liberu mill-antenati ta' l-atturi.
3. Illi għandhom titolu validu fil-liġi u ma teżisti l-ebda nuqqas ta' proporzjonalita.
4. Illi l-esponenti mhumiex responsabbli għall-promulgazzjoni tal-liġijiet u għaldaqstant mhumiex f'pożizzjoni u lanqas għandhom l-awtorita' biex jagħmlu tibdil fil-liġijiet stante illi huma ċittadini ordinarji.
5. Illi għaldaqstant l-esponenti ma jistgħu qatt ikunu responsabbli għal xi ksur ta' drittijiet fil-konfront ta' l-atturi u konsegwentament għal xi ħlas ta' danni.
6. Salv eċċezzjonijet oħra''.

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tad-29 ta' Novembru 2022 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

<u>Punti ta' fatti</u>

Din il-kawża tirrigwarda fond kummerċjali ossia ħanut 30, Victory Square, Vittoriosa.

Dan il-fond ġie assenjat favur ir-rikorrenti permezz ta' att ta' diviżjoni datat 5 ta' Diċembru 1981 (ara diviżjoni a' fol 10 u nota "D" a' fol 45). Jirriżulta li dan il-fond "ilu mikri lill-intimat George Lawrence Gatt għal dawn l-aħħar erbgħin sena b'kera miżera li llum saret €277.24c" (ara premessa numru 2; affidavit ta' Joanna Spiteri Maempel a' fol 5 para 2);

Ir-rikorrenti qed jinsistu li l-intimati qiegħdin jokkupaw dan il-fond *ope legis* b'titolu ta' kera. Dan bis-saħħa tal-artikolu 3 tal-Kap 69, li jċaħħad lis-sid milli jirrifjuta li jġedded jew jgħolli l-kirja mingħajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera.

Punti ta' Liġi

Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-rikorrenti qed jilmentaw li l-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jiksru d-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni sanċit fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Dan għaliex il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 m'humiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Dan stante li l-kera stabbilita bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili hija waħda irriżorja meta komparat mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq liberu. Ir-rikorrenti jinsistu li b'dan il-mekkaniżmu tal-liġi huma qatt ma hu ser jingħataw kirja ekwa għaż-żmien li l-fond ser jibqa' f'idejn l-inkwilini, u b'hekk ir-rikorrenti ġew u qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetá tagħhom mingħajr ma jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond (ara premessi iii sa vi).

Ir-raġunijiet mogħtija mir-rikorrenti in sostenn tal-vjolazzjoni protokollari reklamata minnhom, huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja

konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-emendi bl-Att X tal-2009. Dan

għaliex jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari. L-interferenza ikkawżata b'dawn id-dispożizzjonijiet ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.

Dan minħabba raġunijiet indikati mir-rikorrenti fil-premessi. Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu (ara espożizzjoni dettaljata tal-prinċipji ġurisprudenzjali stabbiliti mill-Qorti Ewropea kif riflessa fil-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati Maltin fis-**Sentenza fl-ismijiet Margaret Caruana et -vs- L-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali] tat-18 ta' Marzu 2021; u kif ukoll dik fl-ismijiet Rita Falzon -vs- Dun Saverin sive Xavier Cutajar et, Qorti Ċivili[Sede Kostituzzjonali], per Imħallef Francesco Depasquale tal-20 ta' Ottubru 2021**).

<u>**Konsiderazzjonijiet**</u>

Il-Qorti sejra l-ewwel tindirizza l-eċċezzjonijiet ta' natura preliminari tal-prova tat-titolu sollevata mill-Intimati Gatt fl-ewwel eċċezzjoni u mill-Avukat tal-Istat fl-ewwel parti tar-raba eċċezzjoni u l-ħames eċċezzjoni.

L-Intimat Avukat tal-Istat jesiġi li "biex it-titolu jiġi pruvat trid tinġieb mir-Rikorrenti vera kopja tal-kuntratt u tan-noti kollha allegati ma tali kuntratt". Ir-Rikorrenti rrispondew għal din l-eċċezzjoni billi preżentaw vera kopja tan-noti "annessi

mal-kuntratt ta' diviżjoni diġa ppreżentat fl-atti rigwardanti l-assi provenjenti lill-aħwa Spiteri Maempel" (ara fol 38 sa 58).

Il-Qorti eżaminat kemm il-kuntratt ta' Diviżjoni tal-5 ta' Diċembru 1981 (a' fol 7) u kemm in-noti sussegwentement ippreżentati (a' fol 38 sa 58). Hemm irriżultalha li l-fond in kwistjoni ġie tassew assenjat favur ir-Rikorrenti aħwa Spiteri Maempel per via di divizione (ara kuntratt a' fol 10 u nota "D" a' fol 45). L-istess għaldaqstant jikkonferixxi fuq ir-Rikorrenti titolu għal-dik il-proprjetá in kwistjoni protetta fl-ewwel parti tal-ewwel artikolu protokollari tal-Konvenzjoni.

Il-Qorti sejra għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta' din l-eċċezzjoni billi, bil-preżentata tan-noti, l-mertu tagħha ġie eżawrit.

Permezz tat-tieni u t-tielet parti tar-raba eċċezzjoni, l-Intimat Avukat tal-Istat qed jeżiġi li r-rikorrenti għandhom jippreżentaw ukoll "prova li huma jew l-antenati tagħhom issullokaw il-proprjetá in kwistjoni lill-intimati Gatt sabiex tinuża bħala fond kummerċjali, u ... prova li tali kirja hija regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;"

Dawn il-provi baqgħu ma sarux mir-Rikorrenti. Madanakollu, dak premess minnhom ma ġie fl-ebda mument negat jew kontestat mill-inkwilini Intimati. Il-Qorti sejra għaldaqstant, u fin-nuqqas ta' prova mod ieħor, toqgħod fuq dak hemm premess fir-Rikors promotur.

Il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tikkunsidra l-mertu. Safejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diversi sentenzi tal-Qorti

Ewropea u tal-Qrati tagħna ċitati fis-sentenza Margaret Caruana et vs L-Avukat Ġenerali et su riferuta. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali hemm esposti. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe li dawn kienu leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tikkunsidra t-talbiet rimedjali.

Bħala rimedju għal din il-vjolazzjoni, r-Rikorrenti qed jitolbu lil Qorti "tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti ..., inter alia billi tiddikjara u tiddeċiedi illi r-rikorrenti ma huwiex obbligat jġedded l-kirja tal-fondi mħażen 71, Birkirkara Road, San Ġwann [recte: 30, Victory Square Vittoriosa] a favur tal-intimati … u tiddikjara għalhekk illi r-Rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-istess fond." (ara t-tielet talba).

Ir-Rikorrenti qed jitolbu wkoll li din il-Qorti tiddikjara lill-intimati jew min minnhom responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu a tenur tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea (ara r-raba, l-ħames u s-sitt talba).

Din il-Qorti tara li t-talba għar-rimedju xieraq ta' żgumbrament hija bbażata fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti

Nazzjonali. L-artikolu 1531I tal-Kap. 16 introdott bl-Att X tal-2009 u emendat bl-Att XXIII tal-2017, jipprovdi għal rimedju bħal dan billi jtemm fiż-żmien għoxrin

sena mill-1 ta' Ġunju 2008 kirja ta' fond kummerċjali miftiehma qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Ai termini ta' dan l-artikolu għalhekk, il-kirja tal-fond de quo sejra tintemm fl-1 ta' Ġunju 2028, jiġifieri seba snin mis-sena li fiha ġiet istitwita din l-azzjoni.

Fil-każ **Marshall and Others vs Malta mogħtija fil-11 ta' Frar 2020, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem** qieset li dan ir-rimedju kif provdut fl-artikolu 1531I ma jitqiesx effettiv biss "in the absence of an award covering future rent until 2028" (para 75).

Tabilħaqq il-Qorti f'dik il-kawża saħqet li "Indeed, when the measure did pursue a legitimate aim (such as the social protection of needy tenants), the adaptation of the future rent to present circumstances might be sufficient to repair the existing disproportionality and thus bring the violation to an end. The Court notes that, in the present case, despite the less weighty legitimate aim, an adequate future rent in the light of that aim, could nonetheless bring the violation to an end. Moreover, the future rent would have had to be established only until 2028 date when the lease will no longer be protected under Chapter 69 of the Laws of Malta." (para 72) (emfażi u sottolinear ta' din il-Qorti).

B'applikazzjoni għal dan l-insenjament il-Qorti tqis li għandha tipprovdi għal din it-talba tar-Rikorrent mhux billi tordna l-iżgumbrament, iżda billi tagħtiħ rimedju kompensatorju (bil-mod kif provdut aktar l-isfel f'din is-sentenza) għal kirja futura li huwa se jkun qed jitlef sas-sena 2028. Dan minħabba l-kera irriżorja perċepita minnu kif kontrollata skont l-artikolu 1531D introdott bl-Att X tal-2009 u emendat

bl-Att V tal-2010. B'dan il-mod il-Qorti tkun qed ittemm il-vjolazzjoni mingħajr ma taffettwa lill-inkwilin Intimat.

Għal likwidazzjoni ta' kumpens xieraq il-Qorti taqbel mar-Rikorrenti (ara nota a' fol 90) li għandha tapplika l-istess konsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fil-paragrafi 101-109 tas-sentenza Cauchi v. Malta ġia su riferuta.

Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles. F'dan ir-rigward il-QEBD nnotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja.

Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta fis-sena 1979 (meta l-liġi daħlet fis-seħħ bl-Att XXIII) battiet matul il-kors tat-tlett deċenji li segwew minn dik is-sena. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizzi jitnaqqsu b'madwar 30% abbażi ta' dak l-għan leġittimu. Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis. Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kienetx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta' riċentement.

Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabli li jitqies li t-telf attwali kien inqas minn dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%. Magħdud dan, il-QEBD qieset li l-kera li l-applikant ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-rigward, il-QEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jheddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem.

Il-QEBD kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mil-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk mħallas lilu.

Fl-aħħar nett, il-QEBD tenniet li, in virtù ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ma dan l-ammont għandu jiżdied ħlas ta' 5% imgħax darba waħda biss. Dan sabiex jagħmel tajjeb għat-telf tal-valur tal-kumpens matul iż-żmien minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi nazzjonali bħal livelli ta' inflazzjoni u rati ta' interess.

Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-Rikorrenti fis-somma ta' tletin elf ewro (€30,000). Ma dan l-ammont ir-Rikorrenti qed jippretendu danni non-pekunjarji fl-ammont ta' €5,000 li tara li fiċ-ċirkostanzi huwa wieħed ġust.

Il-Qorti ser ukoll iżżid għal kull sena li elfejn ewro (€2,000) għandha tibda mis-sena 2020 li hija dik li fiha ġiet istitwita din l-azzjoni, sas-sena 2028 li hija dik li fiha l-kirja għandha tintemm a tenur tal-artikolu 1531I tal-Kap. 16. Dan bħala kumpens għal-kirja futura li, kif ġia ingħad, ir-Rikorrenti se jkun qed jitlef sas-

sena 2028. L-ammont ta' kumpens kumplessiv li għandu għalhekk jingħata lir-Rikorrenti huwa ta' wieħed u ħamsin elf ewro (€51,000).

Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-Istat. L-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju. Il-preżenza tiegħu f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju (ara Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 27 ta' Ġunju 2019).

Decide

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet numri 4.1, u 5 tal-Avukat tal-Istat u l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Gatt;

Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat; Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Intimati Gatt;

Tilqa' limitatament l-ewwel u t-tieni talba tar-Rikorrenti u tiddikjara li bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti ossija l-Att X tal-2009 li qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati fir-rigward tal-fond kummerċjali ossija ħanut 30, Victory Square, Vittoriosa qed jiġi vjolat id-dritt fondamentali tar-rikorrenti kif sanċit fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Tiċħad it-tielet talba tar-Rikorrenti għal raġunijiet imsemmija aktar il-fuq f'din is-sentenza;

Tilqa' r-raba' talba tar-Rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-Rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-dritt fundamentali tar-Rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati.

Tilqa' l-ħames talba tar-Rikorrenti u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti fl-ammont ta' wieħed u ħamsin elf ewro (€51,000).

Tilqa' s-sitt talba tar-Rikorrenti u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat jħallas lir-Rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv;

Bl-ispejjeż kollha, inklużi tal-inkwilini Intimati Gatt, jitħallsu mill-Intimat Avukat tal-Istat.

Tordna lir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati skont l-artikolu 242(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta malli din is-sentenza tgħaddi in ġudikat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur