QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar it-Tnejn
Ħmistax (15) ta' Mejju 2023

Rikors Numru 384/2021 FDP

Fl-ismijiet

Carmel sive Charles (K.I. Nru 94852M) u Josephine (K.I. Nru 285249M) konjuġi Mifsud

-vs-

L-Avukat tal-Istat u

George (K.I. Nru 83160M) u Pauline (K.I. Nru 501955M) konjuġi Gatt

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 2 ta' Ġunju 2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

   i. *Illi l-esponenti huwa proprjetarju tal-fond ossia l-appartament internament innumerat tmienja (8) fil-blokka ta' appartamenti magħrufa bħala Paula Flats, f'Capri Court, Triq Emm. Galizia, Ta' Xbiex (il-"**fond**");*

   ii. *Illi dan il-fond kien akkwistat mill-esponenti, flimkien ma' martu Josephine Mifsud (K.I. Nru 285249M) mingħand is-soċjetà Gasan Properties Limited, u dan permezz ta' kuntratt ta' xiri u bejgħ fl-atti tan-Nutar Dottor Mark Coppini datat it-tlieta u għoxrin ta' Mejju tas-sena elf disa' mija sitta u disgħin (23.05.1996), kopja ta' liema kuntratt qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala '**Dok. A**';*

iii. *Illi l-fond in kwistjoni kien inkera lill-intimati George Gatt u Pauline nee Vella mill-aventi kawża tar-rikorrent, is-soċjetà Gasan Properties Limited, permezz ta' skrittura datata l-erbgħa (4) ta' Novembru tas-sena tas-sena elf disa' mija tmienja u tmenin (1988) għal perjodu ta' ħmistax-il (15) sena dekoribbli mis-sitta (6) ta' Awwissu tal-istess sena bil-kera ta' mija u disgħin Lira Maltija (LM 190) fis-sena, kopja ta' liema skrittura qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala '**Dok. B**'.*

iv. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat, kif jirriżulta miċ-ċertifikat hawn anness u mmarkat bħala '**Dok. Ċ**';*

v. *Illi preżentement l-intimati Gatt iħallsu mija sitta u disgħin Ewro u disgħa u sebgħin ċenteżmu (EUR 196.79) kera kull tliet (3) xhur bil-quddiem, ammontanti għal seba' mija sebgħa u tmenin Ewro u sittax-il ċenteżmu (EUR 787.16) fis-sena, meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferma aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009;*

vi. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini intimati Gatt bid-disposizzjonijiet 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 ferma ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni;*

vii. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat ta' inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura tal-proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell ta' għajxien f'Malta fl-aħħar snin u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti;*

viii. *Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Art 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux iżidu il-kera b'mod ekwu u ġust li jirrifletti l-valur tas-suq illum, u dana minħabba l-limiti imposti permezz tal-Art 1531C tal-Kap 16 Liġijiet ta' Malta;*

ix. *Illi dan kollu ġia ġie determinat fil-kawżi* ***Amato Gauci vs Malta*** *(No. 47045/06) deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009;* ***Lindheim and others vs Norway*** *(No 13221/08 u 2139/10) deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012;* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** *(No 1046/12) deċiża fit-30 ta' Lulju 2015;* ***Anthony Debono vs Avukat Ġenerali et****, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u* ***Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et*** *(Ref Nru 22/2019), deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-10 ta' Ottubru 2019;*

x. *Illi ġialadarba r-rikorrenti qegħdin isofru min-nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, huwa ċar illi hemm leżjoni tal-prinċipju tal-proporzjonalità, u dan kif ġie deċiż f'***Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal** *(Nru 41696/07) nhar il-21 ta' Diċembru 2010;*

xi. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini, u wisq inqas ta' min qiegħed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex, jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà ai termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea;*

xii. *Illi lanqas huwa ġust u ekwu illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu valur lokatizzju impost bil-liġi ai termini tal-Art 1531C tal-Kap 16 Liġijiet ta' Malta;*

xiii. *Illi l-valur lokatizzju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet illi r-rikorrenti għandhom jirċievu, b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet tal-Art 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, jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Għalhekk il-liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa deċiż fis-sentenzi suċċitata iktar 'il fuq f'dan ir-rikors;*

xiv. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha l-okkażjoni tikkummenta diversi drabi, f'każi li jirrigwardjaw lil Malta, li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li individwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjetà tiegħu stess għal ħafna snin u versu kera miżera jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni – vide* **Ghigo vs Malta** *u* **Fleri Soler et vs Malta***, it-tnejn deċiżi fis-26 ta' Settembru 2006;*

xv. *Illi b'sentenza fl-ismijiet* **Anthony Debono et vs l-*Avukat Ġenerali et*,** *deċiża fit-8 ta' Mejju mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) (Ref Nru 89/19/LM), dina l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat iħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża. L-istess ġie deċiż fil-kawża fl-ismijiet* ***Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et*** *(Ref*

Nru 22/2019) fl-10 ta' Ottubru 2019 kif sussegwentement ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020;

xvi. *Illi fil-kawża fl-ismijiet* ***George Olof Attard et vs Avukat Ġenerali*** *deċiża minn dina l-Onorabbli Qorti nhar il-21 ta' Novembru 2019 u mhux appellata (Ref Nru 39/18/FPD), dina l-Onorabbli Qorti, f'ċirkostanzi simili ferm għal dawk odjerni iżda fejn il-ksur lamentat isib l-oriġini tiegħu fid-disposizzjonijiet tal-Kap 158 Liġijiet ta' Malta, il-Qorti saħansitra ordnat lill-intimati Edgar Warrington jiżgombra l-fond in kwistjoni entro sitt (6) xhur mid-data tas-sentenza, bl-obbligu fuq l-istess intimat illi jħallas lir-rikorrenti kera ta' seba' mitt Ewro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti;*

xvii. *Illi in vista tal-każistika kollha surreferita, u in vista tal-fatt illi ċertament ma jeżisti ebda dubju illi r-rikorrenti qegħdin isofru leżjoni flagranti tad-drittijiet fundamentali tagħhom ta' proprjetà kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-istess għandha tagħmel dina l-Onorabbli Qorti u oltre illi tillikwida l-kumpens pekunarju u non-pekunarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat, tordna ukoll l-iżgumbrament tal-intimati Gatt mill-fond de quo.*

Għaldaqstant, u in vista tar-raġunijiet kollha fuq esposti, ir-rikorrent umilment jitlob lil dina l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, tgħid l-intimati għaliex m'għandhiex:

1. ***TIDDIKJARA*** *u* ***TIDDEĊIEDI*** *illi fil-konfront tar-rikorrenti, il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinit lill-intimati Gatt għall-fond ossia l-appartament internament innumerat tmienja (8) fil-blokka ta' appartamenti magħrufa bħala Paula Flats, f'Capri Court, Triq Emm. Galizia, Ta' Xbiex, liema liġijiet jagħmluha impossibbli għar-rikorrent li jirriprendi l-pussess tal-proprjetà tiegħu;*

2. ***TIDDIKJARA*** *u* ***TIDDEĊIEDI*** *illi qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-fond proprjetà tagħhom bi ksur tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedji xierqa fis-sitwazzjoni, u b'mod partikolari billi tordna l-iżgumbrament tal-intimati Gatt mill-fond de quo;*

3. ***TIDDIKJARA*** *illi l-intimati Gatt m'għandhomx ikomplu jibbenefikw mill-protezzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69 Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti sabiex jibqgħu jirrisjedu fil-fond de quo;*

4. ***TIDDIKJARA*** *u* ***TIDDEĊIEDI*** *illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta li ma żammewx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Liġi;*

5. ***TILLIKWIDA*** *l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti;*

6. ***TIKKUNDANNA*** *lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tas-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.*

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

2. Rat illi fis-27 ta' Awissu 2021, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

   1. *Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrent huma fis-sens li qed jigi allegat li bit-tħaddim tal-ligijiet tal-kera, partikolarment tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, qed jilledu d-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens li wara li għalqet il-kirja oriġinali huwa kellu jidħol f'kirja sfurzata mal-intimati konjuġi Gatt mingħajr dritt li jieħu lura l-fond u mingħajr lanqas qiegħed jirċievi mill-użu tiegħu, dħul jew kumpens xieraq meta wieħed iqis kemm jiswa l-post fuq is-suq u kemm jiswa l-valur li biħ jista' jinkera li kieku ma kienx imħares bil-liġijiet speċjali;*

   2. *Illi l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir tal-esponent ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;*

   3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrent għadhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

   4. *Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li hija liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u dan skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)…";*

5. *Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jedd tiegħu fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà;*

6. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrent jinsab dirett kontra l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;*

7. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap 16 f`dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrent tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrent ma jistax jallega ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;*

8. *Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrent, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetá fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrent u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;*

9. *Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proprozjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

10. *Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta'* **Amato Gauci vs Malta** *rrikonixxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet* ***Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et*** *tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: "huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom mariġini*

wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizzju ta' fond fis-suq ħieles";

11. *Illi jekk ir-rikorrent qed jilmenta li qed jiġi ppreġudikat minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-liġi attakkata jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;*

12. *Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-White paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;*

13. *Illi xieraq ukoll li jiġi ssottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn l-antekawża tar-rikorrent u l-inkwilini u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrent li dan il-fond irid jinkera ta' bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide* ***Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et****, deċiż nhar it-13 ta' April, 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrent seta' jagħżel dak iż-żmien, bħal ibiegħ l-fond jew jikri l-fond bħala fond kummerċjali;*

14. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrent;*

15. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġjaladarba r-rikorrent ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent.

3. Rat illi fid-9 ta' Settembru 2021 l-intimati **George Gatt u Pauline Gatt** irrispondew għal dak mitlub billi qajjmu s-segwenti difiżi:

   1. *ILLI preliminarjament, l-esponenti mhumiex il-leġittimi kuntradditturi tar-rikorrenti fir-rigward tat-talbiet kollha magħmula fir-rikors tagħhom u għaldaqstant huma għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju;*

u dana fid-dawl ta' ġurisprudenza stabbilita tal-qrati nostrani u tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, illi lkoll jirritenew li f'materja ta' allegat ksur Drittijet Fundamentali, kemm dawk li huma protetti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll dawk protetti taħt il-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertaijiet Fundamentali, il-leġittimu kuntradittur huwa l-Istat u mhux xi individwu jew xi ċittadin privat.

2. *ILLI bla preġudizzju għas-sueċċepit u b'rabta mal-punt preċedenti jiġi imfakkar illi l-emendi fil-Liġi tal-Kera li daħlu fis-seħħ fl-ewwel (1) ta' Ġunju li għadda (2021) - Att XXIV tal-2021 ossia l-Att Dwar Ir-Riformi tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati - jikkonfermaw li r-rikorrenti ma jistgħux jiżgombraw lill-esponenti mill-fond mikri filwaqt illi huma għandhom rimedju li biħ jistgħu jippreżentaw rikors quddiem il-Bord Li Jirregola L-Kera fejn jitolbu reviżjoni tal-ammont tal-kera inkella żgumbrament, dejjem wara li jkun sar it-test tal-mezzi mill-istess Bord, applikabbli f'każijiet bħal dawn.*

3. *ILLI fid-dawl tal-emendi suriferiti illi daħlu fis-seħħ riċentament, ir-rikorrenti lanqas biss kellhom jinvolvu lill-esponenti f'dina l-kawża stante illi t-talbiet li jikkonċernaw lill-esponenti huma inammissibbli u mhux ġustifikati hekk kif ser jiġi spjegat fil-preżenti u wkoll provat tul dina l-kawża.*

4. *ILLI mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, prinċipju fundamentali tal-Liġi jiprovdi illi qui sui jure utetur neminem laedere videtur u fid-dawl tal-istess prinċipju jingħad illi l-esponenti qegħdin biss jeżerċitaw id-drittijiet mogħtija lilhom permezz tal-Liġijiet viġenti f'Malta u għaldaqstant l-istess esponenti ma jistgħu qatt jinżammu responsabbli fil-konfront tar-rikorrenti għal xi danni, li l-istess rikorrenti jallegaw li qed isofru minħabba l-implimentazzjoni tal-istess Liġijiet ta' Malta.*

5. *ILLI mingħajr preġudizzju għal dak sueċċepit, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Artikolu sebgħa u tletin (37) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Ewwel (1) Artikolu, tal-Protokol Numru Wieħed (1) tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani u Artikolu Erbatax (14) tal-istess Konvenzjoni, u dan peress illi f'dan il-każ ma kien hemm ebda teħid obbligatorju ta' proprjeta` u l-kera mertu tal-kawża in diżamina kienet waħda volontarja li bdiet fl-Elf Disa' Mija Sebgħa u Sebgħin (1977). Hawn jingħad illi fil-fond in kwistjoni l-esponenti dejjem għamlu spejjeż fiħ biex irranġawħ u dejjem ħadu ħsieb li l-istess fond ikun fi stat tajjeb, mingħajr qatt ma talbu kumpens mingħand ir-rikorrenti u dan minkejja li r-rikorrenti huma obbligati li jwettqu tiswijiet neċessarji ta' natura straordinarja bħala s-sidien tal-istess fond.*

6. *ILLI bla preġudizzju għas-sueċċepit, konsegwentament ma hemm ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Protokol Numru Wieħed (1) tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani.*

7. *ILLI wkoll bla preġudizzju għas-sueċċepit, l-interess tar-rikorrenti, qatt ma kien li jirċievu kumpens għall-allegat ksur ta' xi Dritt Fundamentali.*

Ir-rikorrenti iddeċiedew li jridu jiżgombraw lill-esponenti mill-fond de quo u dan bla ebda raġuni valida fil-Liġi stante illi l-esponenti dejjem aġixxew in konformita' mal-Liġijiet ta' Malta billi okkupaw il-fond mikri minnhom legalment filwaqt li qatt ma naqsu mill-obbligi tagħhom bħala kerrejja.

8. *ILLI dejjem bla preġudizzju għas-sueċċepit, din l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali kemm il-darba ippronunzjat ruħha fis-sens li hija ma hijiex is-sede idonea biex tordna żgumbrament u għalhekk it-tieni (2) talba rikorrenti għar-ripreża tal-fond mikri lill-esponenti u għall-iżgumbrament tal-esponenti mill-istess fond hija ġuridikament inammissibili f'dawn il-proċeduri.*

9. *ILLI wkoll bla preġudizzju għal dak sueċċepit, din l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali lanqas ma hija is-sede idonea biex tiddeċiedi jekk l-esponenti għandhomx ikomplu jibbenefikaw mill-protezzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk dak mitlub mir-rikorrenti permezz tat-tielet (3) talba tagħhom ukoll huwa ġuridikament inammissibbli f'dawn il-proċeduri.*

10. *ILLI dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu sueċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponenti mgħandhomx ibatu għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi ikkundannat jagħti rimedju. Inoltre l-istess esponenti mgħandhomx ibatu ebda spejjeż, danni,kumpens u/jew imgħax legali li jista' jingħata a favur tar-rikorrenti f'din il-kawża, u dan peress li kull ma l-esponenti għamlu u għadhom jagħmlu sa llum hu li josservaw il-Liġijiet tal-pajjiż.*

11. *Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra r-rikorrenti.*

Salv' eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi.

Provi

1. Rat id-dokumentazzjoni ppreżentata mir-rikorrenti, fosthom il-kuntratt ta' akkwist fl-atti tan-Nutar Mark Coppini datat 23 ta' Mejju 1996 fejn ġie akkwistat mingħand is-soċjeta' Gasan Properties Limited, numru ta' flats ġewwa blokk ta' bini li kien jinkludi l-fond meritu tal-kawża odjerna, ossija Flat 8, Capri Court, Triq Emmanuele Galizia, Ta' Xbiex (fol 7), kif ukoll il-kuntratt ta' kera datat 4 ta' Novembru 1988 bejn is-soċjeta' Gasan Properties Limited u l-intimat konjuġi Gatt (fol 15).

2. Rat illi fit-3 ta' Marzu 2022, il-Qorti appuntat lill-**Perit Elena Borg Costanzi** sabiex taċċedi fuq il-fond u tqis il-valur lokatizzju ta' l-istess fond mis-sena 1996 'il quddiem.

3. Rat illi r-rapport tal-Perit Tekniku ġie ppreżentat fit-13 ta' Jannar 2022 u maħluf fis-26 ta' Jannar 2022 (fol 41).

4. Rat id-domandi in eskussjoni ma sarux.

5. Rat l-affidavit ta' **Charles Mifsud** ippreżentat fl-24 ta' Mejju 2022 (fol 60).

6. Rat illi fl-24 ta' Mejju 2022, ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

7. Rat l-affidavit ta' **George Gatt**, ippreżentat fid-19 ta' Settembru 2022. (fol 62)

8. Rat l-affidavit ta' **Pauline Gatt**, ippreżentat fid-19 ta' Settembru 2022. (fol 63)

9. Rat illi fl-4 ta' Ottubru 2022, l-intimati lkoll ddikjaraw illi ma kellhomx provi.

10. Rat illi għalhekk il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet bil-miktub.

11. Rat illi fil-15 ta' Dicembru 2022, ir-rikorrenti ppreżentaw is-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub.

12. Rat illi l-Avukat tal-Istat ressaq is-sottomissjonijiet tiegħu bil-miktub fit-3 ta' Jannar 2023.

13. Rat illi l-intimati George u Pauline Gatt ippreżentaw is-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub fis-6 ta' Marzu 2023.

14. Rat illi fis-6 ta' Marzu 2023, il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Fatti tal-każ

15. Jirriżulta li l-intimati, George u Pauline Gatt kienu daħlu fi skrittura ta' kera mas-soċjeta' Gasan Properties Limited, fejn l-istess soċjeta' Gasan Properties Limited kienet kriet il-fond ossija Flat Nru 8 ġewwa Paula Flats, fi Capri Court, Triq Emmanuele Galizia, Ta' Xbiex, għall-perjodu ta' ħmistax-il sena mill-4 ta' Novembru 1998 sat-3 ta' Novembru 2003, versu l-kera annwali ta' Lm190. (fol 15)

16. Jirriżulta illi fit-23 ta' Mejju 1996, ir-rikorrenti konjuġi Charles u Josephine Mifsud xtraw varji flats propjeta tas-soċjeta' Gasan Properties Limited lkoll fl-istess blokk ta' appartamenti, inkluż il-flat Nru 8 mikri lill-intimati. (fol 7)

17. Jirriżulta illi r-rikorrenti intavolaw il-proċeduri odjerni sabiex:

    a. Jiġi dikjarat illi d-dritt ta' rikolazzjoni mogħti lil konjuġi Gatt a tenur tal-Kap 69 jilledi d-drittijiet tar-rikorrenti kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.
    b. Jiġi dikjarat illi l-intimat konjuġi Gatt ma għandhomx jibqgħu igawdu l-protezzjoni tal-Liġi u għalhekk jiġu żgumbrati mill-fond.
    c. Jiġi likwidat u kwantifikat d-danni sofferti mir-rikorrenti riżultat ta' tali ksur.

18. Jirriżulta illi r-rikorrenti jikkontendu li llum il-ġurnata huma qed jipperċepixxu kera ta' €787.16 fis-sena illi hija ferm anqas minn dik illi huma jistgħu jdaħħlu illum il-ġurnataf'każ illi l-post jinkera fis-suq liberu.

19. Ma jirriżultax illi r-rkorrenti qatt bdew proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jikkontestaw id-dritt tar-rikorrenti sabiex jibqgħu jirrisjedu fil-fond kif ukoll sabiex iżidu l-kera.

Rapport Peritali

20. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi** illi rrediġiet ir-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet: (fol 41-56)

> *22 Hija fil-opinjoni tal-esponenti, wara li ħadet konjizzjoni tal-atti u tenut kont il-posizzjoni tal-fond, il-valur tal-propjeta' fis-suq liberu huwa mija u disgħin elf Ewro (€190,000.00).*
>
> *23 Il-valur lokatizzju tal-fond meritu tal-kawza tul iż-żminijiet stabbiliti fid-digriet mogħti minn din l-Onorabbli Qorti huwa elenkat:-*

Mis-Sena 1996 sa 2001	*€ 900*
Mis-Sena 2002 sa 2007	*€ 1,500*
Mis-Sena 2008 sa 2013	*€ 2,500*
Mis-Sena 2014 sa 2019	*€ 4,500*
Mis-Sena 2020 sa 2021	*€ 6,600*

Ikkunsidrat

21. Jirriżulta, mill-atti promoturi, illi r-rikorrenti qegħdin, permezz tal-azzjoni preżenti, jilmentaw li l-operazzjoni tal-Kap 69, u d-dritt ta' rilokazzjoni illi tipprovdi għalih tali Att, ossija l-Artikoli 3, 4, 4A, 5 u 9 li qed jagħtu d-dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati konjuġi Gatt li jirrenduha kważi impossibbli għar-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta` tagħhom, u dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Difiżi

22. L-intimati George u Pauline Gatt, fost id-difiżi tagħha, ikkontendew illi huma ma kinux il-leġittimu kontradittur filwaqt illi saħqu illi dejjem mxew mal-Liġi viġenti, u għalhekk ma kellhomx jinstabu responsabbli, la għad-danni u wisq anqas għall-ispejjeż tal-kawża odjerna, filwaqt illi nsistew illi ma kellhomx jiġu żgumbrati mill-fond.

23. L-intimat Avukat tal-Istat, da parte tiegħu, iqajjem serje ta' eċċezzjonijiet, fosthom is-segwenti:

    a. Li ma jistax jilmenta dwar perjodu qabel ma skada il-kuntratt ta' kera, ossija sal-4 ta' Novembru 2003.
    b. Li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma hijiex applikabbli għall-Kap 69 kemm għax promulgata qabel is-sena 1962 kif ukoll għax ma hemmx teħid forzuż.
    c. Li s-soċjeta' rikorrenti ma setgħetx tinvoka ksur ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol qabel it-30 ta' April 1987.
    d. Li d-dħul tal-Artikolu 4A permezz tal-Att XXIV tal-2021, jipprovdi għodda suffiċjenti lir-rikorrenti biex tipproteġi d-drittijiet tagħha.

Meritu tal-każ

<u>Każ kontra George u Pauline Gatt</u>

24. L-intimati George u Pauline Gatt, meta tagħsar l-eċċezzjonijiet estensivi tagħhom, jidher li qed iqajjmu, fost id-difiżi tagħhom, l-eċċezzjoni illi ma humiex il-leġittimu kontradittur.

25. Hawnhekk, il-Qorti jidhrilha illi huwa opportun illi tagħmel referenza għal dak illi qalet l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawża fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- l-Avukat Ġenerali et**, fejn dwar il-kwistjoni tal-leġittimu kontradittur ġie trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjeż f'kawża simili u sostniet is-segwenti:

> *20. Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m'għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita' tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffettwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalita' tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f'dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integreta' tal-ġudizzju. Il-każin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huma leġittimi kuntradитturi. Għaldaqstant l-ewwel Qorti kienet korretta meta laqgħet it-talba għas-sejħa fil-kawża tal-każin intimat.*

26. Għalhekk, ma hemm ebda raġuni għaliex din il-Qorti għandha tilqa' tali linja difensjonali.

27. Jirriżulta wkoll illi l-intimati George u Pauline Gatt saħqu illi ma għandhom ibagħtu ebda spejjeż.

28. Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għal dak illi ntqal mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ciantar et** deċiża fl-24 ta' Frar 2012 fejn dwar difiża simili, kien intqal is-segwenti:

> *... kumpens bħal dak għandu jbatiħ biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;*
>
> *Fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-*

obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.

29. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi għandha tilqa' tali difiża billi tagħmilha ċara illi l-intimati, George u Pauline Gatt, kienet biss benefiċċjarja minn Liġi u ma ġiex ippruvat ili b'xi mod kienet qiegħda tabbuża minnha, u għalhekk ċertament hija ma għandha tbagħti ebda spejjeż f'każ illi jinstab ksur a favur tar-rikorrenti, għajr l-ispejjeż tagħha.

30. L-intimati ukoll saħħqu illi huma kellhomx jiġu żgumbrati mill-fond, stante illi huma dejjem ottemperaw ruħhom mal-Liġi u qegħdin fil-fond b'mod legali. Hawnhekk il-Qorti tagħmel referenza għall-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża 'Paul Deguara Caruana Gatto vs l-Avukat Ġenerali et, deċiża fis-27 ta' Jannar 2021 (Rik Nru 106/18), fejn intqal is-segwenti:

    u minnu li f'kawża ta' din ix-xorta l-qrati ma jordnawx l-iżgumbrament tal-inkwilin. Pero` wieħed irid jiftakar li d-dmir tal-Qorti hu li tiddeċiedi jekk il-liġi tiksirx il-jedd fundamentali tar-rikorrent u tagħti rimedju. Il-persuna li għandha twieġeb għall-ksur tal-jedd fundamentali hu l-Istat. Għalhekk il-Qorti, irrispettivament hijiex il-Prim'Awla jew din il-Qorti, ma tordnax l-iżgumbrament ġialadarba dak huwa rimedju kontra l-privat.

31. Abbażi ta' tali insenjament, anke in vista li ma jidhirx illi hemm xi abbuż lampanti tad-drittijiet mogħtija lill-intimati, tqis illi kwalsiasi talba għall-iżgumbrament għandha ssir fil-forum apposita, ossija il-Bord li Jirregola l-Kera, wara illi l-inkwilini jiġu skrutinizzati kif trid il-Liġi u jiġi stabbilit jekk għandhomx dritt illi jibqgħu jgawdu mid-drittijiet mogħtija mil-Liġi jew le.

32. Għalhekk, tali difiża timmerita illi tiġi akkolta u żgumbrament ma huwiex ser jiġi akkordat.

33. L-intimati qajjmu ukoll varji difiżi oħra, illi anke l-Avukat tal-Istat qajjem, u għalhekk ikun opportun illi jiġu kkunsidrati flimkien mad-difiżi tal-Avukat tal-Istat.

Każ kontra l-Avukat tal-Istat

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

34. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u ta' l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini, ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u bil-liġijiet viġenti, meta kien qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilini, l-intimati George u Pauline Gatt, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

35. Il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dan il-każ, fl-ottika tad-difiżi mqajma mill-intimat L-Avukat tal-Istat.

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

36. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, ġie eċċepit li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex huwa inapplikabbli.

37. L-argument prinċipali tal-Avukat tal-Istat huwa li l-Kap 69, ma jistax ikun soġġett għall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan għaliex ir-rikorrenti qed jilmentaw dwar għemil magħmul taħt il-Kap 69 ġialadarba dawn il-liġijiet kienu fis-seħħ qabel il-1962 u jinsabu mħarsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Fi kliem ieħor l-Avukat tal-Istat sostna li l-ilment tar-rikorrenti jesorbita 'l barra minn dak imħares fl-imsemmi artikolu.

38. Ir-rikorrenti, mill-banda l-oħra, qed jikkontendu li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jista' japplika, dan għaliex il-Kap 69 jibqa' jimponi r-relazzjoni imġegħla ta' sid u kerrej, peress li l-Kap 69 jagħti protezzjoni lill-inkwilin mhux b'għażla libera imma b'impożizzjoni tal-istess liġi.

39. B'referenza għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jinsab assodat li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa aktar ristrett mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Infatti l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jipproteġi t-<u>tgawdija paċifika</u> tal-'possedimenti' filwaqt illi l-Artikolu 37(1) jitkellem dwar <u>teħid b'mod obbligatorju</u> tal-pussess ta' proprjeta` jew il-ksib b'mod obbligatorju ta' interess fi jew dritt fuq proprjeta`.

40. L-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi illi:

> *"Ebda propjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pusses tagħha b'mod obligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pusses jew akkwist – (a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq; (b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-propjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għaliħ tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u (c) Li tiżgura lil kull parti proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta."*

41. Il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**, qalet illi:

> *"Mid-diċitura ta' dan il-provvedimenti kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi propjeta' "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi propjeta' għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jipprova lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-propjeta' tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt, li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata*

mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjeta' huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi propjeta' u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

42. Fil-ġurisprudenza, diġa' tressqu eċċezzjonijiet simili għal dik in eżami referibbilment għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30 ta' Ġunju 2020 ġie deċiż:

"Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa infondat billi dik id-dispożizzjoni ma tistax tiġi invokata għall-applikazzjoni ta' liġi li kienet fis-seħħ minnufiħ qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufiħ qabel dik id-data. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta' Marzu 1962 u allura kienet saret bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni."

43. Bl-istess mod, fil-każ **Lawrence Fenech Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta' Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens, li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Artikolu 47(9). L-aggravju kien milqugħ proprju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta' Marzu 1962.

44. L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi:

"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufiħ qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufiħ qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma-

a. *Iżżidx max-xorta ta' proprjeta` li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta` li jistgħu jiġu miksuba;*
b. *Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta` jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*
c. *Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta`; jew*
d. *Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-Artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."*

45. Fil-każ **Lilian Martinelli et vs l-Avukat Ġenerali et**, ġie deċiż li għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti imsemmija fil-paragrafu (a) sa (d) tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk, ġie deċiż li l-Kap 69 kif emendat ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

46. Il-Qorti finalment tagħmel referenza għall-kawża **Alexander Caruana et v. Doris Zarb et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' April, 2021, fejn għamlitha ċara li:

> *Għalkemm id-disposizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kap. 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni.*
>
> *Għalhekk jgħid sew l-Avukat tal-Istat li l-każ ta' llum ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.*

47. Għaldaqstant, f'dan ir-rigward għalhekk, t-talba rikorrenti, sa fejn jikkonċerna l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma tistax tintlaqa'.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

48. Din il-Qorti issa ser tgħaddi issa sabiex teżamina l-ilment tar-rikorrenti mil-lat tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

49. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem jgħid illi:

> *"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possediment tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali."*

50. Fl-eċċezzjonijiet l-Avukat tal-Istat saħaq li l-marġini tal-Istat huma wiesgħa u l-Istat għandu jedd li jilleġisla biex jikkontrolla l-wirt tal-proprjeta` għall-interess ġenerali, u sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar peress li l-Istat huwa fil-liberta`, li jekk meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` għall-interess ġenerali. Madanakollu, korrettement, l-istess Avukat tal-Istat aċċetta illi l-ġurisprudenza nostrana ta' llum il-ġurnata ma tagħtihx konfort f'tali argumentazzjoni.

51. Ġie eċċepit ukoll, madanakollu, li bl-emendi li seħħu matul iż-żminijiet fosthom bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 f'Lulju 2021, skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huma jistgħu jitolbu lill-Bord Li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-2% fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni.

52. Ir-rikorrenti, mill-banda l-oħra, b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, sostnew illi l-Att X tal-2009, inkluż ir-rata ta' inflazzjoni hemm dettata, ma stabilixxietx kera in linea mal-kera kurrenti, b'hekk l-Istat naqas li jiffissa bilanċ bejn l-interessi tas-sid u dak tal-inkwilin, għaliex is-sidien ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu għaliex il-kera hija ċirkoskritta bl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan is-sens, ġie sottomess mir-rikorrenti, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 69, u bil-liġijiet viġenti, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti, b'mod li ma nżammx il-bilanċ u l-proporzjonalita` meħtieġa.

53. Il-Qorti, f'dan l-istadju, jidhrilha xieraq illi tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-25 ta' Frar 2016, fejn ingħad hekk:-

> *"Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li: "(1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph. covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. Three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities, James and others vs the United Kingdom, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in Sporrong and Lonnroth vs Sweden, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also Broniowski vs Poland (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten Czapska vs Poland - (App No. 35015/97 -19 June 2006)."*

54. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn € 215 fis-sena, b'mod li għadu l-bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu.

55. Fil-każ suċitat ingħad:

> *"Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".*

56. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020.

> *"However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property…….."(See, for example, Anthony Aquilina vs Malta no. 3851/12, § 63, 11 December 2014; Montanaro Gauci & others vs Malta, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and Zammit and Attard Cassar vs Malta, cited above § 62).*

57. F'dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li intqal fil-każ tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **Amato Gauci vs Malta** 47045/06:

> *"In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the*

past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation."

58. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fejn il-kirja in kwistjoni bdiet fl-4 ta' Novembru 1988, u kellha periodu ta' validita' ta' ħmistax-il sena (15), li kellha tiskadi fit 3 ta' Novembru 2003.

59. Ir-rikorrenti jikkontendi illi l-kera li kienu jitħallsu kienet waħda miżera, fejn tikkontendi illi illum il-ġurnata tipperċepixxi kera ta' €787.16 fis-sena, mingħajr ma tippreżenta rendikont tal-kera perċepita.

60. Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrenti huwa bbażat ukoll fuq in-nuqqas ta' proporzjoni bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin, matul is-snin, u l-kera baxxa u mhux xierqa perċepita matul is-snin li kienet konsegwenza ta' l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini li kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

61. Relevanti huwa l-każ **Cassar vs Malta** (950570/13) deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018, fejn ingħad:

In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value." (Ara wkoll Sergio Falzon et vs L-A.G. et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Jannar 2018).

62. L-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu, irrefera għad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, u l-possibiltajiet provduti fl-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u saħaq illi kwalsiasi kumpens kellu jingħata sad-data tad-dħul ta' tali emendi, ossija Lulju 2021 – il-Qorti taqbel ma' tali sottomissjoni.

63. Madankollu, meta tistħarreġ dak li ngħad b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti tqis li t-test tal-bilanċ u proporzjonalita` ma ġiex sodisfatt. Infatti, is-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid għall-għan soċjali' trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu, u fin-nuqqas ta' dan, jkun hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

64. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti, ħalqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, seħħ vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti.

65. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u d-difiża sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

Kumpens

66. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbu lill-Qorti sabiex tipprovdilhom rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi li għandhom solament ir-rikorrenti talli nkisru d-drittijiet tagħhom.

67. Ġaladarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis li t-talba għal danni, kemm pekunarji kif ukoll non pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

68. Konsegwentement, din il-Qorti ser tipprovdi għal danni u dan a tenur tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

69. Jirriżulta li ir-rikorrenti talbu għall-ħlas ta' kumpens, li l-Qorti tifhem li jfisser pretenzjoni għal danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal leżjoni sofferta.

Data ta' Leżjoni

70. Il-Qorti tosserva li l-ewwel li għandha tistabilixxi hija minn meta għandu jiġi ikkalkulat il-kumpens.

71. Jirriżulta illi l-fond kien mikri lill-familja ta' George u Pauline Gatt sa mill-4 ta' Novembru 1988 u kellu validita' ta' ħmistax-il sena, fejn kellu jiskadi fit-3 ta' Novembru 2003.

72. Il-Qorti tosserva wkoll illi r-rikorrenti saru sidien tal-post fit-23 ta' Mejju 1996.

73. Il-Qorti, madanakollu, tirrileva illi, sat-3 ta' Novembru 2003, l-intimati Gatt kellhom kuntratt ta' kera validu, w ir-rikorrenti ma jistgħu jilmentaw minn ebda ksur sa dakinhar.

74. Kwalsiasi ksur illi soffrew ir-rikorrenti seħħ mill 4 ta' Novembru 2003 'il quddiem, meta l-intimati baqgħu jirrisjedu fil-fond bis-saħħa ta' le[islazzjoni illi hawnhekk qiegħed jiġi dikjarat illi llediet id-drittijiet tar-rikorrenti.

75. Abbażi ta' tali konsiderazzjonijiet, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn-**Novembru tas-sena 2003** 'il quddiem.

76. Jirriżulta wkoll illi l-Avukat tal-Istat, fl-eċċezzjonijiet tiegħu, saħaq li bid-dħul tal-Att XXIV tal-2021 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69, ma jistax jkun hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali 'l hinn mid-data ta' tali Att. Hawnhekk, il-Qorti tagħmel referenza għal osservazzjoni illi għamlet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża '**Carmelo Spiteri vs l-Avukat tal-Istat et**' deċiża fis-26 ta' Ottubru 2022 li, dwar dan l-argument imqajjem mill-Avukat tal-Istat, kellha dan xi tgħid:

> *Bl-Att XXIV tal-2021, li daħal fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 is-sidien bħall-attur ingħataw id-dritt li jiftħu kawża quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera*

sabiex jitolbu reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jkunx iktar minn 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera. L-attur ippreżenta l-kawża fil-11 ta' Mejju 2021 u ovvjament l-ilment tiegħu ma jinkludix u ma jistax jitqies li jinkludi l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021. Il-Qorti tirrileva li m'hemmx dubju li l-emendi li daħlu fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 taw l-opportunita` lil kull sid li għandu dar mikrija u protetta taħt il-Kap. 69, li jitlob awment ta' kera ferm iktar minn dak li kien intitolat għalih qabel l-emendi. Madanakollu, talba f'dan is-sens setgħet issir mill-1 ta' Ġunju 2021.

77. Il-Qorti tifhem illi l-emendi li għalihom jagħmel referenza l-Avukat tal-Istat daħlu fis-seħħ b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021.

78. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti kellhom kull dritt illi jipproċedu fil-konfront ta' l-intimati konjuġi Gatt, iżda dina l-Qorti ma ngħatat ebda indikazzjoni illi dana sar.

79. Ikkunsidrat illi mill-1 ta' Ġunju 2021, ir-rikorrenti kellhom id-dritt illi jissanaw il-vjolazzjoni illi ġiet stabbilita minn dina l-Qorti, l-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jingħata sal-1 ta' Ġunju 2021, peress illi wara dakinhar, ir-rikorrenti kellhom kull dritt illi jipproteġu d-drittijiet tagħhom u jitolbu għal kera ogħla.

80. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi f'dan il-każ, il-kumpens għandu jiġi meqjus sal-**1 ta' Ġunju 2021**, u dan għar-raġunijiet fuq stabbliti.

81. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Novembru 2003 sa Ġunju 2021, ossija sbatax-il sena u sebgħa xhur.

Danni Pekunarji

82. Dwar danni pekunarji, f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

"Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma' jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha isseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu il-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158."

83. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens, din il-Qorti ser issegwi l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn f'dawn il-każijiet isegwi il-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022:

> *"Illum il-ġurnata il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi vs Malta (QEDB 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in succinct li sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' circa 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attriċi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attriċi kien irnexxielha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha imbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attriċi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."*

84. Abbażi ta' tali direzzjoni għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxelhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma, għandu imbagħad jitnaqqas il-kera ipperċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

85. Il-Qorti li fir-rapport tal-Perit Elena Borg Costanzi, ġew stabbiliti il-valuri għal varji perjodi ta' snin, u dina l-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidrahom in linea ma' dak fuq stabbilit.:

   a. Il-valur lokatizzju tal-fond għal ħames snin bejn 2003 u 2007 kien ta' €1,500 fis-sena, li jagħmel total ta' €7,500; minn tali somma għandha titnaqqas is-somma ta' €1,250 għall-ewwel għaxar xhur tas-sena 2003 illi kienu koperti bil-kuntratt originali ta' kera, biex b'hekk il-valur lokatizzju għandu jkun ta' **€6,250;**
   b. Il-valur lokatizzju tal-fond għal sitt snin bejn 2008 u 2013 kien ta' €2,500 fis-sena, li jagħmel total ta' **€15,000;**
   c. Il-valur lokatizzju tal-fond għal sitt snin bejn 2014 u 2019 kien ta' €4,500 fis-sena, li jagħmel total ta' **€27,000;**
   d. Il-valur lokatizzju tal-fond għal sentejn bejn 2020 u 2021 kien ta' €6,600 fis-sena, li jagħmel total ta' €13,200; minn tali somma għandha titnaqqas is-somma ta' €3,850 li jkopru l-perjodu minn Ġunju 2021 'il quddiem, meta r-rikorrenti setgħu jipproteġu d-drittijiet tagħhom mod ieħor, biex b'hekk il-valur lokatizzju għandu jkun ta' **€9,350.**

86. Jirriżulta, għalhekk, illi l-intier tal-flejjes illi r-rikorrenti setgħu idaħħlu skond il-Perit Tekniku minn Novembru 2003 sa Ġunju 2021 kien ta' **<u>€57,600</u>**.

87. Jirriżulta illi r-rikorrent ma ppreżenta ebda rendikont ta' dak illi tħallas mill-intimati. Madanakollu, il-Qorti tosserva illi fix-xhieda tagħha, Pauline Gatt tistqarr illi minn meta akkwistaw il-fond ir-rikorrenti, kienu qed iħallsuhom dejjem €197.76 kull tlett

xhur, li f'sena jagħmlu total ta' €787.16. Ikkunsidrat illi r-rikorrenti jikkontendu li llum il-ġurnata huma jipperċepixxu kirja ta' €787.16 u li r-rikorrenti ma taw ebda rendikont, kif messhom għamlu, il-Qorti qed tqis milli għal perjodu kollu bejn Novembru 2003 u Ġunju 2021, huma kienu jipperċepixxu €787.16 fis-sena. Għalhekk, il-Qorti tqis illi fuq medda ta' tmitax-il sena, r-rikorrenti daħħlu s-somma ta' **<u>€14,168.88</u>**, u dan għas-snin 2003 sa 2021.

88. Magħduda l-valutazzjonijiet tal-Perit Tekniku il-kumpens huwa dan li ġej.

    a. Il-kumpens fl-interita` tiegħu jammonta għal €**57,600** (vide para 86).
    b. Minn tali ammont għandu jsir tnaqqis ta' tletin fil-mija (30% li jammonta għal €***17,280***) li jħalli bilanċ ta' €**40,320**.
    c. Minn tali ammont għandu jsir tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20% li jammonta għal €***8,064***) li jħalli bilanċ ta' **€32,256**.
    d. Minn tali ammont, għandu jitqies il-kera miġbura mis-sena 2003 sas-sena 2021, kif aħjar deskritt fil-para 87 aktar 'il fuq, li jammonta komplessivament għall-***€14,169***.
    e. Meta jitnaqqas dan l-ammont ta' kera mill-ammont fuq imsemmi, il-bilanċ ta' kumpens huwa ta' **<u>tmintax-il elf, sebgħa u tmenin Euro (€18,087)</u>**.

89. Jirriżulta għalhekk li applikata r-regola fuq imsemmija, il-kumpens għandu jkun ta' total ta' **<u>tmintax-il elf, sebgħa u tmenin Euro (€18,087)</u>** f'danni pekunarji, li huwa għall-perjodu bejn Novembru 2003 sa' Ġunju 2021.

90. Il-Qorti tosserva li tali somma ċertament tinkorpora fiha l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku il-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

Danni Non-pekunarji

91. Din il-Qorti tosserva illi l-fond, meritu tal-każ odjern għadu fil-pussess ta' George u Pauline Gatt.

92. Din il-Qorti għalhekk tagħmel referenza wkoll għall-każ **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni pekunarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €300,000 u rigward id-danni non-pekunarji ta' € 9,000 kif likwidata mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija ikkunsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

93. Fil-każ odjern, jidher ċar illi sa mis-sena 2003, tali vjolazzjoni kienet konsistenti u baqgħet għaddejja sa' Ġunju 2021, meta ir-rikorrenti ingħataw rimedju biex jissanaw il-vjolazzjoni minnhom sofferti – il-fatt illi huma għazlu illi ma jagħmlux tali azzjoni ma jfissirx illi l-vjolazzjoni baqgħet għaddejja – il-vjolazzjoni waqqfet hekk kif ir-rikorrenti ingħataw l-għodda biex jissanawha.

94. Il-Qorti, għalhekk, tqis illi kwalsiasi danni non-pekunjarji għandhom jingħataw għall-perjodu kollu ta' bejn Novembru 2003 u Ġunju 2021, ossija tmintax-il sena (18).

95. Għalhekk, ikkunsidrat illi għaddew tmintax-il sena sakemm il-vjolazzjoni ġiet rimedjata, u l-kumpens annwali ġie stabbilit għal €500, il-kumpens non pekunjarju għall-ksur soffert mir-rikorrenti u l-aventi kawża tagħhom għandu jkun ta' **disgħat elf Euro (€9,000)**.

96. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens huwa ekwivalenti għal **tmintax-il elf, sebgħa u tmenin Euro (€18,087)** bħala danni pekunarji u **disgħat elef Euro (€9,000)** bħala danni non-pekunarji, li għalhekk jagħmlu total ta' <u>**sebgħa u għoxrin elf, sebgħa u tmenin Euro (€27,087)**</u>.

Rimedju Ulterjuri

97. Din il-Qorti ser tipprovdi, li fl-eventwalita` li l-intimati George u Pauline Gatt jmutu, sakemm "*wild naturali jew legali*" tagħha, kif imsejħa fil-Kodiċi Ċivili, indikati wkoll bħala "*membri tal-familja tal-kerrej*" fil-Kap 69 ikun qed jgħix magħhom, tali persuni m'għandhomx ikollhom id-dritt li jibqgħu jabitaw fil-fond bħala kerrejja kif stipulat fil-Kodiċi Ċivili.

98. In vista tal-fatt illi dina l-Qorti qiegħda tiddikjara li tali protezzjoni għandha titqies bħala leżiva għar-rikorrenti, huwa naturali li dina l-Qorti tkun trid tagħti rimedju lir-rikorrenti sabiex jiġi assikurat li tali leżjoni ma tibqax isseħħ.

99. Għalhekk, din il-Qorti qed tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimati George u Pauline Gatt ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili, u dan ikun mingħajr preġudizzju għall-applikabilita` tal-emendi introdotti fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tar-rikorrenti, u tal-Avukat tal-Istat kif ukoll ta' l-intimati;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tilqa' l-eċċezzjonijiet ta' l-intimati George u Pauline Gatt dwar responsabbilta' u żgumbrament, filwaqt illi:

Tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tagħhom.

Tilqa' l-eċċezzjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat fejn jikkonċernaw leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Avukat tal-Istat fejn jirrigwardaw il-leżjoni ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, kif fuq aħjar deskritt.

Tilqa' t-talbiet attriċi kif mitluba, soggett għal dak fuq dikjarat, u għalhekk:

Tiddikjara illi d-dritt ta' rilokazzjoni kif sanċit fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta` Malta jivvjola d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea;

Tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrent minħabba t-telf ta` kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilu, u

Tillikwida l-kumpens li għandha titħallas lir-rikorrenti fis-somma ta' **tmintax-il elf, sebgħa u tmenin Euro (€18,087) bħala danni pekunarji u disgħat elef Euro (€9,000) bħala danni non-pekunarji, li għalhekk jagħmlu total ta' sebgħa u għoxrin elf, sebgħa u tmenin Euro (€27,087)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **sebgħa u għoxrin elf, sebgħa u tmenin Euro (€27,087)** kif hekk likwidata.

Tiddikjara li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimati George u Pauline Gatt ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili jew fil-Kap 69.

Bl-ispejjeż kollha, inkluż tar-rikorrenti, ikunu a kariku tal-Avukat tal-Istat salv dawk ta' l-intimati konjuġi Gatt, li għandhom jibqgħu a kariku tagħhom.

Imgħax mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur