# QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
# (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

## ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

**Seduta ta' nhar it-Tlieta, 5 ta' Diċembru, 2023**

**Numru 8**

**Rikors Numru 59/22TA**

**In-Nobbli Anthony Sant Fournier (K.I. 943544M) u**

**Elizabeth Sant Fournier (K.I. 404048M)**

**vs**

**L-Avukat ta' l-Istat u**

**Joseph Mary Gatt (K.I. 0661644M) u**

**Josephine Gatt (K.I. 576746M) kjamati fil-kawża**

**skont digriet datat 8 ta' Marzu 2022**

**Il-Qorti:**

Rat ir-rikors ta' Anthony u Elizabeth Sant Fournier (ir-rikorrenti) tal-31 ta' Jannar 2022 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:-

1. "Illi n-Nobbli Anthony Sant Fournier huwa proprjetarju tal-fond 3/5, fi Triq il-Ġdida, Raħal il-Ġdid;

2. Illi n-Nobbli Anthony Sant Fournier sar proprjetarju ta' dan il-fond permezz ta' att ta' diviżjoni rigwardanti l-wirt ta' missier l-imsemmi esponenti u ċioe', il-Konti Alfred Anthony Sant Fournier, liema diviżjoni

saret permezz ta' att pubbliku fl-atti tan-Nutar Dr Paul Pullicino nhar id-dsatax (19) ta' Marzu tas-sena 1979 (kopja tal-att ta' diviżjoni annessa u mmarkata bħala **Dok. ASF1**);

3. Illi dan il-fond huwa preżentement mikri lill-inkwilini Joseph Mary Gatt u Josephine Gatt u ilu hekk mikri lilhom għal diversi snin, sa minn qabel is-sena 1995 u għaldaqstant, ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-inkwilini għandhom id-dritt jibqgħu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni;

4. Illi l-inkwilini qiegħdin iħallsu l-ammont ta' €180 bħala kera fis-sena fuq il-fond, u dan kif jemerġi mill-aħħar ċedola ta' depożitu nru 3324/2021 annessa u mmarkata bħala **Dok. ASF2**;

5. Illi għal-perjodu kollu sakemm ġie promulgat l-Att XXIV tas-sena 2021, liema Att nieda l-possibilità ta' proċeduri a tenur tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-kirja li għada titqies bħala waħda protetta ma setgħetx tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem għolew u li għal dan iż-żmien kollu kienet teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f`suq ħieles.

6. Illi għalkemm preċedentement kienet daħlet fis-seħħ liġi oħra (l-Att X tas-sena 2009) sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-inġustizzji li l-liġi speċjali tal-kera kienu joħolqu versu s-sidien ta` proprjeta` din l-istess liġi bl-ebda mod ma setgħet tgħin lill-esponenti peress li m'affetwatx il-kera tal-fond.

7. Illi għalhekk effettivament bl-istat li kienet il-liġi r-rikorrenti ma kellhom qatt la l-possibilitá u wisq anqas l-isperanza reali li qatt jiksbu jew il-pussess effettiv jew redditu reali mill-istess fond.

8. Illi għalhekk għal dan il-perjodu huma ġew imċaħħda mit-tgawdija libera ta' dan il-fond b'dana illi kien hemm ksur tad-dritt tagħhom ta' propjetá hekk kif sanċit fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

9. Illi r-rikorrenti b'mod skjett jispjegaw li m'humiex qegħdin idaħħlu l-inkwilini attwali f'dawn il-proċeduri stante li m'humiex qegħdin jitolbu xi ordni li l-inkwilini ma jistgħux igawdu mil-protezzjoni, issa aktar limitata, li joffrilhom il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Dawn il-proċeduri qegħdin isiru biss sabiex tintalab dikjarazzjoni li seħħet vjolazzjoni kif hawn fuq spjegat għal-perjodu speċifikat u sabiex ikun hemm ordni ta' ħlas ta' danni b'mod konsegwenzjali mill-intimat Avukat tal-Istat.

Għaldaqstant, l-esponenti jitolbu umilment li din l-Onnorabli Qorti jogħġobha:

1. Tiddikjara li stante l-protezzjoni li kien joffri l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta sa meta ġie promulgat l-Att XXIV tas-sena 2021 fejn ir-rikorrenti ġew imċaħda mill-pussess effettiv jew redditu reali tal-fond 3/5, fi Triq

il-Ġdida, Raħal il-Ġdid dan kien bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll.

2. Tagħti ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqas abiex twettaq u tiqgura l-jedd fundamnetali ta' propjetá tar-rikorrenti inkluż li tillikwida u tikkundanna l-intimat iħallas ammont ta' kumpens jew danni kemm ta' natura pekunjarja u non-pekunarja għal-perjodu sħiħ tal-kirja sal-ħin tal-promulgazzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021.

Bl-ispejjeż."

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tat-3 ta' Marzu 2022 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

1. "Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu iġibu <u>prova tat-titolu taghhom</u> fuq il-proprjeta` in kwistjoni. Di piu`, ir-rikorrent iridu iġib prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-**Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini** (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. Illi r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sid tal-proprjeta` u ma jistax jinstab ksur wara d-dħul tal-**Att XXIV tal-2021**.

3. Illi magħdud ma' dan, ir-rikorrent lanqas ma jista' jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu mingħajr ma jittieħed in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalita' tiegħu skont il-liġi in vigore llum il-ġurnata, u li għalhekk dak li minnu qed jilmenta r-rikorrent irid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru permezz tal-**Att XXIV tal-2021**.

4. Illi f'dan il-kuntest, għandu jingħad illi qabel wieħed jistitwixi proċeduri bħal dawk odjerni, wieħed għandu qabel xejn jeżawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju, liema rimedju effettiv llum il-ġurnata jeżisti ai termini tal-emendi introdotti permezz tal-**Att XXIV tal-2021**;

5. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu l-esponent jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva li ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrent u għandaqstant it-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda;

6. Illi l-kuntratt tal-kera sar mill-antekawża tar-rikorrent wara li daħal fis-seħħ il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, u b'hekk l-antekawża tar-rikorrent daħal għal ftehim lokatizju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien. Għalhekk ir-rikorrent huwa marbut b'dak l-istess ftiehem – *pacta sunt servanda*;

7. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti 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 Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjeta' 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;

8. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-**Kap. 16** f`dak li jirrigwarda ammont fil-kera, il-pożizzjoni tar-rikorrent tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrent ma jistghux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom, speċjalment meta l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol** ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt;

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

10. Illi huwa magħruf li l-Qorti Ewropeja 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 Maggur 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 lokatizju ta' fond fis-suq ħieles"*;

11. Illi proprju fir-rigward tal-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 bejn il-partijiet kollha interessati. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi tal-**Att X tal-2009** dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni mal-partijiet kollha konċernati;

12. Illi magħdud ma' dan, u ta' importanza kbira, jiġi eċċepit li permezz tal-emendi riċenti tal-2021 (bl-**Att XXIV tal-2021**) ġie introdott l-**artikolu 4A fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**. Issa r-rikorrent ma jistgħax jilmenta aktar dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax tgħola b'mod proporzjonat, liema emendi ċertament jipprovdu għal rimedju xieraq u effettiv. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, ir-rikorrent jista' jitlob lill-Bord li jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma

jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fuq is-suq miftuħ tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Tali żieda żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej, u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku – bħal ma wara kollox huwa fil-każ odjern. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, sid bħar-rikorrent jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux protezzjoni mill-Istat;

13. Illi konsegwentement, u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimat qiegħed jokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi sabiex issib ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, għaliex ir-rikorrent illum għandu speranza li jikseb kemm pussess effettiv u kif ukoll redditu reali. Għall-istess raġunijiet, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tgħaddi sabiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimat ma jistax jistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** kif proprju qiegħed jitlob ir-rikorrent fil-ħames talba tiegħu;

14. Salv eccezzjonijiet 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-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

Rat ir-risposta tal-kjamati fil-kawża Joseph Mary u Josephine konjuġi Gatt (l-intimati Gatt) tal-11 ta' Mejju 2022 li permezz tagħha wieġbu s-segwenti:-

1. "Illi preliminarjament, l-intimati m'għandhomx ikunu ikkundannati bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali tar-rikorrenti, u dan stante li ċittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser drittijiet ta' terzi, u inoltre, l-intimati dejjem assiguraw li jottemporaw ruħhom ma' dak li tgħid il-liġi u xejn iżjed;

2. Illi ukoll in linea preliminari, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu li fuqu qed jibbażaw l-azzjoni odjerna;

3. Illi l-intimati qed iżżommu b'titolu ta' kera il-fond 3, fi Triq il-Ġdida, Paola, mingħand ir-rikorrenti, liema drittijiet huma regolati mill-Liġi u l-ammont ta' kera huwa hekk stabbilit mill-Liġi u għalhekk l-intimati mhux qed jippreġudikaw id-drittijiet tar-rikorrenti. Dan apparti l-fatt illi l-Kodiċi Ċivili a tenur tal-Artikolu 1531C irreveda l-kera u ħoloq mekkaniżmu

għal żieda perjodika (kull tlett snin) tal-kera liema żieda l-intimati dejjem ħarsu;

4. Illi l-intimati ilom jabitaw fil-fond *de quo* minn tal-inqas għal dawn l-aħħar disgħa u erbgħin (49) sena;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, r-rikorrenti dejjem aċċettaw il-kirja miftehma u/jew stabbilita mil-Liġi u qatt ma ilmentaw mal-intimati għal xi lanjanza in rigward tal-istess kera u lanqas qatt ma kien hemm kwistjonijiet u/jew problemi mal-esponent. Meta umbagħad ir-rikorrenti ma aċċettawx il-kirja dovuta, u dan mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi, l-intimati debitament ħallsu il-kera dovuta permezz ta' ċedola ta' depożitu l-Qorti;

6. Illi rigward l-ilment tar-rikorrenti li dawn ġew imċaħħda mit-tgawdija libera tal-fond f'tali mod li kien hemm xi ksur tad-dritt tagħhom ta' propjetà, u kif wkoll li ma kellhom qatt l-possibilità u/jew l-isperanza reali li jiksbu il-pussess effettiv jew redditu reali mill-istess fond, dan xorta waħda ma għandux jiġi rimedjat b'azzjoni kontra l-esponenit li dejjem u skrupolożament ħadu ħsieb li jimxu mal-Liġi;

7. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intimati Gatt m'għandhomx ibatu ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma' jistgħux ikunu ikkastigati talli ottempraw ruħhom ma' ordni leġittima tal-istat;

Għaldaqstant u in vista tas-suespost, l-intimati qegħdin umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tiċħad it-talbiet magħmula fir-rikors promotur (59/2022 TA) filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet preliminari kollha jew in parte u/jew eċċezzjonijiet l-oħra miġjuba mill-intimati, u dan taħt dawk il-provvedimenti li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha li huma xierqa u opportuni.

Salv Eċċezzjonijiet Ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li minn issa huma nġunti in subizzjoni."

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tat-Tlieta 11 ta' Lulju 2023 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

## Punti ta' fatti

**1.** Din il-proċedura tirrigwarda l-fond numru 3, Triq il-Ġdida, Raħal Ġdid.

**2.** Dan il-fond ġie akkwistat mir-rikorrent *per via di successione* mill-wirt ta' missieru l-Konti Alfred Anthony Sant Fournier u li ġiet assenjata lilu permezz ta' att ta' diviżjoni datat 19 ta' Marzu 1979 (a' fol 4).

**3.** Jirriżulta li l-fond in kwistjoni ilu mikri lill-Inkwilini Intimati Gatt "*għal diversi snin, sa minn qabel is-sena 1995*", preċiżament "*għal dawn l-aħħar disgħa u erbgħin (49) sena*" (ara affidavit inkwilini Gatt a' fol 50 para 2 u fol 52 para 2).

**4.** L-inkwilini Intimati għadhom sal-lum jokkupaw il-fond *ope legis* bl-istess titolu ta' kera bis-saħħa tal-artikolu 3 tal-Kap 69.

**5.** Jidher li l-kera oriġinali kienet Lm6 kull tlett xhur, jiġifieri LM24 fis-sena, ekwivalenti għal €56 fis-sena (ara irċevuti tal-kera a' fol 60 sa 84). Fis-sena 2010 il-kera oriġinali bdiet tgħola skont il-liġi permezz tal-Att X tal-2009. Illum l-ammont huwa ta' €180 fis-sena (ibid).

**6.** Jirriżulta li, kontestwalment ma dan l-azzjoni, r-rikorrenti preżentaw rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera a tenur ta' dan l-artikolu 4A tal-Kap. 69. Dan ir-rikors jinstab differit għas-6 ta' Frar 2024 għas-sentenza.

**7.** Jidher li l-kera dejjem kienet u baqgħet tiġi aċċettata mir-rikorrenti sas-sena 2021. Minn dik is-sena l-inkwilini bdew jiddepożitaw il-kera l-Qorti (ara ċedola ta' depożitu a' fol 18).

**8.** Jirriżulta mid-dokument ppreżentat li l-fond in kwistjoni ma huwiex wieħed dekontrollat (a' fol 53).

**Punti ta' Liġi**

**9.** Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-rikorrenti qed jilmentaw li "*l-protezzjoni li kien joffri l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta sa meta ġie promulgat l-Att XXIV tas-sena 2021*" jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom 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 għar-raġunijiet indikati minnhom fil-premessi 5 et seq tar-rikors promotur.

**10.** Dawn ir-raġunijiet 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 kif kienu viġenti qabel l-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021. Dan għaliex jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari. Tali interferenza kkawżata 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 jsegwu 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 Margaret Caruana et -vs- L-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, tat-18 ta' Marzu 2021; ara wkoll fost oħrajn Rita Falzon -vs- Dun Saverin sive Xavier Cutajar et, Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, (per Imħallef Francesco Depasquale), 20 ta' Ottubru 2021**).

**11.** Bl-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, daħal fis-seħħ l-artikolu 4A fil-Kap. 69. Dan l-artikolu jipprovdi lir-Rikorrenti r-rimedju ordinarju li, mill-1 ta' Ġunju 2021, jadixxu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Dan sabiex jitolbu reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena jew titterminaha jekk jirriżulta li l-kerreja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A. Kif jirriżulta mill-fatti senjalati supra, r-rimedju mogħti taħt dan l-artikolu ġie fil-fatt użufruwit mill-istess rikorrenti.

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

**12.** Permezz ta' l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni sollevata minnhom rispettivament, l-Intimati Avukat tal-Istat u l-inkwilini konjuġi Gatt qed jeżiġu l-prova tat-titolu. Din ġiet fil-fatt sodisfatta bil-preżentata tal-att ta' diviżjoni tad-19 ta' Marzu 1979 a' fol 4. Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad dawn l-imsemmija eċċezzjonijiet.

**13.** Permezz tal-ewwel parti tat-tieni eċċezzjoni, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodu qabel ma huma saru sid tal-proprjetá. Din il-Qorti esprimiet ruħha diverżi drabi fuq eċċezzjoni bħal din.

**14.** Fir-rigward tal-fattur taż-żmien minn meta għandu jitqies id-dekorrenza taż-żmien tal-leżjonijiet tad-drittijiet, din il-Qorti hija konsapevoli tas-**Sentenza Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud datata 27 ta' Jannar 2017** inkwantu jirrigwarda fejn intqal hekk: "*Fir-rigward tal-fattur taz-zmien minn mindu kellha tibda titqies il-lezjoni li sabet l-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva li l-punt tal-partenza mhuwiex iz-zmien meta r-rikorrenti wirtu, inizjalment b'mod parzjali u eventwalment flintier tieghu, il-fond de quo, imma s-sena 1990 meta skadiet il-koncessjoni subenfitewtika ghax dan huwa z-zmien meta l-awturi fid-dritt tar-rikorrenti kellhom jiehdu lura l-fond izda ma setghux minhabba l-intervent legislattiv fuq indikat. F'dak iz-zmien gie impost fuq is-sidien rapport ta' lokazzjoni bejnhom u bejn l-intimati konjugi Cassar Reynaud u l-fatt li kien sussegwentement li l-fond intiret mir-rikorrenti huwa irrelevanti ghall-finijiet ta' dan l-ezami, stante li, kif korrettement sottomess mir-rikorrenti, ladarba l-patrimonju tal-awturi tar-rikorrenti wirtuh ir-rikorrenti t-telf ta' qligh soffert mill-awturi fid-dritt taghhom effettivament sofrewh ukoll l-istess rikorrenti meta wirtu patrimonju anqas minn dak li kienu jirtu kieku mhux ghal-lokazzjoni imposta fuq l-awturi taghhom.*"

**15.** Pero' din il-Qorti ma taqbilx għal kollox ma' dan ir-raġunament, għaliex kull każ irid jittieħed għalih. Biex l-eredi f'kawżi bħal dan in eżami ikunu f'posizzjoni li jinsistu fuq it-telf monitarju tal-awturi tagħhom, ai fini biss ta' kumpens, ikun utili li jiġi eżaminat il-komportament tal-istess awturi. Altru li l-awtur ta' dak li jkun sa mill-bidu tal-iskadenza taċ-ċens jew kirja, ikun għamel dak kollu possibbli biex skont il-liġi jirrevendika d-drittijiet proprjetarji tiegħu però dejjem sab l-ostaklu fil-liġi, u altru awturi, li minkejja dak li tgħid il-liġi, baqgħu qatt ma għamlu xejn. Jista' jkun minħabba letarġija jew għax addirittura kienu kuntenti bil-presenza tal-okkupant fil-proprjetá tagħhom. Ai fini ta' kumpens biss, is-suċċessuri tal-awturi f'kawżi ta' din ix-xorta, ma jistgħux jikkapitalizzaw mill-passivitá tal-awturi tagħhom.

**16.** Is-sitwazzjoni li għandha quddiemha din il-Qorti ilha tipperdura għal dawn l-aħħar 49 sena (ara affidavit inkwilini Gatt a' fol 50 para 2 u fol 52 para 2). Ir-rikorrenti ilu sid ta' din il-proprjetá sa mis-sena 1979, jiġifieri għal iktar minn 44 sena. Għaldaqstant il-komportament tal-awturi tar-rikorrenti għal dawk is-sitt snin li ma kienx sid m'għandhiex effett ai fini ta' kumpens. Dan billi, kif ġie mitlub mir-rikorrenti stess, l-kumpens ġie kalkolat sa mis-sena 1987, jiġifieri meta r-rikorrenti kien ġia ilu 8 snin sid tal-istess proprjetá (ara verbal a' fol 45).

**17.** Il-Qorti sejra għalhekk tiċħad din l-ewwel parti tat-tieni eċċezzjoni tal-Intimat Avukat tal-Istat.

**18.** Il-Qorti sejra tiċħad ukoll it-tieni parti ta' din l-istess eċċezzjoni li ma jistax jinstab ksur wara d-dħul tal-Att XXIV tal-2021, kif ukoll, it-tielet

eċċezzjoni tal-istess Intimat Avukat tal-Istat li l-ilment tar-rikorrenti jrid jiġi eżaminat fil-kuntest tal-emendi li saru permezz tal-imsemmi Att XXIV tal-2021. Dan peress li, hekk kif joħroġ ċar mill-premessi u t-talbiet, l-ilment taħt din l-azzjoni jolqot biss "*l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta sa meta ġie promulgat l-Att XXIV tas-sena 2021*".

**19.** In kwantu għall-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-inkwilini Intimati, il-Qorti taqbel li, kif inhu ben stabbilit, l-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju. Il-preżenza tiegħu f'kawżi bħal dawn ma hijiex biex jirrispondi għal liġi leżiva ta' drittijiet fundamentali, jiġi kkundannat għal xi sanzjoni, jiġi addebitat lilu tali leżjoni u l-ħlas konsegwenzjali ta' danni. Huwa l-Istat li jrid jagħmel dan. Il-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju. Kif ġie kemm il-darba ribadit, "*kumpens bħal dak għandu jbatih 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;*

*Illi kif inhu miżmum u mgħallem "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" (Kost.* ***24.2.2012*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ċiantar et****; u Kost.* ***6.2.2015*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et****);"*

**20.** Dan ma jfissirx li l-inkwilin Intimat m'għandux ikun leġittimu kontradittur f'din il-kawża. Kif sewwa ritenut mill-**Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et datata 27 ta' Ġunju 2019**, "*Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm hija taqbel mat-tezi tal-intimata Camillleri li, ladarba hi agixxiet skont il-ligi, allura m'ghandhiex legalment tirrispondi ghall inkostituzzjonalita tal-ligi jew tehel spejjez tal-kawza, u huwa l-istat li huwa finalment responsabili, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-intimata stante li hi parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza taghha f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrita` tal-gudizzju. Hi bhala inkwilina tal-fond in kwistjoni ghandha interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilha direttament (ara* ***Evelyn Montebello et vs Avukat Generali et****, Kost 13/07/2018;* ***Sam Bradshaw et vs Avukat Generali et****, Kost 06/02/2015 u* ***Raymond Cassar Torreggiani vs Avukat***

***Generali**, Kost 22/02/2013).*" (ara wkoll **J&C Properties Limited vs Avukat Ġenearli** ċitata supra).

**21.** Il-Qorti sejra għaldaqstant tilqa' din l-ewwel eċċezzjoni tal-inkwilini Intimati u tgħaddi biex tikkunsidra l-mertu.

**22.** Safejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta "sa meta ġie promulgat l-Att XXIV tas-sena 2021", il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diverżi 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.

**23.** Il-Qorti sejra għalhekk tilqa' l-ewwel talba Attriċi u konsegwentement tgħaddi biex tikkunsidra t-talbiet rimedjali.

**24.** Bħala rimedju r-rikorrenti qed jitolbu lil Qorti "*tagħti ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xieraq sabiex twettaq u tiżgura l-jedd fundamentali ta' proprjetá tar-rikorrenti inkluż li tillikwida u tikkundanna l-intimat iħallas ammont ta' kumpens jew danni kemm ta' natura pekunjarja unon-pekunjarja għal perjodu sħiħ tal-kirja sal-ħin tal-promulgazzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021.*" (ara t-tieni talba).

**25.** Din il-Qorti tara li t-talba għar-rimedji xierqa hija bbażata fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali.

**26.** Il-Qorti sejra tipprovdi għal din it-talba, kif inhi ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021, permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021.

**27.** Għal likwidazzjoni ta' kumpens xieraq il-Qorti tqies li għandha tapplika l-istess konsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fil-paragrafi 101-109 tas-sentenza **Cauchi v. Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea deċiża fil-25 ta' Marzu 2021. Dan iżda sal-1 ta' Ġunju 2021, jiġifieri sad-data li fiha sar applikabbli l-artikolu 4A tal-Kap. 69 introdott bl-Att imsemmi.

**28.** Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD fil-kawża **Cauchi v. Malta** 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% abbazi ta' dak l-għan leġittimu. Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis.

**29.** 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 min dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.

**30.** 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 jeddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem.

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

**32.** 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.

**33.** Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-Rikorrenti fis-somma ta' erbgħin elf ewro (€40,000) danni pekunjarji u tlett elef ewro (€3000) danni non pekunjarji.

**34.** Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif ġia ingħad, qed jirrapreżenta 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;

**Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat safejn ma humiex kompatibbli ma' din is-sentenza;**

**Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-inkwilini Intimati konjuġi Gatt;**

**Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-inkwilini Intimati konjuġi Gatt safejn ma humiex kompatibbli ma' din is-sentenza;**

**Tilqa' l-ewwel talba tar-Rikorrenti** u tiddikjara li, stante l-protezzjoni li kien joffri l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta sa meta ġie promulgat l-Att XXIV tas-sena 2021, fejn ir-Rikorrenti ġew imċaħħda mill-pussess effettiv jew redditu reali tal-fond 3, fi Triq il-Ġdida, Raħal il-Ġdid dan kien bi skur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

**Tilqa' t-tieni talba tar-Rikorrenti** u tiddikjara li l-intimat Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti fl-ammont ta' tlieta u erbgħin elf ewro (€43,000) u tikkundanna lill-imsemmi intimat Avukat ta' l-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż kollha, inklużi tal-inkwilini Intimati konjuġi 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**