MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-28 ta' Frar, 2024

Rikors Kostituzzjonali Numru 50/2023 LM

Maria Dolores Gatt (K.I. nru. 91242(M)) u Alan Gatt (K.I. nru. 282767(M)) u Marco Gatt (K.I. nru. 241665(M))

vs.

Avukat tal-Istat u
Benjamin Busuttil (K.I. nru. 548345(M)) u Anne Busuttil (K.I. nru. 740043(M))

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali mressaq fis-7 ta' Frar, 2023 mir-rikorrenti **Maria Dolores Gatt (K.I. nru. 91242(M)), Alan Gatt (K.I. nru. 282767(M))** u **Marco Gatt (K.I.nru. 241665(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett:

1. *Illi r-rikorrenti huma sidien tal-fond Polly House, No. 101, Bart Street, Ħamrun u dan stante li l-fond inxtara permezz ta' kuntratt tal-25 t'April tal-1968 quddiem in-Nutar Dr. Paul Pullicino mir-raġel tal-esponenti, li miet fis-17 ta' Ġunju 1999,*

kopja ta' liema kuntratt qed jiġi eżebit bħala Dok. A, filwaqt li r-rikorrenti l-oħra wirtu n-nofs indiviż l-ieħor minn missierhom .

2. *Illi, l-fond de quo, huwa suġġett għal-lokazzjoni versu l-intimati Benjamin u Anne konjugi Busuttil, u l-aventi kawża taghhom, żgur sa meta ġie akkwistat il-fond mir-rikorrenti, allura mill-1968.*
3. *Illi, oriġinarjament il-kera kienet ta' Lm10 (circa EUR25) fis-sena, li naturalment awmentat skont l-emendi leġislattivi.*
4. *Illi bl-applikazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta l-kera odjerna hija protetta u dan stante li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995.*
5. *Illi, billi l-kera hija fissa bil-ligi u ma tistax tinbidel, minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem għolew u llum l-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib fuq is-suq ħieles.*
6. *Illi għalkemm riċentement daħlet liġi ġdida tal-Att X 2009 sabiex ittaffi d-diskriminazzjoni u l-inġustizzji li l-liġi speċjali tal-kera kienu joħolqu versu s-sidien tal-proprjetà, din l-istess liġi bl-ebda mod ma tgħin lill-esponent peress illi ma jaffettwax il-kera tal-fond u inoltre bl-istess liġi, t-tfal tal-inkwilina x'aktarx ser ikollom il-jedd li jirtu l-inkwilina.*
7. *Illi għalhekk, ir-rikorrenti kienu qegħdin isofru vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom hekk kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali tal-Bniedem minħabba li, qabel id-dħul fis-seħħ ta' l-Avviż Legali* [recte: l-Att] *XXIV tas-sena 2021, stante l-protezzjoni li l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien jagħti lill-intimat fid-detenzjoni tal-fond* Polly House, No. 101, Bart Street, Hamrun *ir-rikorrenti ġew imċaħħda l-pussess effettiv jew redditu reali mill-istess fond u lanqas speranza reali li qatt jiksbu l-istess u dan kif ser jirriżulta waqt is-smigħ u t-trattazzjoni ta' dan ir-rikors.*
8. *Illi, għalhekk ir-rikorrenti tilfu introjtu ġust u reali matul il-kirja kollha li tirrisali lura għall-1968.*

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

1) *Tiddikjara li kienu qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319) u, għar-raġunijiet fuq esposti u ċioe' minħabba li, qabel id-dħul fis-seħħ tal-Avviż Legali* [recte: l-Att] *XXIV tas-sena 2021 stante l-protezzjoni li l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien jagħti lill-intimat fid-detenzjoni tal-fond,* Polly House, No. 101, Bart Street, Ħamrun *r-rikorrenti ġew imċaħħda l-pussess effettiv jew redditu reali mill-istess fond u lanqas speranza reali li qatt jiksbu l-istess u dan kif ser jirriżulta waqt is-smigħ u t-trattazzjoni ta' dan ir-rikors.*

2) *Tagħtihom dawk ir-rimedji li jidhrilha xierqa għat-twettiq ta' dawn id-drittijiet fondamentali fuq imsemmija, fosthom li tiddikjara illi l-intimati m'għandhomx jibqgħu igawdu l-protezzjoni li jagħtihom il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta vis-à-vis il-fond mikri lilhom ossia l-fond* Polly House, No. 101, Bart Street, Ħamrun.
3) *Tiffissa kumpens dovut lir-rikorrenti minħabba dan il-ksur ta' drittijiet hawn fuq indikati.*

U dan taht dawk il-provedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni.

Bl-ispejjeż."

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fis-27 ta' Frar, 2023, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom għall-fond in kwistjoni.*
2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti jridu jġibu prova li l-kirja in kwistjoni hi verament imħarsa mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*
3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permissibbli taħt dan id-dritt fundamentali.*
4. *Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt.*
5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll dan il-ksur jista' jissussisti biss bejn it-30 ta' April, 1987 sal-31 ta' Mejju, 2021 u ċioe' mid-data massima stabbilita fl-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta sa l-aħħar data qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ċioe' meta r-rikorrenti kellhom rimedju* ai termini *tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Ulterjorment, ma għandu jkun hemm ebda pronunzjament fis-sens li l-inkwilini ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-dispożizzjonjiet protettivi mogħtija lilhom mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*
6. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjeż."

3. Rat ir-risposta tal-intimati **Benjamin (K.I. nru. 548345(M))** u **Anne (K.I. nru. 740043(M)) konjuġi Busuttil** [minn issa 'l quddiem 'l-intimati Busuttil'] ippreżentata fil-21 ta' Marzu, 2023, fejn ġie eċċepiet is-segwenti:

"Jesponu bil-qima:

Illi it-talbiet rikorrenti għandhom ikunu miċħuda kontra r-rikorrenti bl-ispejjeż u dan għas-segwenti raġunijiet:

1. *Preliminarjament, l-intimati konjugi Busuttil m'humiex il-leġittimu kuntradittur tat-talbiet tar-rikorenti, u għalhekk għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju;*
2. *Illi preliminarjament ukoll ir-rikorrenti ma eżawrewx ir-rimedji kollha provduti mil-liġi qabel ma ntavolaw dawn il-proċeduri;*
3. *Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjoni preliminari suesposta u sussidjarjament, kwalunkwe azzjoni li tallega li leġislazzjoni tirriżulta fi vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-bniedem u f'dan il-każ odjern vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta għandha tiġi diretta kontra l-Istat u mhux kontra individwi;*
4. *Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet suesposti u sussidjarjament, jekk jirriżultaw xi danni, dawn id-danni qatt ma jistgħu jiġu attribwiti lil jew jiġu mitluba mill-intimati konjuġi Busuttil iżda se mai kwalsiasi talba ta' kumpens għal danni riżultanti minn leġislazzjoni għandha tintalab mill-Istat u l-Istat ma jkollux il-fakultà ta' azzjoni kontra l-eċċipjenti;*
5. *Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet din l-azzjoni odjerna m'għandha qatt tintuża jew ikollha xi effett biex tattakka it-titolu li jgawdu l-eċċipjenti fuq il-fond inkwilinat;*
6. *Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet suesposti, fil-mertu, l-intimati konjuġi Busuttil igawdu titolu tajjeb ta' kera u dejjem ħallsu il-kera b'mod regolari lir-rikorrenti jew il-predeċessuri tagħhom dejjem aċċettaw;*
7. *L-intimati konjugi Busuttil m'għandomx ibatu spejjeż ta' dawn il-proċeduri.*
8. *Salv eċċezzjonijiet oħra li jistgħu jitressqu skont il-ligi."*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tal-10 ta' Mejju, 2023, ġie maħtur i**l-Perit Dr Konrad Xuereb** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ppreżenta r-rapport tiegħu fit-30 ta' Ġunju, 2023, u ħalfu fil-11 ta' Awwissu, 2023.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-13 ta' Ottubru, 2023, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata mill-intimat Avukat tal-Istat.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

4. Jirriżulta li r-rikorrenti Alan u Marco aħwa Gatt huma s-sidien tan-nofs indiviż tal-proprjetà bin-numru 101 u bl-isem 'Polly' f'Triq Bart, il-Ħamrun, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'] li ppervjena lilhom mill-wirt ta' missierhom Giuseppe Gatt, li miet intestat fis-17 ta' Ġunju, 1999.[1] Ir-rikorrenti Maria Dolores Gatt, mart d-*decujus* Giuseppe Gatt, hija s-sid tan-nofs indiviż l-ieħor tal-fond li nxtara mill-imsemmi Giuseppe Gatt permezz ta' kuntratt ta' akkwist fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino tal-25 ta' April, 1968.[2] Ir-rikorrenti jissottomettu li dan il-fond ilu mikri għal diversi snin lill-intimati Busuttil u lill-predeċessuri tagħhom tal-inqas mis-sena 1968, fejn il-kirja oriġinarjament kienet ta' Lm10 fis-sena. Jgħidu li l-imsemmija kirja hija waħda protetta *ai termini* tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, ġaladarba din ġiet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, u l-kera hija stabbilita mil-liġi fejn il-prezzijiet tas-suq dejjem għolew. Jikkontendu li llum hemm distakk kbir bejn il-kera annwali li titħallas u dak li huma jistgħu jirċievu fis-suq ħieles. Ir-rikorrenti jirrilevaw li l-Att X tal-2009 li huwa maħsub sabiex inaqqas mid-diskriminazzjoni u l-inġustizzji li ħolqot il-liġi

[1] Ara kopja tal-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tat-30.08.99 fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion Dok. B *a fol.* 7.
[2] Kopja Dok. A *a fol.* 4.

speċjali tal-kera fir-rigward tas-sidien, ma hija tal-ebda għajnuna għalihom, għaliex l-imsemmi Att ma jaffettwax il-kera tal-fond, u permezz tad-dispożizzjonijiet tiegħu wisq probabbli t-tfal tal-inkwilina ser ikollhom dritt li jirtu l-kirja. Isostnu li huma qegħdin isofru minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni'], u dan għaliex qabel ma daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, il-protezzjoni mogħti lill-intimati Busuttil permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, kellha l-effett li ċċaħħad lir-rikorrenti mill-pussess effettiv jew minn redditu reali fuq l-istess fond mingħajr tama li huma qatt ser jiksbu lura l-pussess tiegħu. Għalhekk ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara li ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u minħabba l-protezzjoni li ngħatat lill-intimati Busuttil permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, iżda qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, huma ġew imċaħħda mill-pussess effettiv jew redditu reali tal-fond, u dan mingħajr tama li huma dan qatt ser jiksbuh lura. Jitolbu lill-Qorti sabiex tagħti dawk ir-rimedji li jidhrilha xierqa sabiex jitħarsu l-imsemmija drittijiet fundamentali tagħhom, billi wkoll tiddikjara li l-intimati Busuttil m'għandhomx iktar id-dritt tal-protezzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 fir-rigward tal-kirja tal-fond, u tistabbilixxi kumpens dovut lilhom għall-imsemmi ksur, bl-ispejjeż.

5. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi s-segwenti: preliminarjament (a) ir-rikorrenti għandhom jippreżentaw prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom fuq il-fond; (b) ir-rikorrenti għandhom ukoll jippreżentaw prova li l-kirja hija tassew imħarsa mill-Kap. 69; fil-mertu (ċ) ma kien hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni stante li fil-każ odjern kien hemm biss kontroll

tal-użu tal-fond fil-parametri ta' dak li huwa permess skont id-dritt fundamentali; (d) l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrent huma nfondati fil-fatt u fid-dritt; u (e) jekk din il-Qorti jidhrilha li seħħ ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, dan seta' kien biss għall-perijodu bejn it-30 ta' April, 1987, u l-31 ta' Mejju, 2021, jiġifieri mid-data stabbilita fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 sal-aħħar data qabel ma daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, iżda m'għandux jiġi ddikjarat li huma ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 għall-protezzjoni mogħtija lilhom permezz tal-istess; (f) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

6. L-intimati Busuttil jeċepixxu s-segwenti: preliminarjament (a) huma mhumiex leġittimi kuntradittturi, u għalhekk għandhom jinħelsu mill-osservanza tal-ġudizzju; (b) ir-rikorrenti ma eżawrewx ir-rimedji kollha mogħtija lilhom mil-liġi; mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra (ċ) kwalunkwe azzjoni fejn hemm allegazzjoni ta' vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-bniedem bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għandha ssir kontra l-Istat u mhux kontra individwi; (d) huma ma jistgħux jinżammu responsabbli għal xi danni li jistgħu jirriżultaw, u kwalunkwe talba għal kumpens ta' danni riżultanti minn leġislazzjoni għandha tiġi diretta lejn l-Istat mingħajr il-fakultà li dan jieħu azzjoni kontrihom; (e) il-preżenti azzjoni m'għandhiex tintuża jew ikollha effett kontra t-titolu li huma jgawdu fuq il-fond; (f) huma jgawdu titolu tajjeb ta' kera, u dejjem ħallsu l-kera regolarment; (ġ) huma m'għandhomx ibatu spejjeż tal-proċeduri odjerni; (h) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

<u>Provi u riżultanzi</u>

7. Flimkien mar-rikors promotur, ir-rikorrenti esebew kopja tal-kuntratt notarili tal-25 ta' April, 1968, fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino, li permezz tiegħu

Joseph Gatt akkwista l-fond[3], u kopja tal-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* magħmul mir-rikorrenti fit-30 ta' Awwissu, 1999, quddiem in-Nutar Carmelo Mangion.[4]

8. Permezz ta' nota ppreżentata fit-2 ta' Marzu, 2023, ir-rikorrenti esebew l-affidavit tar-rikorrenti Maria Dolores Gatt u Alan Gatt.[5] Fl-affidavit tagħha r-rikorrenti **Maria Dolores Gatt** spjegat kif hi u r-raġel tagħha Joseph Gatt li llum mejjet, kienu akkwistaw l-fond fil-25 ta' April, 1968. Spjegat ukoll li huma kellhom żewġt itfal li huma r-rikorrenti l-oħra f'dawn il-proċeduri. Ir-rikorrenti Maria Dolores Gatt irrilevat li żewġha kien miet fis-17 ta' Ġunju, 1999 u l-att dikjaratorju *causa mortis* huwa anness mar-rikors promotur. Spjegat li żewġha miet intestat, u għalhekk kif jirriżulta mill-imsemmi att, il-wirt tiegħu kien iddevolva fuq uliedhom ir-rikorrenti l-oħra. B'hekk, il-fond kien jappartjeni lill-istess uliedhom fis-sehem ta' nofs indiviż, filwaqt li hija ko-proprjetarja fis-sehem l-ieħor ta' nofs indiviż. Irrilevat li meta hi u żewġha kienu xtraw il-fond, dan kien mikri lill-ġenituri tal-inkwilina Anne Busuttil, li llum ilhom mejtin għal bosta snin, filwaqt li l-kirja ddevolviet għal fuq binthom l-intimata Busuttil. Dak iż-żmien il-kera kienet ta' Lm25 fis-sena, u huma qatt ma setgħu jżieduha għajr meta daħlu fis-seħħ l-emendi leġislattivi fis-sena 2010, meta l-kera saret €185 fis-sena. Sussegwentement din żdiedet għal €214.41 skont l-għoli tal-ħajja. Ir-rikorrenti Maria Dolores Gatt irrilevat li sadanittant huma kienu ntavolaw proċeduri quddiem il-Bord tal-Kera sabiex l-kera tiżdied skont kif huwa xieraq, iżda huma ħasbu wkoll li għandhom jieħdu kumpens għas-snin fejn huma ma setgħux jgħollu l-kera, u għalhekk huma kienu ntavolaw il-kawża odjerna. Permezz tal-affidavit tiegħu, ir-rikorrent **Alan Gatt** ikkonferma li skont kif

[3] *Supra.*
[4] *Supra.*
[5] *A fol.* 13 u 14 rispettivament.

jirriżulta mill-att dikjaratorju *causa mortis* magħmul fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion, missieru miet intestat, u b'hekk hu u ħuh huma l-werrieta tiegħu. Qal li meta kien żgħir, missier l-intimata Busuttil kien imur għandhom bil-kera tal-fond, u meta kiber kien fehem li din kienet titħallas fl-ammont ta' Lm25 fis-sena. Fehem ukoll li din ma setgħetx tiżdied, u filfatt għoliet biss għal €185 wara l-emendi li kienu saru fil-liġi fis-sena 2010, u kompliet togħla kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja, fejn l-aħħar darba li għoliet kien fis-sena 2022. Illum huma kienu jirċievu €214.41 fis-sena, u l-ktieb tal-kera kien għand l-inkwilini. Kien proprju minħabba din il-kera baxxa li r-rikorrenti iddeċiedew li jintavolaw il-proċeduri quddiem il-Bord għal żieda, iżda wkoll quddiem din il-Qorti sabiex jirċievu kumpens għal dawk is-snin fejn huma ma setgħux jgħollu l-kera. Żied jgħid li huma kienu qegħdin jippretendu kumpens mis-sena 1968 'il hawn.

9. Waqt l-udjenza tal-10 ta' Mejju, 2023, xehdet ir-rikorrenti **Maria Dolores Gatt** minn jeddha. Ikkonfermat bil-ġurament tagħha u bil-firma tagħha d-dokument esebit *a fol.* 13 tal-proċess.

10. Permezz ta' nota ppreżentata fl-14 ta' Lulju, 2023, l-intimati Busuttil esebew kopja tal-aħħar ktieb tal-kera.[6]

11. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Dr Konrad Xuereb** ippreżenta r-rapport tiegħu[7] fit-30 ta' Ġunju, 2023. Wara li ddikjara li huwa kien aċċeda fil-fond nhar it-23 ta' Ġunju, 2023, għadda sabiex iddeskriva kif inhu mqassam il-fond. Qal li jidher li dan qed isir użu minnu għall-fini ta' residenza, iżda qiegħed fi stat ġeneralment għajjien. Irrileva li l-fond inbena xi sebgħin sena ilu, u spjega kif inhu kostruwit. Iddikjara li dan ma kienx jinsab f'żona urbana ta' konservazzjoni,

[6] *A fol.* 57.
[7] *A fol.* 36 *et seq.*

iżda f'żona '*Residential Areas CG07',* fejn l-għoli tal-bini huwa permess sa tliet sulari flimkien ma' *semi-basement,* u għadda sabiex spjega l-metodu ta' valutazzjoni addottat minnu li huwa dak komparattiv, fejn qal li huwa għamel ukoll riferenza għall-*Appraisal and Valuation Manual* kif ippubblikat mir-*Royal Institute of Chartered Surveyors*, għad-dokument intestat *Valuation Standards for Accredited Valuers* ippubblikat mill-Kamra tal-Periti fl-2012, u għad-dokument intestat *Consolidated Document on Property Valuation* ippubblikat fl-2017 mill-Awtorità tal-Artijiet. Qal li b'hekk huwa kien wasal għall-valur ta' €220,000, u wara li għamel riferiment għall-*Property Price Index* ippubblikat mill-Bank Ċentrali ta' Malta sabiex jiġi stabbilit il-valur tal-fond kull ħames snin bejn il-25 ta' April, 1968, sal-2021, liema valur imbagħad qal li ġie applikat sabiex b'hekk ġie stabbilit il-valur lokatizju tal-fond f'intervali ta' ħames snin kull wieħed.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

12. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari ssollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimati Busuttil. Fl-ewwel u fit-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li r-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom fuq il-fond, u anki li l-kirja in kwistjoni hija protetta permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat ma jibqax jinsisti fuq dawn l-eċċezzjonijiet tiegħu. Għalhekk filwaqt li l-Qorti ma tistax tonqos milli tikkunsidra li hija tinstab sodisfatta mill-provi li r-rikorrenti huma tassew is-sidien tal-fond, u anki li l-kirja hija waħda suġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. Dan tgħidu b'riferiment għall-kopja tal-att ta' akkwist tal-fond magħmul mir-raġel tar-rikorrenti Maria Dolores Gatt, u dak dikjaratorju *causa mortis* magħmul mir-rikorrenti kollha, iżda wkoll għax-xhieda tal-imsemmija

rikorrenti Maria Dolores Gatt u Alan Gatt, u għall-kopja tal-ktieb tal-kera esebit mill-intimati Busuttil. Għalhekk tgħid li m'hemmx lok li tistħarreġ dawn il-kwistjonijiet.

13. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tagħhom, l-intimati Busuttil qegħdin jikkontendu li huma għandhom jinħelsu mill-osservanza tal-ġudizzju, stante li mhumiex leġittimi kuntraditturi. Għalkemm tqis din is-sottomissjoni bħala valida, iI-Qorti ma tistax tilqa' it-talba tal-intimati Busuttil u teħlishom mill-osservanza tal-ġudizzju, għaliex tikkunsidra li huma għandhom kull interess li jipparteċipaw fil-proċeduri odjerni ġaladarba dawn jolqtu t-titolu ta' kera miżmuma minnhom, u saħansitra l-kera li huma jħallsu lir-rikorrenti. Għaldaqstant il-Qorti ma ssibx din l-eċċezzjoni tagħhom ġustifikata, u tiċħadha.

14. Permezz tat-tieni eċċezzjoni tagħhom, l-intimati Busuttil jirrilevaw li r-rikorrenti ma eżawrewx ir-rimedji kollha mogħtija lilhom mil-liġi qabel ma ġew quddiem din il-Qorti. Barra minn hekk il-Qorti tikkunsidra li lment dwar ksur ta' drittijiet fundamentali kif sanċiti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni jista' skont l-istess Kostituzzjoni u l-Kap. 319 jitressaq biss quddiem qorti mogħnija b'setgħat kostituzzjonali. Għaldaqstant ma jistax jingħad li r-rikorrenti naqsu milli jeżawrixxu xi rimedji oħra li kellhom a dispożizzjoni tagħhom, u b'hekk tiċħad din l-eċċezzjoni tal-intimati Busuttil.

15. Il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-intimat l-Avukat tal-Istat u tal-intimati Busuttil, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar qabel, ir-rikorrenti qegħdin isostnu li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, kienu jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni stante li l-imsemmija dispożizzjonijiet iċaħħduhom mill-pussess effettiv tal-fond jew minn redditu

reali minnu, u dan mingħajr tama li qatt jiksbu kemm il-pussess u anki redditu reali.

16. Fil-każ odjern jirriżulta li l-fond in kwistjoni kienu akkwistawh ir-rikorrenti Maria Dolores Gatt u r-raġel tagħha permezz ta' kuntratt notarili tal-25 ta' April, 1968, fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino. Ir-raġel tagħha Joseph Gatt miet intestat fis-17 ta' Ġunju, 1999, u b'hekk wirtuh iż-żewġ uliedhom, ir-rikorrenti aħwa Marco u Alan Gatt. Il-Qorti tgħid li hawnhekk għandu jiġi applikat għall-każ odjern l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali, sabiex b'hekk hija għandha tikkunsidra wkoll l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali fil-konfront tal-antekawża tal-imsemmija rikorrenti aħwa Gatt, u dan filwaqt li kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, għandu jittieħed in konsiderazzjoni dak li jipprovdi l-artikolu 7 tal-Kap. 319.

17. Din il-Qorti tikkonsidra li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi illi:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.
>
> Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont linteress ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

18. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem (minn issa 'il quddiem 'il-Qorti Ewropea'), il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqis li jimmerita eżenzjoni minn

din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[8]

19. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhux ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu. Dan għaliex il-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali hija d-dmir tal-Istat, li għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintleħaq ukoll fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu tgħid li din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawnhekk il-Qorti għalhekk tirrileva li kuntrarjament għal dak li jagħti x'jifhem l-intimat Avukat tal-Istat, għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, l-Istat m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

20. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others *v.* UK**[9], il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".*[10]

---

[8] Ara **Bradshaw and Others *v.* Malta**, App. Nru. 37121/15, 23.10.2018.
[9] App. 8793/79, 21.02.1986.
[10] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, **Victor Gatt et *vs.* Avukat Generali et**, 05.07.2011, Q.Kost. 467/1994, **Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et**, 30.11.2001.

21. Din is-silta tispjega dak l-eżerċizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-allegat ilment ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija tal-proprjetà:

> *"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see* Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see* Immobiliare Saffi v. Italy, *[GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and* Broniowski, *cited above, §151)."*[11]

22. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizzju annwali ta' €593 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu applikabbli għas-sena 1987, li hija s-sena rilevanti sabiex jitqiesu t-talbiet tar-rikorrenti fil-każ odjern, u anki l-valur lokatizju fis-sena 2021 ta' €5,780 meta daħlu fis-seħħ l-emendi għall-Kap. 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021, u meħud in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera vera baxxa perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom fil-każ tar-rikorrenti aħwa Gatt, u minkejja l-awmenti minimi li pprovdew għalihom l-emendi leġislattivi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, u li bl-ebda mod raġonevoli ma jista' jingħad li dawn ammeljoraw l-pożizzjoni tas-sid; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat, saħansitra fi sfond fejn il-qagħda

[11] Bradshaw and Others v. Malta *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, Zammit and Attard Cassar v. Malta, 30.07.2015.

finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet ferm miż-żmien li fih saret il-liġi in kwistjoni, il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom fil-każ tar-rikorrenti aħwa Gatt. Tikkonsidra li għalkemm jista' jirriżulta li l-inkwilini mhumiex f'qagħda finanzjarja li jwettqu l-obbligi tagħhom tal-ħlas skont il-valuri lokatizji mogħtija fir-rapport peritali, tgħid li fil-każ odjern l-Istat tefa' il-piż tal-akkomodazzjoni soċjali għal kollox fuq spallejn is-sid mingħajr l-ebda ġustifikazzjoni għal dan. Tqis wkoll li r-rikorrenti għadhom sallum fi stat ta' inċertezza dwar meta ser jieħdu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħhom. Fil-każ **Cassar v. Malta**[12] il-Qorti Ewropea kkonkludiet li *"it is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property".* Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom fejn il-ksur jolqot lir-rikorrenti aħwa Gatt, ġew limitati sew permezz tal-liġijiet tal-kera. Kif irrilevat din il-Qorti aktar qabel, fil-każ odjern ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Il-Qorti tasal biex tgħid li ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil fil-każ odjern. Il-Qorti għalhekk qiegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti ġew kostretti li jġorru waħedhom mingħajr l-ebda għajnuna tal-Istat, piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni huma ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom. F'dan il-kuntest il-Qorti tgħid li jirriżulta biċ-ċar li l-antekawża tar-rikorrenti ma setgħux jaħarbu l-effetti tal-liġijiet tal-kera ġaladarba huma kienu għażlu li l-fond għandu jservi bħala sors ta' introjtu għalihom. Barra minn hekk, huma ma setgħux jobsru li s-suq lokatizju maż-żmien kien ser jara żidiet

[12] App. 50570/13, 30.01.2018.

daqstant qawwija fil-valur lokatizju, li dak li kellu jitħallas f'sena mill-inkwilini saħansitra ma kienx ser ikun biżżejjed fis-suq ħieles għall-kera ta' xahar.

23. F'dan l-istadju l-Qorti tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo v. Malta**[13], fejn ingħad illi:

> *"67. As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, §45).*
>
> *68. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at varianfce with the Convention standards (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §223).*
>
> *69. In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty two years, as well as to the abovementioned restrictions of the landlord's rights, the Court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr G and his family (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §225). It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property."*

24. Il-Qorti għandha tqis jekk teżistix protezzjoni, inkluż dik proċedurali, sabiex tassigura ruħha li l-operat tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sid humiex ta' natura arbitrarja jew saħansitra jagħtux lok għall-

[13] 26.09.2006.

inċertezza. Għalhekk il-Qorti Ewropea qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord Li Jirregola l-Kera, fattur ieħor ferm importanti fis-sejbien ta' leżjoni, fejn sabet li filwaqt li dan il-Bord seta' offra l-protezzjoni proċedurali adegwata sabiex iħares l-operat tas-sistema ta' kontroll, dan m'għandu l-ebda effett utli għar-rikorrenti appellanti:

"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, see Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)."[14]

25. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, u anki dawk tal-antekawża tagħhom fil-każ tal-aħwa Gatt, kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ġew leżi fis-snin bejn l-1 ta' Mejju, 1987 u l-28 ta' Mejju, 2021. Hawn iżżid tgħid li huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, u dan filwaqt li tagħraf li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur ma tistax tkun rimedju suffiċjenti fejn il-leżjoni pperdurat diversi snin.

26. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[15], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

"Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom

[14] Cassar v. Malta, *Supra.*
[15] 29.04.2016.

jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ....".

27. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[16], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, ingħad illi:

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

28. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[17] il-Qorti Kostituzzjonali qalet illi,

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

29. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni (a) li l-ammont ta' kera li r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom setgħu pperċepew li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ, huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepit, tant hu hekk li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn l-1 ta' Mejju, 1987 u l-28 ta' Mejju, 2021, li hija d-data li fiha ġew fis-seħħ l-emendi ppromulgati permezz tal-Att XXIV tal-2021 li mhumiex

[16] 27.06.2019.
[17] 30.09.2016.

qegħdin jiġu attakkati mir-rikorrenti permezz tal-proċeduri odjerni[18], id-dħul li kienu jirċievu r-rikorrenti kien ikun komplessivament ta' madwar **<u>€87,455</u>**[19]; (b) il-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti, anki tal-antekawża tagħhom fejn dan jolqot lill-aħwa Gatt, u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, sabiex b'hekk tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom li għalih huma għandhom jitħallsu kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat. Il-Qorti tagħraf li l-intimati Busuttil m'għandhomx jinżammu responsabbli bl-ebda mod għal dan il-ksur, għaliex il-Qorti tagħraf li l-leżjoni ma seħħitx riżultat ta' xi għemil tagħhom, iżda riżultat tal-promulgazzjoni ta' liġijiet li rażżnu sostanzjalment id-drittijiet tas-sidien ta' proprjetajiet mikrija b'mod li maż-żmien ma baqax aktar ġustifikat.

30. Il-Qorti tisħaq li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, tenut kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu.

31. Fil-każ odjern għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li setgħet ġiet ippercepita mir-rikorrenti u mill-antekawża tagħhom, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment komputati. Imma hawnhekk il-Qorti tgħid li fil-likwidazzjoni tal-imsemmija danni, hija qiegħda

[18] Fl-ewwel talba tagħhom huma jillimitaw il-pretensjonijiet tagħha għall-perijodu qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att.
[19] 01.05.87-31.12.87: €593/12x8=€395.33; 1988-1992: €679x5=€3,395; 1993-1997: €1,149x5=€5,745; 1998-2002: €1,829x5=€9,145; 2003-2007: €2,647x5=€13,235; 2008-2012: €3,583x5=€17,915; 2013-2017: €3,575x5=€17,875; 2018-2020: €5,780x3=€17,340; 01.01.21-28.05.21: €5,780/12x5=€2,408.33. B'kollox ċirka: <u>€87,454</u>.

tieħu wkoll in konsiderazzjoni (a) li m'hemm l-ebda ċertezza li s-sid kien ser jirnexxielu jżomm il-fond mikri lil terzi f'kull ħin u dan skont il-valuri stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; (b) it-taxxa li setgħet kienet dovuta minn żmien għal żmien fuq il-kirja stmata; u (ċ) il-kera li r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom irċevew matul iż-żmien sa mill-1987 mingħand l-inkwilini, u li tirriżulta fl-ammont ta' madwar **€3,333**.[20] Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

32. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' tmienja u għoxrin elf u erbgħin Euro (€28,040.00)[21] u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' sitt elf Euro (€6,000.00), għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-antekawża tar-rikorrenti aħwa Gatt. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti b'mod solidali.

33. Ir-rikorrenti qegħdin permezz tat-tieni talba tagħhom jitolbu lil din il-Qorti sabiex tagħtihom dawk ir-rimedji li hija jidhrilha li huma xierqa sabiex jassiguraw il-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tagħhom u partikolarment jitolbu sabiex tiddikjara li l-intimati Busuttil m'għandhomx jibqgħu jgawdu l-protezzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 fir-rigward tal-fond. Il-Qorti tagħraf

[20] Skond id-deposizzjoni tar-rikorrenti M'Dolores Gatt u Alan Gatt, u l-ktieb tal-kera li kopja tiegħu ġiet esebita mill-intimati Busuttil: 1987-2009: (Lm20) €46.59x23=€1,071.57; 2010-2013: €185; 2014: €207; 2015: €196; 2016:€197; 2017: €203; 2018: €203; 2019: €215; 2020: €212; 01.01.21-28.05.21: €212/12x5=€88.33; B'kollox: €3,333.
[21] €87,454-€3,333=€84,121/3=€28,040.33.

li r-rikorrenti llum bl-applikazzjoni tal-emendi introdotti għall-Kap. 69, senjatament bl-introduzzjoni tal-artikolu 4A, liema emendi saru permezz tal-Att XXIV tal-2021, għandhom il-jedd li jressqu talba appożita quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera fejn jistgħu jitolbu li l-kera tiżdied għal dak l-ammont li ma jkunx aktar mit-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jsir ir-rikors, u sabiex ukoll jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera. Jekk imbagħad l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li għandu jitwettaq mill-Bord, is-sidien għandhom id-dritt li jieħdu lura l-fond wara sentejn, fejn fil-frattemp il-kera pagabbli għandha tiġi stabbilita mill-imsemmi Bord. Il-Qorti tikkunsidra li l-emendi li taw lok għal bidla fil-pożizzjoni tas-sid, ġew fis-seħħ fit-28 ta' Mejju, 2021. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw mill-fatt li wara din id-data, huma ma kellhomx rimedju effettiv kif mitlub mill-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni mingħajr id-debita prova. Huma stess indirettament qegħdin saħansitra jaċċettaw dan meta permezz tal-ewwel talba tagħhom huma jillimitaw l-ilment tagħom sad-data li fiha ġew fis-seħħ l-imsemmija emendi għall-Kap. 69. Tqis li l-leġislatur fid-dawl tal-ksur tad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tat-tgawdija tal-proprjetà kif misjub u ddikjarat mill-Qrati Kostituzzjonali u anki mill-Qorti Ewropea fil-bosta sentenzi tagħhom, għaraf li tassew kienet teżisti il-ħtieġa impellenti li tiġi ndirizzata s-sitwazzjoni hekk iddikjarata żbilanċjata, sabiex filwaqt li l-inkwilin ma jitlifx id-dritt tiegħu li jkompli jgħix fil-fond fejn ikun għadda ħajtu, is-sid jingħata d-dritt li jirċievi kumpens aktar ġust jekk l-inkwilin ikun jistħoqqlu li jkompli jgħix fil-fond skont it-test tal-mezzi li għandu jitwettaq mill-Bord. Għalhekk fejn is-sid jonqos li jipprevalixxi ruħhu mid-dritt li tah il-leġislatur, u b'hekk ukoll ikun eżawrixxa r-rimedju li tagħtih il-liġi ordinarja, ma jistax jersaq quddiem din il-Qorti u jikkonvinċiha li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà wara d-data

rilevanti, u jitlob lill-Qorti sabiex tiddikjara li l-inkwilin m'għandux id-dritt tal-protezzjoni mogħtija mid-dispożizzjonijiet tal-Kap 69. Għaldaqstant il-Qorti tqis li għandha tilqa' it-tieni parti tal-ħames eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tiċħad it-tieni talba tar-rikorrenti. Tikkunsidra wkoll li għandha taqstjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ħames u tas-sitt eċċezzjonijiet tal-intimati Busuttil, stante li dawn jolqtu kwistjonijiet li għandu kompetenza fuqhom esklussivament il-Bord li Jirregola l-Kera.

<u>Decide</u>

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

1) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel u tat-tieni eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tilqa' l-ħames eċċezzjoni tiegħu u tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet l-oħra;**
2) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ħames u tas-sitt eċċezzjoni tal-intimati Busuttil, tiċħad l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet tagħhom u tilqa' il-kumplament tal-eċċezzjonijiet l-oħra; u**
3) **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li permezz tal-protezzjoni mogħtija lill-intimati Busuttil permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom fir-rigward tar-rikorrenti aħwa Gatt, billi ċaħduhom mill-pussess effettiv jew redditu reali mill-fond mingħajr tama li huma qatt jistgħu jiksbu l-istess pussess jew redditu, u dan bi ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u għalhekk tiddikjara l-intimat Avukat tal-**

Istat responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti minnhom bħala riżultat tat-tħaddim tal-imsemmija dispożizzjonijiet, u dan filwaqt li tillikwida l-kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mill-imsemmija rikorrenti u l-antekawża tagħhom fis-somma komplessiva ta' erba' u tletin elf u erbgħin Euro (€34,040.00) liema somma għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti solidalment, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal- pagament effettiv;

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

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu in kwantu għal kwart (1/4) mir-rikorrenti u in kwantu għar-rimanenti tliet kwarti (3/4) mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur