QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 8 ta' April 2024

Numru 23

Rikors Kostituzzjonali numru 74/2021/1 ISB

Gabrielle *sive* Gay Carbonaro u żewġha l-Perit William Carbonaro; Natalia mart Christopher Busuttil Leaver; Rosanne Petrococchino; Maurice Petrococchino; Albert Petrococchino; David Tonna; Robert Gatt; Diana Gatt mart Edgar Gatt f'isimha proprju u bħala mandatarja tal-assenti Louise Caroline King; Julia Elizabeth Copeland; Deborah Anne O'Brien; Pina Vanna Olson Campbelle; Tania Maria Josephine Begg u Karin Stella Mooney

v.

Avukat tal-Istat; Vincent Gatt u Vincenza Gatt

1. Dan huwa appell tal-konvenuti konjuġi Gatt minn sentenza tas-7 ta' Diċembru 2022 tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza tagħha kostituzzjonali li sabet ksur tad-drittijiet fondamentali tal-atturi mħarsa bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["l-Ewwel Protokoll"] u bħala

rimedju, minbarra li ordnat lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas kumpens lill-atturi, iddikjarat illi l-konvenuti konjuġi Gatt ma jistgħux ikomplu jistrieħu fuq il-protezzjoni mogħtija lilhom bil-liġi biex ikomplu jżommu l-fond. L-appell jolqot dan ir-rimedju ulterjuri mogħti mill-ewwel qorti.

2. Il-fatti relevanti ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> »… … …
>
> »… … … mill-provi mhux kkontestati jirriżulta li r-rikorrenti huma l-proprjetarji uniċi tal-propjetajiet li jikkonsistu fil-fond fil-*groundfloor*, … kif ukoll l-appartament … Valletta.
>
> »… … … l-proprjetà in kwistjoni mhix dekontrollata u ilha mikrija lill-intimati Gatt minn wara t-Tieni Gwerra Dinjija bil-kera miżera ta' ħmistax-il Lira Maltin (Lm15) fis-sena li llum għoliet għal mija u ħamsa u tmenin euro (€185) għal kull fond fis-sena permezz tal-Att X tal-2009, meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar.
>
> »Jgħidu li l-liġijiet in kwistjoni qed jiksru d-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom u li huma, flimkien mar-rikorrenti l-oħra u qabilhom l-antenati tagħhom soffrew danni kbar minħabba din il-leżjoni. Isostnu li ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid sfurzat tal-fond. Jgħidu li tul is-snin għamlu x-xogħol li suppost kien qiegħed jagħmel il-Gvern ta' Malta.
>
> »Jispjegaw li l-ammont ta' taxxa ta' suċċessjoni li ħallsu fuq dan il-fond qatt m'huma ser jirkuprawh bil-kera miżera li qegħdin jirċievu.«

3. L-atturi għalhekk talbu illi l-qorti:

> »1. tiddikjara …illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Vincent Gatt ... u Vincenza Gatt... għall-fond fil-*groundfloor* … kif wkoll għall-appartament … Valletta, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti *inter alia* fl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk … ir-rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din il-qorti jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi;
>
> »2. tiddikjara u … illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà … … …
>
> »3. tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti… … …

»4. tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni …, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

»Bl-ispejjeż … … …«

4. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»1. tiddikjara u tiddeċiedi li l-fatti suesposti u l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati konjugi Gatt u għalhekk jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

»2. tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimati konjugi Gatt ma jistgħux jibqgħu jibbażaw l-okkupazzjoni tagħhom tal-propjetajiet … fuq il-protezzjoni mogħtija lilh[om] bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, in kwantu l-applikazzjoni ta' din il-liġi hija inkonsistenti mal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

»3. tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u *cioè* danni pekunarji u non-pekunarji sofferti mir-rikorrenti;

»4. tillikwida d-danni pekunarji fis-somma ta' ħamsa u tmenin elf, mitejn u erbgħa u erbgħin euro (€85,244) u d-danni non-pekunarji fis-somma ta' għaxart elef euro (€10,000);

»5. tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' ħamsa u disgħin elf, mitejn u erbgħa u erbgħin euro (€95,244) rappreżentanti danni pekunarji u non-pekunarji kif deċiż hawn fuq.

»Bl-ispejjeż kontra l-intimat Avukat tal-Istat.«

5. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għal din id-deċiżjoni, safejn relevanti għall-appell, ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»… … …

»… … … Il-piż li kellhom iġorru r-rikorrenti kien sproporzjonat u eċċessiv u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tal-atturi sanċiti permezz tal-aArtikolu wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew ampjament leżi. Ir-rikorrenti kienu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom bla ma ngħataw kumpens xieraq.

»Għaldaqstant l-ewwel talba tar-rikorrenti, fejn din tirrigwarda dikjarazzjoni li kien hemm vjolazzjoni tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ser jiġu milqugħa minn din il-qorti.

»Ir-rimedji

»Ir-rimedji non-pekunjarji

»Ir-rikorrenti talbet li tingħata ir-rimedji kollha li din il-qorti jidhrilha xierqa fiċ-ċirkostanzi.

»... … …

»... … … Proċeduri kostituzzjonali ma humiex il-*forum* adattat sabiex jiġi deċiż jekk kirja għandhiex tiġi ddikjarata xolta jew jekk l-inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le mill-fond.

»Minkejja dan u *stante* l-fatt li l-qorti qed tikkonsidra li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, bħala konsegwenza ta' dan, dik l-liġi m'għandhiex ikollha aktar effett bejn il-partijiet. Għalhekk l-intimati Joseph u Mary Carmen Mallia [*recte*, il-konvenuti Vincent u Vincenza Gatt] ma jistgħux aktar jistrieħu fuq il-protezzjoni li kienu jgawdu mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex jibqgħu jokkupaw l-fond *de quo*.

»... … …«

6. Il-konvenuti Gatt appellaw b'rikors tal-21 ta' Diċembru 2022 li għalih wieġbu l-atturi fis-6 ta' Jannar 2023 u l-Avukat tal-Istat fl-10 ta' Jannar 2023.

7. L-appell tal-konvenuti konjuġi Gatt jolqot dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ddikjarat li "l-intimati konjugi Gatt ma jistgħux jibqgħu jibbażaw l-okkupazzjoni tagħhom tal-proprjetajiet ... ... fuq il-protezzjoni mogħtija lilha [*recte*, lilhom] bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta...", u ġie mfisser hekk:

»L-ewwel qorti iddeċidiet li ċċaħħad lill-esponenti mill-protezzjoni tal-Kap. 69 *nonostante* l-introduzzjoni tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 meta:

»a dina l-Qorti Kostituzzjonali diġà kellha l-opportunità li teżamina l-art. 4A imsemmi u sabet illi, meta applikat iktar qrib tal-massimu milli tal-minimu tiegħu, dan jikkumpensa raġonevolment lil sid il-kera għall-kontroll impost fuq ħwejġu, tenut kont tal-interess pubbliku u tal-għanijiet soċjali tiegħu;

»b lanqas ir-rikorrenti stess ma huma qed jimpunjaw l-art. 4A, tant illi fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tagħhom jitolbu kumpens monetarju biss, u tant illi fil-fatt ipproċedew a bażi tal-art. 4A u ottjenew ir-reviżjoni massima li setgħu jottjenu;

»ċ għalkemm l-ewwel qorti ikkalkulat korrettament il-massimu tal-kera perċepibbli *ai termini* tal-art. 4A fis-somma ta' €7,800 fis-sena, hija mbagħad għaddiet biex ipparagunat tali somma mal-ammont massimu ta' kera perċepibbli fuq is-suq miftuħ fis-somma ta' €11,700 fis-sena mingħajr ma qieset il-fattur tal-interess

pubbliku u mingħajr ma qieset il-fatt illi l-ebda sid ma għandu garanzija li se jirnexxielu jikri l-proprjetà tiegħu ininterrottement.

»Fl-ewwel lok, l-esponenti jixtiequ jiġbdu l-attenzjoni ta' dina l-qorti għall-fatt illi, kontemporanjament ma' dawn il-proċeduri, r-rikorrenti kienu qed jadixxu lill- Bord li Jirregola l-Kera sabiex jibbenefikaw mill-art. 4A (rikors numru 813/2021), u li proprju ftit ġranet wara l-għoti tas-sentenza appellata l-imsemmi bord fis-16 ta' Diċembru 2022 ta sentenza li permezz tagħha ffissa l-kera perċepibbli mir-rikorrenti fl-ammont massimu li jagħti l-art. 4A, ekwivalenti għal 2% tal-valur tal-fondi in diżamina fuq is-suq miftuħ, u ċjoè proprju €4,400 u €3,400 fis-sena.

»... … …

»L-esponenti mhux se jikkummentaw fuq il-fatt illi l-ewwel qorti akkordat lir-rikorrenti saħansitra iktar kumpens monetarju milli l-istess rikorrenti argumentaw li kien ħaqqhom fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tagħhom; imma ma jistgħux ma jikkummentawx dwar il-fatt illi l-atti kollha proċesswali jindikaw (a) illi r-rikorrenti qatt ma kellhom il-ħsieb illi jimpunjaw l-art. 4A tal-Kap. 69; (b) illi għall-kuntrarju, ir-rikorrenti nqdew mill-art. 4A u ħadu l-benefiċċju massimu tiegħu; u (ċ) illi r-rikorrenti finalment fl-ebda punt tan-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom ma talbu li l-esponenti jiġu mċaħħda mill-protezzjoni offruta mill-Kap. 69 jew issottomettew illi l-istess rikorrenti mhumiex kuntenti bl-operat tal-art. 4A tal-istess Kap. 69.

»Naturalment, huwa prinċipju bażilari f'materja ta' drittijiet umani li, ladarba qorti kompetenti ssib ksur tal-Kostituzzjoni jew tal-Konvenzjoni Ewropea, l-istess qorti mhijiex marbuta bir-rimedju mitlub mir-rikorrenti imma għandha diskrezzjoni wiesgħa sabiex tagħti r-rimedji li jidhrilha xierqa u opportuni; madanakollu, ir-rimedju estrem li tat l-ewwel qorti iwassal finalment sabiex koppja pensjonanti li għandhom 'il fuq minn sebgħin sena u li ma għandha l-ebda akkomodazzjoni alternattiva jisfaw *homeless* meta la għandhom il-mezzi u lanqas l-introjtu sabiex jikru fuq is-suq ħieles, u għalhekk żgur li mhuwiex rimedju li jirrispetta l-prinċipju ta' proporzjonalità.

»Biex jingħad kollox, l-ewwel qorti kienet korrettissima meta kkalkulat il-massimu li jistgħu jottjenu r-rikorrenti bl-applikazzjoni tal-art. 4A tal-Kap. 69, tant illi azzekkat eżattament ir-rati ta' kera li addotta l-Bord li Jirregola l-Kera ftit ġranet wara fis-sentenza annessa; madanakollu, meta ġiet biex tqis jekk tali kera riveduta tikkumpensax adegwatament lir-rikorrent għall-kontroll impost fuq il-proprjetà tagħhom, l-ewwel qorti naqset milli tapplika l-istess prinċipji li abbraċċjat u applikat hi stess meta ġiet biex tillikwida l-kumpens dovut f'dawn il-proċeduri, u *cioè* l-kriterju li tali kumpens irid jonqos bi 30% *in vista* ta' l-iskop pubbliku u b'20% oħra *in vista* tal-fatt illi fond li jinkera fuq is-suq miftuħ jitbattal bejn kirja u oħra; l-applikazzjoni ta' tali kriterji jkun ifisser illi kumpens raġonevoli bbażat fuq valur lokatizju ta' €11,700 fis-sena jonqos għal €6,552 fis-sena, li huwa inqas mill-kera kif riveduta ta' €7,800 fis-sena.

»L-esponenti jissottomettu umilment illi ladarba l-kumpens annwu provdut bl-applikazzjoni tal-art. 4A huwa ogħla mill-kumpens annwu dovut kif stmat mill-ewwel qorti stess, ma għandu jkun hemm l-ebda dubju illi l-ħtiġijiet tal-proporzjonalità ntlaħqu u li kienet l-ewwel qorti li marret kontra l-prinċipju tal-proporzjonalità billi fis-sentenza tagħha ma

ħadet l-ebda kunsiderazzjoni tal-aspettattivi u l-ħtiġijiet leġittimi u soċjali tal-esponenti.«

8. L-atturi wieġbu hekk:

»Is-sentenza tas-7 ta' Diċembru 2022 hija ġusta u timmerita konferma.

»L-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa parti mill-kap. 69 tal-istess liġijiet u għalhekk jilledi d-drittijiet kostituzzjonali ukoll tal-istess sidien *stante* illi huwa għamel *capping* ta' 2% fuq il-valur tal-proprjetà fis-suq meta l-yield fuq l-istess proprjetà kif determinat mill-perit Marie Louise Caruana Galea huwa ta' *circa* 4% fis-sena kif jirriżulta mill-istess rapport … u għalhekk l-esponenti għandhom dritt jirċievu l-kumpens sħiħ li talvolta huwa dovut lilhom skont il-liġi.

»L-esponenti impunjaw il-Kap. 69 u neċessarjament ukoll l-artikolu 4A tal-istess Kap.

»Ġaladarba l-valur lokatizju tal-fond fis-suq mis-sena 2021 'il quddiem huwa ta' €11,700 u mhux ta' €7,800 kif il-Bord li Jirregola l-Kera ikkalkula fis-sentenza tiegħu 813/2021 deċiża fis-16 ta' Diċembru 2022, l-istess esponenti jirriżervaw li huma jintavolaw rikors kostituzzjonali ieħor għax-*shortfall* li huma qegħdin jirċievu mill-valur ta' dak kif stabbilit mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-kawża odjerna.

»Il-kumpens riċevut għal perjodu qabel l-2021 huwa ġust u jimmerita konferma.

»Dan il-kumpens mhux imħallas mill-intimati Gatt imma mill-Avukat tal-Istat u ma jikkonċernax lill-istess konjugi Gatt.

»Għaldaqstant, it-talbiet tal-appellanti Gatt għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom.«

9. L-Avukat tal-Istat wieġeb hekk:

»... … …

»L-esponent jaqbel mal-appell interpost mill-inkwilini appellanti sa fejn l-istess jitolbu lill-din il-qorti tannulla u tirrixendi l-istess sentenza sa fejn ġie ddikjarat illi "l-intimati konjuġi Gatt ma jistgħux jibqgħu jibbażaw l-okkupazzjoni tagħhom [fuq] id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 ..."'.

»L-ewwel qorti ma ntalbitx tagħti deċiżjoni fuq il-validità tar-rimedju applikabbli u fuq l-artikolu 4A. Konsegwentement u *stante* li b'każistika riċenti il-qrati tagħna mhux qiegħdin isibu ksur tad-drittijiet protokollari *per via* tal-Kapitolu 69 wara Mejju / Ġunju 2021, u tenut kont l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 li introduċa l-artikolu 4A, ma għandux anqas jiġi ddikjarat li l-inkwilini ma jistgħux jistrieħu fuq il-Kapitolu 69.

»L-esponenti jagħmel referenza għas-sentenza mogħtija minn dina l-qorti nhar l-1 ta' Diċembru 2021 fil-kawża fl-ismijiet <u>Mary Lourdes Cilia Scapellato *v.* Georgia Sammut *et*</u> (rikors numru 112/20/1LM), fejn ġie kkunsidrat illi:

»"19. *Detto* dan, il-qorti tqis illi hemm lok li jsir *caveat* fid-deċiżjoni tal-ewwel qorti li l-konvenuta ma tistax tistrieħ aktar fuq il-protezzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009. L-ewwelnett it-talbiet attriċi kienu espressament jirrigwardaw l-artikolu 3, sa fejn dan jittratta awmenti fil-*quantum* tal-kera pagabbli, u l-artikolu 4 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili u għalhekk id-dikjarazzjoni tal-ewwel qorti kellha ssir biss fir-rigward ta' dawn l-artikoli. Dan ġaladarba kienu dawn l-artikoli li kienu jifformaw il-mertu tal-kawża odjerna. *Inoltre*, peress illi fil-mori ta' dan l-appell daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, il-qorti tqis illi din id-dikjarazzjoni għandha tkun mingħajr ħsara għall-applikabbilità tal-emendi l-ġodda introdotti fil-liġi u kwalunkwe protezzjoni li dawn jagħtu lill-appellanti Sammut, ġaladarba dawn l-emendi ma kinux is-suġġett ta' dawn il-proċeduri u għalhekk il-validità konvenzjonali tagħhom ma hija bl-ebda mod impunjata."«

10. L-aggravju tal-appell Gatt huwa tajjeb u għandu jintlaqa'. Kien ukoll meħtieġ għax is-sentenza appellata setgħet tiftehem ħażin.

11. L-ewwel qorti ma kellhiex tagħmel dikjarazzjoni daqshekk wiesgħa ta' inapplikabbilità tal-Kap. 69 kollu, iżda biss ta' dawk id-disposizzjoniiet li kienu jagħtu jedd lill-inkwilini li jġeddu il-kiri bl-istess kondizzjonijiet.

12. Hekk qalet din il-qorti fil-każ ta' <u>Anna Busuttil *v.* Avukat tal-Istat</u>[1]:

»13. L-ewwel qorti ma kellhiex tagħmel dikjarazzjoni daqshekk wiesgħa ta' inapplikabbilità tal-Kap. 69 kollu, iżda biss ta' dawk id-disposizzjonijiet li kienu jagħtu jedd lill-kerrej li jġedded il-kiri bl-istess kondizzjonijiet. Dawn id-disposizzjonijiet, wara kollox, illum ma għadhomx fis-seħħ safejn sid-il kera bis-saħħa tal-emendi ngħata jedd li ma kellux qabel illi jikseb bdil favur tiegħu tal-kondizzjonijiet tal-kiri.«

13. Hekk ukoll fis-sentenza tagħha fl-ismijiet <u>Avukat Carlos Bugeja *et v.* Amalia Pace *et*</u>[2] din il-qorti qalet hekk:

»22. Is-sentenza appellata ngħatat f'kuntest qabel ma l-liġijiet impunjati kienu emendati bl-Att XXIV tal-2021. Dawk l-emendi ma jsewwux il-ksur tad-drittijiet li ġarrbu l-atturi qabel daħlu fis-seħħ, u għalhekk ma jolqtux is-sejbien ta' ksur; madankollu jagħtu rimedju għall-ġejjieni b'mod illi ma jibqax meħtieġ ir-rimedju li tat l-ewwel qorti fis-sens li l-konvenuta Pace "ma tistax tibqa' tibbaża l-okkupazzjoni

---

1 Kost. 29 ta' Marzu 2023 (rik. kost. nru 29/2021)

2 Kost. 31 ta' Mejju 2023 (rik. kost. nru 2/2021)

> tagħha tal-fond … fuq il-protezzjoni mogħtija lilha bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta"; dak ir-rimedju għalhekk għandu jiftehem fis-sens illi l-appellanti ma tistax tinqeda bid-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"] – safejn dawn jirregolaw il-*quantum* tal-kera u ċ-ċirkostanzi fejn jista' jintalab l-iżgumbrament ta' kerrej – kif kienu fis-seħħ qabel l-emendi magħmula bl-Att XXIV tal-2021, bla ħsara għall-applikabilità tal-Kap. 69 kif illum fis-seħħ ...
>
> »23. Li huwa meħtieġ mela huwa preċiżazzjoni illi d-dikjarazzjoni illi l-konvenuta Pace ma tistax tinqeda bid-disposizzjonijiet tal-liġi kif kienu fiż-żmien relevanti ma tolqotx l-applikabilità ta' dawk il-liġijiet kif fis-seħħ illum, peress illi l-liġijiet kif fis-seħħ illum ma humiex qegħdin jiġu impunjati f'din il-kawża. F'dan is-sens limitat l-aggravju sejjer jintlaqa'.«

14. Bid-dħul fis-seħħ tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021 is-sidien tal-proprjetajiet mikrija ngħataw jeddijiet ġodda, fosthom il-jedd li jibdew jirċievu kera miżjud sa massimu ta 2% ta' kemm tiswa l-proprjetà fis-suq ħieles, kif ukoll il-jedd li jtemmu l-kiri u jieħdu lura l-pussess battâl tal-proprjetà meta li l-inkwilin ma jibqax jikkwalifika għall-protezzjoni tal-liġi biex ikompli jġedded il-kiri.

15. Għalhekk, għalkemm qabel daħlu fis-seħħ l-emendi kien hemm ksur tad-drittijiet tal-atturi minħabba l-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet relevanti tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini [Kap. 69] kif kienu fis-seħħ dak iż-żmien, bid-dħul fis-seħħ tal-emendi għall-istess liġi l-pożizzjoni tal-atturi nbidlet għaliex ingħataw il-jedd li jiksbu bdil favur tagħhom tal-kondizzjonijiet tal-kirjiet.

16. Għandu jingħad ukoll illi dawn l-emendi ma kinux jiffurmaw il-mertu tal-każ tallum. L-atturi la fir-rikors tagħhom u lanqas wara li żdiedet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat f'dan is-sens ma talbu dikjarazzjoni illi baqgħu jġarrbu ksur tad-drittijiet tagħhom ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.

17. B'żieda ma' dan kollu għandu jingħad illi l-atturi ġà ħadu l-benefiċċju ta' dawk l-emendi wara s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tas-16 ta' Diċembru 2022 (rik. nru 813/2021) li ordnat illi "l-kera tal-fondi in meritu għandha tiġi riveduta u awmentata in kwantu għall-fond … għal tlett elef u erba' mitt euro (€3,400) fis-sena filwaqt li l-kera tal-fond … għandha tiġi riveduta u awmentata għal erbat elef u erba' mitt euro (€4,400) fis-sena liema valuri jirrappreżentaw 2% tal-valur tal-fondi stmati mill-membri tekniċi u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kirjiet għandhom ikunu pagabbli f'żewġ skadenzi *ossia* fis-somma ta' elf u seba' mitt euro (€1,700) kull sitt xhur fir-rigward tal-fond … u fis-somma ta' elfejn u mitejn euro (€2,200) kull sitt xhur fir-rigward tal-fond …"

18. Daqskemm l-atturi ġà bbenefikaw minn dawn l-emendi, daqstant ieħor il-konvenuti Gatt ukoll jistgħu jinqdew b'dawk l-emendi biex ikomplu t-titolu tagħhom.

19. Għandu jingħad ukoll illi huwa ħażin l-argument tal-atturi meta qabblu l-kera fis-suq mal-kera kif miżjud bis-saħħa tal-emendi tal-Att XXIV tal-2021, għax ma humiex iqisu wkoll it-tnaqqis leġittimu fil-kera xieraq bil-kriterji tas-sentenza ta' Cauchi[3].

20. Għalhekk din il-qorti sejrar tirriforma s-sentenza appellata u tgħid illi l-konvenuti Gatt ma jistgħux ikomplu jinqdew bid-disposizzjonijiet tal-liġi impunjati – safejn dawn jirregolaw il-*quantum* tal-kera u ċ-ċirkostanzi fejn jista' jintalab l-iżgumbrament ta' kerrej – kif kienu fis-seħħ qabel l-emendi

---

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

magħmula bl-Att XXIV tal-2021, bla ħsara għall-applikabilità ta' dawk il-liġijiet kif illum fis-seħħ.

21. Il-konvenuti konjugi Gatt għalhekk jistgħu jistrieħu fuq il-protezzjoni tal-liġi hekk kif inhi fis-seħħ illum, wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

22. Il-qorti għalhekk tirriforma s-sentenza appellata billi tħassarha fejn tgħid illi "l-intimati konjuġi Gatt ma jistgħux jibqgħu jibbażaw l-okkupazzjoni tagħhom tal-propjetajiet ... fuq il-protezzjoni mogħtija lil[hom] bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta" u tgħid, minflok illi l-konvenuti Gatt ma jistgħux ikomplu jinqdew bid-disposizzjonijiet impunjati tal-liġi – sa fejn dawn jirregolaw il-*quantum* tal-kera u ċ-ċirkostanzi fejn jista' jintalab l-iżgumbrament ta' kerrej – kif kienu fis-seħħ qabel l-emendi magħmula bl-Att XXIV tal-2021, bla ħsara għall-applikabilità ta' dawk il-liġijiet kif illum fis-seħħ. Tikkonferma s-sentenza fil-bqija.

23. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif regolati bis-sentenza appellata; dawk marbutin ma' dan l-appell jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
ss