**PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI**
**(SEDE KOSTITUZZJONALI)**
**IMĦALLEF**
**ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.**

Rikors Ġuramentat Nru **133/2023 AJD**

Josephine sive Jessie Gatt (ID 437828M), Tonio Gatt (ID 662758M) u Joseph Gatt (ID 231766M)

-vs

Vincent Marshall (ID463954M) u Saveria Marshall (ID 124055M)

U

Avukat tal-Istat

**Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 12 ta' April 2024**

**Il-Qorti**:

Din hija sentenza finali dwar l-effetti tal-Artikolu 12, partikolarment l-Artikolu 12(2), tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009, meqjusa fid-dawl tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

**Preliminari u Fatti tal-Każ**

1. Permezz ta' rikors ġuramentat, ippreżentat nhar il-ħmistax (15) ta' Marzu 2023, ir-rikorrenti, ippremettew illi:

*1. Illi l-esponenti Tonio Gatt u Joseph Gatt huma s-sid tal-fond 44, Sant Mary, Triq Santa Monica, Pieta, filwaqt li l-esponenti Josephine Gatt hija l-uzufruttwarja tieghu, liema fond huma jikru lil-intimati Marshall versu l-kera ta' €726 fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem*

*2. Illi l-esponenti kienu wirtu dan il-fond mingahnd Carmelo Buhagiar permezz ta' testment sigriet tat-28 ta' Awwissu 1987 fl-Atti tan-Nutar Mario Bonello li kopja tieghu geghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok A, u gie debitament denunzjat kif jirrizulta mid-denunzja hawn annessa u mmarkata Dok B.*

*3. Illi dan il-fond kien originarjament inghata b'koncessjoni emfitewtika temporanja li giet ikkonvertita f'kirja mat-terminazzioni taghha a tenur tal-Kap 158, kif jirrizulta mill-kuntratt tal-20 ta' Novembru 1980 fl-Atti tan-Nutar Jospeh Cachia hawn anness u mmarkat Dok C.*

*4. Illi ghalhekk il-koncessjoni emfitewtika temporanja skadiet fl-20 ta' Novembru 2001.*

*5. Illi dan il-fond kien originarjament akkwistat minn Carmelo Buhagiar permezz tal-kuntratt tas-7 ta' Jannar 1947 fl-Atti tan-Nutar Giuseppe Sammut li kopja tieghu qieghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok D*

*6. Illi fuq dan il-fond qatt ma harget ordni ta' dekontroll kif jirrizulta mic-certifikat hawn anness u mmarkat Dok E.*

*7. Illi a tenur tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, gialadarba l-intimat kien Cittadin Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, huwa kellu dritt a tenur tal-Att XXIII tal-1979 biex tibqa tabita fil-fond taht titolu ta' kera, b'zieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzioni, pero' qatt aktar mid-doppju, u li kellha tizdied darba kull hmistax-il sena.*

*8. Illi fis-sena 2001 mal-iskadenza l-kera kienet saret €726.*

*9. Illi l-intimati qeghdin ihallsu kera irrizorja ta' €726 fis-sena ghall-fond in kwistjoni u dan b'mod abbusiv u llegali stante illi l-Att XXIII ta' l- 1979 li dahal fis-sehh fil-21 ta' Gunju, 1979, tat protezzioni mhux misthoqqa lill-intimati li kienu Cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni.*

*10. Illi r-rikorrenti gew imcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom minghajr ma gie moghti kumpens xieraq ghat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali raggunti. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut kien li jithallas iz-zieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setghet qatt teccedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt originali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iz-zmien u iktar illum, kien ferm izjed mill-kera annwali liema kera bl-emendi ta' l-Att X tat- 2009 u huma xorta lezivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jzommux il-proporzjon bein id-drittijiet tas- sidien u dawk tal-inkwilin billi jircievu kera gusta fis-suq.*

*11. Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjeta taghhom minkejja li huma jew l-antekawza taghhom hadu hsieb biex jassiguraw li dan ma jsirx oltre li l-istess ligi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li huma mhux qed jircievu l-kumpens adegwat u dan ged jikkawza sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini Marshall.*

*12. Illi r-rikorrenti jew l-antekawza minnu fuq pariri legali li kienu hadu biex jipprotegu l-propjeta taghhom minn rekwizizzioni u/jew minn okkupazzioni perpetwa ma kellhomx tria ohra hlief li jikkoncedu b'titolu ta enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi gialdarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli kif kif jirrizulta mic-certifikat hawn anness, oltre li kien soggett ghar-rekwizizzjoni kien soggett wkoll ghal- fair rent' ossia d-disposizionijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.*

*13. Illi dan kien assolutament inaccettabbli ghall-ante kawza tar-rikorrenti u ghalhekk l-unika mod biex jipprotegi l-proprjetà tieghu mir-rekwizizzioni u mill-'fair rent' kien billi jikkoncedih b'titolu ta' enfitewsi temporanja kif fil-fatt ghamel.*

*14. Illi l-antekawza tar-rikorrenti ma kellu l-ebda ghazla ohra biex igawdi hwejgu u tipprotegi l-istess kif fuq inghad, salv li ibiegh l-istess fond, haga li ma riedx jaghmel.*

*15. Illi r-rikorrenti gie mcahhad mit-tgawdija tal-proprjeta' minghajr ma giet moghtija kumpens xieraq ghat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali raggunti. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut kien li jithallas iz-zieda fir-rata ta inflazzioni li ma setghet qatt teccedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt originali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iz-zmien u iktar illum, kien ferm izjed mill-kera annwali ta €726.*

*16. Illi minkejja l-introduzzioni tal-Att XXVII tal-2018, twaqfet il-lezjoni pero bl-ebda mod ma l-ligi indirizzat il-lezjoni li kienet sofferta sal-hrug tal-ligi u ghalhekk il-kumpens dovut ghall-tali lezjoni.*

*17. Ili b'sentenza detiza mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta Settembru, 2009, fl-applikazzioni numru 47045/06 fl-ismijiet "Amato Gauci vS. Malta", gie deciz illi Pkaz simili bhal dan ir-rikorrenti ghandha dritt titlob ukoll barra dikjarazzioni ta ksur tad-dritijiet fundamentali d-danni li hija soffriet minhabba din it-tali lezjoni tad-drittiiet fundamental kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja kif ukoll l-izgumbrament mill-fond imsemmi tal-istess inkwilin Marshall.*

*18. Illi r-rikorrenti ghandhom jircievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji Fammonti sodisfacenti ghat-telf taghhom kif gie deciz fil-kawza "Albert Cassar vs MALTA deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.*

*19. Illi ghalhekk l-esponenti ghandu jinghata rimedju xieraq ghall-ksur minnu soffert u li ghadu qieghed issofri kif ukoll kumpens xieraq ghall-tali lezjoni.*

2. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex:

*1. Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment I-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal- Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' I-1979, jikser d-drittijiet fundmentali tal-esponenti ghall-godiment liberu tal-proprieta u dan kif protett bl-Artikolu 1 tal-Protocol 1 tal-Konvenzioni Ewropeja.*

*2. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprietà 44, Sant Mary, Triq Santa Monica,, Pieta bi vjolazzioni ta' I-Ewwel Artikolu ta I-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (I-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligilet ta' Malta) u b'hekk taghti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzioni.*

*3. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza ta l-operazzionijiet ta'I-Att XXIII ta' I-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jiriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistioni ai termini ta' I-Konvenzioni Ewropeja.*

*4. Tilikkwida l-istess kumpens u danni pekunjari u non pekunjari kif soffert mir-rikorrenti ai termini tal-ligi.*

*5. Tikkundanna lil-intimat Avukat tal-istat jhallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati.*

*Bl-ispejez kollha, u bl-ingunzjoni ta l-intimati minn issa ingunti ghas-subizzjoni.*

3. Permezz ta' digriet mogħti nhar it-tmienja u għoxrin (28) ta' Marzu 2023, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ġimgħa, ħamsa (5) ta' Mejju 2023, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

B'risposta datata erbatax (14) t' April 2023 l-intimat Avukat tal-Istat ipremetta s-segwenti:

*1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghar-ragunijiet segwenti li ged jigu hawn elenkati minghajr pregudizzju ghal xulxin:*

*2. Illi ghal kull buon fini, jidher li hemm zball fl-elenku tad-dokumenti, fejn mhux id-dokumenti kollha jaqblu mad-deskrizzioni;*

*3. Illi r-rikorrenti ghandhom igibu prova cara tat-titolu taghhom sabiex juru li huma s-sidien tal-fond 44, St. Mary, Triq Santa Monica, Pieta u d-data minn meta saru sidien;*

*4. Ili safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjetà skont l-interess generali;*

*5. Illi kienu l-antenati tar-rikorrenti li ddedidew li jaghtu l-post b'cens u ddecidew ukoll l-ammont li kellhom jircievu, bi qbil mal-intimat. L-Istat ma jiffigura mkien f dan il-tehim u mhux sew li jigi r-rikorrent sostni li l-Istat ged jiksirlu d-drittijiet fundamentali ghal kirja li l-antekawza tieghu dahlu fiha huma stess volontarjament;*

*6. Illi minghajr pregudizzju ghall-paragrafi precedenti, kwalunkwe kumpens li jista jinghata lir-rikorrenti minn din l-Onorabbli Qorti m'ghandux jinghata qabel id-data meta skada c-cens temporanju (jigifieri 20 ta' Novembru 2001) u gie konvertit f'kera, u se mai ghandu jinghata sad-data tad-dhul fis-sehh tal-Att XXVII tal-2018 u mhux wara;*

*7. Salv eccezzionijiet ulterjuri.*

*GHALDAQSTANT, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bhala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.*

4. B'risposta datata sbatax (17) t'April 2023 l-intimati Vincent Marshall u Saveria Marshall eċċepew is-segwenti:

*1. Illi gabel xejn l-immarkar ta' dokument fir-rikors promotur ma jaqbilx ma l-elenku tad-dokumenti;*

*2. Illi sabiex il-kawza timxi l-quddiem l-atturi jridu jipprovaw ukoll it-titolu fuq il-proprjeta mertu tal-kawza;*

*3. Illi minghajr pregudizzju stante li t-talbiet ta' l-atturi ma humiex diretti lejn l-esponenti u huma ghandhom jigu illiberat minn l-osservanza tal-gudizzju;*

*4. Illi bla pregudizziu ukoll, l-esponenti aderixxew mal-ligi u ghalhekk 1-allegazzionijiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

*5. Illi bla pregudizziu ukoll, l-esponenti ma ghandhom ibghatu l-ispejjes tal-kawza stante li t-talbiet ma humiex diretti lejhom*

*6. Salv eccezzionijiet ulterjuri.*

*B-ispejjez kontra r-rikorrenti*

5. Waqt is-seduta tal-ħamsa (5) ta' Mejju 2023, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti taħtar Perit Tekniku sabiex jagħmel stima tal-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ in kwistjoni mis-sena 2001 sal-2021, b'intervalli ta' ħames snin. Din il-Qorti laqgħet it-talba u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Dr Konrad Xuereb, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti;
6. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tnejn (2) ta' Ġunju 2023, u debitament maħluf nhar is-sitta (6) ta' Ġunju 2023.

**Il-Qorti**

7. Reġgħet rat ir-rikors tar-**rikorrenti Josephine sive Jessie Gatt, Tonio Gatt u Joseph Gatt** datat ħmistax (15) ta' Marzu 2023;

8. Rat id-dokumenti annessi mar-rikors;

9. Reġgħet rat ir-risposta tal-**Avukat tal-Istat** datata l-erbatax (14) t'April 2023;

10. Reġgħet rat ir-risposta ta' **l-intimati Vincent Marshall u Saveria Marshall** datata sbatax (17) t'April 2023;

11. Rat id-digriet mogħti minnha stess fis-seduta tal-ħamsa (5) ta' Mejju 2023, fejn inħatar il-Perit Dr Konrad Xuereb bħala Perit Tekniku sabiex jagħti stima tal-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ mis-sena 2001 sal-preżentata tar-rikors, b'intervalli ta' ħames snin;

12. Rat l-affidavit tar-rikorrent Anthony Gatt, immarkat Dok AG1 a fol 40 u 41 tal-proċess;

13. Rat ix-xhieda ta' Vincent Marshall a fol 43 et seq;

14. Rat il-kopja tal-ktieb tal-kera ppreżentat minn Vincent Marshall a fol 45 et seq;

15. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb a** fol 67 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tnejn (2) ta' Gunju 2023, u debitament maħluf fis-sitta (6) ta' Gunju 2023;

16. Rat l-affidavits ta' Vincent Marshall u Saveria Marshall immarkati Dok VM u SM a fol 110 et seq;

17. Rat ix-xhieda ta' Vincent Marshall u Saveria Marshall it-tnejn datati erbgħa u għoxrin (24) ta' Ottubru 2023 fejn ikkonfermaw l-affidavit tagħhom bil-ġurament;

18. Rat illi l-partijiet ma kellhomx domandi ulterjuri x'jagħmlu lill-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb;

19. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata tmienja u għoxrin (28) ta' Diċembru 2023;

20. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum sabiex tingħata sentenza;

21. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

**Konsiderazzjonijiet Legali**

**A. Prova tat-Titolu tar-Rikorrent u Prova tal-Ftehim taċ-Ċens**

22. Fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi rrikorrent għandu jġib: (a) prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjeta' in kwistjoni; u (b) tal-allegat ftehim taċ-ċens li huwa allegatament regolat bil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

23. F'dak illi huwa t-titolu tar-rikorrenti, il-Qorti rat illi l-fond in kwistjoni wasal għand ir-rikorrenti wara illi wirtu dan il-fond mingħand Carmelo Buhagiar permezz ta' testment sigriet tat-tmienja u għoxrin (28) ta' Awwissu 1987 fl-atti tan-Nutar Mario Bonello a fol 7 et seq tal-proċess liema testment ġie denunzjat u dan a fol 11 et seq;

24. Illi l-Qorti tinnota illi minkejja li sar riferenza għall-kuntratt t'akkwist minn Carmelo Buhagiar fir-rikors promotur u saħansitra ġie indikat li l-kuntratt huwa anness u mmarkat bħala Dok D, dan id-dokument jidher li ma ġiex ppreżentat la mar-rikors promotur u wisq inqas fil-mori tal-kawża;

25. Illi minkejja li l-intimati Marshall u anke mill-Avukat tal-Istat fir-risposta tagħhom indikaw dan in-nuqqas, ir-rikorrenti, sussegwentament, naqsu milli jirregolaw il-pożizzjoni tagħhom fir-rigward;

26. Jinsab ritenut illi f'kaz ta' ilmenti li jsiru tal-anqas taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ir-rikorrent ma ghandux ghalfejn jaghti prova li hu sid, ghaliex dan il-provvediment jiggarantixxi t-tgawdija pacifika ta' possedimenti (possessions) li huwa kuncett iktar wiesa' mill-kuncett ta' proprjeta`.

27. Din il-Qorti tqis ulterjorment illi, galadarba din m'hijiex kawza rei vindicatoria, m'huwiex mehtieg li jitressqu provi filgrad rikjest f'kawzi simili ghall-prova tat-titolu. Ikun sufficjenti ghallfinijiet ta' prova tat-titolu f'ilment dwar ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, li attur li jigi rinfaccjat b'eccezzjoni dwar ilprova tat-titolu jistabbilixxi fuq bilanc ta' probabbilita` fuq ilpreponderanza tal-provi, li jgawdi l-proprjeta` tal-fond bhala sid minghajr molestji u pretensjonijiet ta' drittijiet ta' proprjeta` minghand terzi.

28. Illi f'dan ir-rigward issir riferenza ghas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet Victor Gatt et vs. Avukat Generali et, datata l-5 ta' Lulju, 2011, li kkonfermat dak li kienet qalet il-qorti ta' Prim' Istanza meta sostniet li:

*"Din il-qorti tirrileva li din l-azzjoni mhix wahda rei vindicatoria, u kwindi mhux mehtieg il-prova diabolika ta' titolu originali. Hu bizzejjed li r-rikorrenti juru interess guridiku fl-ezitu ta' din il-kawza";*

29. Fi kwalunkwe każ ir-rikorrenti ġabu prova li huma sidien tal-fond in kwistjoni bi provenjenza minn wirt kif intwera mid-dikjarazzjoni causa mortis.

30. In oltre, mill-kuntratt anness a fol 22 et seq u min-numru t'irċevuti tal-kirja esebiti minn Vincent Marshall waqt xhieda kif prodotti mir-rikorrenti[1] u mill-affidavits tal-intimati Marshall a fol 110 et seq, b'dana illi huwa evidenti illi jiġi ppruvat illi, l-istess intimati Marshall ilhom jgħixu żmien twil fil-propjeta' u għaldaqstant ir-rikorrenti filfatt huma is-sidien tal-fond u is-sidien tal-kera in kwistjoni;

31. Għaldaqstant **jirriżulta pruvat it-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna;**

32. F'dak illi huwa prova konvinċenti illi l-kirja hija waħda regolata mill-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-Qorti rat illi r-rikorrenti esebixxew kuntratt ta' ċens datat għoxrin (20) ta' Novembru 1980, liema ċens skada fl-għoxrin (20) ta' Novembru 2001, liema ċens ġie konvertit f'titolu ta' kera, bil-kera baqgħet tiġġedded a tenur tal-Att XXIII tal-1979;

33. Huwa għalhekk evidenti li j**irriżulta pruvat illi għandu japplika għall-kirja mertu tal-kawża l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**;

34. Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra tikkonsidra l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat bħala sorvolata, u sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

## B. Leġittimu Kontradittur

35. Fit-tielet u fir-raba paragrafu tar-risposta tagħhom, l-intimati Marshall jeċċepixxu illi huma dejjem aġixxew skont il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja, u għalhekk mhux fil-kompitu tagħhom li jwieġbu għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet

[1] A fol 97 et seq tal-proċess

fundamentali u m'għandhomx ikunu kkundannati bi ksur ta' drittijiet fundamentali, stante illi huma ċittadini privati;

36. Il-fatt illi t-talbiet rikorrenti jirrigwardaw allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent, ma jfissirx illi l-intimati m'għandhomx interess ġuridiku fil-mertu tal-kawża. Dan tenut kont tal-fatt illi kwalsiasi dikjarazzjoni ta' din il-Qorti sejra taffettwa b'mod dirett ir-relazzjoni lokatizja ta' bejn ir-rikorrenti u l-istess intimati.

37. Għaldaqstant, l-intimati Marshall kellhom ukoll jingħataw l-opportunita' illi jressqu l-eċċezzjonijiet tagħhom għat-talbiet rikorrenti, kif ukoll illi iressqu il-provi kollha tagħhom in sostenn tal-istess, kif fil-fatt ingħataw. Dan, fuq kollox, għall-benefiċċju tagħhom stess, sabiex jingħataw il-possibilta' illi jissalvagwardjaw d-drittijiet tagħhom qua inkwilini;

38. Fuq dan il-binarju qieset din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Vincent Farrugia et vs L-Avukat tal-Istat** et[2]:

*Il-Qorti tqis illi huwa minnu illi l-inkwilini ma jirrispondux għal-leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali allegatament sofferti mill-atturi għaliex il-protezzjoni u l-garanzija taddrittijiet umani huwa obbligu li jinkombi fuq l-Istat biss skont il-liġi. Dan ma jfissirx pero illi l-inkwilini m'għandhomx l-interess ġuridiku rikjest sabiex ikunu parti minn din l-azzjoni. L-aċċertazzjoni dwar jekk konvenut ikunx leġittimu kontradittur f'kawża ssir fuq bażi prima facie, u s-sejbien illi l-konvenut ikun leġittimu kontradittur huwa mingħajr preġudizzju għad-deċiżjoni fil-mertu.*

*Fis-sitt talba tagħhom l-atturi talbu lil din il-Qorti sabiex "[t]iddikjara illi l-intimati Pauline Cordina ... u Lindsay Cordina ... m'għandhom l-ebda dritt li jibqgħu jokkupaw limsemmi fond b'jedd li ġie maħluq permezz ta' artikolu talliġi hawn fuq imsemmija." Din it-talba tolqot direttament lil Lindsay Cordina u għaldaqstant hija għandha jkollha lopportunita' li tiddefendi l-posizzjoni tagħha kontra lpretensjonijiet tal-atturi. Il-Qorti tirrileva li għal finijiet ta' din l-eċċezzjoni huwa rrelevanti jekk din it-talba tinstabx li hija mistħoqqa fil-mertu. Dak li huwa relevanti safejn titratta l-konsiderazzjoni ta' din l-eċċezzjoni huwa illi din ittalba tolqot direttament l-interessi tal-konvenuta Cordina u għaldaqstant hija għandha titqies bħala leġittima kontradittriċi f'din l-azzjoni.*

39. L-istess insenjament kien ingħata wkoll fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet **Raymond u Geraldine konjuġi Cassar Torreggiani vs Avukat Ġenerali et**[3]:

---

[2] Rik Nru 120/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Marzu 2022, S.T.O. Prim Imħallef Mark Chetcuti (in ġudikat)
[3] Appell Ċivili Nru 1/2012/1, Qorti Kostituzzjonali, 22 ta' Frar 2013

*[...] biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma interessati fil-kawża. B'hekk tiġi assigurata kemm jista' jkun leffikaċita' tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju talekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta' ripetizzjoni ta' proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f'ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa' integru mill-mument li jieħdu fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak listess dritt jikkompeti [App. Ċiv. Joseph Borg v. Francis Vassallo (2000), Vol. LXXXIV.II.42; App. Ċiv. Zahra Dedomenico v. Zahra Dedomenico 15.01.1992].*

*[12] Fil-każ in diżamina, ir-rikorrenti qed jitolbu li din il-Qorti tiddikjara li l-applikazzjoni fil-konfront tagħhom tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa leżiv tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta', inkwantu dan l-Artikolu, kif emendat bl-Att XXIII tas-sena 1979, huwa ta' ostakolu legali għalihom biex jirriprendu lpussess tal-proprjeta' tagħhom mingħand l-inkwilini, lintimati konjuġi Tabone, wara li kien skada l-perjodu lokatizju ta' ħames snin pattwit fl-iskritura privata tas-7 ta' Marzu 1979. Inoltre, fir-rikors promotur ir-rikorrenti qed jitolbu li jingħataw rimedju xieraq.*

*[13] Mill-premess għandu jirriżulta ċar li l-intimati konjuġi Tabone, bħala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt li proprju l-inkwilinat tagħhom jifforma l-mertu tal-kawża odjerna, għandhom interess ġuridiku u għalhekk ikunu parteċipi fil-kawża li jista' jkollha effetti legali anke fuqhom.*

40. Mill-banda l-oħra, iżda, huwa minnu illi l-intimati Marshall ma jistgħux iwieġbu għall-validita' o meno ta' liġijiet, u ma jaħtux jekk liġi hijiex in vjolazzjoni ta' xi dritt fundamentali jew le. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et**[4]:

*Dak li pero' din il-Qorti ma taqbilx miegħu huwa li l-każin għandu jbati parti mill-kumpens fissat mill-ewwel Qorti għal-leżjoni sofferta mill-atturi minħabba li l-liġi, applikata mill-każin, kienet leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ladarba l-każin aġixxa filparametri tal-liġi huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas parti mill-kumpens fissat mill-Qorti. Għax il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk filkaż ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat, u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi.*

[4] 5 Appell Ċivili Nru 73/2011/1, Qorti Kostituzzjonali, 6 ta' Frar 2015. Ara wkoll Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Frar 2012, u Philip Grech et noe vs Direttur Akkomodazzjoni Soċjali, Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 2010

*Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.*

41. Konsegwentement, għalhekk, fil-każ illi jirriżulta lil din il-Qorti illi kien hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti per kawża tal-liġijiet illi jirregolaw il-kirja in kwestjoni, l-intimati Marshall mhux sejrin jinżammu minn din il-Qorti responsabbli għal kwalsiasi kumpens, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, illi jista' jkun dovut lir-rikorrenti.

**C. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**

42. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistabbilixxi illi:

*Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl- interess pubbliku u bla ħsara għall-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 ta' proprjeta' skont linteress ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

43. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza Bradshaw and Others v. Malta[5]:

*50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014). 51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).*

[5] Appl No 37121/15, 23 ta' Jannar 2019

44. Fit-termini ta' dan l-insenjament, għalhekk, tlieta huma l-elementi illi din il-Qorti għandha tindaga jekk jissussistux jew le, sabiex ma tirriżultax leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u cioe:

(a) Il-miżura trid tkun saret taħt qafas legali;
(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;
(c) Irid jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sid.

45. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'Amato Gauci v. Malta[6] illi:

*The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Borniowski v. Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).*

46. M'hemm l-ebda dubju illi l-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat matul is-snin, sar taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

47. Fir-rigward tat-tieni element, u cioe illi **l-iskop irid ikun leġittimu**, ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza **Bradshaw and Others v. Malta** suċitata:

*54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations where the operation of 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 variance with the Convention standards*

[6] Appl No 47045/06, 15 ta' Settembru 2009

*(see Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).*

48. Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qiegħed jilmenta r-rikorrent kien wieħed fl-interss ġenerali, stante illi kien maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar t'abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kunrtatt tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

49. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u cioe illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien**, illi l-aktar illi huma indirizzati l-vertenzi bejn il-partijiet;

50. L-awturi **Harris, O'Boyle u Warbrick**, fil-ktieb tagħhom **Law of the European Convention on Human Rights**, jgħidu:

*While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2 [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate*.[7]

51. Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet **James and Others v. The United Kingdom**[8] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

*Not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised (see, amongst others*

[7] Harris, O'Boyle u Warbrick, Law of the European Convention on Human Rights (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688

[8] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986

*and mutatis mutandis, the abovementioned Ashingdane judgement, Series A no. 93, pp. 24-25, para. 57). This latter requirement was expressed in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).*

52. Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et**[9] illi:

*Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' talindħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni* tas-*sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi talawtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.*

53. Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat** et suċitata*, "[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali."*;

54. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar v. Malta**[10], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

*61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise*

[9] Rik Nru 51/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 29 t'April 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat). Ara wkoll Austin Psaila vs L-Avukat tal-Istat et, Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)
[10] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

*in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the ends of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property.*

55. Il-Qorti tinnota illi fil-każ odjern, minkejja li r-rikorrent Tonio u Joseph Gatt huma l-proprjetarji tal-proprjeta' in kwestjoni, Josephine Gatt hija l-użufrutwarja tal-istess fond u għaldaqstant d-dritt ta' tgawdija tal-propjeta' kien jirrispekkja lilha;

56. Sa minn meta Josephine sive Jessie Gatt akkwistat il-fond mertu tal-kawża, hija ma kellha l-ebda kontroll fuq id-deċiżjonijiet illi jirrigwardaw il-proprjeta'. Lanqas kellha kontroll fuq il-fond proprjeta' tagħhom il-predeċessuri tagħha fit-titolu. Kienet il-liġi illi ddettat jekk il-kera tiżdiedx jew le, b'kemm setgħet tiżdied il-kera, il-kirja tistax tiġi xi darba terminata, u jekk setax xi darba r-rikorrenti jieħdu lura l-proprjeta';

57. Ma' dan, din il-Qorti żżid illi għalkemm huwa minnu illi, wara li l-konċessjoni enfitewtika skadiet u l-intimati Marshall baqgħu jirrisjedu fil-post b'kera, il-kera kellha l-possibilta' illi tiżdied bl-emendi tal-Att X tal-2009, hekk kif ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet **Gaetano Attard vs Avukat tal-Istat et** suċitata:

*L-emendi għall-Kap 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għallanjanzi tar-rikorrent għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont lartikolu 1531Ċ tal-Kap 16 u l-valur lokatizju tal-fond fissuq ħieles. Din il-liġi, għalkemm intiża sabiex tindirizza liżbilanċ bejn il-kera mħallsa u dik dovuta, l-għan tagħha li ssir ġustizzja mas-sid ma seħħx. Meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-fond, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li huwa r-rikorrent li qiegħed ibati l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqu. Imbagħad, wara l-1995, billiberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrent, a paragun ma' sidien oħra, tgħarrqet aktar.*

*Fil-fatt, fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 filkaż Aquilina v. Malta, il-Qorti Ewropea irrimarkat illi 'the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord's position.'*

58. Hekk ukoll iddikjarat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**[11] , fejn ġie ritenut illi:

*40. [...][I]l-Qorti tosserva li lanqas l-emendi għal Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att X tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment filkera kontemplat fl-Artikolu 1531C u l-valur lokatizju talfond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet talArtikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota lpossibilta' li dawn jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom.*

59. L-istess ingħad ukoll fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet **Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat**[12]:

*Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et (Rik Kost 68/2019)** fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolari blintroduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili dwar lawment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €209 għal kull fond, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni". Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti." [Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et, (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021]*

*Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għassitwazzjoni tar-rikorrent billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minabba rrestrizzjonijiet kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4(b) talKapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment, meta tqis il-kera, ma kienx biżżejjed sabiex toħloq il-bilanċ meħtieġ bejn linteress tas-sidien u*

[11] Appell Ċivili Nru 39/2020, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2015. Ara wkoll Rik Kost Nru 235/2019, Victor Grech vs Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 30 ta' Marzu 2022, Onor Imħ Robert G Mangion (in ġudikat)

[12] Rik Kost Nru 235/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Robert G Mangion, 30 ta' Marzu 2022 (in ġudikat)

*dak ta' l-Istat aktar u aktar meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizju stabbilit mill-Perit Tekniku.*

60. Għalkemm forsi kien hemm xi darba fl-istorja illi tali miżuri kienu bżonnjużi fl-interess pubbliku, l-Istat kellu jfittex illi jemenda l-liġijiet mat-trapass taż-żmien, b'dana illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum. Infatti, hekk kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet **Giovanna Bartoli et vs Carmelo Calleja et**[13]

*Ma hemmx dubju li matul iż-żmien anke l-leġislatur intebaħ li dak li wasslu biex jintervjeni fl-1979 kien jeħtieġ ripensament motivat minn bidla lejn l-aħjar fil-qagħda ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Fil-fatt, l-introduzzjoni talAtt XXXI tal-1995, bl-Art 16(3) tal-Kap 158 iddisposizzjonijiet ta' l-Art 12 m'għadhomx aktar japplikaw għal kuntratti ta' enfitewsi temporanja li jsiru fl-1 ta' Ġunju 1995 jew wara. Il-Qorti tqis ukoll illi bl-emendi tal-2009 u tal-2010 għall-Kap 16, il-kera kellha tiżdied kull tlett snin (mhux kull 15-il sena kif kien l-istat tad-dritt bl-emendi tal1979). Cio' nonostante, xorta waħda dawn l-emendi ma seħħilhomx jilħqu dak il-bilanċ proporzjonali kif rikjest mill-Art 1 tal-Prot 1 tal-Konvenzjoni, għaliex għalkemm bl-emendi tal-2009 kien hemm miljorament għas-sid meta mqabbel mas-sitwazzjoni preċedenti, baqa' kostrett joqgħod għal quantum ta' żieda dettat mil-liġi li stabbiliet mhux biss kemm għandu jkun l-awment, iżda anke kull meta.*

61. Din il-Qorti hija għalhekk tal-fehma illi dawn il-miżuri, meħuda fid-dawl tal-progress fix-xena soċjo-ekonomika matul is-snin, imponew fuq ir-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv, u dan preċiżament peress illi ma nżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti Josephine sive Jessie Gatt bħala użufruttwarja. Jirriżulta għalhekk **mhux sodisfatt** it-tielet element, u, konsegwentement, l-indħil tal-Istat a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jirriżulta **mhux permissibbli**;

62. Għaldaqstant, il-Qorti ssib illi kienet ir-rikorrenti **Josephine sive Jessie Gatt bħala użufruttwarja li soffiret minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.**

**C. L-Introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap 158**

[13] Rik Nru 46/2018, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ j Zammit McKeon, 28 ta' Novembru 2019, konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-6 t'Ottubru 2020

63. Fil-sitt (6) paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B fil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta ta possibilita' lil sidien ta' fondi bħal dak mertu tal-kawża li jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitlob li l-kera tiġi riveduta, bidla fil-kundizzjonijiet tal-kera, jew ir-ripresa tal-proprjeta'. In oltre, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat imbagħad jissottometti illi lintroduzzjoni ta' dan l-artikolu fil-liġi emiljora s-sitwazzjoni tar-rikorrent billi offrielu rimedju;

64. L-Artikolu 12B tal-Kap 158 ġie introdott permezz tal-Att XXVII tal-2018, u emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021. L-emendi illi saru permezz tal-Att XXIV tal-2021 kienu emendi illi komplew saħħew il-proċedura illi kienet diġa stabbilita fl-istess artikolu, b'dana illi, per eżempju, fil-każ illi l-Bord li Jirregola l-Kera jkun ser jordna illi l-fond jiġi vakat, tali vakazzjoni llum ilġurnata trid issir fi żmien sentejn (preċedentement ħames snin), u l-kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond mill-inkwilin matul dawn is-sentejn jiġi determinat mill-Bord (preċedentement stabbilit fl-ammont tad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli). Fil-kumplament, in kwantu jirrigwarda l-proċedura per se, din baqgħet prattikament l-istess, b'dana illi proprjetarju għandu l-istess rimedju illi kellu qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal2021 in kwantu jirrigwarda l-possibilta' illi jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob illi l-kera tiġi riveduta għal ammont illi ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u l-proċedura illi permezz tagħha l-Bord li Jirregola l-Kera jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej;

65. Il-Qorti Kostituzzjonali esprimiet ruħha f'dak illi jirrigwarda l-proċedura kontemplata mill-Artikolu 12B tal-Kap 158 kif introdotta fl-2018 u emendata fl-2021, fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet **Albert Cassar et vs Il-Prim Ministru et**[14]. F'din il-kawża, ir-rikorrenti argumentaw illi r-rimedju mogħti fl-Artikolu 12B mhux wieħed effettiv, stante illi kera stabbilita fir-rata ta' 2% hija xorta waħda leżiva għad-drittijiet fundamentali tagħhom. Il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet:

> *27. Min-naħa l-oħra, meqjus il-fatt illi l-liġi għandha għan soċjali u meqjus ukoll il-fatt illi, jekk jintwera li l-kerrej ma jeħtieġx protezzjoni soċjali, il-kiri jista' jinħall, return kalibrat sa tnejn fil-mija tal-valur kapitali ma jistax jitqies, kif iqisuh l-atturi, bħala "irriżorju", aktar u aktar fiċċirkostanzi ekonomiċi tallum meta mqabbel mal-imgħax li jagħtu l-banek fuq kapitali depożitati magħhom. Mhix irrelevanti wkoll ir-rata favorevoli ta' taxxa fuq dħul minn kiri, li effettivament isservi biex iżżid il-benefiċċju li jgawdi min ikollu dħul minn kirjiet meta mqabbel ma' dħul minn għejjun oħra. Jibqa' relevanti dak li qalet din il-Qorti fissentenza mogħtia fil-15 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet Gerald Camilleri et v. L-Avukat Ġenerali et:*

---

[14] Rik Nru 130/2019/1 LM, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

*>>”Il-fatt illi jista’ jkun illi fis-suq ħieles tista’ ssib lil min jista’ u huwa lest li jħallas b’kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta’ kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkomodazzjoni, jibqa’ meħtieġ li jkun hemm forma ta’ kontroll fuq iżżjidiet fil-kera. F’suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilita’, u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b’kera ta’ bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.*

*>>Il-qorti għalhekk qabel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali.<<*

*28. Din il-qorti għalhekk taqbel mal-appellanti illi l-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilita’ illi l-kera jogħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta’ kemm jiswa l-post, ma jfissirx li hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta’, partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera jibqa’ kontrollat biss sakemm il-kerrej jibqa’ jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista’ tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin. Mhux irrelevanti wkoll illi huwa ormai stabbilit filġurisprudenza ta’ din il-qorti wara s-sentenza ta’ Cauchi, illi kera qrib in-nofs ta’ dak li jista’ jagħti s-suq ħieles ma jkunx bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f’każijiet soċjali.*

*29. Għall-istess raġuni din il-qorti ma taqbilx ma’ dik ilparti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ddikjarat li m’hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn linteress ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjeta’, aktar u aktar meta tqis illi l-atturi għażlu li ma jfittxux irrimedju li tagħtihom il-liġi biex ifittxu li jdaħħlu kera ogħla minn dak li qegħdin idaħħlu llum.*

*30. Għallinqas f’dan l-istadju, għalhekk, żgur li huwa prematur li ssir id-dikjarazzjoni li għamlet l-ewwel qorti illi nkisru d-drittijiet fondamentali tal-atturi mit-30 ta’ Jannar 2018 ‘il quddiem, meta ma sar ebda tentattiv li jinkiseb rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera: rimedju li, għar-raġunijiet mogħtija fuq, din il-qorti, ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi għall-art. 12B magħmula bl-Att XXIV tal-2021, tqisu bħala wieħed li jista’ jkun tajjeb u biżżejjed.*

66. L-istess kienet iddeċidiet ukoll il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza flismijiet **Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat Ġenerali et**[15], fejn ġie dikjarat:

> *16. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma illi bl-introduzzjoni talArtikolu 12B tal-Kapitolu 158 il-leġislatur ħoloq mekkaniżmu li jippermetti lis-sid idaħħal kera xierqa, meqjusa l-għanijiet u l-ħtiġijiet soċjali fil-kamp talakkomodazzjoni soċjali. [...]*

67. Fid-dawl ta' dan l-insenjament, din il-Qorti għalhekk tikkonsidra illi, sa mill-10 ta' April 2018, u cioe minn meta kellu japplika l-Artikolu 12B qabel ġie emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ngħataw rimedju illi permezz tiegħu setagħu jitlobu reviżjoni tal-kera, jew illi jitlobu r-ripresa tal-fond. Dan tramite proċeduri intavolati quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

68. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis illi r**<u>-rikorrenti ma setgħux jilmentaw aktar illi l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat wara l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018</u>**.

69. Mhux l-istess, iżda, jista' jingħad għaż-żmien preċedenti, u cioe l-perjodu bejn meta skadiet il-konċessjoni enfitewtika fl-2001, u l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tal-2018 kif emendati permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi għall-każ odjern minn April 2018 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tiegħu qabel ma ġiet introdotta l-istess proċedura;

70. Fuq dan il-binarju ddeċidiet din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet **Avukat Dottor Iana Said et vs Avukat Ġenerali et**[16], f'dak illi kien jirrigwarda l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018:

> *Illi fil-fehma tal-Qorti, l-Artikolu 12B tal-Kap 158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li diġa' seħħ. Huwa relevanti għall-finijiet tar-rimedju li jista' jingħata għall-futur. Għalhekk għal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti għal rimedju għal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dħul tal-liġi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens maħsub biex jindirizza l-ħsara ġja mġarrba minnhom.*

64. B'mod simili ddeċidiet imbagħad din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet **Victor Grech vs Avukat Ġenerali** illum Avukat tal-Istat suriferita, f'dak illi jirrigwarda l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021:

---

[15] Rik Kostituzzjonali Nru 36/2018 JVC, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020

[16] Rik Nru 9/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Mark Chetcuti, 30 t'Ottubru 2019

*Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien talproprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ antecedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din lazzjoni r-rikorrent ma kellhux dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tiegħu. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.*

*Għaldaqstant fiż-żmien rilevanti jirriżulta illi l-mekkaniżmu stabbilit mil-liġi applikabbli dak iż-żmien wassal għallkumpens li kien ferm 'il bogħod mill-kumpens li kien intitolat għalih ir-rikorrent kieku tħalla jpoġġi l-fond tiegħu għal kera bil-prezz tas-suq.*

*Kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid kien qiegħed jirċievi sabiex lintimati Mizzi jibqgħu joqogħdu fil-fond proprjeta' tarrikorrent huwa baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrent.*

65. Ili din il-Qorti tikkondividi l-fehma illi bħala użufruttwarja hija r-rikorrenti ossia Josephine sive Jessie Gatt, li ilha ġġarrab leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħha u dan sa minn meta kienet kostretti u sfurzata tirrikonoxxi lill-intimati Marshall bħala inkwilini fil-proprjeta' tagħhom saħansitra anke wara illi skadiet il-konċessjoni enfitewtika, illum il-ġurnata għandha għad-disposizzjoni taha diversi rimedji, dan huwa każ ta' *too little too late*, stante illi qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, hija ma kellhiex rimedju effettiv illi seta' jagħmel tajjeb għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali, kif rikonoxxut minn din il-Qorti aktar 'il fuq;

66. Għaldaqstant, in konsiderazzjoni tal-fatt illi minn April 2018 ingħata dak illi jista' jiġi kkunsidrat rimedju effettiv illi jista' jindirizza l-ilmenti tiegħu fil-kawża odjerna, u in vista tal-fatt illi qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 ma kien jeżisti l-ebda rimedju effettiv ieħor illi seta' jindirizza l-istess ilmenti, din il-Qorti qiegħda tilqa' in parte l-eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat fil-paragrafu sitta (6) tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur, b'dana illi <u>tiddikjara illi l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta offra rimedju xieraq lir-rikorrenti minn April 2018 'il quddiem, u konsegwentement issib illi r-rikorrenti Josephine sive Jessie Gatt soffriet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħha kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u</u>

mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea **limitatament sa April 2018.**

**D. Likwidazzjoni ta' Kumpens**

67. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti Josphine Jessie Gatt bħala użufurttwarja tal-fond u dan kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jonqos issa illi jingħata rimedju xieraq, liema rimedju din il-Qorti sejra takkorda f'danni pekunjarji u non-pekunjarji;

68. Fl-ewwel lok għandha tiġi stabbilita **id-data illi minnha kien hemm il- leżjoni tad-drittijiet fondamentali;**

69. Mill-provi miġjuba jirriżulta illi:

   a. L-esponenti Tonio Gatt u Joseph Gatt huma sidien tal-fond 44, Saint Mary, Triq Santa Monica Pieta' filwaqt illi Josephine Gatt hija użufruttwarja tal-istess post u dan wara l-mewt ta' Carmelo Buhagiar lura fid-disgħa u għoxrin ta' Jannar 1991;

   b. Dan jirriżulta mit-testment sigriet datatat 28 t'Awwissu 1987 fl-attu tan-Nutar Mario Bonello a fol 7 et seq liema testment ġie denunzjat a fol 11 et seq;

   c. Illi il-konċessjoni emfitewtika skadiet fl-2001 meta r-rikorrenti diġa kienu saru proprjetarji u użufruttwarji, skont il-każ, tal-fond mertu tal-kawża;

70. Din il-Qorti għalhekk tqis illi fit-termini ta' dak illi ġie ritenut, *inter alia,* fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[17], ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[18], ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[19], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[20]**,** ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[21]u ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[22], l-eredi huma wkoll entitolati għal kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti mill-antekawża tagħhom, u dan stante illi huwa llum ben stabbilit illi min jiret fond bħala eredi universali, ikollu

[17]Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[18]Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021
[19]Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
[20]Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[21]Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
[22]Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

dritt għal kumpens saħansitra anke għall-perjodu illi fih kienu għadhom proprjetarji l-antekawża tiegħu, u dan peress illi l-eredi "jidħol fiż-żarbun" tad-defunt;

71. Illi madankollu r-rikorrenti kienu diġa wirtu qabel ma skadiet il-konċessjoni emfitewtika ossia fl-2001;

72. Illi di piu din il-Qorti tqis ukoll l-importanza tal-fatt tal-użufrutt, u t-tmiem tiegħu, jirrigwarda l-fehma, kondiviża minn din il-qorti, li fejn fond ikun soġġett għal dritt t'użufrutt, huwa biss l-użufruttwarju li jista' jilmenta minn interferenzi perpetrati mill-Istat li jwasslu għal xi deprivazzjoni jew menomazzjoni fit-tgawdija jew fl-użu ta' proprjetà jew possediment;

73. Għaldaqstant **<u>hija biss Josephine sive Jessie Gatt</u>** li tista tilmenta minn tali interfernzi mill-Istat li wasslu għal xi deprivazzjoni jew menomazzjoni fit-tgawdija jew fl-użu ta' proprjetà jew possediment u mhux ir-rikorrenti Tonio u Joseph Gatt;

74. Minkejja illi huwa minnu illi, fit-termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, illi jgħid, "Ebda ksur tal-Artikolu 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 [...] ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4", peress illi din il-Qorti sabet leżjoni saħansitra anke tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, hija tqis illi huwa dovut kumpens anke għall-perjodu illi jippreċedi l-1987, u cioe sa mill-1980;

75. Finalment, hekk kif ġia spjegat aktar 'il fuq, **<u>mhux dovut kumpens għall-perjodu sussegwenti għall-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, cioe minn April 2018 'il quddiem</u>**;

76. Fit-tieni lok,imbagħad,**għandu jiġi stabbilit il-*quantum* dovut lir-rikorrenti użufruttwarja qua kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti minnha** u dan wara li skadiet il-konċessjoni emfitewtika ossia fl-2001;

77. Skont il-**<u>Perit Tekniku Konrad Xuereb</u>**[23], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perjodu kif mitlub mir-rikorrenti stess, ta' bejn is-sena 2001 u 2018 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

| **Mis-Sena** | **Sas-Sena** | **Valur Lokatizju** |
|---|---|---|

[23]Vide rapport tal-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb a fol 67 *et seq* tal-proċess.

| | | Annwali (€) |
|---|---|---|
| | | |
| 2001 | 2005 | €14,215 |
| 2006 | 2010 | €24,070 |
| 2011 | 2015 | €23,020 |
| 2016 | 2018 | €17,919 |
| | | |
| | **Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit mir-Rikorrenti** | **€79,224** |

78. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[24], qalet illi:

> *Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak "ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (***Grima vs Mamo et noe*** – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

> *"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (***Cauchi vs Mercieca*** – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999; ***Saliba vs Farrugia*** – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u ***Calleja noe vs Mifsud*** – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*

> *"Il-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx*

[24] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

*jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" (**Bugeja et vs Muscat et** – Qorti tal-Appell – 23 ta' Ġunju 1967)*

79. Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, ma saret l-ebda talba sabiex jitressqu mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Tekniku, u lanqas talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali. Għaldaqstant, din il-Qorti tiddikjara illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamlet il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha;

80. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, din il-Qorti tinnota illi, mill-irċevuti tal-kera[25]esebiti mir-rikorrenti jirriżulta illi l-kera sal-2018, l-kera perċepita mir-rikorrenti kienet fl-ammont ta' €181.69;

81. Din il-Qorti sejra għalhekk tqis illi **l-kirja perċepita mir-rikorrenti użufruttwarja bejn is-sena 2001 u s-sena 2018 kienet fl-ammont globali ta' €3,088.73;**

82. F'dak li jirrigwarda likwidazzjoni ta' **kumpens pekunjarju**, ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et*** suċitata:

*Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.* [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

[25]Vide **Dok JC1** a fol 223 *et seq* tal-proċess

83. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih għandha tiġi kkompensata r-rikorretni użufruttwarja, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[26]:

> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*
>
> *104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.*
>
> *105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law*

---

[26]Appl No 14013/19, 25 ta' Ġunju 2021. Applikata wkoll, fost oħrajn, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et*** suċitata, ***Saviour Falzon vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 72/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), ***Stephen Inguanez et vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 41/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)

*which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.*

*106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.*

*107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).*

84. Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[27]bħala *"Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien* [cioe, minn meta ngħatat]*tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi."* Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[28], il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi, *"Għalkemm dak ir-raġunament kien b'referenza għall-każ li kellu x'jaqsam mal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), m'hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandux japplika wkoll fejn il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69)"* u li *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza* ***John Pace v. Avukat tal-Istat et*** *tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*;

85. In konklużjoni, għalhekk, fid-dawl tal-provi dokumentarji in atti, jiġi kkunsidrat illi:

<u>Għall-perjodu bejn is-sena 2001 u s-sena 2018</u>

Il-valur totali ta' kera perċepita mir-rikorrenti mis-sena 2001 sal-2018 l-kera perċepita minnhom kienet fl-ammont globali ta'ta' **€3,088.73**

[27]Rik Nru 160/21/1 TA, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022
[28]Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021

Skontil-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrentiu l-antekawża tagħhom kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' ta' **€79,224**

Il-kumpens pekunjarju għal dan il-perjodu qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€79,224–**30% għall-interess ġenerali** = €55,456.80
€55,456.80– **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = €44,365.44
€44,356.44-**€3,088.73 kera perċepita kif fuq maħdum** = **€41,276.71**

86. Dan l-ammont għandu **jingħata fl-intier tiegħu lil Josephine Gatt u dan bħala użufruttwarja u għaldaqstant kienet hi li kelha tippreċeixxi kull kera dovuta**;

87. Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **wieħed u erbgħin elf mitejn sitta u sebgħin ewro u wieħed u sebgħin ċenteżmu (€41,276.71)**, liema ammont għandu jingħata fl-intier tiegħu lil Josephine Gatt bħala użufruttwarja tal-fond**;**

88. In oltre, il-Qorti tissenjala illi mhix sejra tordna sabiex jitħallas imgħax fuq din is-somma, stante illi l-ammonti wżati fil-kalkoli suriferiti diġa jieħdu in konsiderazzjoni ż-żieda fl-indiċi tal-inflazzjoni kif indikati fir-Rapport tal-Perit Tekniku;

89. Illi in kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d- diskrezzjoni dwar il-quantum tal-kumpens moghti tibqa dejjem f'idejn il-Qrati taghna. Rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill- Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta' €500 ghal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad- drittijiet fondamentali taghha hija korretta kkunsidrat li ssegwi l- prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

90. Ghaldaqstant il-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' **tmint elef u ħames mitt ewro (€8,500)** huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

91. Illi tali **danni mhux pekunarji wkoll għandhom jingħataw lir-rikorrenti użufruttwarja Josephine sive Jessie Gatt;**

92. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat stante illi l-intimati Marshall m'għandhomx jinżammu responsabbli għall-promulgazzjoni ta' liġijiet illi huma ma kellhomx l-ebda kontroll fuqhom.

93. Dan kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[29]:

> *21. Dak li pero' din il-Qorti ma taqbilx miegħu huwa li l-każin għandu jbati parti mill-kumpens fissat mill-ewwel Qorti għal-leżjoni sofferta mill-atturi minħabba li l-liġi, applikata mill-każin, kienet leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ladarba l-każin aġixxa fil-parametri tal-liġi huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas parti mill-kumpens fissat mill-Qorti. Għax il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk 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.*

**D. Spejjeż Ġudizzjarji**

94. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti Josephine sive Jessie Gatt ma kienetx tidħol fl-ispejjeż illi tintavola il-kawża odjerna li kieku ma kinux qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħha per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu fil-maġġor parti tagħhom sopportati mill-Avukat tal-Istat;

95. Iżda madanakollu, din il-Qorti ma tistax ma tikkonsidrax illi t-talba tar-rikorrenti għal stima tal-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwestjoni kienet tinkludi snin illi għalihom ir-rikorrenti ma kienetx entitolat għal kumpens, u cioe mis-sena 2019 'il quddiem. Dan il-fatt wassal sabiex il-Perit Tekniku għamel studju, riċerka, u ammont sostanzjali ta' xogħol illi effettivament ma kienx ser jiġi kkunsidrat minn din il-Qorti;

96. Din il-Qorti, għalhekk, fid-dawl anke ta' dak illi ġie deċiż, inter alia, mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet **Josephine Azzopardi pro et**

[29]Appell Ċivili Nru 73/2011/1, Qorti Kostituzzjonali, 6 ta' Frar 2015. Ara wkoll ***Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et***, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Frar 2012, u ***Philip Grech et noe vs Direttur Akkomodazzjoni Soċjali***, Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 2010

**noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et**[30] , hija tal-fehma illi l-ispejjeż relatati mal-ħatra tal-Perit Tekniku għandhom jitħallsu in kwantu għal terz (1/3) mir-rikorrenti, u żewġ terzi (2/3) mill-Avukat tal-Istat.

**Decide**

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

i. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti, u tiddikjara u tiddeċiedi illi bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, inter alia l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12, partikolarment l-Artikolu 12(2), tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 u bl-Att X tal-2009, u disposizzjonijiet oħra viġenti, fil-konfront tar-rikorrent Josephine sive Jessie Gatt, taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Marshall għall-fond mertu tal-kawża, b'tali mod li gie reż prattikament impossibli għar-rikorrent li tirriprendi l-pussess effettiv tal-istess fond. Dan iżda, limitatament sa April 2018 ;

ii. Tilqa' in parte t-tieni talba tar-rikorrenti, u tiddikjara u tiddeċiedi illi bil-kontinwata okkuppazzjoni tal-fond mertu tal-kawża minn Marshall, minghajr il-ħlas ta' kumpens adegwat u li jirrifletti l-valur tas-suq, li sarrfet fil-privazzjoni kontinwata tar-rikorrenti Josephine sive Jessie Gatt mill-pussess tal-fond fuq imsemmi, u bl-applikazzjoni tal-liġijiet li ppermettew din l-okkupazzjoni, ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti Josephine sive Jessie Gatt kif protetti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta). Dan, iżda, limitatament sa April 2018;

iii. Tilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti, u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti Josephine sive Jessie Gatt b'konsegwenza tas-suespost u b'konsegwenza tal-fatt illi l-liġijiet

[30] Rik Nru 87/2014, Qorti Kostituzzjonali, 25 t'April 2018.

viġenti ma kreawx bilanċ ġust bejn iddrittijiet tas-sidien u dawk ta' l-inkwilini Marshall;

iv. Tilqa' r-raba' talba tar-rikorrenti Josephine sive Jessie Gatt, u tillikwida kumpens pekunjarju fl-ammont ta' **wieħed u erbgħin elf mitejn sitta u sebgħin ewro u wieħed u sebgħin ċenteżmu (€41,276.71)** u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **tmint elef u ħames mitt ewro (€8,500)**;

v. Tilqa' l-ħames talba tar-rikorrenti, u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Liġi limitatament lir-rikorrenti Josephine sive Jessie Gatt.

Bl-ispejjeż għandhom jiġu sopportati mill-Avukat tal-Istat, salv għall-ispejjeż relatati mal-ħatra tal-Perit Tekniku, illi għandhom jiġu sopportati in kwantu għal terz (1/3) mir-rikorrent u żewġ terzi (2/3) mill-Avukat tal-Istat.

**Moqrija.**

**Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.**

**Karen Bonello**
**Deputat Reġistratur**